

Kommunstyrelsens arbetsutskott
ProtokollDatum:
2019-12-10

§ 389

Projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020-2035

KSN-2019-03327

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna förslag till projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035, i enlighet med **bilaga 1**,
2. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med ett förslag till avtal med fastighetsägare vid Bandstolsvägen, som underlag för beslut om prioritering av planläggning och utbyggnad inom projektiden avseende det särskilda fokusområdet i enlighet med **bilaga 1**, samt
3. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med ett detaljerat förslag på utformning av vägkopplingen vid nya Gottsundaskolan, med fokus på trafiksäkerhet, hållbar mobilitet och föräldrars resvanor vid hämtning och lämning av barn.

Reservation

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Att gå vidare med att sälja ut Gottsunda centrum och 300 familjers hem kommer försvåra genomförandet av planprogrammet för Gottsunda. Det kommer försvåra möjligheten att ta ansvar för att stärka socialhållbarhet i området, det utsätter hyresgäster till bostäder och lokaler för stora risker där bristande underhåll i kombination med chockhöjda hyror är högst sannolika. Med tanke på de stora investeringar kommunen gjort i Gottsunda och de väntat stora ökningarna av fastighetsvärden i och med utbyggnad av södra staden och spårtrafik är det dessutom en ekonomisk dålig affär för kommunen att sälja nu.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokoll

Datum:
2019-12-10

Yrkande

Tobias Smedberg (V) yrkar:
att samtliga delar som avser idékoncepttävling och försäljning av Gottsunda centrum stryks i ärendet.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Tobias Smedbergs (V) ändringsyrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att, i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekt, genomföra delar av den stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra som beslutats i och med Planprogram för Gottsundaområdet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 3 december 2019
- Bilaga 1, Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035: Projektdirektiv

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2019-12-03

Diarienummer:
KSN-2019-03327

Handläggare:
Lisa Hellberg

Projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna förslag till projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035, i enlighet med **bilaga 1**,
2. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med ett förslag till avtal med fastighetsägare vid Bandstolsvägen, som underlag för beslut om prioritering av planläggning och utbyggnad inom projekttiden avseende det särskilda fokusområdet i enlighet med **bilaga 1**, samt
3. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med ett detaljerat förslag på utformning av vägkopplingen vid nya Gottsundaskolan, med fokus på trafiksäkerhet, hållbar mobilitet och föräldrars resvanor vid hämtning och lämning av barn.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att, i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekt, genomföra delar av den stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra som beslutats i och med Planprogram för Gottsundaområdet.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret samt UKFAB, Uppsalahem och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Perspektiven för barn, jämställdhet och näringsliv har beaktats.

Föredragning

Projektdirektivet avser ett samordnat genomförande av de fysiska och strukturella förändringar som beslutats i och med Planprogram för Gottsundaområdet. I planprogrammet tas ett strategiskt helhetsgrepp om utvecklingen av Gottsundaområdet i enlighet med Översiktsplan 2016. Planprogrammet anger inriktningen för en utveckling där Gottsundaområdet utvecklas som en del av stadsnoden Gottsunda-Ultuna och förtätas med 5000–7000 nya bostäder samt nya arbetsplatser. Delar av den utveckling som anges i planprogrammet ingår också i Uppsalapaketet, det vill säga det avtal mellan Uppsala kommun, staten och regionen angående samordnad strategisk planering och utbyggnad av bostäder och övergripande infrastruktur för kollektivtrafik som kommunfullmäktige godkände i januari 2018.

Projektdirektivet avgränsas i tid till 2035 och omfattar utbyggnad av cirka hälften av de nya bostäder som planprogrammet möjliggör samt etableringen av en stadsnod i enlighet med översiktsplan och planprogram. Avgränsningen i tid motiveras av att de mål och effekter som ska komma att uppnås efter denna period är svåra att överblicka och att de till stor del bygger på det faktiska utfallet av åtgärder som vidtas fram till och med år 2035. Vidare har händelserna innan respektive efter 2035 få inbördes beroenden och begränsad möjlighet att samordnas. Detta gäller i allt förutom med avseende på det ekonomiska utfallet av projektet som helhet.

Projektdirektivet avser samordning inom hela programområdet men planläggning och utbyggnad fram till 2035 föreslås koncentreras till centrumområdet och områdets sammankoppling mot Bäcklösa och Ultuna. För att möjliggöra eftersträvd utbyggnadstakt och ta tillvara olika intressenters drivkrafter, kompletteras det huvudsakliga utbyggnadsområdet med planläggning och utbyggnad av geografiskt begränsade och mindre komplexa delområden inom programområdet. Ett särskilt fokus ska därtill riktas mot inre delen av Bandstolsvägen och Linrepevägen med avseende på att tidigt utreda förutsättningarna för planläggning och utbyggnad av området inom projekttiden. Projektet omfattar bred samordning inom kommunkoncernen och med andra aktörer avseende samordnad områdesutveckling, trygghetsskapande åtgärder och platsutveckling inom hela programområdet.

Perspektiven för barn, jämställdhet och näringsliv har beaktats i ärendet genom de mål för social hållbarhet och för näringslivets möjligheter i Gottsundaområdet som genomsyrar planprogrammet och projektdirektivet.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av projektet medför kostnader och intäkter för kommunstyrelsen. Kostnaderna är kopplade till utbyggnad av allmänna kommunala anläggningar som exempelvis parker, platser och gator. Kostnader uppstår också i form av personalkostnader i genomförandeorganisationen. Kommunstyrelsens kostnader relaterade till genomförandet ska bäras av intäkter från markförsäljning och exploateringsersättning från exploatörer på mark med annat ägande. Sammantaget genererar projektet ett positivt resultat till kommunstyrelsen om cirka 100 miljoner kronor. Projektet befinner sig i ett tidigt skede, vilket medför en viss osäkerhet i bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna

grundas på antaganden och standardiserade schabloner för kostnader och intäkter samt antagande om utbyggnadstakt. Genom att ta ett helhetsgrepp och satsa på utvecklingen av Gottsunda centrum till stadsnod förväntas områdets attraktivitet stärkas på ett sätt som påverkar värdeutvecklingen positivt.

Utbyggnaden av allmän plats medför ökade förvaltningskostnader. Kostnaderna för förvaltning finansieras via gatu- och samhällsmiljönämndens driftsbudget och förväntas ligga i paritet med vad som är normal skötselkostnad i nybyggda områden. Uppräkning sker genom tillskott från kommunstyrelsen.

Genomförande av projektet får även ekonomiska konsekvenser utanför projektets och därmed kommunstyrelsens ekonomiska ramar. Konsekvenserna har dock en koncernpåverkan. Projektets genomförande innebär en omfattande utveckling och värdeökning, i form av nya och utökade byggrätter, på mark ägd av UKFAB och Uppsalahem. Genom en försäljning av Gottsunda centrum genereras därtill en intäkt samtidigt som kommande investeringskostnader för fastighetsbeståndet utgår.

Exploateringen medför behov av investeringar i social infrastruktur såsom skolor, förskolor samt anläggningar för idrott och fritid. Delar av behovet av nya skolplatser ryms inom ramen för projektet Ny skola i Gottsunda KSN-2019-0843. Gottsundas utveckling som stadsnod i södra Uppsala medför investeringar i regionala funktioner som exempelvis simhall, kulturhus och andra besöksintensiva verksamheter. Stadsnodsinvesteringarna behöver göras oavsett om projektet genomförs eller ej.

Projektet medför behov av utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet vilket finansieras av Uppsala Vatten och Avfall ABs anslutnings- och brukningsavgifter.

Beslutsunderlag

- Bilaga 1, Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035: Projektdirektiv

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020-2035

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 Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

INNEHÅLL

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....	4
1.1 BAKGRUND	4
1.2 SYFTE.....	6
1.3 PROJEKTÄGARE.....	6
1.4 KRAV PÅ STYRNING.....	6
1.5 INTRESSETER.....	7
1.6 EFFEKTMÅL.....	8
1.7 PROJEKTMÅL.....	9
1.8 UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	11
2 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
2.1 ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR	11
2.1.1 Lagar, förordningar och myndighetskrav	11
2.1.2 Planprogram för Gottsundaområdet	11
2.1.3 Ingångna avtal	12
2.2 BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER	12
2.3 FINANSIERING	13
3 OMFATTNING OCH LEVERANSER	15
3.1 ÖVERGRIPANDE LEVERANSER	15
3.2 AVGRÄNSNINGAR.....	15
4 TIDPLAN.....	16
5 ORGANISATION.....	17
5.1 RESURSER	17
5.2 DELEGERING AV ANSVAR	18
6 PROJEKTRUTINER	18
7 RISKER OCH MÖJLIGHETER	18
7.1 RISKER	18
7.2 MÖJLIGHETER	19
8 EKONOMI.....	20
8.1 EKONOMISKA BESLUT	20
8.2 EXPLOATERINGSEKONOMI.....	20
8.2.1 Exploateringskalkyl.....	20
8.3 KONCERNPÅVERKAN.....	22
8.3.1 Investeringar i social infrastruktur	22
8.3.2 Stadsnodsinvesteringar	22
8.3.3 Värdeåterföring	23
8.3.4 Övriga kostnader	23
8.3.5 Påverkan på fastigheter ägda av kommunala bolag	23

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

9	AVVECKLING	24
10	CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”	25
11	REFERENSER OCH BILAGOR	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Gottsundaområdet innefattar stadsdelarna Gottsunda och Valsätra i södra Uppsala som i huvudsak växte fram under det s.k. miljonprogrammet under 1960- och 1970-talet. Området är tydligt präglad av modernismens planeringsideal och är i stora delar välfungerande med kvaliteter som uppskattas av de boende. De socioekonomiska klyftorna inom och i förhållande till Gottsundaområdet har dock vuxit över tid och gjort avtryck i samhället. Vidare ligger Gottsundaområdets olika delar till stor del frångående från varandra vilket gör att området har en begränsad fysisk sammankoppling internt och med övriga Uppsala.

I maj 2015 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra ett planeringsarbete för Gottsundaområdet med fokus på social hållbarhet och i april 2019 godkände kommunstyrelsen *Planprogram för Gottsundaområdet*. I planprogrammet tas ett strategiskt helhetsgrepp om utvecklingen av Gottsundaområdet i enlighet med Översiktsplan 2016. Planprogrammet anger inriktningen för en utveckling där Gottsundaområdet utvecklas som en del av stadsnoden Gottsunda-Ultuna och förtätas med 5000-7000 nya bostäder och nya verksamheter. Delar av den utveckling som anges i planprogrammet ingår också i Uppsalapaketet, d.v.s. det avtal mellan Uppsala kommun, staten och regionen angående samordnad strategisk planering och utbyggnad av bostäder och övergripande infrastruktur för kollektivtrafik som Kommunfullmäktige godkände i januari 2018. Kommunen planerar för cirka 33 000 nya bostäder i Bergsbrunna och delar av Södra staden fram till år 2050 och målsättningen är att 3 500 av dessa bostäder ska tillkomma i Gottsundaområdet.

Sedan Gottsunda och Valsätra 2017 pekades ut av Polisens Nationella Operativa avdelning (NOA) som ett "särskilt utsatt område" har kommunen utöver den fysiska planeringen kraftsamlat kring området och tagit ett helhetsgrepp genom *Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra*. Handlingsplanen omfattar 87 aktiviteter inom fem fokusområden som ska genomföras under åren 2018-2020 där kommunala nämnder och bolag är ansvariga för aktiviteterna, som även sker i samverkan med andra aktörer. Handlingsplanen ska samtidigt lägga grunden för ett samlat och långsiktigt förbättringsarbete.

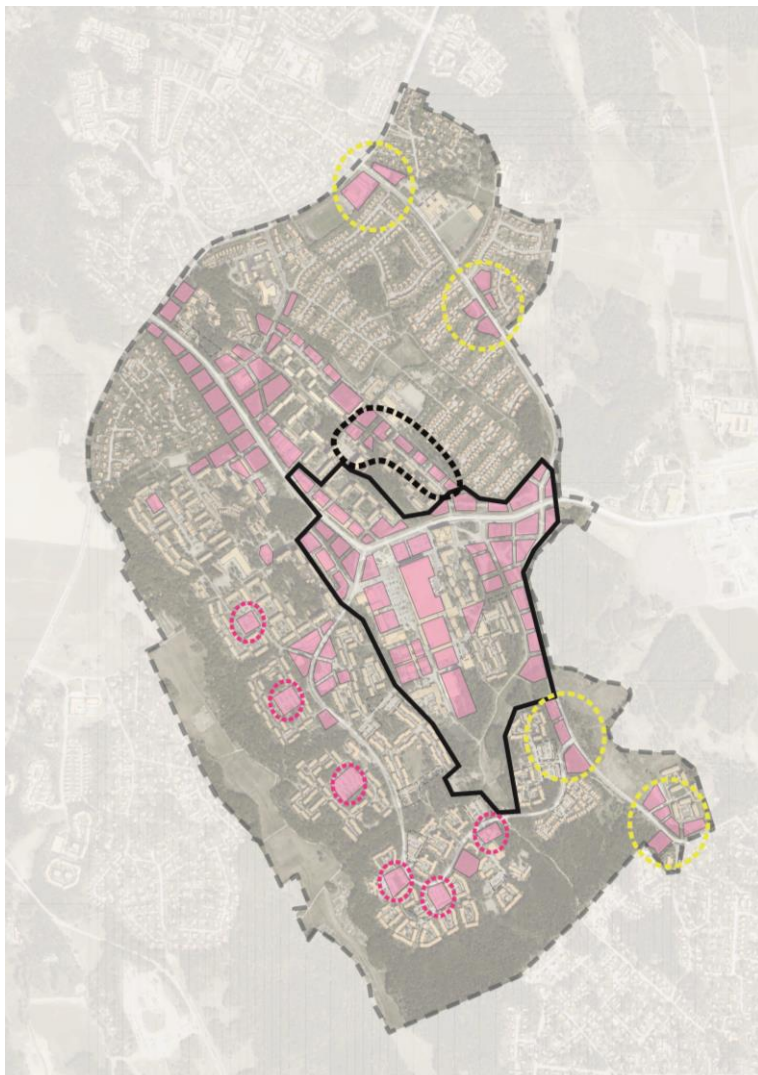
Projektdirektivets omfattning och avgränsning

Detta projektdirektiv avgränsas i tid till 2035 och omfattar etableringen av en stadsnod i enlighet med översiktsplan och planprogram samt utbyggnad av cirka hälften av de bostäder som planprogrammet möjliggör. Avgränsningen i tid motiveras av att de mål och effekter som ska komma att uppnås efter denna period är svåra att överblicka och att de till stor del bygger på det faktiska utfallet av de åtgärder som vidtas fram till och med år 2035. Vidare har händelserna innan respektive efter 2035 få inbördes beroenden och begränsad möjlighet att samordnas.

Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Detta ska sägas gälla i allt förutom med avseende på det ekonomiska utfallet av projektet som helhet.

Planläggning och utbyggnad fram till 2035 koncentreras till centrumområdet och områdets sammankoppling mot Bäcklösa och Ultuna. För att möjliggöra eftersträvd utbyggnadstakt och ta tillvara olika intressenters drivkrafter kompletteras det huvudsakliga utbyggnadsområdet med planläggning och utbyggnad av mindre omfattande och komplexa delområden inom programområdet. Ett särskilt fokus ska därtill riktas mot inre delen av Bandstolsvägen och Linrepevägen med avseende på att tidigt utreda förutsättningarna för planläggning och utbyggnad av området inom projektiden. Projektet kan komma att omfatta anläggningar utanför denna geografiska avgränsning som kan behöva byggas om som en direkt följd av exploateringen. Projektet omfattar även bred samordning inom kommunkoncernen och med andra aktörer avseende samordnad områdesutveckling, trygghetsskapande åtgärder och platsutveckling inom hela programområdet.



Figur 1: Karta som visar planprogrammets strukturbild och programområdets avgränsning samt:

Svart heldragen linje = Huvudsakligt område för planläggning och utbyggnad 2020-2035. Mark och fastigheter i området ägs av kommunstyrelsen, Uppsala Kommun Fastighets AB, Uppsalahem, Hembla, Svenska kyrkan, Lidl och Brf Fiolbacken.

Svart streckad linje = särskilt fokusområde. Utredning av förutsättningar för planläggning och utbyggnad inom projektiden prioriteras tidigt i projektet.

Gul streckad linje: Möjliga kompletterande områden för planläggning och utbyggnad fram till 2035.

Röd streckad linje: Möjlig nyproduktion för Uppsalahem i samband med renoveringar av befintligt bostadsbestånd.

Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Arbetet med planering och utbyggnad av nytt skolområde i Gottsunda (KSN-2019-0843) samordnas inom huvudprojektet med omfattas av ett separat projektdirektiv.

Projektet omfattar genomförande av idékoncepttävling och efterföljande förhandling för avyttring av Gottsunda centrum samt kringliggande mark och fastigheter som idag ägs av Uppsala kommuns fastighets AB.

Gottsundaområdet ska enligt planprogrammet vara fullt utbyggt 2050. Detta projektdirektiv ska ge goda förutsättning för genomförande av planerad utbyggnad fram till 2050 enligt planprogrammet och tar höjd för den översiktliga ekonomiska prognosen fram till 2050.

1.2 Syfte

Projektet syftar till att möjliggöra ett samordnat genomförande av de fysiska och strukturella förändringar som beslutats i och med Planprogram för Gottsundaområdet. Helhetssyn och samordning mellan fysiska och sociala åtgärder, som drivs inom olika delar av kommunen och i samverkan med andra aktörer, bedöms vara avgörande för ett framgångsrikt arbete.

1.3 Projektägare

Projektägare är Uppsala kommuns stadsdirektör.

1.4 Krav på styrning

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare, ansvarig nämnd och fattar beslut om projektdirektiv med ramar för projektets tid, ekonomi och kvalitet. Kommunstyrelsen fattar även beslut om eventuella förändringar i projektdirektivet.

Huvudprojektledaren ska vid tre-fyra tillfällen/år statusrapportera kring projektet avseende tid, ekonomi, kvalitet och risk till mark- och exploateringsutskottet.

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om uppstart av detaljplanarbeten, samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov. Gatu- och samhällsmiljönämnden fattar beslut om kvalitetsprogram för allmän plats och upphandlar entreprenader för allmän plats. Övriga berörda nämnder fattar erforderliga beslut enligt delegation från Kommunstyrelsen.

Projektet utgör ett större samhällsbyggnadsprojekt i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens process för samhällsbyggnadsprojekt och ska styras med beslut i särskilt tillsatt styrgrupp för projektet som leds av stadsdirektören. Styrgruppen beslutar bland annat om hantering av projektet inom direktivets ramar, projektplaner för huvud- och delprojekt, resurstilldelning samt utser huvudprojektledare och operativ projektägare. Den operativa projektägaren ansvarar via delegering från projektägaren för projektets genomförande samt för att den angivna effekten

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

och de förväntade utkomsterna av projektet realiserar. Vidare har den operativa projektägaren en stödjande och rådgivande roll i förhållande till huvudprojektledaren, inför styrgrupp och projektägare. Statusrapportering sker även till programledare för Uppsalapaketet avseende frågor som har bäring på avtalet mellan stat, region och kommun (Uppsalapaketet). Styrningen av den del av projektet som omfattar avyttring av Gottsunda centrum genom idékoncepttävling hanteras i enlighet med kommunfullmäktiges beslut (KSN-2019-0957).

Under 2020 ska en modell tas fram för hur kommunen ska arbeta för att motverka segregation utifrån erfarenheter av arbetet med handlingsplan Gottsunda/Valsätra, vilket innefattar ett områdesarbete som säkrar uthållighet och målstyrning utifrån ett helhetsperspektiv. Detta kan komma att påverka styrningen av projektet.

1.5 Intressenter

Intressenter har delats i två kategorier. Interna intressenter som omfattar den politiska och tjänstemannaverksamheten inom Uppsala kommun samt kommunala bolag. Externa intressenter utgörs av omvärlden på lokal-, regional- och riksnivå.

Interna intressenter:

Kommunstyrelsen

Samtliga nämnder inom Uppsala kommun

Samtliga förvaltningar inom Uppsala kommun

Uppsala vatten och avfall AB

Uppsalahem AB

Uppsala parkering AB

Skolfastigheter AB

Uppsala kommun fastighets AB

Fyrishov

Destination Uppsala

Externa intressenter:

Staten genom den statliga samordnaren för större samlade exploateringar

Region Uppsala

Länsstyrelsen i Uppsala

Befintliga fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i området

Boende och verksamma i Gottsundaområdet och närliggande stadsdelar

Byggherrar, potentiella nya fastighetsägare

Näringslivet

Ledningsägare

Polismyndigheten

Räddningstjänsten

Brottsförebyggande rådet

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Delegationen mot segregation
Statens servicecenter
Handelskammaren
Uppsala universitet
Sveriges lantbruksuniversitet
Bransch- och intresseorganisationer
Media
Konsulter och entreprenörer

1.6 Effektmål

2035 har stadsutvecklingen – genom ett arbete baserat på kunskap, helhetssyn och samverkan – genererat sociala, ekonomiska och strukturella värden i Gottsundaområdet:

- Stadsmiljön i stort och i centrumområdet specifikt upplevs trygg, trygg, levande och tillgänglig. Sammankopplingen har ökat, såväl inom området som till resten av Uppsala. I området finns en hög tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. Skolor och annan social infrastruktur som exempelvis lokaler/arenor för civilsamhället bidrar till möten mellan människor. Stadsmiljön och stadslivet speglar områdets mångfald och lokala identitet. Boende och verksamma i området är i högre utsträckning delaktiga i områdets utveckling.
- Områdets attraktivitet för boende, besökare, verksamheter och företag har ökat. Personer och hushåll som genom studier och arbete stärker sin etablering i samhället väljer i högre grad att bo kvar i området, samtidigt som inflyttningen av personer och hushåll från andra platser ökar. Fler näringslivsaktörer väljer att investera, bygga eller etablera verksamheter i området och närheten till arbetsplatser ökar därmed. Sammantaget har den sociala blandningen i området stärkts i förhållande till omkringliggande stadsdelar och internt inom området.
- Gottsunda centrum utgör en stadsnod¹ för södra Uppsala, en naturlig mötesplats och ett besöksmål för många Uppsalabor. Kommun, region och stat har stärkt sin närvaro i

¹ Utdrag ur Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun:

År 2050 har fyra täta stadsnoder utvecklats, som komplement till innerstaden. Innerstaden har fortsatt att växa och befästa sin överordnade roll i kommunen och i regionen. Tillsammans bildar innerstaden och stadsnoderna den femkärniga staden. (s. 24) Stadsnoderna har potential att utvecklas som regionala och lokala centrum med en koncentration av näringsliv, service, bostäder med mera, kring tillkommande knutpunkter för kollektivtrafik. Stadsnodernas koncentration kring knutpunkter i kollektivtrafiken ger dem - tillsammans med innerstaden och stadsstråken - en strukturerande roll för bebyggelseutvecklingen. De blir därmed också viktiga för människors möjlighet att enkelt nå olika funktioner och förflytta sig i staden. Samlat bidrar detta till närhet och tillgänglighet för invånare, verksamma och besökare. (s. 54)

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

området genom service och andra besöksmål. Regionala funktioner har lokaliserats eller omlokaliseras till lägen nära kollektivtrafikens hållplatser. Antalet besökare från andra stadsdelar som tar del av utbudet av handel, service och upplevelser inom området har ökat.

- Projektet har genom aktiv samverkan stärkt andra interna och externa aktörers möjligheter att bidra till projektets mål. Detta avser bland annat renovering och ombyggnation av befintliga bostadsbestånd, trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser genom polis och ordningsvakter, drift och underhåll av privat mark och allmänna platser, stärkt kommunal närvaro i stadsdelen samt föreningslivets och civilsamhällets möjligheter. På samma sätt ska projektet genom samverkan bidra till andra aktörers arbete och mål.
- Förutsättningarna för en ökad takt och stärkt ekonomi i fortsatt stadsutveckling fram till 2050 är goda. Markvärdena och attraktiviteten för byggande aktörer att delta i utvecklingen har ökat.

2050 är området fullt utbyggt enligt planprogrammets intentioner och visionen för området är därmed uppnådd:

Gottsunda utgör hjärtat i södra Uppsala – en trivsamt och kreativ stadsdel full av liv och rörelse. Mångfald är ett tydligt signum, här finns plats för alla och något för alla – boende såväl som besökare. Området präglas av närhet till arbete, service och grönska. När Gottsunda förändras tillvaratas lokala krafter och idéer från dagens och framtida Gottsundabor. (Anm. vision från Planprogram för Gottsundaområdet)

Effektmålen tar utgångspunkt i mål formulerade i Planprogram för Gottsundaområdet. Ett samlat arbete avseende målområden och mål för områdets utveckling för hela kommunens och andra aktörers verksamheter kommer att genomföras under 2020. Effektmålen för detta projekt kan komma att påverkas av arbetet.

1.7 Projektmål

Genomföra en utveckling av området enligt planprogrammet till en levande, trygg och trivsamt stadsnod för södra Uppsala genom strukturella förändringar av centrumområdet, utbyggnad av ca 2500 nya bostäder, nya gator, stråk och platser och ökad samhällslig närvaro. Utvecklingen genomförs genom:

- Etappvis planläggning av området, etappvis utbyggnad av allmän plats, samverkan med befintliga och tillkommande byggherrar och fastighetsägare och försäljning av

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

kommunal kvartersmark inom området i en takt som möjliggör en nyproduktion av cirka 200 bostäder/år med byggstart 2023.

- Möjliggöra och verka för etablering av nya arbetsplatser i området.
- Avyttring av Gottsunda centrum genom idékoncepttävling och efterföljande förhandling. Långsiktig samverkan med ny centrumaktör som upprättas direkt efter genomförd avyttring. I det fall avyttringen inte genomförs ska stärkt samverkan med Uppsala Kommun Fastighets AB möjliggöra planerad utveckling av centrumområdet.
- Tidigt i projektet identifiera, prioritera och efter redovisning till Kommunstyrelsen genomföra sådana åtgärder som behöver vidtas längs med Bandstolsvägen för att öka tryggheten i området och stärka områdets attraktivitet.
- En utbyggnadsordning som säkerställer spårvägens utbyggnad genom Gottsunda, önskad byggtakt för bostäder, en välfungerande logistik inom området under byggtiden samt boendekvaliteter, trygghet och säkerhet för boende och verksamma under byggtiden.
- Förhandlingar kring strategiska förvärv av mark- och fastigheter inom området genomförs vid lämpliga tidpunkter i förhållande till tänkt utbyggnadsordning.
- Skapa goda förutsättningar för stärkt samhällelig närvaro genom kommunal, regional och statlig service, möjliggöra omlokalisering av simhall och kulturhus till lägen närmare kollektivtrafikens hållplats och Gottsunda torg och löpande avsätta mark för kommunala behov under planperioden. Idrottsanläggningar i området ska under perioden förnyas, utökas och tillgängliggöras för fler grupper samt bidra till att stärka stadsnoden som besöksmål.
- Säkerställa en ökad social blandning genom ett aktivt arbete med upplåtelse- och boendeformer. En strategi för bostäder för ökad social blandning tas fram tidigt i projektet och blir vägledande för exploateringar på kommunens mark och utgör underlag i samverkan med andra markägare.
- Skapa goda förutsättningar för utbyggnad av offentlig service, såsom förskolor och skolor, eller idrotts- och fritidsanläggningar samt kollektivtrafik.
- Samordna utvecklingen av stadsmiljön med sociala, kulturella, trygghetsskapande och brottsförebyggande kunskapsunderlag och insatser.
- Samordna utvecklingen med de omfattande renoveringar av befintliga bostäder och utemiljöer som Uppsalahem och Hembla planerar genomföra under projektiden och aktivt verka för hållbara renoveringar som ger förutsättningar för hyresgäster att bo kvar i området.
- Säkerställa att utbyggnad av dagvattendammar utanför programområdet och omlokalisering av återvinningscentral sker i nära samarbete med Uppsala Vatten och avfall.
- Utveckla och implementera en modell för strategiskt och långsiktigt uthålligt områdesarbete i samverkan med handlingsplan för Gottsunda/Valsätra, andra förvaltningar och kommunala bolag.
- Genom utvecklade dialoger och platsutveckling stärka boende och verksammas möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen av stadsdelen. Tidiga insatser som bidrar till områdets trygghet och stärker området som besöksmål ska prioriteras.

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

- Tidigt i projektet, i samverkan med handlingsplan för Gottsunda/Valsätra, arbeta fram en modell för uppföljning av projektets mål.

1.8 Underlag för prioritering vid målkonflikter

Följande övergripande prioritering gäller för projektet:

1. Resultat

Projektets resultat i form av social förändring och minskad segregation är prioriterat med hänvisning till den samhälls- och kommunalekonomiska belastning som utanförskap och segregation medför.

2. Tid

I avtalet mellan stat, region och kommun, det s.k. Uppsalapaketet knyts stora delar av Gottsundaområdets utveckling upp som del av en etappvis utbyggnad av södra Uppsala fram till 2050. Projektets tidplaner är strikta i förhållande till avtalet.

3. Kostnad

Kostnadsmedvetenhet och en projektekonomi i balans utgör en bas för projektet. Med tanke på projektets utmaningar, kommunens höga ambitioner kring områdets utveckling och de samhällsekonomiska vinster som minskat utanförskap och segregation kan innebära, bör ekonomiska beslut inom projektet löpande betraktas i förhållande till en större ekonomisk helhet och de långsiktiga samhällsekonomiska vinster som rätt investeringar i området kommer leda till.

Projektprioriteringar ska löpande genomföras för delprojekt, delprocesser och avgränsade leveranser inom projektet.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

2.1.1 Lagar, förordningar och myndighetskrav

Gällande lagar, förordningar och myndighetskrav ska följas.

2.1.2 Planprogram för Gottsundaområdet

Planprogram för Gottsundaområdet är vägledande för markanvändningen inom området. Områdets fysiska struktur kommer löpande att vidareutvecklas med utgångspunkt i planprogrammet, med syfte att säkerställa genomförbarhet och måluppfyllelse. Omfattande avsteg från planprogrammet avseende markanvändning får ej genomföras utan politiskt beslut.

Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

2.1.3 Ingångna avtal

Delar av den utveckling som anges i planprogrammet ingår i Uppsalapaketet, d.v.s. det avtal mellan Uppsala kommun, staten och regionen angående samordnad strategisk planering och utbyggnad av bostäder och övergripande infrastruktur för kollektivtrafik som Kommunfullmäktige godkände i januari 2018. Kommunen planerar för cirka 33 000 nya bostäder i Bergsbrunna och delar av Södra staden fram till år 2050 och målsättningen är att 3 500 av dessa bostäder ska tillkomma i Gottsundaområdet. Avtalet följs löpande upp med avseende på de olika parternas åtaganden.

2.2 Beroenden till andra projekt och verksamheter

Utbyggnaden av Gottsundaområdet är beroende av ett flertal andra projekt och verksamheter:

Handlingsplan för Gottsunda/Valsätra (KLK)

Kontinuerlig samordning och samverkan med fokus på trygghet, säkerhet och stärkt samhällsservice. Arena för kunskapsutbyte och samordning mellan olika förvaltningar. Gemensamt utvecklingsarbete kring modell för att motverka segregation och former för långsiktigt områdesarbete. Samordnade kommunikations- och dialoginsatser.

Uppsalapaketet (SBF och Region Uppsala)

Löpande uppföljning avseende avtal mellan stat, region och kommun. Samordning utbyggnadstakt, utbyggnadsordning, utbud av bostäder, arbetsplatser och samhällsservice. Samordning av kommunikation.

Uppsala spårväg (SBF och Region Uppsala)

Samordnad planläggning, samordning av genomförande och bygglogistik samt gestaltning av stadsstråk.

Rosendalsprojektet och Ulleråkersprojektet (SBF)

Utbyggnadstakt och utbud av bostäder, arbetsplatser och samhällsservice.

Dagvattendammar söder om Bäcklösa (UVAB)

Planering och utbyggnad av dammar för dagvattenhantering söder om Bäcklösaområdet, Initiala markförhandlingar med SLU genomförs inom Uppsalapaketet.

Lokaliseringsutredning och omlokalisering av återvinningscentral (UVAB och SBF)

Lokaliseringsutredning och därefter flytt av befintlig återvinningscentral till ny plats i södra Uppsala.

Renovering av befintliga bostäder (Uppsalahem och Hembla)

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Samordning avseende de omfattande renoveringar av befintliga bostäder som ska genomföras inom området parallellt med stadsutvecklingen. Samordning av mål, prioriteringar och sociala konsekvensanalyser. Samordning kring kunskapsunderlag avseende social blandning och bostadsmarknad samt utvecklingen av utemiljön.

Avyttringar av fastigheter inom Gottsunda (KLK)

Samordning avseende avyttring och överlåtelser av de fastigheter inom Gottsunda som idag ägs av Uppsala kommun fastighets AB och som inte ingår i idékoncepttävling för Gottsunda centrum.

Stärkt kommunal närvaro

Projektet är beroende av fastighetsstabens och andra nämnders visioner och prioriteringar avseende lokaler för kommunal service inom området.

Fastighetsutveckling vid befintliga skolor och förskolor

Projektet är beroende av fastighetsutveckling av befintliga skolor och förskolor inom området genom fastighetsstaben och Skolfastigheter AB.

Samverkansavtal mellan Polismyndigheten, BRÅ och kommunen

Polisen, BRÅ och kommunen har under 2019 ingått ett 6-årigt samverkansavtal i arbetet mot den grova organiserade brottslighet. Projektet är beroende av resultatet av satsningen. Projektet tar löpande del av de kunskapsunderlag som tas fram inom samverkansarbetet och säkerställer att förändringarna i den fysiska miljön stärker det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet.

Stärkt statlig och regional service

Etablering av lokal statlig service genom Statens Servicecentrum samt möjlig etablering av ett nytt vårdcentrum i Gottsunda genom regionen. Samordning för att säkerställa att etableringarna görs möjliga.

Vidare är projektet direkt beroende av beslut i Kommunstyrelsen, Plan- och byggnadsnämnden, Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden, Kulturnämnden, Idrott- och fritidsnämnden, kommunala bolag, Länsstyrelsen, byggherrar och verksamhetsutövare. Projektet ska hålla sig uppdaterat med andra projekt och aktörer, och vid behov tillhandahålla beslutsunderlag som tydliggör konsekvenser av olika beslutsalternativ.

2.3 Finansiering

Projektet finansieras i första hand med exploateringsmedel. Det innebär i korthet att intäkterna från fastighetsförsäljning av kvartersmarken samt intäkter från exploateringsavgifter ska täcka de kommunala kostnaderna för utbyggnad av områdets allmänna plats.

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Utanför projektets ekonomiska ramar finns andra kommunala kostnader. Dessa utgörs främst av kostnader för investeringar för utbyggnaden av vatten- och avloppsnät, förskolor, skolor samt anläggningar för idrott, fritid och kultur. Möjligtvis kan även kommunala mobilitetslösningar behövas. Dessa kostnader finansieras genom avgifter och skattemedel.

ANSVAR FÖR FINANSIERING		
<i>Kommunstyrelsen</i>	<i>Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden</i>	ÖVRIGA NÄMNDER OCH BOLAG (medfinansierare)
<p>Exploatörer/markägare inom projektområdet finansierar exploateringsåtaganden som är nödvändiga för genomförandet av projektets detaljplaner samt den etappvisa utbyggnad av området som planprogrammet förutsätter.</p> <p>Huvudsakliga finansierare: - Uppsala kommun, KS - Uppsalahem AB - Privata markägare</p>	<p>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.</p> <p>Finansierare: - Uppsala kommun, GSN</p>	<p>Skol- och förskoleutbyggnad finansieras av Utbildningsnämnden samt av Uppsala kommun Skolfastigheter AB som fastighetsägare. Även privata finansierare kan finansiera. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser beslutas i lokalförsörjningsplan.</p> <p>Idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av Idrotts och fritidsnämnden och av Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB som fastighetsägare. Även privata aktörer kan finansiera. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser tas upp och beslutas i lokalförsörjningsplan.</p> <p>Utbyggnad av nya lokaler för kultur finansieras av kulturnämnden, primärt genom hyreskontrakt med en byggherre och blivande fastighetsägare. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser beslutas i lokalförsörjningsplan.</p> <p>Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet.</p>

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

--	--	--

Projektet omfattar även genomförande av idékoncepttävling och efterföljande förhandling för avyttring av Gottsunda centrum och kringliggande mark och fastigheter som idag ägs av Uppsala Kommun Fastighets AB. Kostnader inom projektet som uppkommer till följd av detta uppdrag belastar initialt Uppsala Kommun Fastighets AB i sin roll som fastighetägare. Intäkter från avyttringen tillfaller kommunkoncernen. Efter genomförd avyttring hanteras kommande exploateringar inom det område som ingår i avyttringen i sedvanlig ordning med planavgifter och exploateringsersättningar. Då marktillgången är bunden i ett bolag och eventuella förädlingsvinster tillfaller kommunkoncernen, dock inte exploateringsekonomi, behöver posten ses som jämförelsestörande i förhållande till andra liknande exploateringsprojekt.

3 OMFATTNING OCH LEVERANSER

3.1 Övergripande leveranser

1. Detaljplaner för bostäder, verksamhetslokaler, skolor/förskolor och allmän plats.
2. Markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering samt för finansiering av allmänna anläggningar.
3. Kvalitetsprogram, gestaltungs- och projekteringshandlingar och upphandlingar som möjliggör investeringar i allmän plats i form av gator, GC-vägar, parker m.m.
4. Samordning av genomförandefrågor för externa exploitörer och kommunala investeringar och projekt inom området
5. Samordning inom kommunkoncernen och med andra aktörer kring mål och prioriteringar.
6. Kommunikation och marknadsföring
7. Utökade dialoger med boende och verksamma för information, konsultation och medskapande
8. Etablering av temporära kvaliteter genom platsutveckling

3.2 Avgränsningar

- Nytt direktiv för tiden 2036 – 2050 krävs.
- Geografisk avgränsning enligt figur 1. Vissa åtgärder kan behöva göras direkt utanför området för att bland annat klara anslutning av infrastruktur.
- Planläggning och utbyggnad av nytt skolområde i Gottsunda (KSN-2019-0843) omfattas av ett separat projektdirektiv antaget av kommunstyrelsen i april 2019. Arbetet samordnas inom huvudprojektet och omnämns därför i detta direktiv som Etapp 1.
- Kostnader och intäkter inför och i samband med avyttringen Gottsunda centrum och kringliggande mark och fastigheter som idag ägs av Uppsala kommuns fastighets AB hanteras inte direkt inom exploateringsprojektet.
- Planläggning och utbyggnad av spårväg genom Gottsundaområdet ingår ej i projektet.

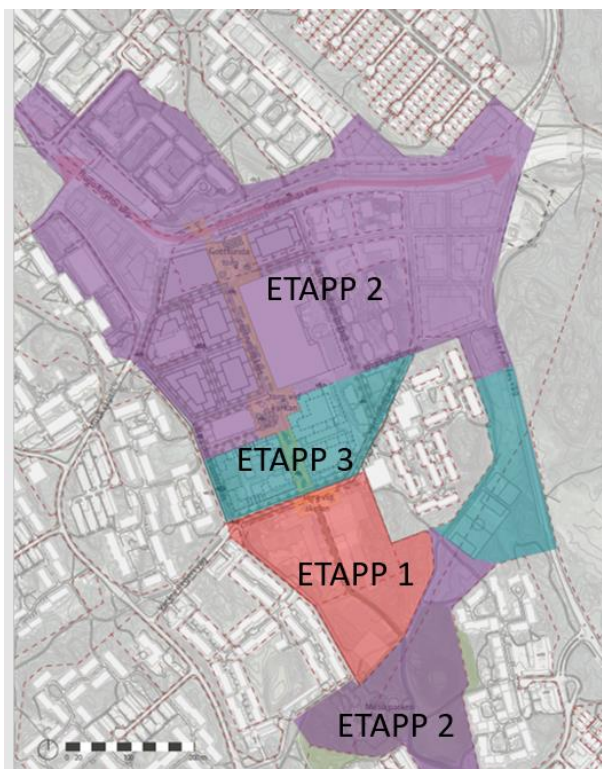
Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

- Pågående projekt som genomförs i förvaltningens linjeverksamheter ingår ej i projektet. Projektet bistår vid behov med underlag och säkerställer samordning mot gemensamma mål.
- Bygglovsärenden avseende befintliga fastigheter och bebyggelseområden ingår inte i projektet men ska samordnas vid eventuella markanvisningar.
- Arbete med kommunens lokalförsörjning ingår ej i projektet. Projektet bistår vid behov med underlag och säkerställer samordning mot gemensamma mål.

4 TIDPLAN

Tidplanen tar utgångspunkt i en etappvis planläggning och utbyggnad av området enligt kartbilden nedan. Etapperna förhåller sig till beroenden inom projektet, och mellan projektet och planläggning och utbyggnad av spårväg genom området. Etappindelningen säkerställer bland annat att viktiga gator och stråk kan byggas ut i rätt tid för att avlasta stadsstråket under spårvägens byggtid, att befintliga kommunala verksamheter såsom simhall och kulturhus kan omlokaliseras enligt planprogrammets intentioner. Vidare säkerställer etappindelningen att projektet erbjuder en hög grad av flexibilitet avseende utbyggnadsordning inom etapperna beroende på olika markägares drivkrafter och beroenden inom området. Till de huvudsakliga etapperna tillkommer övergripande arbeten och kompletterande planläggning, se tabell nedan.

Etapp 1, nytt skolområde, samordnas inom huvudprojektet med omfattas av eget projektdirektiv.



Figur 2: Etapper för planläggning och utbyggnad inom det huvudsakliga utbyggnadsområdet fram till och med 2035.

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327
	Version 1.0

Tidpunkt	Aktivitet
ETAPP 1:	
Nytt skolområde, omfattas av eget projektdirektiv	
2019-2020	Detaljplanläggning etapp 1
2021	Byggstart allmän plats etapp 1
2021	Rivning befintlig boule- och bollhall
2022	Byggstart kvartersmark etapp 1
2024	Gottsundaskolan flyttar in i nya permanenta lokaler
Tid osäker	Utbyggnad av fristående idrottshall inom skolområdet
2024-2035	En möjlig om- till- eller nybyggnad av Treklängen kan komma att genomföras innan 2035.
ETAPP 2:	
2019-2021	Avyttring av Gottsunda centrum genom idékoncepttävling
2020-2023	Detaljplanläggning etapp 2
2021-2023	Upprustning Musikparken (investeringsprojekt)
2023-2032	Etappvis utbyggnad av allmän plats, etapp 2
2024-2032	Markanvisningar och etappvis utbyggnad av kvartersmark etapp 2
Omkring 2030	Ny simhall och nytt kulturhus invigs inom etapp 2
ETAPP 3:	
Ca 2025-2027	Detaljplanläggning, etapp 3
2028-2033	Etappvis utbyggnad allmän plats, etapp 3
2028-2035	Etappvis utbyggnad kvartersmark, etapp 3
2033	Avetablering modulskola inom centrumområdet (efter 15 års tillfälligt bygglov)
ÖVERGRIPANDE:	
2020	Utveckling och implementering av en modell för strategiskt och långsiktigt uthålligt områdesarbete.
2020-2030	Temporära kvaliteter i den fysiska miljön utforskas och etableras genom platsutveckling
2020-2035	Möjlig detaljplanläggning och utbyggnad av kompletterande områden utanför huvudsakligt utbyggnadsområde, enligt fig 1.

5 ORGANISATION

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt.

Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt". Dokumentet återfinns under planeringsfasen.

5.1 Resurser

Till Projektägare utses

Till Operativ projektägare utses

Styrgrupp skall utgöras av

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef MEX

Styrgrupp projekt SBF

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Huvudprojektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

5.2 Delegering av ansvar

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

6 PROJEKTRUTINER

Projektet skall genomföras i enlighet med beskrivning av ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

7 RISKER OCH MÖJLIGHETER

7.1 Risker

Övergripande risker för projektets planerings- och genomförandefas:

Planläggning och genomförande

Omfattande planområden med många inbyggda planrisker och beroenden, risk för utdragna processer eller behov av att dela upp in mindre planer senare i planprocesserna. Nya gatukopplingar inom området kan av olika anledningar inte genomföras vilket försämrar kvaliteter och måluppfyllelse samt påverkar spårvägsprojektets möjligheter och tidplan för utbyggnad. Strategiskt viktiga markförhandlingar strandar och minskar kommunens rådighet att säkra viktiga kvaliteter. Byggaktörer och näringsliv är inte beredda att investera i och bygga i Gottsundaområdet. Skarpa tidplaner i förhållande till Uppsalapaketet kräver utbyggnad av hyresrätter i brist på gensvar från bostadsrättsmarknaden. Risk att bygga bort möjligheter till större verksamheter och arbetsplatser som vi inte kan förutspå idag. Stort lokalt motstånd mot delar av utvecklingen. Risk för ökad otrygghet och minskad trivsel under byggtiden. Begränsningar i områdets gatunät leder till svårigheter att hantera bygglogistik inom området. Centrumområdet kommer att vara en byggarbetsplats under lång tid. Risk att ekonomisk och social ojämlikhet i samhället i stort motverkar projektets mål om minskad segregation.

Försäljning av Gottsunda centrum

Försäljning av centrum genomförs inte och utvecklingskraften är därmed inte tillräcklig för omfattande förändringar inom centrumområdet. En ny centrumaktör håller inte sina löften alternativt säljer vidare till ny aktör med lägre ambitionsnivå.

Beroenden till andra projekt och verksamheter

Planeringen av spårvägen drar ut på tiden eller beslut om spårväg uteblir. Dagvattendammar och omlokalisering av ÅVC halkar efter eller uteblir. Djupt liggande ledningar och andra tekniska förutsättningar medför hinder för genomförande. Andra förvaltningars ambitionsnivåer

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

lever inte upp till projektets målbilder och hämmar därmed utvecklingen. Beslut om och finansiering för ny simhall och nytt kulturhus uteblir.

Politiska beslut

Politiska beslut i olika nämnder är inte samordnade. Viktiga politiska beslut uteblir eller tar nya riktningar.

Social oro

Kommunens och andra aktörers kraftsamling kring Gottsunda ger inte önskat resultat. Den sociala oron kvarstår eller ökar vilket hämmar Gottsundaområdets utveckling. Stadsutvecklingen och renoveringar av befintliga bostäder leder sammantaget till en omfattande undanträngning av boende i området, vilket riskerar medföra oro samt negativa konsekvenser för individer och hushåll samt för den social sammanhållningen i stadsdelen. Risk för s.k. renovräkningar. Ökade klyftor inom stadsdelen, mellan befintliga områden och nybyggnation i anslutning till centrumområdet.

Resurser

Interna och externa resurser i rätt omfattning och med rätt kompetens saknas för projektets framdrift.

Ekonomi

Ökade kostnader p.g.a. höga ambitioner och i vissa delar svåra anläggningsförutsättningar med exempelvis blockig terräng. Minskade intäkter p.g.a. utebliven eller låg värdeutveckling på marken.

7.2 Möjligheter

Övergripande möjligheter för projektets planerings- och genomförandefas:

Planläggning och genomförande

Omfattande planområden säkrar goda helhetslösningar, samlar flera viktiga aktörer samt ger en flexibilitet i utbyggnadsordning som möjliggör lyhördhet mot befintliga och tillkommande byggherrars drivkrafter. Säkrar tidigt bärande infrastrukturella förändringar som ger positiv återverkning på spårvägsprojektets genomförande samt kvaliteter och bygglogistik inom området. Att koncentrera första etapperna kring centrumområdet och österut stärker och fullföljer stadnoden och ger bästa möjliga förutsättningar för handel och service i centrum. Områdets östra delar kan förväntas ha högre attraktivitet för investeringar och byggnation i tidiga skeden, vilket möjliggör en blandning av upplåtelse- och boendeformer. En stor samlad exploatering kan bli en katalysator för hela områdets utveckling. Helhetsgrepp stärker kommunens förhandlingsläge för strategiska markförvärv. Helhetsgreppet möjliggör ett strategiskt arbete med logistik, boendekvaliteter och trygghet under byggtiden.

Försäljning av Gottsunda centrum

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Försäljning av centrum genomförs och utvecklingskraft och kapital för omfattande förändringar inom centrumområdet tillförs. En ny centrumaktör bidrar till och tar ansvar för områdets utveckling och stärker genom sin expertis Gottsunda centrum som nod för handel och service.

Ekonomi

Utbyggnadsordning och omfattande detaljplaner möjliggör finansiering av större infrastrukturella förändring genom exploateringsmedel. En exploateringsekonomi i balans möjliggör lokala reinvesteringar exempelvis genom platsutveckling. Helhetsgrepp ger goda förutsättningar för balansering av ambitionsnivåer för allmän plats inom området.

Social utveckling

Kommunens och andra aktörers kraftsamling för en positiv social utveckling vänder områdets utveckling vilket ökar områdets attraktivitet för investeringar och byggnation.

8 EKONOMI

8.1 Ekonomiska beslut

Kommunstyrelsen tar genom beslut om projektdirektivet ställning till de ekonomiska målen för projektet. Projektet rapporterar vid behov avvikelser till kommunstyrelsen.

Det pågår för närvarande ett utvecklingsarbete som syftar till att öka kommunstyrelsens precision i den ekonomiska styrningen av exploateringsprojekt. Utvecklingsarbetet innebär att direktivets budget kompletteras med budget för planerings- och genomförandeskedan i projektet. Om dessa beslut införs får det ingen inverkan på direktivet, givet att direktivets ramar följs.

8.2 Exploateringsekonomi

Budgeten har sin utgångspunkt i presenterad utbyggnadsordning fram till 2035. Budgeten fokuseras till för projektet direkta ekonomiska aktiviteter (exploateringskalkyl). Investeringar utanför projektets ramar redovisas på en övergripande nivå. En omfattande del av den utveckling som projektet möjliggör sker på mark ägd av kommunala bolag. Den utvecklingen genererar inga överskott till projektet men på koncernnivå. För marktillgången som är bunden till bolag och som kommer att avyttras tillfaller eventuella förädlingsvinster till kommunkoncernen. Detta utgör ett jämförelsestörande förhållande till andra liknande exploateringsprojekt där det normala är att marken antingen ägs av kommunstyrelsen eller privat.

8.2.1 Exploateringskalkyl

I exploateringskalkylen redovisas de intäkter och kostnader som är en direkt följd av att projektet genomförs. Projektet omfattar de första etapperna i genomförandet av planprogram för

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Gottsunda och Valsätra. Inom etapperna ligger stora infrastrukturåtgärder som är kostsamma men nödvändiga för en utveckling av stadsnoden och utbyggnad av spårvägen. Sammanlagt genererar projektet ett positivt resultat om cirka 100 miljoner kronor. De delar av exploateringskalkylen som redovisas nedan är inte nuvärdesberäknade. Med nuvärdesberäkning skulle resultatet vara cirka 43 miljoner kronor. Nuvärde är dagens värde på en betalningsström som sker i framtiden.

8.2.1.1 Intäkter

Intäkter utgörs av markförsäljningar och exploateringsersättning. I de köpeavtal som upprättas vid försäljning av kommunens mark fördelas markförsäljningsintäkten som köpeskilling respektive exploateringsersättning. För exploatering av mark som inte ägs av kommunen upprättas exploateringsavtal som reglerar exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats. Intäkterna är baserade på tidiga antaganden om tillkommande byggnadsvolymer men reglering av intäkterna, det vill säga kostnaderna för exploatörerna, kommer att ske mot faktisk kostnad. För kommunens mark har antagande gjorts att bostäder upplåts med 50% bostadsrätter och 50% hyresrätter. Kategorin hyresrätter omfattas minst av 20% kategoriboenden såsom studentbostäder och seniorboenden som förväntas bidra till ökad social blandning inom området. 50% bostadsrätter är att betrakta som ett minimum och en ökad andel bostadsrätter ger positivt ekonomiskt utfall. Den sammanlagda intäkten för projektet förväntas uppgå till 541 miljoner kronor.

Intäkter	Kalkylerad intäkt i miljoner kr
Markförsäljning:	
Köpeskilling	248
Exploateringsersättning KS-mark	161
Exploateringsersättning från exploateringsavtal	132
Summa intäkter:	541

8.2.1.2 Kostnader

Kostnaderna i exploateringskalkylen består främst av kostnader för utbyggnad av allmän plats men även kostnader för markförvärv och personella resurser redovisas. Kostnaderna är baserad på antaganden och schabloner vilket medför en viss osäkerhet. Kostnaderna för projektet förväntas uppgå till 425Mkr.

Kostnader	Kalkylerad kostnad i miljoner kr
Utbyggnad av allmän plats	293
Strategisk budget	35
Personella resurser och utredningar	83
Platsutveckling	30

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Summa kostnader: 441

8.3 Koncernpåverkan

8.3.1 Investeringar i social infrastruktur

Projektet genererar behov av ny social infrastruktur. Det kan dels vara skol- och förskoleplatser men även behov av aktivitetsrelaterade anläggningar såsom idrottshallar, motionsspår och fotbollsplaner. Investeringar i social infrastruktur ingår inte som en del i exploateringsprojektets kalkyl men behovet uppstår samtidigt som en följd av projektet och har påverkan på koncernekonomin.

Av det behov som uppstår av den föreslagna exploateringen ryms cirka 500 grundskoleplatser samt en idrottshall inom projekt för ny skola i Gottsunda. De 500 grundskoleplatserna och en idrottshall har därför exkluderats från investeringsbehovet som beskrivs nedan. Det behov som bedöms uppstå av ytterligare investeringar i social infrastruktur uppgår till cirka 450Mkr, som en följd av det aktuella projektet.

Antagna lokalförsörjningsplaner för pedagogiska lokaler omfattar i numerär det skolbehov som uppstår från de tillkommande bostäderna inom detta projekt. Lokalförsörjningsplanerna anger dock ingen specifik plats eller tidpunkt för skolornas tillkomst. Detta är något som utarbetas i ett senare skede i planeringsprocessen.

Kostnad	Kalkylerad kostnad i miljoner kr
Skola	350
Idrott och fritid	100

Summa kostnader: 450

8.3.2 Stadsnodsinvesteringar

Gottsunda centrum ska utvecklas från en traditionell centrumanläggning till att bli en stadsnod i södra Uppsala. För att lyckas utvecklas till stadsnod behöver kommunen investera i stadsnoden. Idag finns en simhall i den södra delen av Gottsunda centrum. Simhallen genomgick nyligen en renovering som möjliggör fortsatt verksamhet i cirka 10 år därefter är anläggningen uttjänt och måste nyanläggas. Utöver simhall finns i södra delen av centrum Gottsunda kulturhus i form av Kulturpunkten, Konstgjord, Gottsunda Dans och Teater, Gottsundabiblioteket, Kontakten och Gottsunda marknad. Dessa regionala funktioner är idag svårtillgängliga och i behov av förnyelse. I planprogrammet föreslås omlokalisering av simhall och övriga regionala funktioner till norra delen av centrumområdet nära nytt hållplatsläge för spårväg. Investeringar i stadsnoden bedöms uppgå till cirka 660Mkr.

Kostnad	Kalkylerad kostnad i miljoner kr
----------------	---

Projektnamn Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Simhall	500
Idrottshall centrum	60
Kulturhus	100
Summa kostnader:	660

8.3.3 Värdeåterföring

Projektet Uppsala spårväg formas för närvarande med avseende på bl.a. frågor som rör värdeåterföring. Uppsala spårväg antas planlägga, anlägga och bekosta hela sektionen längs med Gottsunda allé och Hugo Alvéns väg. Troligtvis utförs Uppsala spårväg i ett standardutförande som kan kompletteras genom önskemål frånenskilda projekt. Uppsala spårväg har idag som avsikt att ta in en medfinansiering från anslutande exploateringsprojekt längsmed sträckningen. Delfinansieringen består av den värdeökning som antas uppkomma som en följd av utbygganden av ett kapacitetsstarkt kollektivtrafiksystem. För byggrätter på kommunens mark antas att hela värdeökningen ska återföras som en delfinansiering till Uppsala spårväg. För byggrätter på mark med annat ägande antas att halva värdeökningen återföras. Uppsala spårväg kommer att fastställa vilket byggrättsvärde kr/kvm BTA som värdeåterföringen baseras på. Värdeåterföringen från kommunens mark inom projektområdet uppskattas idag till cirka 57 miljoner kronor.

8.3.4 Övriga kostnader

Förvaltningskostnaderna för de nyanlagda gatorna inom projektet uppskattas var cirka 4Mkr årligen.

Projektet medför kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp dessa kostnader finansieras via Uppsala vattens anslutnings- och bruksavgifter.

8.3.5 Påverkan på fastigheter ägda av kommunala bolag

Genom en försäljning av Gottsunda centrum genereras en intäkt till kommunkoncernen samtidigt som kommande investeringskostnader för fastighetsbeståndet utgår. Totalt sett innebär en försäljning därför ett kraftigt förbättrat resultat för kommunkoncernen under kommande år. Utöver försäljningen av själva centrumanläggningen och ett minskat investeringsbehov för kommunen möjliggör projektet utveckling av centrumområdets mark.

Den värdeökning i form av nya byggrätter som skapas på mark ägd av UKFAB är cirka 120 miljoner kronor. Även Uppsalahem äger mark inom projektområdet som bedöms öka i värde med cirka 20 miljoner kronor. Beräkningarna nedan bygger på samma antaganden som för kommunstyrelsens mark, att marken bebyggs med 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter.

UKFAB

	Mkr
Värde nya byggrätter	195

Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

Erlagd exploateringsersättning	77
Potentiell värdeökning	118
Uppsalahem	
	Mkr
Värde nya byggrätter	31
Erlagd exploateringsersättning	14
Potentiell värdeökning	18

9 AVVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom stadsbyggnadsförvaltningens avdelning gata, park, natur. Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

Projektname Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra	Datum 2019-12-03	
Författare Lisa Hellberg	Dnr KSN-2019- 03327	Version 1.0

10 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, "GODKÄNNANDE AV DIREKTIV"

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

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