

Handläggare  
Robertsson Elin  
Karl Ingelstam

Datum  
2018-09-21  
Rev. 2018-10-24

Diarienummer  
KSN-2018-2555

Kommunstyrelsen

## Projektdirektiv för Eriksberg och Ekebydalen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** godkänna förslag till projektdirektiv för Eriksberg och Ekebydalen.

### Ärendet

För att ta ett helhetsgrepp om hela stadsdelen Eriksberg och Ekebydalen beslutade plan- och byggnadsnämnden i januari 2015 att ett planprogram skulle tas fram. Planprogrammet godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017. Programmet ger en inriktning för utveckling med cirka 2 400 nya bostäder, nya verksamheter, mer handel, förskolor, skolor, idrott och annan service, samt en förnyelse av parker och torg. Utvecklingen planeras ske under 15-30 år. Planprogrammet föregicks av ett visionsarbete lett av Uppsalahem AB under namnet Nya Eriksberg, som inleddes då bolaget sett en möjlighet att förtäta och förnya stadsdelen i samband med sitt stundande renoveringsarbete.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Ärendet behandlades vid mark- och exploateringsutskottets sammanträde den 8 oktober 2018. Utskottet beslutade att återremittera ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen och gav uppdrag till förvaltningen att genomföra ändringar i projektdirektivet, bland annat gällande arbetet med bredare målgrupper för bostäder och förväntat invånarantal i Eriksberg efter genomfört direktiv. Reviderat förslag har behandlats i mark- och exploateringsutskottet den 12 november, protokollsutdrag ges i **bilaga 3**.

### Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv, **bilaga 1**, för att i enlighet med kommunens samhällsbyggnadsprocess planera och genomföra stadsbyggnadsprojekt Eriksberg och Ekebydalen. Projektet syftar till att utveckla områdena och är en del av Uppsala kommuns långsiktiga plan för att staden ska växa och erbjuda fler bostäder i centrumnära läge.

Bild 1, **bilaga 2**, redogör för projektets ungefärliga geografiska avgränsning. Utöver detta område ges projektet även en viss möjlighet att omfatta mark utanför områdesgränsen om denna behövs för att genomföra projektet i enlighet med projektets syfte.

Projektet utgår från en vision för Eriksberg och Ekebydalen: en stadsdel som är urban, grön och naturnära. Fem projektmål, som ska utgöra projektets inriktning föreslås:

- *En sammanhållen utveckling:* Projektet ska hålla samman utvecklingen av Eriksberg och Ekebydalen och planera genomförandet på ett systematiskt sätt.
- *En god kommunalekonomi över tid:* Projektets ekonomiska ställningstaganden baserar sig på vad som gynnar kommunen som helhet och balanserar behovet av sociala investeringar.
- *En god kommunikation:* Utvecklingen av Eriksberg och Ekebydalen kommuniceras till allmänheten och övriga på ett tydligt, likvärdigt och informativt sätt.
- *En planering utifrån planprogrammets planeringsstrategier:* Projektet utgår från planprogrammets planeringsstrategier – förstärk centrum, sammanlänka landskapet och komplettera.
- *En mångfald av boendeformer:* Eriksberg och Ekebydalen erbjuder en mångfald av boendeformer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.

Uppsala Vatten och Avfall AB behöver kapacitetsförstärka VA-nätet, vilket medför en begränsning för den mängd nya bostäder som kan färdigställas före 2030: 1 000 - 1 500 stycken. Även behovet av nya skolplatser påverkar tidplanen för projektets delprojekt för nya bostäder. Projektdirektivet redogör för sex möjliga utbyggnadsetapper, redovisade i bild 2, **bilaga 2**, varav etapp 1 utgörs av tidigare beslutade projekt. Direktivet uppdrar till kommande projektplanering att presentera en utbyggnadsordning.

<b>ETAPP 1</b>			
<i>Etappnamn</i>	<i>Projektnamn</i>	<i>Innehåll</i>	<i>Bedömt färdigställande</i>
Etapp 1A	Södra Kalkstenen	Bostäder	2023
Etapp 1B	Hammarparken	Bostäder, förskola	2023
Etapp 1C	Moränen	Bostäder, förskola	2024
Etapp 1D	Östra Ekebydalen	Idrott, park, pumpstation, återvinning	2022
Etapp 1E	Glimmerns förskola	Förskola	2020
Etapp 1F	Kv. Birka (macken)	Bostäder	2018
Etapp 1G	Granitvägen framkollus	Framkomlighetsåtgärder gata	2024

Tabell 1. Delprojekt som påbörjats år 2015-2018.

Projektets begränsade yta medför att lösningar där kommunala anläggningar och byggnader kan nyttjas av flera olika verksamheter under olika tid på dygnet behöver prövas och utvecklas.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Kommunen har sammantaget låga kostnader för utveckling av allmän plats inom området, då befintlig infrastruktur kan nyttjas till stor del. I stället utgör den bedömda kostnaden för utveckling av social infrastruktur som bl a skolor, förskolor och anläggningar för idrott och fritid den största kostnadsposten för kommunen.

Kommunens intäkter från markförsäljning och exploateringsersättning på egen mark bedöms till storleksordningen 650 - 750 miljoner kronor. Om även Uppsalahem AB:s exploaterbara mark för avyttring räknas in tillkommer ytterligare cirka 300 – 400 miljoner kronor i intäktsvärde för kommunkoncernen.

Kostnaderna för förändring och utbyggnad av allmän plats samt projektledning och utredning bedöms till totalt 150 - 200 miljoner kronor. Koncernekonomiskt medför projektet ett behov av investeringar i

social infrastruktur i storleksordningen 500-700 miljoner kronor. Projektet medför även kostnader för kapacitetsförstärkning och utbyggnad av vatten och avlopp om 100-150 miljoner kronor.

Då området kommer att få fler allmänna anläggningar såsom gator och parker kommer kommunens årliga driftkostnad för området att öka något. Samtidigt sker en stor del av förändringen av allmän plats genom ombyggnad av anläggningar som kommunen redan driftar. Vissa befintliga anläggningar kommer också att övergå till kvartersmark. Sammantaget bedöms därför driftkostnaden per invånare kunna bli lägre än den är idag.

Kommunledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Mats Norrbom  
Stadsbyggnadsdirektör

Projektname Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

# Eriksberg och Ekebydalen

## *Projektdirektiv*

*Kryssa i rutan för det alternativ som gäller*

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)

Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

-----  
Datum och underskrift av projektägaren

-----  
Namnförtydligande

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....</b>	<b>4</b>
1.1	BAKGRUND .....	4
1.2	SYFTE.....	4
1.3	PROJEKTÄGARE.....	4
1.4	KRAV PÅ STYRNING.....	5
1.5	INTRESSEENTER.....	5
<b>2</b>	<b>MÅL.....</b>	<b>5</b>
2.1	EFFEKTMÅL.....	5
2.2	PROJEKTMÅL.....	6
2.2.1	En sammanhållen utveckling .....	6
2.2.2	En god kommunalekonomi över tid .....	6
2.2.3	En god kommunikation .....	6
2.2.4	En planering utifrån planprogrammets planeringsstrategier .....	7
2.2.5	En mångfald av boendeformer .....	7
2.3	UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	8
<b>3</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>8</b>
3.1	ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	8
3.1.1	Lagstiftning .....	8
3.1.2	Planprogram .....	8
3.1.3	Samordning .....	8
3.1.4	Samnyttjande.....	9
3.2	BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT, VERKSAMHETER OCH AKTÖRER .....	9
3.2.1	Tidplan: beroende av bostadspolitiskt mål, VA-kapacitet samt kapacitet inom skola och förskola.....	9
3.2.2	Ekebydalen, utbildningsplatser mm: beroende av Flogsta-Stabbys utveckling ....	10
3.2.3	Genomförande: samarbete kommunkoncern .....	10
3.2.4	Allaktivitetshus: beroende av samordning mellan verksamheter och med koncernbolag .....	10
3.2.5	Mobilitetshus: beroende av samordning mellan kommunen, Uppsalahem AB och ägare till drivmedelsstation .....	10
3.3	FINANSIERING .....	11
<b>4</b>	<b>OMFATTNING OCH LEVERANSER .....</b>	<b>12</b>
4.1	ÖVERGRIPANDE.....	12
4.1.1	Etappvis utbyggnad .....	12
4.1.2	Samordning .....	13
4.2	AVGRÄNSNINGAR.....	14
4.2.1	Geografisk avgränsning.....	14
<b>5</b>	<b>KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER.....</b>	<b>15</b>

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

<b>6</b>	<b>TIDPLAN</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ORGANISATION</b> .....	<b>16</b>
7.1	RESURSER .....	16
7.2	DELEGERING AV ANSVAR .....	16
<b>8</b>	<b>PROJEKTRUTINER</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>RISKER OCH MÖJLIGHETER</b> .....	<b>16</b>
9.1	RESURSER OCH PRIORITERING .....	16
9.2	SAMARBETE MED KOMMUNALA BOLAG.....	16
9.2.1	Uppsala kommun – Uppsalahem AB .....	16
9.2.2	Uppsala kommun – Uppsala kommun Skolfastigheter AB .....	17
9.2.3	Uppsala kommun – Uppsala Vatten och Avfall AB .....	17
9.2.4	Uppsala kommun – Uppsala kommun Sportfastigheter AB .....	17
9.3	UTVECKLING AV FLOGSTA – STABBY .....	17
9.4	ALLAKTIVITETSHUS .....	17
9.5	MOBILITETSHUS .....	18
9.6	ALLMÄNHETENS ENGAGEMANG .....	18
<b>10</b>	<b>EKONOMI</b> .....	<b>18</b>
10.1	EKONOMISKA BESLUT .....	18
10.2	BUDGET.....	18
10.2.1	Koncernekonomisk påverkan .....	19
10.2.2	Påverkan på driftkostnad .....	20
10.3	EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSE .....	20
<b>11</b>	<b>AVVECKLING</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>REFERENSER</b> .....	<b>21</b>

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 1 GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

### 1.1 Bakgrund

Uppsala växer och fler bostäder behöver byggas. Stadsdelen Eriksberg samt Ekebydalen är centrala delar av Uppsala som översiktsplanen för Uppsala (ÖP) definierar som staden. Staden ska i enlighet med ÖP växa inåt, genom förtätning och utveckling av stadskvaliteter. Eriksberg och Ekebydalen omfattar cirka 150 hektar och är beläget cirka 3 kilometer sydväst om stadskärnan med direkt närhet till stora naturområden. Här finns utrymme för mer bebyggelse men också platser att utveckla för rekreation, kultur och idrott. Stadsdelscentrat Västertorg pekas ut som ett område som ska utvecklas som stadsdelsnod och Granitvägen och Norbyvägen pekas ut som stadsstråk i ÖP. Dessa ska utvecklas med fler funktioner och fler verksamheter. Eriksberg är en omtyckt stadsdel där invånarna trivs och Ekebydalen är ett uppskattat grönområde med viktiga inslag av idrott.

År 2011 startade Uppsalahem AB, som är en stor fastighetsägare i stadsdelen, ett utrednings- och visionsarbete under arbetsnamnet Nya Eriksberg. Bolaget hade sett en möjlighet att förtäta och förnya stadsdelen i samband med det stundande renoveringsarbetet av bolagets befintliga hyresrättsbestånd i Eriksberg. Utrednings- och visionsarbetet resulterade i att fem arkitektkontor under åren 2013-2014 presenterade idéer för stadsdelens utveckling, med en tyngdpunkt på utveckling av området söder om Granitvägen samt Västertorg.

För att ta ett helhetsgrepp om hela stadsdelen beslutade plan- och byggnadsnämnden i januari 2015 att ett planprogram skulle tas fram. Planprogrammets huvudsakliga syfte var att möjliggöra en omfattande förtätning med 2 000 - 3 000 nya bostäder och samtidigt garantera en stadsutveckling av högsta kvalitet. Det avgränsades till att innefatta hela stadsdelen Eriksberg samt den intilliggande Ekebydalen. Programarbetet pågick åren 2015-2017 och mötte starkt engagemang från allmänhet och media under dialoger och samråd. Ett slutgiltigt planprogram för Eriksberg och Ekebydalen godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017. Programmet visar var cirka 2 400 nya bostäder kan byggas i stadsdelen. Det ger också utrymme för nya verksamheter, mer handel, förskolor, skolor, idrott och annan service, samt utveckling av parker och torg. Kommunen har i planprogrammet formulerat en vision som pekar ut riktningen för Eriksberg och Ekebydalen: en stadsdel som är urban, grön och naturnära. För att nå dit har tre strategier formulerats: förstärk centrum, sammanlänka landskapet och komplettera.

### 1.2 Syfte

Projektet syftar till att utveckla Eriksberg och Ekebydalen. Utvecklingen är en del av Uppsala kommuns långsiktiga plan för att staden ska växa och erbjuda fler bostäder i centrumnära läge.

### 1.3 Projektägare

Stadsbyggnadsdirektören är projektägare. Politisk ansvarig nämnd och uppdragsgivare är

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

Kommunstyrelsen.

#### 1.4 Krav på styrning

Projektet utgör ett större samhällsbyggnadsprojekt i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens process för samhällsbyggnadsprojekt och ska styras med beslut i styrgrupp enligt rutin för styrgrupp. Till styrgrupp utses stadsbyggnadsförvaltningens styrgrupp för projekt.

Styrgruppen beslutar bland annat om projektplan, budget, avvikelshantering mm. i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens samhällsbyggnadsprocess, samt utser en projektledare och en operativ projektägare. Den operativa projektägaren ska ha en stödjande och rådgivande roll i förhållande till projektledaren inför styrgruppsärenden.

Projektet ska statusrapportera till styrgrupp efter förfrågan från styrgrupp, projektägare eller operativ projektägare.

Projektet ska statusrapportera till politiken efter förfrågan från politiken, som dock ska ha godkänts av projektägare eller operativ projektägare. Eventuella ändringar av projektdirektivet samt större avvikelser enligt definition i avsnitt 10.1 ska också beslutas politiskt.

#### 1.5 Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag samt nämnder som berörs av uppdraget. Övriga intressenter utgörs av byggaktörer, UL, räddningstjänsten, länsstyrelsen, ledningsägare, fastighetsägare, allmänhet, näringsidkare/verksamhetsaktörer, föreningar, skolor och förskolor inom projektområdet, media mfl.

Projektet har också gemensamma intressen och nämnare med andra större stadsutvecklingsprojekt i Uppsala – bland annat Flogsta-Stabby, Gottsunda, Rosendal, Ulleråker, Östra Sala backe, Gunsta, Storvreta och Bergsbrunna.

## 2 MÅL

### 2.1 Effektmål

Projektets effektmål beskriver den nytta och de långsiktiga effekter och resultat som ett genomfört projekt förväntas ge och är därmed det styrmedel som främst ska kunna stå sig som en röd tråd över tid och bibehållas vid kommande aktualiseringar av projektdirektivet. Projektets effektmål är hämtat från planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen som plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att godkänna i november 2017. Effektmålet utgörs av en vision presenterad i figur 1.



Projektname Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

### *Eriksberg och Ekebydalen – urbant, grönt och naturnära*

Eriksberg och Ekebydalen är en central del av Uppsala med gröna stadsrum anpassade efter topografi och natur. Bebyggelsens olika årsringar är tydligt avläsbara och kompletterar varandra i skala, uttryck och innehåll. Ett levande centrum är noden i en sammanhållen och variationsrik stadsdel. Ett område där människor i alla åldrar möts.

Figur 1. Vision för Eriksberg och Ekebydalen, från planprogrammet 2017

## **2.2 Projektmål**

Projektets projekt mål fokuserar på de värden projektet och dess delprojekt levererar. Mer specifika projekt mål kan komma att beslutas för olika delprojekt inom området.

### **2.2.1 En sammanhållen utveckling**

*Projektet ska hålla samman utvecklingen av Eriksberg och Ekebydalen och planera genomförandet på ett systematiskt sätt.*

Genom ett sammanhållet projekt kan intressekonflikter kring specifika platser inom projektområdet lösas i tidigt skede. Projektet ger möjlighet att skapa en sammanhållen struktur för gränsöverskridande samhällsutvecklingsfrågor inom projektområdet, där såväl stadsbyggnadsförvaltningen som andra kommunala förvaltningar och bolag behöver samarbeta. Projektformen skapar förutsättningar för att prioritera och tidsätta olika utvecklingsinitiativ inom projektområdet och att säkra att allmänheten hålls informerad på ett konsekvent och korrekt sätt.

### **2.2.2 En god kommunalekonomi över tid**

*Projektets ekonomiska ställningstaganden baserar sig på vad som gynnar kommunen som helhet och balanserar behovet av sociala investeringar.*

Hänsyn tas till såväl kommunstyrelsens som de kommunala bolagens ekonomier. God driftekonomi och strategisk investeringsplanering beaktas.

### **2.2.3 En god kommunikation**

*Utvecklingen av Eriksberg och Ekebydalen kommuniceras till allmänheten och övriga på ett tydligt, likvärdigt och informativt sätt.*

Projektet tillhandahåller löpande information i relevanta kommunikationskanaler – om huvudåtagandet såväl som om delprojekt. Projektformen ger förutsättningar för att samordna kommunikationen med såväl kommunala som privata bolag som genomför utveckling inom projektområdet. Dialogmetoder ska prövas i delprojekt för en större medborgardeltagelse exempelvis kring konkreta genomförandefrågor.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 2.2.4 En planering utifrån planprogrammets planeringsstrategier

*Projektet utgår från planprogrammets planeringsstrategier – förstärk centrum, sammanlänka landskapet och komplettera.*

Genom att använda planprogrammets planeringsstrategier (figur 2) tillgodoses nyttor inom många områden. Några av planeringsriktlinjerna från planprogrammet har förtydligats och kompletterats med noter.

PLANERINGSSTRATEGIER	
1	<p><i>Förstärk centrum</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gör Västertorg, skolområdet och en ny stadsdelspark till Eriksbergs hjärta. Förstärk sambandet mellan torg, park och skolområde<sup>1</sup></li> <li>• Gör många olika verksamheter och bostäder möjliga</li> <li>• Skapa mervärden genom samlokalisering<sup>2</sup></li> </ul>
2	<p><i>Sammanlänka landskapet</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tänk urbant och grönt</li> <li>• Använd och utveckla landskapet som rörelselänk<sup>3</sup></li> <li>• Skapa närheter</li> <li>• Planera gatumiljön som stadsrum i ögonhöjd</li> <li>• Planera för barn och äldre – det möjliggör en stadsdel för alla<sup>4</sup></li> <li>• Prioritera hållbara resor</li> </ul>
3	<p><i>Komplettera</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Låt ny och befintlig bebyggelse samspela<sup>5</sup></li> <li>• Utnyttja det platsspecifika</li> <li>• Skapa aktiva bottenvåningar</li> <li>• Sträva efter en grön och aktiv förgårdsmark</li> <li>• Bygg inte slutna gårdar – låt gårdarna öppna sig mot park eller natur</li> </ul>

Figur 2. Planeringsstrategier för Eriksberg och Ekebydalen, från planprogrammet 2017

*Noter med tillägg:*

- 1) Här ska även behovet och funktionen av idrotts-, fritids- och kultur- och föreningslokaler och anläggningar beaktas
- 2) Verka för både samlokalisering och samnyttjande. Prova möjligheten att låta bebyggelse och anläggningar samnyttjas mellan olika verksamheter. Nya möten möjliggörs.
- 3) Dagvattendammar i Ekebydalen ska utformas så att de tillgodoser både dagvatten- och rekreativa ändamål.
- 4) Planeringen ska sträva efter att stadsdelen ska kunna användas jämlikt utifrån fler aspekter än ålder.
- 5) Utveckla en god vardagsarkitektur.

## 2.2.5 En mångfald av boendeformer

*Eriksberg och Ekebydalen erbjuder en mångfald av boendeformer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.*

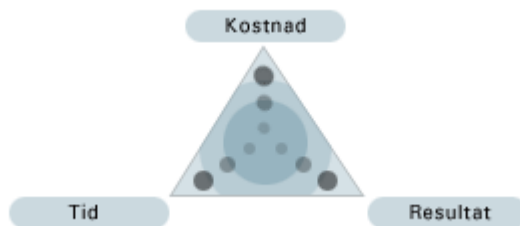
Särskilda bostäder ska prövas i varje delprojekt för bostadsändamål på kommunal mark. Av de bostäder som byggs ska 20 % vara av storlek 4 rum och kök eller större, för att möjliggöra för

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

fler att bosätta sig och bo kvar i stadsdelen. Kommunen ska verka för att uppnå ett bostadsbestånd som ger bredare målgrupper möjlighet till bra och prisrimliga bostäder med olika upplåtelseformer.

### 2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

Som vägledning vid beslut kommer den s.k. prioriteringstriangeln, figur 3, att användas. Projektet kommer att ha sin tyngdpunkt i parametrarna Kostnad och Resultat och ska leverera rätt kvalitet i förhållande till rådande ekonomi. I detta sammanhang ska hänsyn också tas till långsiktig driftekonomi. Parametern Tid samspelar med dessa parametrar och är viktig eftersom utbyggnadsordningen behöver samordnas med kommunens investeringsplanering för att möjliggöra en god planering av sociala investeringsåtaganden. Tid är också en faktor att ta hänsyn till i samarbetet med privata byggaktörer, som bör ha större möjlighet att leverera med god kvalitet om tidsförutsättningarna är tydliga.



Figur 3. Prioriteringstriangeln. Projektet kommer att ha sin tyngdpunkt i Kostnad och Resultat

## 3 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 3.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

#### 3.1.1 Lagstiftning

Gällande lagar, förordningar och myndighetskrav ska följas. Ny bostadsbebyggelse förutsätter bl a laga kraftvunnen detaljplan samt bygglov. Ofta behövs också ny fastighetsbildning, exploateringsavtal med kommunen mm.

#### 3.1.2 Planprogram

Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen som togs fram 2017 ska vara vägledande för utvecklingen inom området. Dess planeringsstrategier presenteras i avsnitt 2.2.2.

Kommunstyrelsen beslutar om avsteg från planprogrammet och dess markanvändningskarta. Mindre avsteg får beslutas av projektets styrgrupp i enlighet med avsnitt 10.1.

#### 3.1.3 Samordning

Samordning ska ske med stadsbyggnadsförvaltningens övriga större utvecklingsprojekt så att bästa möjliga nytta kopplat till den politiska målbilden för Uppsala uppnås.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

Samordning gällande lokalförsörjningsfrågor, där kommunens lokalförsörjningsplaner utgör nuvarande styrmedel, är också av särskild vikt. Projektet står för lokaliserings- och tidsmässig samordning inom området, bland annat i samband med framtagande av detaljplaner, huvudtidplan samt samordning av projektets resurser. Projektet ska också ha en samordnande roll i kontakten med berörda kommunala bolag gällande utveckling inom området.

Projektägare beslutar om ifall utbyggnadsprojekt inom Eriksberg och Ekebydalen ska använda sig av Uppsala kommuns bygglogistikcenter.

### 3.1.4 Samnyttjande

Samnyttjande av mark och anläggningar för allmänna ändamål är en förutsättning, då marktillgången är begränsad (projektområdet omges till stor del av naturreservat, i vilka bebyggelsemöjligheterna är starkt begränsade). Mark och anläggningar för allmänna ändamål ska vid behov kunna användas av olika brukare över hela dygnet, exempelvis förskola/park, skola/idrott/fritid, park/idrott/fritid, idrott/fritid/kultur och eventuella frågor kring finansiering och drift vid gemensamt nyttjande får inte utgöra hinder för detta. Ansvaret för att skapa samnyttjandelösningar ligger inom stadsbyggnadsförvaltningen. Kommunens aktuella arbets sätt och modell för samnyttjande ska tillämpas – alternativt kan delprojekt inom projektområdet med fördel utgöra ”piloter” för utvecklande nya samnyttjandemodeller. Frågan om samnyttjande ska beaktas vid all fysisk planering inom området och påverkar kommande detaljplaners- och exploaterings utformning.

## 3.2 Beroenden till andra projekt, verksamheter och aktörer

Avsnittet beskriver i vilka frågor som projektet Eriksberg och Ekebydalen är särskilt beroende av beslut och agerande hos andra aktörer, förvaltningar och projekt, samt vilka eventuella avtal mellan parterna som kan komma att behövas. Längst ned återfinns en lista över kommunala bolag med intressen i området.

### 3.2.1 Tidplan: beroende av bostadspolitiskt mål, VA-kapacitet samt kapacitet inom skola och förskola

Projektets huvudtidplan och delprojekttidplaner för olika bostadsprojekt inom området med medföljande sociala investeringar är beroende av den politiska målbilden kring hur många lägenheter som ska byggas per år i Uppsala samt var inom kommunen som dessa ska byggas.

Att den nuvarande VA-kapaciteten i de västra stadsdelarna är begränsad gör att utbyggnadstakten är strikt beroende av när Uppsala Vatten utför kapacitetsförstärkande åtgärder i VA-nätet. Utbyggnadstakten för bostäder och projektets huvudtidplan (avsnitt 6) är också strikt beroende av kapaciteten i stadens förskolor och skolor, vilken behöver förstärkas inom området till följd av bostadsexploateringen. Frågan bör utredas vidare inom projektet och en koordinering behöver ske med kommunens lokalförsörjningsplanering.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

### 3.2.2 Ekebydalen, utbildningsplatser mm: beroende av Flogsta-Stabbys utveckling

Omfattningen och inriktningen på de förändringar som planprogrammet föreslår i Ekebydalen är beroende av vilka behov en kommande utveckling av Flogsta-Stabby har kopplade till Ekebydalen. Utbyggnaden av exempelvis dagvattendammar och idrottsplaner i dalen påverkas av mängden närliggande bostäder som ska kunna nyttja dessa för sina behov. Planeringen för idrottsytor behöver också koordineras med kommunens lokalförsörjningsplanering. Även Ekebydalsvägen påverkas av trafikrörelser från och till Flogsta samt riksväg 55.

Också skol- och förskoleutbyggnaden i Eriksberg kan komma att påverkas av ett eventuellt ökat platsbehov från Flogsta om det inte går att lösa inom den egna stadsdelen.

På lång sikt kan trafikflödena längs Granitvägen och Stigbergsvägen påverkas av en ny stadsnod i Börjetull och rörelser till och från denna genom Eriksberg, Ekebydalen och Flogsta. Denna förändring kommer sannolikt efter projektets genomförandetid, men är viktigt att ha i åtanke vid dimensionering av gaturum och avyttring av kommunal mark.

### 3.2.3 Genomförande: samarbete kommunkoncern

Projektet innebär en möjlighet att inom kommunkoncernen arbeta gemensamt med frågor som tidplanering, kommunikation och byggtrafik, samt fördelning av exploateringskostnader. Projektet bör utreda möjligheten att träffa särskilda samarbetsavtal för att reglera gemensamma genomförandefrågor och underlätta för ett genomförande som kommer att ske under många års tid. Projektet är särskilt beroende av ett samarbete med Uppsalahem AB, som planerar och genomför en större upprustning av det egna bostadsbeståndet inom området.

### 3.2.4 Allaktivitetshus: beroende av samordning mellan verksamheter och med koncernbolag

Projektet ger en möjlighet att som ett samarbete mellan berörda kommunala verksamheter som sorteras in under olika politiska nämnder utreda och skapa förutsättningar för ett allaktivitetshus vid södra Västertorg. I ett allaktivitetshus kan lokaler nyttjas för olika behov vid olika tider på dygnet. Stadsbyggnadsförvaltningen bör koordinera samnyttjandefrågan utifrån aktuellt arbetssätt och modell för samnyttjande, alternativt låta allaktivitetshuset utgöra föremål för en pilotstudie för utvecklande nya samnyttjandemodeller. Samordning behöver också ske mellan kommunen och berört kommunalt bolag.

### 3.2.5 Mobilitetshus: beroende av samordning mellan kommunen, Uppsalahem AB och ägare till drivmedelsstation

Det mobilitetshus som föreslås i planprogrammet i anslutning till Norbyvägens cirkulationsplats är beroende av samordning mellan Uppsala kommun, Uppsalahem AB samt drivmedelsstationens ägare.

Projektname Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

### 3.3 Finansiering

Projektägaren företräder stadsbyggnadsförvaltningen såsom stadsbyggnadsdirektör. Finansiering av projektet sker inom ramen för stadsbyggnadsförvaltningens exploaterings- och investeringsbudget samt genom annan skatte- och taxefinansierad verksamhet, vilket presenteras nedan i tabell 1.

<b>ANSVAR FÖR FINANSIERING</b>		
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN (projektägare)		ÖVRIGA FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG (medfinansiärer)
<i>Exploatering</i>	<i>Investering</i>	<i>Skatte-/taxefinansierat</i>
Exploatörer/markägare inom projektområdet finansierar exploateringsåtaganden som är nödvändiga för genomförandet av projektets detaljplaner samt den etappvisa utbyggnad av området som planprogrammet förutsätter.  Huvudsakliga finansiärer: - <i>Uppsala kommun, KS</i> - <i>Uppsalahem AB</i> - <i>Privata markägare</i>	Kommunala investeringsmedel finansierar utbyggnader eller förändringar av allmänna anläggningar som ej är nödvändiga för genomförandet av detaljplaner inom projektområdet eller för planprogramområdets etappvisa utbyggnad. Finansieringen sker genom budgetanslag.  Finansiär: - <i>Uppsala kommun, GSN</i>	Skol- och förskoleutbyggnad finansieras av <i>Utbildningsförvaltningen</i> som verksamhetsutövare och beställare samt av <i>Uppsala kommun Skolfastigheter AB</i> som fastighetsägare. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser tas upp och beslutas i lokalförsörjningsplan.  Idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av <i>Stadsbyggnadsförvaltningen</i> som verksamhetsutövare och beställare samt av <i>Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB</i> som fastighetsägare. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser tas upp och beslutas i lokalförsörjningsplan.  <i>Uppsala Vatten och Avfall AB</i> finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet.

Tabell 1. Ansvar för projektets finansiering.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

### 4.1 Övergripande

Projektet utgörs geografiskt i huvudsak av samma område som omfattades av planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen och omfattar en etappvis utbyggnad av detta. Området beskrivs närmare i avsnitt 4.2 och i figur 5.

#### 4.1.1 Etappvis utbyggnad

Utbyggnaden av området ska genomföras etappvis. Planprogrammet har en beslutad genomförandetid på 15-30 år, som projektet har att förhålla sig till. Detta innebär att projektet bör avslutas före år 2050.

Projektet bedöms vid tiden för framtagandet av detta projektdirektiv genomföras i sex etapper, där varje etapp består av flera delprojekt. Figur 4 redovisar en etappindelning med delprojekt såsom den skulle kunna se ut enligt nuvarande bedömning, där hänsyn också tagits till lämpliga detaljplaneområden<sup>1</sup>. Etappernas inbördes ordning, med undantag för den första etappen – etapp 1 – är inte beslutad, utan bör studeras och fastslås i kommande projektplan<sup>2</sup>. Bedömd tidplan för genomförandet beskrivs under avsnitt 6 och där beskrivs även etapp 1 närmare. Projektet har ej tagit hänsyn till ifall privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar mfl vill utveckla sin mark inom området. Detta skulle kunna komma att påverka omfattningen av ny bebyggelse samt nya anläggningar och även etappindelningen.

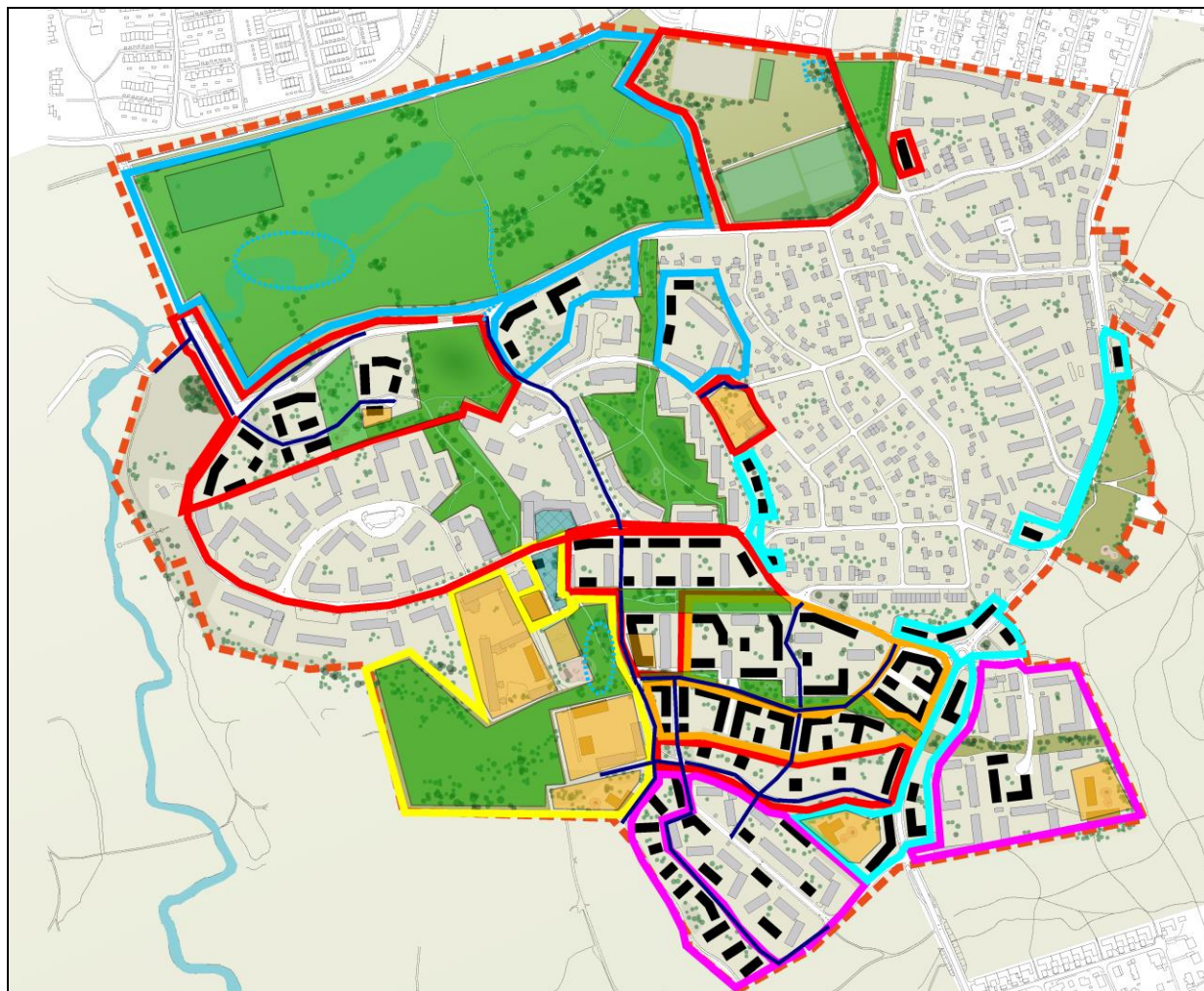
Sannolikt kommer merparten av delprojekten att bli föremål för nya detaljplaner, vilket medför att kommunen inom projektets regi även kommer att behöva träffa exploateringsavtal eller markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering med berörda exploatörer. Även andra avtalsformer kan komma att användas vid behov.

---

<sup>1</sup> Vad som idag utpekats som delprojekt/deletapper kan komma att flyttas mellan olika etapper. Flera möjliga detaljplaneområden skulle kunna slås ihop eller omformas om detta bedöms vara lämpligt vid planläggning.

<sup>2</sup> Då utvecklingen sker inom en befintlig stadsdel och därmed drar nytta av redan befintlig infrastruktur är det inte självklart i vilken ordning utbyggnaden ska ske, varför projektet bör studera denna fråga vidare ur flera avseenden.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2



Figur 4. Illustrationsbild över Eriksberg och Ekebydalen som visar deletapper, så som projektet bedömer dem vid tid framtagandet av detta projektdirektiv. Etapperna kan komma att omformas. Placering av parker och rörelsekopplingar är ungefärliga och kan komma att förändras efter detaljplanering av respektive deletapp. De nya byggnader och anläggningar som illustreras är ej beslutade och utgör ej beslutsunderlag i detta direktiv – i stället ska de ses som möjliga förslag på placering som kan studeras närmare i kommande detaljplanering. Färgkodning: etapp 1 = röd, etapp 2 = orange, etapp 3 = gul, etapp 4 = rosa, etapp 5 = turkos och etapp 6 = ljusblå.

#### 4.1.2 Samordning

Projektet omfattar även samordning av och deltagande i utredningsuppdrag som har bäring på projektet, t ex. VA-kapacitetsförstärkning, förändring av Ekebydalen, samnyttjande av skol- och idrottsbyggnader samt utformning av allaktivitetshuskoncept.



Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

Projektet omfattar också samordning av möjliga kommande investeringsprojekt inom området som ännu inte ligger i projektets planeringsunderlag. Samordningen avser främst tidsmässiga samt kommunikationsmässiga aspekter.

Slutligen omfattar projektet remisshantering av och rådgivning kring bygglovärenden inom programområdet ifall dessa är av allmän karaktär, t ex uppförande av ny teknikbod.

## 4.2 Avgränsningar

### 4.2.1 Geografisk avgränsning

Projektet utgörs geografiskt av i huvudsak samma område som omfattades av planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen, vilket redovisas med röd streckad linje nedan i figur 5. Utöver detta område ges projektet även en viss möjlighet att omfatta mark utanför planprogramområdets gräns om denna behövs för att genomföra projektet i enlighet med projektets syfte. Exempelvis kan projektet medföra exploateringskonsekvenser utanför programområdesgränsen som är direkt kopplade till projektet. En förutsättning för att projektet ska få omfatta mark utanför planprogramområdets gräns är att de ekonomiska förutsättningarna som presenteras i projektets budget, avsnitt 10.2, kvarstår – i annat fall som beskrivs i avsnitt 10.1 krävs en komplettering av projektdirektivet.



Figur 5. Planprogramområdets geografiska avgränsning

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

Nödvändiga beroenden och kopplingar till andra projekt, verksamheter och aktörer beskrivs ovan under avsnitt 3.2 samt under avsnitt 9 kring risker och möjligheter.

## 6 TIDPLAN

Genomförandet av projektet ska ske etappvis under 15-30 år, vilket beskrivs närmare i avsnitt 4.1.1. Vid tidsplanering av kommande delprojekt med bostäder behöver hänsyn tas till kapacitetsbegränsningar i skola och förskola samt VA enligt beskrivning i avsnitt 3.2.1. Därför får max 1000-1500 bostäder färdigställas före år 2030.

En möjlig etappindelning, såsom den planeras framtagandet av detta direktiv, redovisas i figur 4. Den inbördes ordningen och gränsdragningen mellan etapperna är inte beslutad och går således att justera under projektets genomförandetid<sup>3</sup>. Etapp 1-3 bedöms i ett tidigt antagande utifrån kapacitetsrestriktionen som beskrevs i stycket ovan kunna färdigställas under åren 2018-2030 och etapp 4-6 efter år 2030. Etapp 1-3 omfattar redan påbörjade delprojekt, de centrala delarna samt skolområdet och bedöms innehålla ca 60 % av de planerade bostäderna. Här planeras också för nya bollplaner och tillhörande omklädningsbyggnad i Ekebydalen. Etapp 4-6 omfattar projektets södra delar, bebyggelsekomplettering längs Norbyvägen, Ekebydalen och några områden därintill och bedöms innehålla ca 40 % av de planerade bostäderna. Ekebydalen föreslås bevaras och utvecklas för rekreativa- och fritidsändamål.

Den första etappen, presenterad nedan i tabell 2, innehåller delprojekt som påbörjats före eller under framtagandet av planprogrammet år 2015-2017 eller i nära anslutning till dess politiska beslut om godkännande. Dessa ska därmed betraktas som redan kända aktiviteter.

<b>ETAPP 1</b>			
<i>Etappnamn</i>	<i>Projektnamn</i>	<i>Innehåll</i>	<i>Bedömt färdigställande</i>
Etapp 1A	Södra Kalkstenen	Bostäder	2023
Etapp 1B	Hammarparken	Bostäder, förskola	2023
Etapp 1C	Moränen	Bostäder, förskola	2024
Etapp 1D	Östra Ekebydalen	Idrott, park, pumpstation, återvinning	2022
Etapp 1E	Glimmerns förskola	Förskola	2020
Etapp 1F	Kv. Birka (macken)	Bostäder	2018
Etapp 1G	Granitvägen framkollus	Framkomlighetsåtgärder gata	2024

Tabell 2. Lista över delprojekt inom etapp 1

<sup>3</sup> Denna bör studeras och fastslås i kommande projektplan.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 7 ORGANISATION

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt inom ramen för stadsbyggnadsförvaltningens samhällsbyggnadsprojekt, inom vilken roller och ansvar framgår. Vidare utveckling av organisationen tas fram i samband med projektplanen.

### 7.1 Resurser

Till Projektägare utses	Stadsbyggnadsdirektör
Till Operativ projektägare utses	Avdelningschef plan och bygg
Styrgrupp skall utgöras av	Styrgrupp SBF

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

### 7.2 Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Roller och ansvar i stora projekt" samt av gällande delegationsordningar.

## 8 PROJEKTRUTINER

Projektet skall genomföras i enlighet med beskrivning av "Samhällsbyggnadsprocessen, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

Vid behov ska projektspecifika rutiner och/eller avtal utarbetas för samarbetet mellan Uppsala kommun och de kommunala bolag som involveras i projektgenomförandet.

## 9 RISKER OCH MÖJLIGHETER

De teman som följer under nedanstående rubriker utgör risker och möjligheter för projektet.

### 9.1 Resurser och prioritering

Framdriften beror av hur projektet prioriteras gentemot andra projekt inom stadsbyggnadsförvaltningen i genomförandet av Uppsala kommuns översiktsplan. Detta kan medföra både möjligheter och risker.

### 9.2 Samarbete med kommunala bolag

#### 9.2.1 Uppsala kommun – Uppsalahem AB

Uppsalahem AB äger knappt hälften av den exploaterbara marken såsom den bedömdes i planprogrammet. Då projektet har en lång genomförandetid finns en risk att resurser byts ut både inom Uppsala kommun och hos Uppsalahem AB. Av den anledningen bör parterna utnyttja möjligheten att tidigt i projektets genomförandefas träffa ett avtal avseende hur parterna ska samarbeta under genomförandet av områdesutvecklingen. Avtalet bör behandla fördelning av kostnader för allmänna anläggningar som behövs för genomförandet av den etappvisa

Projektname Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

utbyggnaden. Det kan också behandla andra frågor av vikt som exempelvis tidsplanering, kommunikation, bygglogistik och hur störningar gentemot boende i området ska minimeras.

### 9.2.2 Uppsala kommun – Uppsala kommun Skolfastigheter AB

Då projektets behov av nya skol- och förskoleplatser till största del behöver tillskapas genom utbyggnad av befintliga kommunala skolor så att de kan ta emot fler elever, är det av vikt att projektet och Uppsala kommun Skolfastigheter AB tidigt når en samsyn kring tidplan, volymer mm. Bolaget kan även komma att bli tagare till nyplanlagd mark för ändamålet.

### 9.2.3 Uppsala kommun – Uppsala Vatten och Avfall AB

Då den nuvarande VA-kapaciteten i de västra stadsdelarna är begränsad är utbyggnadstakten strikt beroende av när Uppsala Vatten investerar i och utför kapacitetsförstärkande åtgärder i VA-nätet. Kommunen och bolaget har även en gemensam nämnare i dagvattendammarna i Ekebydalen, vars kapacitet behöver förstärkas för att omhänderta ökade dagvattenflöden då området byggs ut. Här finns en möjlighet att etablera ett starkt samarbete för att nå samordningsfördelar i genomförandet, samt för att hitta lösningar för Ekebydalen där dagvattendammarna både kan fylla en rekreativ och dagvattenomhändertagande funktion. Ytterligare samordningsfrågor rör avfallshantering, behov av nya pumpstationer mm.

### 9.2.4 Uppsala kommun – Uppsala kommun Sportfastigheter AB

Ett samarbete behöver ske mellan Uppsala kommuns verksamheter och Uppsala kommun sportfastigheter AB kring de tilltänkta nya idrotts- och fritidsanläggningarna som sannolikt kommer att uppföras av bolaget och övergå i dess ägo. Här finns möjlighet att ta ett gemensamt grepp kring t ex kommunikationen med allmänheten.

## 9.3 Utveckling av Flogsta – Stabby

En sammanhållen utveckling av det närliggande området Flogsta-Stabby, vars utvecklingspotential framgår av kommunens översiktsplan från 2016, innebär en möjlighet för projektet att få både samordningsvinster och bättre behovsunderlag för att kunna hantera frågor som berör och påverkar båda områdena. Exempelvis kan detta handla om utformning av Ekebydalen samt behovsbedömning kring nya skolplatser.

## 9.4 Allaktivitetshus

Det tilltänkta allaktivitetshuset invid Västertorg som beskrivs i planprogrammet utgör en möjlighet för kommunen att utveckla formerna för samnyttjande av en kommunal byggnad för olika aktiviteter olika tider på dygnet. För att säkerställa att idén fullföljs bör projektet främja att frågan drivs vidare tillsammans med berörda verksamheter och aktuella kommunala bolag.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 9.5 Mobilitetshus

En samlad lokalisering av parkering och mobilitetstjänster ska utredas inom delprojekt i projektets första etapp med målet att färdigställa ett mobilitetshus kopplat till den första etappen. Den befintliga drivmedelsstationen i Eriksbergs entré från Norbyvägen utgör här en strategisk plats för utveckling av området, där planprogrammet pekar på en lämplig plats för mobilitetshus. Här finns en möjlighet att etablera ett gott samarbete med den privata fastighetsägaren för framtida utveckling av platsen. Kanske kan drivmedelsstationen kombineras med ett utbud av mobilitetstjänster?

## 9.6 Allmänhetens engagemang

Ett starkt lokalt engagemang finns inom projektområdet, vilket bör tas vara på som en möjlighet.

# 10 EKONOMI

## 10.1 Ekonomiska beslut

Projektet föregicks av ett projekt som syftade till att ta fram ett planprogram för Eriksberg och Ekebydalen. Inom ramen för detta behandlades kommunkoncernens totala ekonomi vid en utbyggnad av planprogramområdet av planprogramprojektets styrgrupp. Den volym tillkommande bostäder – ca 2400 st – som beskrivs i det av plan- och byggnadsnämnden godkända planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen baserar sig bland annat på en bedömning kring vilka intäkter som behövs för att finansiera de allmänna investeringar som planprogrammet ger upphov till i framförallt skola och förskola.

Ekonomiska avvikelser av väsentlig påverkan på kommunens redovisade kostnader eller intäkter i avsnitt 10.2 ska avrapporteras och beslutas enligt gällande beslutsordning fastställd av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott 2016-04-04, dnr KSN-2016-0787.

## 10.2 Budget

Kommunen har sammantaget låga kostnader för utveckling av allmän plats inom området, då befintlig infrastruktur kan nyttjas till stor del. I stället utgör den bedömda kostnaden för utveckling av social infrastruktur som bl a skolor, förskolor och anläggningar för idrott och fritid den största kostnadsposten för kommunen. Nedan i tabell 3 redovisas en tidig projektkalkyl för intäkter och kostnader, i vilken en bedömning också har gjorts kring Uppsalahems intäkter och kostnader. Sammantaget indikerar tabellen hur kommunkoncernens exploateringsekonomi kan komma att se ut för den mark som planeras planläggas och avyttras.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

<b>TIDIG KALKYL</b>			
<b>INTÄKTER</b>			
	Kommunen (KS)	Uppsalahem	Kommunen (koncern tot)
Markförsäljning <sup>1</sup> <i>varav intäkt markförsäljning varav ersättning allmän plats</i>	ca 600 - 700 Mkr <sup>2</sup>  <i>ca 600 Mkr ca 60 Mkr</i>	ca 300 - 400 Mkr <sup>3</sup>	ca 900 - 1100 Mkr
Exploateringsintäkter mm från andra markägare än kommunen	ca 60 Mkr	-	ca 60 Mkr
<b>SUMMA INTÄKTER (TOT)</b>	<b>ca 650 - 750 Mkr</b>	<b>ca 300-400 Mkr</b>	<b>ca 950 - 1150 Mkr</b>
<b>KOSTNADER</b>			
	Kommunen (KS)	Uppsalahem <sup>4</sup>	Kommunen (koncern tot)
Anläggningskostnader allmän plats	- ca 90 Mkr	- 60 Mkr	- ca 150 Mkr
Utredning/projektledning <sup>5</sup>	- ca 9 Mkr	- ca 6 Mkr	- ca 15 Mkr
<b>SUMMA KOSTNADER (TOT)</b>	<b>ca 100 Mkr</b>	<b>ca 65 Mkr</b>	<b>ca 150-200 Mkr</b>
<b>NETTO</b>	<b>ca 550-650 Mkr</b>		<b>750 -1000 Mkr</b>

Tabell 3. Intäkts- och kostnadsbedömning

## Noter

- 1) Intäkten från markförsäljning är strikt beroende av antalet bostadsbyggrätter.
- 2) Beräkningen baserar sig på ca 30% hyresrättsbyggrätter och ca 70% bostadsrättsbyggrätter vid bostadsexploatering på kommunal mark, undantaget ett av delprojekten i etapp 1 som sedan tidigare beslut har en annan fördelning. Vid bostadsexploatering i deletapper där kommunen medverkar som en av flera exploatörer tillsammans med Uppsalahem eller privat aktör har beräkningen utgått från fördelningen 50% hyresrättsbyggrätter och 50% bostadsrättsbyggrätter.
- 3) Bedömt markvärde för Uppsalahem baserar sig på en avyttring av ca 50 % av de tillkommande byggrätterna inom bolagets markinnehav till bostadsrättsvärde.
- 4) Uppsalahems bygg- och renoveringskostnader för hus som planeras för eget ägande (ca 50 % av de tillkommande byggrätterna) redovisas ej.
- 5) Grov uppskattning i tidigt skede kring kommande projektutvecklingskostnader (schablon: 10 % av bedömda anläggningskostnader).

### 10.2.1 Koncernekonomisk påverkan

Projektet medför ett behov av investeringar i social infrastruktur om ca 500-700 miljoner kronor<sup>4</sup>. Projektet medför även kostnader för kapacitetsförstärkning och utbyggnad av vatten och avlopp om ca 100-150 miljoner kronor<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Grov kostnadsuppskattning i tidigt skede kring kostnader för social infrastruktur (bl a skolor, förskolor och anläggningar för idrott och fritid). Restvärden i befintliga byggnader och anläggningar som kan komma att ersättas av nya är ej inräknade.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

### 10.2.2 Påverkan på driftkostnad

Då området kommer att få fler allmänna anläggningar såsom gator och parker kommer kommunens årliga driftkostnad för området att öka något. Samtidigt sker en stor del av förändringen av allmän plats på redan befintlig allmän plats och viss allmän plats som kommunen drifvar kommer också att frångå och ersättas med kvartersmark. Sammantaget kan tillskottet av nya anläggningar därför ses som begränsat. Stadsdelens invånarantal bedöms öka från cirka 7 000 invånare till mellan 12 000 och 14 000 invånare när projektet är genomfört. En tidig bedömning är därför att kostnaden för drift av allmän plats, beräknad per invånare, blir lägre än den var före projektets genomförande. Driftkostnaden för den sociala infrastrukturen omfattar bland annat drift av förskolor och skolor samt anläggningar för idrott. Driftkostnaden för skolor och förskolor är beroende av i vilken mån befintliga eller nya byggnader används i beräkningen och redovisas därför inte i detta direktiv<sup>6</sup>. I fråga om idrottsanläggningar tillkommer nya anläggningar inom området till en årlig driftkostnad av ca 1 miljon kronor totalt.

### 10.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser ska utföras i enlighet med Stadsbyggnadsförvaltningens gällande rutiner och dokumentation för samhällsbyggnadsprojekt.

## 11 AVVECKLING

Då projektet bedöms ha en lång genomförandetid är det av stor vikt att projektet löpande och systematiskt arbetar med erfarenhetsåterföring mellan olika deletapper i området, till styrgrupp, och tillsammans med andra större samhällsbyggnadsprojekt.

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom GSN. Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med rutiner och dokumentation som beskrivs i stadsbyggnadsförvaltningens samhällsbyggnadsprocess.

---

<sup>5</sup> Kapacitetsförstärkning av VA-nätet i Uppsalas sydvästra stadsdelar är nödvändig för att kunna genomföra den planerade exploateringen. Taxefinansierad kostnad.

<sup>6</sup> Vid fördjupad planering för ökat antal skol- och förskoleplatser kommer stadsbyggnadsförvaltningen utreda om befintliga skol- och förskolebyggnader ska vara kvar i sin nuvarande omfattning och kompletteras med nya, eller om några befintliga byggnader bör rivas och ersättas.

Projektnamn Eriksberg och Ekebydalen	Datum 2018-10-19	
Författare Elin Robertsson, Karl Ingelstam	Dnr KSN-2018-2555	Version 1.2

## 12 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, "GODKÄNNANDE AV DIREKTIV"

### *Kryssa i rutan för det alternativ som gäller*

JA NEJ

	JA	NEJ
Projektägare är utsedd (finansiär)		
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande		
Resurserna för <b>planeringsfasen</b> är säkrade		
<b>Planeringsfasen</b> är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat		
Projektets mål är formulerat		
Det förväntade resultatet för <b>planeringsfasen</b> och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier		
Effektmålen för projektet är uppsatta		
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat		
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet		

## 13 REFERENSER

### *Referenser*

Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen - PBN 2015-000015.

Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun





Bild 1. Projektområdets ungefärliga avgränsning

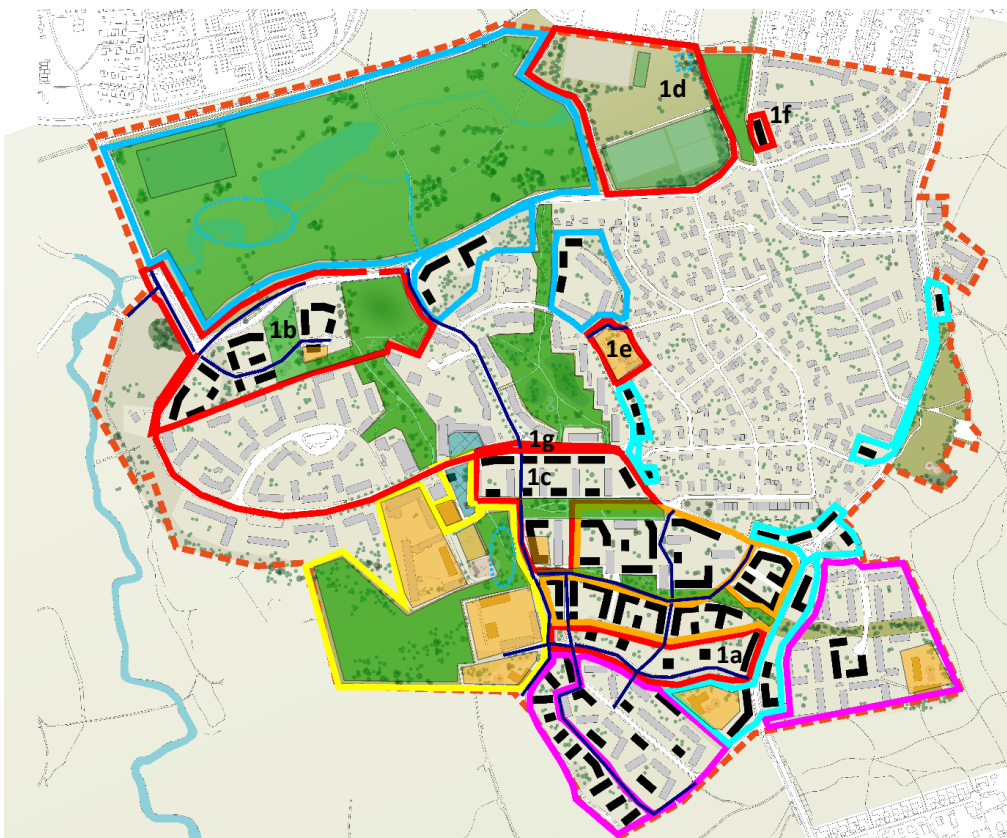


Bild 2. Illustrationsbild över Eriksberg och Ekebydalen med möjliga utbyggnadsetapper i olika färger. Etapp 1 illustreras i rött. Placering av parker, rörelsestråk och byggnader ska tolkas schematiskt och kan komma att förändras vid detaljplanering av respektive deletapp.

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2018-11-12

## § 62

**Projektdirektiv Eriksberg och Ekebydalen**  
**KSN-2018-2555**
**Beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslag till projektdirektiv för Eriksberg och Ekebydalen.

**Särskilt yttrande**

Stefan Hanna (C) och Jonas Segersam (KD) anmäler ett särskilt yttrande (bilaga § 62:1).

Helena Nordström Källström (MP) anmäler ett särskilt yttrande (bilaga § 62:2)

Mohamad Hassan (L) anmäler ett särskilt yttrande (bilaga § 62:3).

**Sammanfattning**

För att ta ett helhetsgrepp om hela stadsdelen Eriksberg och Ekebydalen beslutade plan- och byggnadsnämnden i januari 2015 att ett planprogram skulle tas fram. Planprogrammet godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017. Programmet ger en inriktning för utveckling med cirka 2 400 nya bostäder, nya verksamheter, mer handel, förskolor, skolor, idrott och annan service, samt en förnyelse av parker och torg. Utvecklingen planeras ske under 15-30 år. Planprogrammet föregicks av ett visionsarbete lett av Uppsalahem AB under namnet Nya Eriksberg, som inleddes då bolaget sett en möjlighet att förtäta och förnya stadsdelen i samband med sitt stundande renoveringsarbete.

Under överläggningen beslutades att på sidan 18 i projektdirektivet under avsnittet *9.5 Mobilitetshus* komplettera den första meningen enligt nedan:

En samlad lokalisering av parkering och mobilitetstjänster ska utredas inom delprojekt i projektets första etapp med mål att färdigställa ett mobilitetshus under den första etappen-

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse inklusive bilagor 2018-09-21, reviderad 2018-10-24

Justerandes sign  E.S.	  PH	Utdragsbestyrkande
------------------------------	------------	--------------------

Projektdirektiv Eriksberg

Centerpartiet anser att förtätningen av Uppsalas stadsdelar måste ske med betydligt större respekt för de Uppsalabor som bor i berört område. En så kraftig förtätning som föreslås i Eriksberg innebär en helt ny boendemiljö och tar allt för lite hänsyn till karaktären i det gröna Eriksberg.

När helt nya bostadsområden byggs är förutsättningarna mycket annorlunda. Då kan det vara berättigat att med hänvisning till bostadsbehov och storstadsarkitektur bygga väldigt tätt. Eriksberg är inte ett sådant område.

Vår bedömning är att exploateringen av området bör minskas betydligt.

Centerpartiet

Kristdemokraterna.



## **Särskilt yttrande mot exploatering av Blodstensskogen i Eriksberg 181112**

För Miljöpartiet är det viktigt att bevara den biologiska mångfalden och för människors välmående ska vi ha nära till gröna områden för rekreation, motion, avkoppling och naturupplevelse.

Miljöpartiet anser att projektdirektivet för Eriksberg överlag är bra. Vi har stöttat det genom processen och vi anser att programmet hela tiden har utvecklats till det bättre. Det ger en god färdriktning för den fortsatta utvecklingen av stadsdelen. Miljöpartiet vill dock peka ut naturvärden i Blodstensskogen/Södra Kalkstenen (Norby 31:74) och föreslå att göra det området till en del av Stadsskogens naturreservat. Skogen är en viktig spridningskorridor mellan naturreservaten Stadsskogen och Hågadalen-Nåsten.

Miljöpartiet menar att mark som inte får permanent reservatsbildning står under ständigt hot för exploatering. Inrättandet av naturreservat hämmar inte utveckling, tvärtom så stärker det viktiga värden i staden. Vi ska utveckla tätortsnära natur och främja människors möjlighet till ett rikare liv samtidigt vi skapar viktiga livsutrymmen och förstärker biotoper för hotade arter.

Eriksberg behöver närområden för avkoppling. Blodstensskogen utgör en naturlig park mellan Marmorn och Blodstenen och är en rekreativ lunga för många människor som bör bevaras. Biologisk mångfald stärker upplevelsen av området och människors behov går hand i hand med behoven av att bevara naturen.

I Blodstensskogen finns det, trots områdets begränsade storlek, många fridlysta och rödlistade arter samt andra signal- och naturvårdsarter med bland annat fladdermöss och många fågelarter. Den unika tallskogen är över tvåhundra år gammal och är idag blandad med 100-åriga granar och lövträd. Miljöpartiet ser inte möjlighet att kompromissa om skyddet av detta område utan att betydande naturvärden går förlorade.

Naturliga parker i kräver inga anläggningskostnader och Blodstensskogen är ett typiskt exempel på en naturlig park med stora naturvärden som bör tas till vara för att gynna den biologiska mångfalden, friluftslivet, folkhälsan och hela Uppsalas utveckling. För Miljöpartiet är det lika viktigt att skapa naturreservat som tydligt pekar på vilka områden som ska fortsätta utvecklas som natur som att peka ut vilka områden som ska bebyggas. I en kraftigt

*M. E. S.*

växande stad som Uppsala blir detta extra viktigt.

Helena Nordström Källström

ER PM



**Liberalernas särskilda yttrande i ärende 2, Projektdirektiv Eriksberg och Ekebydalen, KSN-2018-2555**

Liberalerna anser att Blodstensskogen ska fredas och inte bebyggas. Därför reserverar vi oss i de delar av projektdirektivet som berör området Södra Kalkstenen i etapp 1 och behandlar om byggnation av bostäder i skogsområdet. Liberalernas mening är att Eriksberg ska byggas hållbart där en skog som Blodstensskogen kommer, vid förtätning av området, utgöra en välbehövlig rekreationsplats för Eriksbergsborna. Dessutom kan en bevarande av skogen rädda värdefulla träd, insekter och djur. Den biologiska mångfalden är viktig för Uppsalas framtid anser Liberalerna.

Mot denna bakgrund anser Liberalerna att Södra Kalkstenen ska utgå från projektdirektivet för Eriksberg och Ekebydalen. En linje Liberalerna även avser att driva i Plan- och byggnadsnämnden.

Mohamad Hassan (L)

EP. PM