

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-05-21

§ 179

**Prioritering av samhällsbyggnadsprojekt samt avrapportering av
programstudie för Stabby och Flogsta
KSN-2016-2215**
Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna den geografiska stadsbyggnadsinriktningen enligt **bilaga 2**,**att** godkänna portföljmålen för balansering av projektportföljen enligt **bilaga 2**,**att** godkänna förteckningen över de högst prioriterade geografiska samhällsbyggnadsområdena enligt **bilaga 2**, samt**att** godkänna slutsatserna från programstudien avseende utbyggnad av Stabby och Flogsta enligt **bilaga 3**.**Särskilt yttrande**

Stefan Hanna (-) lämnar ett särskilt yttrande:

Allt för mycket fokus läggs på förtätning av Uppsala stad, särskilt Uppsala södra. Hela kommunen behöver utvecklas klokare och bebyggelseutvecklingen genomförs på ett sätt som betydligt bättre drar nytta av befintlig miljö- och klimatsmart infrastruktur och som bryter en oattraktiv förtätning av stadens stadsdelar.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen fick i Mål och budget 2016–2018 i uppdrag att ta fram en samordnad planeringsprocess för hållbar stads- och landsbygdsutveckling tillsammans med berörda nämnder och bolag. En delrapportering av uppdraget skedde i kommunstyrelsen 8 mars 2017 och uppdraget slutrapporterades 13 juni 2018. Då godkände kommunstyrelsen även ett antal prioriteringskriterier för värdering av samhällsbyggnadsprojekt. Kommunstyrelsen beslutade också vilka de högst prioriterade geografiska områdena för samhällsbyggande är.

Avsikten är att denna typ av beslut om en överordnad långsiktig projektportfölj ska fattas årligen av kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen tar också fram ett gemensamt underlag till skilda nämnder och bolag inom samhällsbyggnadsområdet som bildar utgångspunkt för vilka samhällsbyggnadsidéer som kan formuleras till projekt under året och nästkommande mål- och budgetperiod.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 maj 2016 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att initiera programarbete Flogsta och Stabby. Kommunstyrelsen beslutade senare, den 8 mars 2017, att inom ramen för programarbetet för Flogsta och Stabby utreda en naturreservatsbildning av Stabby Backe.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse den 14 maj 2019.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Handläggare
Carlén Göran
Elfström Johan

Datum
2019-05-14

Diarienummer
KSN-2016-2215

Kommunstyrelsen

Prioritering av samhällsbyggnadsprojekt samt avrapportering av programstudie för Stabby och Flogsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna den geografiska stadsbyggnadsinriktningen enligt **bilaga 2**,

att godkänna portföljmålen för balansering av projektportföljen enligt **bilaga 2**,

att godkänna förteckningen över de högst prioriterade geografiska samhällsbyggnadsområdena enligt **bilaga 2**, samt

att godkänna slutsatserna från programstudien avseende utbyggnad av Stabby och Flogsta enligt **bilaga 3**.

Ärendet

Kommunstyrelsen fick i Mål och budget 2016–2018 i uppdrag att ta fram en samordnad planeringsprocess för hållbar stads- och landsbygdsutveckling tillsammans med berörda nämnder och bolag. En delrapportering av uppdraget skedde i kommunstyrelsen 8 mars 2017 och uppdraget slutrapporterades 13 juni 2018. Då godkände kommunstyrelsen även ett antal prioriteringskriterier för värdering av samhällsbyggnadsprojekt. Kommunstyrelsen beslutade också vilka de högst prioriterade geografiska områdena för samhällsbyggande är.

Avsikten är att denna typ av beslut om en överordnad långsiktig projektportfölj ska fattas årligen av kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen tar också fram ett gemensamt underlag till skilda nämnder och bolag inom samhällsbyggnadsområdet som bildar utgångspunkt för vilka samhällsbyggnadsidéer som kan formeras till projekt under året och nästkommande mål- och budgetperiod.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 maj 2016 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att initiera programarbete Flogsta och Stabby. Kommunstyrelsen beslutade senare, den 8 mars 2017, att inom ramen för programarbetet för Flogsta och Stabby utreda en naturreservatsbildning av Stabby Backe.

Beredning

Ärendena har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret, berörda förvaltningar och kommunala bolag. Ärendet har behandlats i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Föredragning

Takten i samhällsbyggandet i Uppsala kommun förväntas även fortsättningsvis ligga på höga nivåer. Det är därför nödvändigt med en kommungemensam samordning och prioritering för att åstadkomma hög effektivitet och klara tillväxtens följdinvesteringar i infrastruktur samt lokaler och anläggningar för kommunal service. Stadsbyggnadsförvaltningen driver arbetet med att skapa en gemensam projektportfölj. I arbetet med denna ligger fokus främst på projekt och projektidéer som är av gemensamt intresse för flera styrelser eller nämnder. Övriga mindre projektidéer bedöms av varje nämnd för sig. Det gäller exempelvis små detaljplaneprojekt som inte ger nämnvärd inverkan på det sammantagna byggandet eller kräver medverkan av andra nämnder (exempelvis mindre omfattande nybyggnation i befintlig kvartersstruktur eller detaljplaner för fastighetsdelning). I **bilaga 1** finns en kortfattad beskrivning av processen för prioritering och portföljstyrning av samhällsbyggandet.

Projektportföljen behöver ständigt anpassas till förändringar i omvärlden och kommunens egna prioriteringar. Beslut om de högst prioriterade geografiska samhällsbyggnadsområdena bör därför tas årligen i kommunstyrelsen i samband med mål- och budgetarbetet. Genom att knyta arbetet till mål- och budgetprocessen underlättas samlade bedömningar om hur exploateringsöverskott och följdinvesteringar i social och teknisk infrastruktur påverkar kommunkoncernens ekonomi som helhet. I de fall omprioriteringar behöver göras mellan ordinarie prioriteringsbeslut lyfts dessa för politiskt beslut specifikt.

I samband med beslut om projektportföljen kan kommunstyrelsen också besluta om annat med bäring på detta. Det kan exempelvis handla om ändring i prioriteringskriterier samt mål för balansering av projektportföljen. I **bilaga 2** återfinns förslag till balanseringsmål och de högst prioriterade geografiska samhällsbyggnadsområdena.

Projektportföljen anpassas nu successivt till avtalet med staten om omfattande stadsutveckling i södra delen av Uppsala stad. Utbyggnad i större omfattning i Flogsta och Stabby förväntas därför inte ske inom nära framtid. Programarbetet för dessa områden har därför inriktats på att klargöra vad som är rimligt att utveckla i närtid, respektive i vilka delar handlingsfrihet bör hållas för framtida stadsutveckling. I **bilaga 3** rapporteras programutredningen för Stabby och Flogsta (KSN-2019-0525).

Ekonomiska konsekvenser

Den sammantagna projektportföljen avseende bostäder och kommersiella lokaler kan ge ett överskott som motsvarar delfinansiering av utbyggnadsbehovet för pedagogiska lokaler med upp till 40 procent fram till 2030. Med hänsyn till de antaganden som förs fram i **bilaga 2**, skulle det totala exploateringsöverskottet bli cirka 2 miljarder kronor från exploatering av kommunal mark. Detta förutsätter att kommunens nämnder och styrelser fattar beslut i enlighet med projektportföljen och att projekten på egen mark står sig väl i konkurrensen gentemot andra projekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

BILAGA 1 – Processen för samhällsbyggnadsprojekt och portföljhantering

Samhällsbyggandet i Uppsala har det senaste decenniet gått från ett läge med få parallella projekt och begränsade behov av investeringar i infrastruktur till en situation med många pågående projekt och ett stort inflöde av nya initiativ. Kommunens tillväxt är i hög grad beroende av överordnade investeringar i infrastruktur och nyproduktion av lokaler och anläggningar för social service. För att vinna effektivitet i samhällsbyggnadsarbetet behövs en tydlig samordning och prioritering.

Processen som helhet

Stadsbyggnadsförvaltningen har utvecklat en sammanhållen processbeskrivning som lanserats under våren 2018. Processbeskrivningen lotsar samhällsbyggnadsprojekt i ett antal steg från initiering till förverkligande och avslut. Med samhällsbyggnadsprojekt avses projekt som syftar till att åstadkomma mer omfattande fysisk förändring och där kommunen är en part med stark påverkansmöjlighet.

Förutom att processteg trimmats och kompletterats har projektstyrningen utvecklats och ensats. En projektledarutbildning har hållits för en stor del av förvaltningens medarbetare. Arbetet med processen för samhällsbyggnadsprojekt är nu i en förvaltningsfas, vilket innebär att utvecklingsarbetet fortsätter som ordinarie verksamhet.

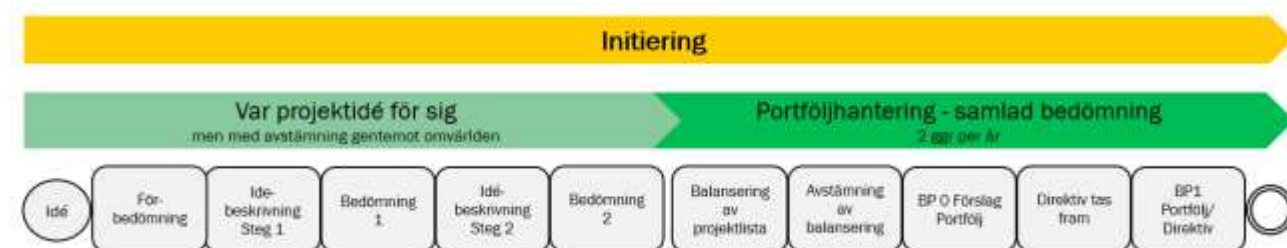


Figur 1. Den övergripande processen för samhällsbyggnadsprojekt. Mer detaljerade rutinbeskrivningar, mallar och andra stöddokument finns på kommunens interna webbplats: <https://insidan.uppsala.se/Kommungemensamt/Kontor--forvaltningars-interna-sidor/Forvaltningar/SBF/Organisation--styrning/Vart-arbetssatt/Samhallsbyggnadsprocessen/>

Initieringsfas med portföljhantering

I initieringsfasen sker prioritering och urval bland projektidéer för att skapa en balanserad projektportfölj. Även beslutade och pågående projekt kan påverkas i arbetet med projektportföljen. Initieringsfasen står för den strategiska styrningen som föregår men också delvis fortgår under realiserandet av de strategiska besluten. Processen har trimmats och informerats om under året. Prioriteringsmodellen finns synlig även för externa aktörer på kommunens webbplats:

<https://bygg.uppsala.se/for-byggaktorer/prioriteringsmodellen/>



Figur 2. Vänstra halvan ("projektidé") beskriver hur skilda projektinitiativ först behandlas individuellt, med bedömningstillfällen varje månad. Den högra delen ("portföljhantering") av bilden handlar om hur goda projektkandidater samlats bedöms i förhållande till varandra och redan pågående eller beslutade projekt. BP0 är förvaltningsorganisationens beslut om att ge förslag till respektive politisk beslutsinstans (BP1) som fattar beslut om uppdrag och direktiv. Den samlade bedömningen med tillhörande beslut görs mer genomgripande en gång per år och ger input till nästa års mål och budget.

Förbedömning

Det som startar processen är ett initiativ/en idé som kan generera ett projekt. En idé kan vara internt genererad från kommunorganisationen eller komma utifrån, på informell väg eller formell som begäran om planbesked. I ett första steg bedöms lämpligheten av projektidén, det vill säga en bedömning om det finns stöd i styrande dokument, till exempel i mål och budget, verksamhetsplaner, översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner. Idéer som har stöd går vidare till nästa steg. Idéer som i något avseende inte ligger i linje med styrdokumentet kan ändå gå vidare om de bedöms ge stor samhällsnytta. I detta steg bedöms också om projektidén är något som kommunen måste genomföra utifrån lagkrav och som kommunen har ingen eller mycket liten rådighet över. Slutligen bedöms om projektidéns omfattning, komplexitet och påverkan motiverar gemensam bedömning eller om frågan kan tas vidare inom respektive avdelning eller nämnd.

Idébeskrivning och bedömning

Projektidéer som kräver gemensam bedömning sammanfattas i en idébeskrivning. Här beskrivs innehåll, lämplighet, motiv, förutsättningar och konsekvenser av projektidén. Förslag till projekt- och effektmål tas fram. Därefter behandlas idén gemensamt på stadsbyggnadsförvaltningen, med möjlighet för Uppsala vatten och avfall AB (infrastrukturhållare) samt kommunledningskontorets hållbarhetsavdelningar (perspektivbevakare) att delta. Bärkraft och utvecklingsbarhet bedöms utifrån styrdokument, omvärldsförhållanden, prioriteringskriterier samt den projektportfölj som redan finns. Projektidéer som bedöms vara bärkraftiga tas vidare till steget med balansering av projektportföljen.

Prioriteringskriterier för enskilda projektidéer

Med informationen i projektbeskrivningen som grund avslutas den gemensamma bedömningen med poängsättning utifrån ett antal kriterier som kan ges olika vikt. Kommunstyrelsen beslutade 2018 om nedanstående kriterier.

Förmågan att bära följdinvesteringar handlar om vad projektidén förväntas generera för följdinvesteringar i infrastruktur (främst social) och i vilken grad ett exploateringsöverskott kan täcka dessa investeringar. Detta innebär att både projektidéer med god täckningsgrad och sådana som inte bedöms generera följdinvesteringar, till exempel genom att befintlig kapacitet utnyttjas, får höga poäng.

Genomförbarhet handlar bland annat om omvärldsförutsättningar, komplexitet och risker, samt tidsmässig relation till andra pågående projekt och projektidéer.

Systempåverkan innefattar frågan om synergier med andra projekt och om projektet bidrar till att åtgärda en generell brist. Man bedömer också om projektet bidrar till att hålla nere kommunala kostnader långsiktigt och om det stärker till exempel noder som pekats ut i översiktsplanen.

Kvaliteter handlar om övrig samhällsnytta: vad projektet kan ha för värde för lokalsamhället och om det ger mer generella värdehöjningar i kommunen, till exempel genom nya smarta lösningar för att nå hållbarhet eller mer allmänt genom att det blir mervärden genom innehåll och utformning på den aktuella platsen.

Balansering av projektportföljen

När alla projektidéer och redan pågående projekt värderats efter kriterierna återstår att bestämma omfattningen på den resulterande projektportföljen och att balansera projektkandidaterna för att få en jämn och kontrollerad spridning över åren, i geografin (stad–landsbygd, kommundelar och så vidare), mellan ändamål (till exempel boende, verksamheter, grönt) samt en god balans i det kommunala kassaflödet och investeringsåtaganden på koncernnivå. Kriterierna för balansering kan sammanfattas som följer:

- Jämn utveckling över tid
- Volymer av bostads- och lokaliteter med mera som svarar mot mål, behov och efterfrågan
- Lägen, i förhållande till efterfrågan och till ambitioner i styrdokument
- Aktörer (balans mellan projekt på kommunal mark respektive annans mark)
- Följdinvesteringsnivåer
- Koncernekonomi och kassaflöden
- Övrig systempåverkan/-kvaliteter

Balanseringen av portföljen sker iterativt med konsekvensbedömning gentemot kriterierna. Omfattningen på projektportföljen bestäms av den politiska viljan, det kommunalekonomiska utrymmet och den organisatoriska kapaciteten. Arbetet kopplas till investeringsberedningen i mål- och budgetarbetet.

Beställning av projekt

För de projektidéer som förs in i portföljen tas fram förslag till projektdirektiv (egen mark) eller planuppdrag (exploatörsmark) fram. Projektdirektivet beskriver sammanhanget, effektmål, projektmål, avgränsningar, särskilda krav med mera och styr det fortsatta arbetet. Därefter tar nästa steg i samhällsbyggnadsprocessen vid.

Beslutsfrågor

Kommunstyrelsen fattar beslut om vilka prioriteringskriterier som ska användas och om de högst prioriterade projekten i den samlade projektportföljen i samband med mål- och budgetarbetet (för närvarande i slutet av våren). Prioritetsordningen måste dock kunna förändras om förändrade omständigheter påkallar det under året.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bör i egenskap av markägarföreträdare också fastställa prioritetsordning och innehåll i den del av portföljen som rör övriga exploateringsprojekt på kommunal mark. Gatu- och samhällsmiljönämnden fastställer prioritetsordningen och portföljinnehåll för projekt inom sitt ansvarsområde och som ligger utanför tidigare nämnda kommunstyrelseansvar. Plan- och byggnadsnämnden fattar motsvarande beslut om övriga planprojekt. Respektive instans har också att besluta om direktiv eller andra anvisningar för de projekt som ingår i portföljen.

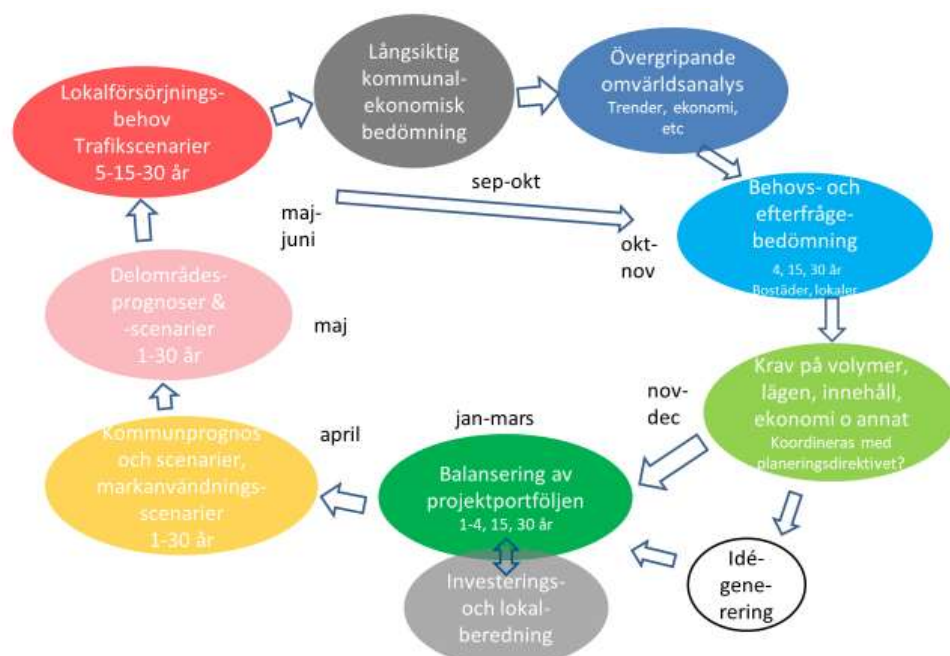
Underlaget till prioritetsordning och portföljinnehåll bör så långt möjligt vara gemensamt för samtliga instanser, vilket innebär att gemensam beredning också sker på koncernövergripande nivå. I denna gemensamma beredning ges även andra förvaltningar och bolagen som är verksamma inom samhällsbyggnadssfären möjlighet att delta. Dessa bolag förväntas i övrigt anpassa sin egen projektportfölj till de beslut som fattas av de instanser som nämnts ovan.

Sammankoppling med andra processer

Följdinvesteringsprojekt i termer av social, teknisk och transport-infrastruktur behandlas på ett delvis annat sätt än projektidéer för till exempel bostäder och näringslivslokaler. Det sker genom lokalförsörjningsprocessen och processen för investeringsberedning (främst vatten- och avloppsinfrastruktur samt investeringar i gator och allmän plats) som resulterar i egna projektportföljer. Samordning med föreliggande portföljhantering sker på flera sätt. Dels belyses följdinvesteringsfrågorna i samband med att enskilda projektidéer behandlas, det vill säga en preliminär bedömning görs avseende om projektet genererar följdinvesteringar, kan bidra med synergier etcetera.

Därutöver behandlas följdinvesteringsfrågorna i samband med balanseringen av projektportföljen, där konsekvenserna i termer av följdinvesteringar belyses i sin helhet. Respektive portfölj stäms helt enkelt av med varandra. Avstämningen kan resultera i moderering av de olika portföljerna. Den kan också generera nya projektidéer för att vinna synergier och/eller nå bättre kapacitetsutnyttjande. Slutligen behandlas vissa större följdinvesteringar även som samhällsbyggnadsprojekt om det kräver insatser från flera nämnder knutna till stadsbyggnadsförvaltningen.

Balanseringen av projektportföljen är också sammanknuten med mål- och budgetprocessen. Det handlar om samordning och gemensamt arbete med den övergripande omvärldsanalysen och befolkningsprognoser/scenarier och efterfrågebedömningar på bostäder och lokaler med mera. På så sätt kan effektivare konsekvensanalyser göras och det samlade underlaget till investeringsberedning och lokalförsörjning förbättras. Ett skissat årshjul visas nedan.



Figur 3. Portföljbalanseringen i relation till andra återkommande aktiviteter. En utgångspunkt är befolkningsutvecklingsscenarier från föregående år och den övergripande omvärldsanalys som görs i mål- och budgetarbetet. Den behöver sedan översättas till bedömningar av efterfrågan och behov av ny byggd miljö. Utifrån detta, samt kommunalekonomiska bedömningar, kan man formulera kvantitativa krav på vad portföljinnehållet ska svara upp mot. Balanseringen kan sedan göras med avstämning mot befintliga kapaciteter och investeringskonsekvenser för lokalförsörjning och annan infrastruktur. Med stöd av den resulterande projektportföljen görs scenarier för var nya bostäder och lokaler kommer att ta plats i geografin (markanvändningsscenarier). Dessa föder i sin tur delområdesprognoser och -scenarier för befolkningsutvecklingen, som till slut kan omvandlas till spann av lokalförsörjningsbehov i skilda delområden. Scenarierna ger också underlag till bedömning av konsekvenser för – och behov av åtgärder i – trafiksystemet genom att scenarierna används i en transportmodell. Samtliga resultat kan föras in i nästkommande års arbete.

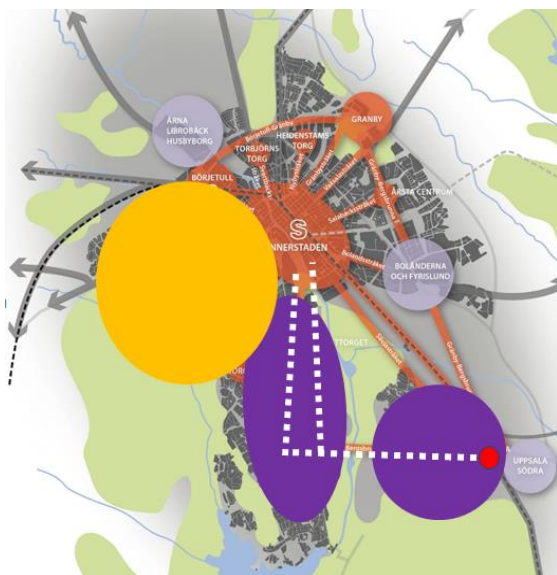
BILAGA 2 – Projektportföljen

Introduktion

Projektportföljen innehåller pågående samhällsbyggnadsprojekt och projekt som vi i dagsläget kan förutse att vi bör initiera de närmaste ca 3–4 åren. Projekten kan innefatta allt från strategiska förberedelser i termer av fördjupad översiktsplan- (FÖP) och programarbeten till faktiskt byggande. Det innebär att portföljen omfattar ett samhällsbyggande som kan pågå under mycket lång tid. I denna redogörelse redovisas bedömningar endast fram till 2030.

Geografisk stadsbyggnadsinriktning

Översiktsplanen vägleder, tillsammans med avtalen med staten och regionen om ”Uppsalapaketet”, i hög grad var samhällsbyggnadsprojekt bör ta plats. Nämnade avtal innefattar bland annat fler spår på ostkustbanan, ny tågstation i Bergsbrunna, spårvägsinförande och 33 000 bostäder i södra delen av Uppsala stad. Siktet är inställt på att investeringarna i transportinfrastruktur ska vara huvudsakligen färdigställda omkring år 2030. Bebyggelseutvecklingen ska dra nytta av och stödja transportinfrastrukturen. Det innebär att stadsutveckling, byggande och kommunala investeringar inom staden i hög grad behöver fokuseras till lägen utmed den tänkta spårvägen och inom upptagningsområdet för den nya järnvägsstationen. Kommunens åtagande är att de 33 000 bostäderna ska vara färdigställda till år 2050.



Figur 1: De närmaste decennierna fokuseras stadsbyggandet till lägen (lila) som kan dra nytta av och ge investeringsbidrag till den tänkta spårvägen (vitstreckat) och Bergsbrunna station (röd). I gulmarkerat område kan få nya bostäder tillkomma innan kapaciteten i VA-systemet höjts. I övriga delar av staden bör bostäder tillkomma i begränsad omfattning, huvudsakligen i anslutning till stadsnoder och stadsdelsnoder (orangea små och stora cirklar).

Avtalen ligger i linje med översiktsplanen. Innehållet i tidigare års projektportföljer bottnade dock i en försiktig hållning till när investeringarna i järnväg och tågstation skulle kunna inträffa i tid. Projektportföljen behöver därför successivt anpassas i riktningen som angivits

ovan. Nya bostadsprojekt i andra delar av staden bör endast tillkomma om de har begränsad omfattning, och då främst om de stödjer översiktsplanens utpekade noder, så att stadsdelsservicen kan utvecklas. Samhällsbyggnadsprojekt pågår för närvarande i anslutning till i stort sett alla dessa noder. I stadens västra delar är kapaciteten i VA-systemet en begränsande faktor. Få nya bostäder, utöver vad som ryms inom pågående detaljplaneläggning, kan tillkomma här innan kapaciteten höjs. En sådan investering kan komma att ligga långt fram i tiden, med hänvisning till den stora investeringstyngd för kommunkoncernen som ligger i Uppsalapaketet under perioden fram till cirka 2030.

Portföljmål

Innehållet i projektportföljen behöver svara upp mot mål för samhällsbyggandet. Till viss del sker det genom att varje projekt bedöms för sig utifrån bland annat de prioriteringskriterier som kommunstyrelsen tagit ställning till i tidigare beslut. Portföljen som helhet behöver dock balanseras mot ytterligare måldimensioner. En del sådana finns redan givna genom politiska beslut. Andra behöver specificeras för ändamålet. Nedan sammanfattas förslag till mål efter de balanseringskriterier som redogjorts för i bilaga 1. Målen har tidshorisonten 2030, nedbrutet till årstal.

Jämn utveckling över tid – inga kvantitativa mål

Målet om jämn utveckling över tid bottenar i att stora fluktuationer i samhällsbyggandet är svåra att möta organisatoriskt såväl som ekonomiskt. Portföljbalanseringen ska medverka till att byggande kan pågå kontinuerligt och svara upp mot efterfrågan/behov av nya bostäder och lokaler vid varje tidpunkt. Något särskilt kvantitativt mål för begränsning av fluktuationer föreslås dock inte.

Volymer bostäder och lokaler

Generellt sett behöver portföljnivån vara högre än förväntad efterfrågan och behov för att ha robusthet för a) högre efterfrågan totalt, i skilda segment och i olika lägen samt b) att projekt kan haverera eller förändras. Försöksvis föreslås portföljnivån därför ligga 20 procent över den efterfrågan och behov som motsvaras av befolkningsutvecklingen enligt översiktsplanens högsenario (340 000 invånare år 2050). Som stöd i bedömningen har använts en konsultbedömning av efterfrågan och behov med olika tidshorisonter¹.

Bostadsvolymer

Projektportföljen bör möjliggöra att 2 000–3 000 nya bostäder byggs per år för att svara upp mot de politiska målen enligt mål- och budget. 2 000 bostäder per år motsvarar 20 procent över efterfrågan och behov, enligt ovan.

För att tillgodose efterfrågan på småhus och andra markbostäder bör portföljen på motsvarande sätt innehålla minst 600 sådana per år.

¹ Bostäder och lokaler – utbyggnadsbehov på kort och lång sikt. November 2018. Sweco. KSN-2018-2928

Vad gäller upplåtelseformer ligger målet enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019 på minst 30 procent hyresrätter av nyproduktionen. Konsultbedömningen anger det långsiktiga behovet av hyresrätter till cirka 50 procent av nyproduktionen i flerbostadshus. Riktlinjerna kommer att ses över under året. Tills vidare föreslås därför ingen ändring avseende detta mål.

Lokalvolym

I mål- och budget finns mål om 2 000 nya jobb per år, varav minst hälften i kunskapsintensiva näringar, vilket motsvarar utvecklingen enligt översiktsplanens högscenari. Portföljmålen på detta område bör gälla främst lokaler och mark för det konkurrensutsatta näringslivet. Lokaler för kommunal service och förvaltning hanteras i lokalförsörjningsprocessen och behöver inte få någon särskild målnivå här.

Näringslivsutvecklingen är en nyckelfaktor för Uppsala. Golvnivån för utrymme för det kunskapsintensiva och/eller exportbetonade näringslivet bör därför sättas högre än den generella golvnivån, försöksvis till 40 procent över högsta bedömda efterfrågan. Det kan också motiveras av att bredden i efterfrågan avseende lägen och lokalutformning kräver en hög beredskap. Översatt till lokaltyper blir då måltalen som följer

15 000 kvm kontor per år (+40 %)
24 000 kvm industri per år (+40 %)
13 000 kvm handel och service per år (+20 %)
Totalt ca 50 000 kvm/år

Lägen

Prioriterade lägen i staden är de som svarar upp mot avtalet med staten om 33 000 bostäder och andra lägen som stödjer den tänkta spårvägen. Portföljberedskap bör åstadkommas för ca 12 000 bostäder av de 33 000 fram till 2030, vilket är 20 procent över den bedömda utbyggnadstakten.

I övrigt prioriteras andra noder och stråk i staden enligt översiktsplanen, men med måttliga mängder bostäder. Verksamhetslokaler prioriteras i lägen enligt översiktsplanen.

I enlighet med kommunens landsbygdsprogram ska planberedskap finnas för minst 400 bostäder i de prioriterade tätorterna sammantaget, samt planberedskap i var och en.

Byggandet ska till minst 2030 hålla sig inom ramen för befintlig kapacitet i VA-nätet i nordvästsektorn av staden samt Bälinge och Lövstalöt.

Aktörer

För att säkerställa tillräcklig portföljberedskap, och att kunna påverka upplåtelseformer och vissa kvaliteter så att de får genomslag i det sammantagna samhällsbyggandet, bör minst hälften av potentialen finnas i projekt som inkluderar kommunal mark eller mark som ägs av kommunala fastighetsbolag.

Följdinvesteringar – inga kvantitativa mål

Här handlar det om att upprätthålla tillräcklig kapacitet i teknisk och social infrastruktur, vilket innebär viss överkapacitet, men inte stora överinvesteringar.

Koncernekonomi

Överskott från försäljning av kommunal mark för bostäder ska bidra till nödvändiga följdinvesteringar av bostadsbyggandet, till exempel övergripande transportinfrastruktur, nya förskolor och skolor, idrottsanläggningar, platser för kultur. Det finansiella läget understryker vikten av detta. Försöksvis föreslås att överskotten ska motsvara minst 30 procent av finansieringen av nya förskolor och skolor, dvs sådant som direkt beror av befolkningsutvecklingen och som är förhållandevis enkelt att bedöma investeringsnivåer för.

Övrig systempåverkan/-kvaliteter – inga kvantitativa mål

Restpost för andra sammantagna konsekvenser. Kontroll avseende sociala, miljömässiga och näringslivsaspekter. Projekt med verksamhetslokaler och infrastruktur kan vara rimliga att aktivera givet rådande konjunkturläge avseende bostadsbyggnadssektorn.

Balanseringsläge

Närtid

Tabellen nedan ger en bild av det närtida läget i projektportföljen omkring årsskiftet 2018/2019.

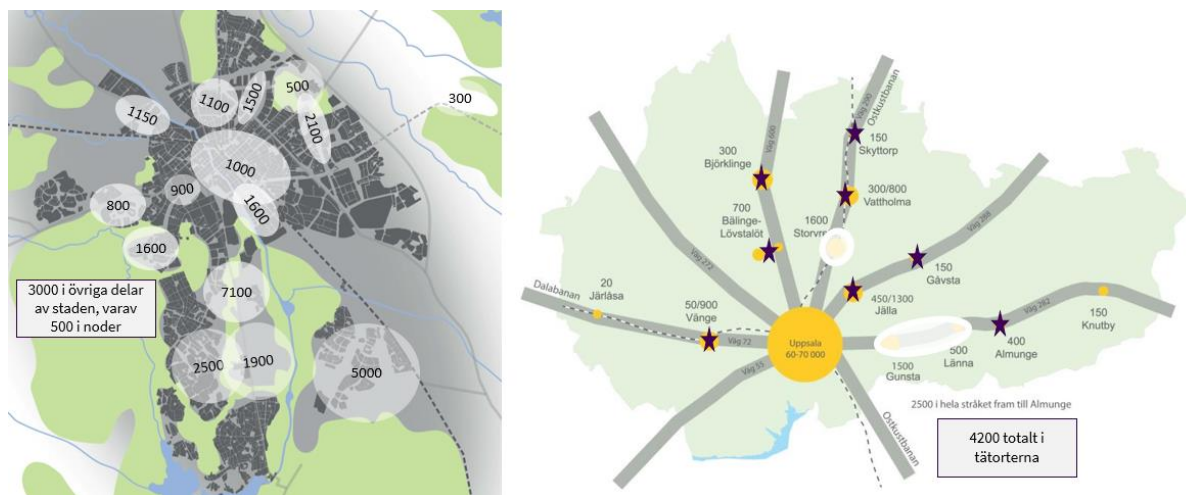
Näringslivslokaler i genomförande, färdig detaljplan eller planuppdrag:	Bostäder i genomförande, färdig detaljplan eller pågående planuppdrag:
• Industri: 370.000 kvm = 15 år	• Totalt ca 22000 = 11 år
• Kontor: 85.000 kvm = 7 år	• Varav småhus 1300 = 2 år
• Handel: 90.000 kvm = 7 år	• Varav koncernprojekt 11-17000 = 5-8 år

Figur 2: Omräkningen till årsproduktion har gjorts i enlighet med förslagen till mål i föregående avsnitt. Summerat kan sägas att läget grovt sett ser gott ut med undantag från markbostäder/småhus. Noteras bör också att tomtmarken i verksamhetsområden med *färdig* plan är begränsad och att det därför är angeläget att snabbt få fram ny sådan mark.

Med ledning av detta bör under 2019 särskilt planläggning för småhus/markbostäder samt planer för verksamhetslokaler initieras. Utifrån lokalförsörjning, gatu- och samhällsmiljönämndens samt trafikverkets och regionens investeringsbehov initieras sammantaget också förhållandevis många planer för infrastruktur av skilda kategorier.

Tidshorisont 2030

Nedan illustreras det långsiktiga portföljläget fram till 2030 avseende bostäder.



Figur 3: Pågående projekt och de högst prioriterade nu kända kandidaterna till nya projekt har lagts ut i tid för att svara upp mot balanseringsmålen. Sammantaget handlar det om drygt 3 000 bostäder per år, vilket med råge svarar upp mot nuvarande målnivå i mål och budget (2000–3000 bostäder per år). Även på denna tidshorisont ligger antalet småhus/markbostäder något i underkant (450 per år). Likaså ligger Uppsalapaketen i underkant, beroende på att det ännu inte stabiliserats en tydlig utbyggnadsordning. Cirka 50 procent av bostäderna ligger i renodlade koncernprojekt. Räknar vi med projekt som har viss del koncernmark blir det cirka 70 procent.

Läget avseende verksamhetslokaler fram till 2030 illustreras i nedanstående figur.



Lägen med projekt som kan gå in i genomförande i någorlunda nära tid, samt tydliga kandidater

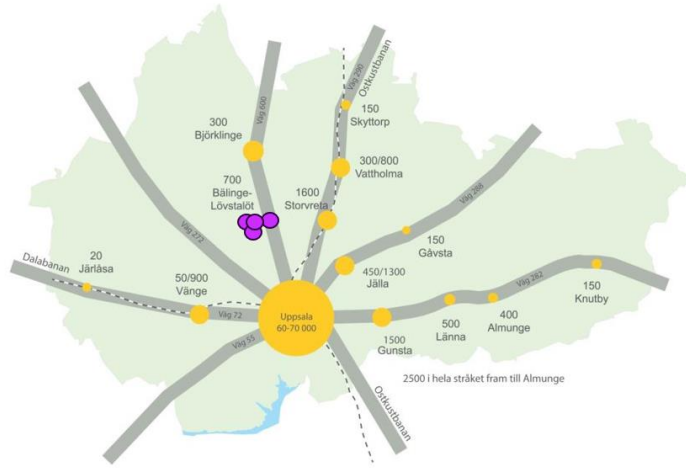
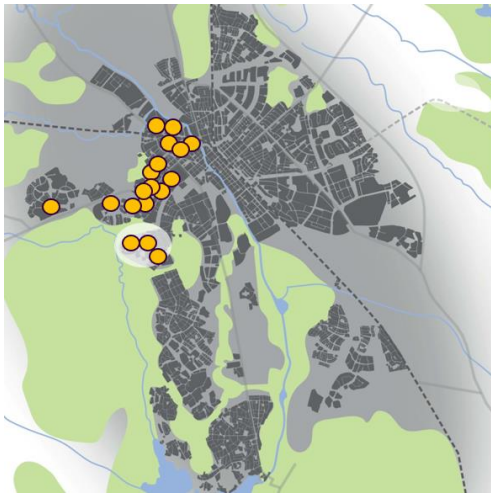
- **Industri, logistik mm**
- **Laboratorietäta miljöer**
- **Omvandling till kontor/labbar från småindustri/logistik**
- **Kontor och centrum**

Figur 4: Områden med pågående projekt och starka projektkandidater som helt eller delvis kan tas i anspråk fram till 2030. Det har inte varit möjligt att bedöma utfallet av lokalyta för skilda ändamål. Totalt sett bedöms volymerna vara tillräckliga. Eventuellt kan det saknas tillräckligt stora industritomter och tillräckliga volymer i rätt lägen för att helt motsvara den potentiella efterfrågan.

Sammantaget ser läget för 2030 gott ut för såväl bostäder som verksamhetslokaler. Signal har gått ut till projektledarna i redan pågående projekt om att pröva större inslag av markbostäder där det är rimligt.

Området med begränsad VA-kapacitet

Nedan illustreras projekt som ligger i den del som har svag VA-kapacitet.



Figur 5: Bostadsprojekt i områden med svag VA-kapacitet. Sammantaget motsvarar de cirka 5 500 bostäder. VA-kapaciteten ligger på ca 5 000 nya bostäder, därefter krävs en tröskelinvestering på cirka 200 miljoner kronor (se ovan under ”Geografisk stadsbyggnadsinriktning”)

Koncernekonomi på horisont 2030

Det är svårt att bedöma exploateringsöverskott från försäljning av kommunal mark på den långa tidshorizonten, särskilt när portföljen sannolikt innehåller större volymer bostäder och lokaler än vad som faktiskt kommer att efterfrågas och genomföras. Istället redovisas ett exempel, baserat på följande antaganden.

- Bostadsbyggandet motsvarar kommunprognosen
- Andelen ingående koncernmark ligger på samma nivå som i portföljen som helhet (50–70 procent)
- Andelen hyresrätter på kommunägd mark ca 50 procent där det inte finns projekterade uppskattningar.
- Exploateringsnetton från försäljning av industrimark ingår med ca 500 miljoner kronor
- Kostnaderna för pedagogiska lokaler: enligt investeringsprogram för de närmaste fem åren, därefter schablonuppskattningar. Totalt ca 5 miljarder kr

Med dessa antaganden i botten skulle det totala exploateringsöverskottet bli cirka 2 miljarder kronor från exploatering av kommunal mark, vilket motsvarar cirka 40 procent av finansieringsbehovet i pedagogiska lokaler. Motsvarande beräkning 2018 landade 10 procentenheter högre. Skillnaden består i försiktigare exploateringsbedömningar från projekten och att andelen hyresrätter (som betingar ett lägre markvärde än bostadsrätter) skruvats upp. Detta beror i sin tur på rådande marknadsläge för bostadsproduktion.

Notera att högre byggtakt för bostäder ger ungefär samma resultat. Utifrån kommunens synvinkel är det alltid viktigt att projekt på den egna marken både kan stå sig i konkurrensen och generera bedömda överskott.

Områden med strategiska projekt

De projekt som utifrån prioriteringsarbetet bedöms som strategiskt viktigast de närmaste åren bäddar för uppåt 60 000 bostäder och arbetsplatser för perioden fram till ca 2050. De sammanfattas per större geografiskt utvecklingsområde nedan. Projekten befinner sig i olika faser. Många är till del redan i genomförandefas (till exempel Östra Salabacke) medan andra är i idé- eller utredningsstadium (som sydöstra stadsdelarna/Bergsbrunna). Områden som i sin helhet ligger i produktionsfasen (exempelvis Östra Fyrislund) förväntas färdigställas och finns inte med på listan. Det gör heller inte stora infrastrukturprojekt som Uppsala spårväg eller projekt för social infrastruktur. Beredning och prioritering av sådana projekt sker i särskild ordning och har samordnats med balanseringen av projektportföljen i övrigt.

Listan har förändrats i förhållande till föregående år genom att Jälla, Stabby och Flogsta utgår. Motiven för Stabby och Flogsta redovisas i ärendets bilaga 3. Programarbetet för Jälla resulterade i ett ställningstagande om att inte gå vidare med tätortsutveckling enligt beslut i PBN 2018. Motivet var att de ekonomiska förutsättningarna var för svaga.

Stadsnoden Gränby bör dock föras in. Här handlar det i första hand om utveckling av verksamheter det närmaste decenniet. Förutom centrumfunktioner gäller det ny isarena samt eventuellt skola, bad och ambulansstation som kan behöva ta plats i området. Möjligheter till senare utveckling även med bostäder ska bevakas.



Figur 6: De högst prioriterade områdena för samhällsbyggnadsprojekt 2019–2022. Områden som i sin helhet redan ligger i produktionsfasen är exkluderade.

Område	Innehåll/ändamål	Skede och status
Innerstaden	Vidareutveckling och expansion av innerstaden med fler bostäder, kontaktintensiva verksamheter mm. Prioritet för projekt som stärker innerstadens särställning.	Innerstadsstrategin godkändes 2016. Planläggning och genomförande pågår på många olika platser. Program för Främre Boländerna godkänns 2018 och ett genomförandeprojekt har etablerats. Arbetet med en utvecklingsplan färdigställs under 2019 och utgör del i avtalet med staten (se textavsnitt ovan)
Stadsnoden Bergsbrunna mm	Utveckling av nya stadsdelar, ny tågstation mm vid Bergsbrunna, Sävja och Nåntuna. Del i avtalet med staten (se textavsnitt ovan).	Arbete med fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna har inletts. Produktionsstart för ny bebyggelse bör kunna ske i mitten av 2020-talet.
Stadsnoden Gottsunda-Ultuna	Vidareutveckling av stadsdelen Gottsunda och hela den nya stadsnoden Gottsunda-Ultuna. Del i avtalet med staten (se textavsnitt ovan).	Fördjupad översiktsplan för Södra staden antagen. Planprogram för Gottsunda har godkänts av kommunstyrelsen 2019. Uppförande av ny bostadsbebyggelse pågår i Bäcklösa. Planläggning för ny bebyggelse pågår i Gottsunda. Planläggning för ytterligare bostäder och arbetsplatser behöver initieras.
Stadsnoden Börjetull	Omvandling av äldre verksamhetsområde till blandad stadsdel. Nyetablering av verksamhetsområde.	Uppförande av ny bostadsbebyggelse pågår. Planläggning för ytterligare en stor mängd bostäder är i antagandeskedet. Planläggning för nytt verksamhetsområde i västra Librobäck har inletts. Trafikverket planerar för planskild korsning Börjegatan/Dalabanan.
Stadsnoden Gränby	Fortsatt utveckling med verksamheter. Senare komplettering med bostäder	Kommunstyrelsen har uppdragit om etablering av ny isarena i området. Lokalisering av skola, bad och ambulansstation kan komma att aktualiseras. Planuppdrag finns för expansion av centrumverksamheten. Möjligheten att senare komplettera med bostäder ska bevakas.
Rosendal och Ulleråker	Utveckling av ny stadsdel samt omvandling av institutionsområde till blandad stadsdel. Stödjer spårvägsutbyggnad.	Genomförandet av den omfattande detaljplanen för Rosendal sker genom etappvisa markanvisningar och utbyggnader. För Ulleråker finns planprogram från 2016. Plan för första etappen är antagen. Genomförandet av Ulleråker avvaktar att Rosendal blir så gott som färdigställt.
Östra Salabacke	Omvandling av före detta kraftledningsgata till integrerad del av omgivande stadsdelar.	Ett planprogram godkändes 2011. Planläggning och markanvisning sker i etapper. Genomförande av etapp 1–2 pågår, planläggning har inletts för etapp 3.
Eriksberg	Vidareutveckling av befintlig stadsdel.	Ett planprogram godkändes 2017. En detaljplan har antagits och ytterligare två planarbeten pågår. Genomförandet av programmet i sin helhet bör dras ut i tiden, flera etapper kan läggas efter 2030.
Kungsängen	Omvandling av äldre verksamhetsområde till blandad stadsdel. Förtätning med fler verksamheter i kvarstående renodlad verksamhetsmiljö.	Ett planprogram godkändes 2009. Omvandlingen har pågått under lång tid. Planläggning av återstående delar pågår. Planläggning för förtätning av kvarstående verksamhetsmiljö ligger i initieringsfasen.
Gunsta	Expansion av prioriterad tätort	Fördjupad översiktsplan från 2011. Första etappen genomförs nu. Planläggning pågår för ytterligare etapper.
Storvreta	Expansion och vidareutveckling av prioriterad tätort.	Fördjupad översiktsplan från 2012. Genomförandestrategin har reviderats 2018. Nya bostadshus uppförs i Fullerö. Planläggning pågår i centrala Storvreta samt för ett verksamhetsområde vid Fullerö trafikplats. Planläggning för ytterligare bostäder och service bör initieras i partiet mellan Fullerö och centrala Storvreta.
Skyttorp Vattholma, Vänge	Vidareutveckling av prioriterade tätorter där nya bostäder inte byggts de senaste åren och där planläggning inte pågår.	Planläggning för bostäder i minst två av dessa initieras under 2019.

Figur 7. De högst prioriterade utvecklingsområdena att driva samhällsbyggnadsprojekt de närmaste tre-fyra åren. I vissa av områdena kan den faktiska utbyggnaden komma att dröja betydligt längre och/eller pågå under mycket lång tid. Områden som i sin helhet ligger i produktionsfasen finns inte med på denna lista.

Bilaga 3 Avrapportering av programstudie för Stabby och Flogsta

Stabby-Flogsta

Programstudie

2018



Diarienummer: KSN-2019-0525

Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Planeringsförutsättningar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplanen.....	4
Beslut om arbete med planprogram	5
Avtal med staten om utbyggnad av ostkustbanan och bostadsbyggande i södra Uppsala	5
Beslut om begränsad mängd bostäder i Flogsta före 2030	5
Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 55 och Bärbyleden	5
Begränsande faktorer, förväntningar och behov av utveckling i Flogsta	5
VA, en begränsande faktor.....	5
Marknadens förväntningar på utveckling i Flogsta.....	6
Behov av utveckling av vissa miljöer i Flogsta.....	6
Behov av pedagogiska lokaler i Stabby	6
Analys	6
Strategi vid hantering av planbesked och liknande inom Stabby-Flogsta.....	9
Prövning av föreslagna exploateringar i Flogsta gentemot handlingsfrihet.....	9
Planlägg i närtid i Flogsta	10
Inriktning för planläggning	12
Effekter av planläggning i närtid i Flogsta	12
Mark för F-9 skola i Stabby.....	12
Inriktning för planläggning	13
Kommunalekonomisk bedömning.....	13
Bakgrund	13
Beslut att uppföra skolan ej fattat	14
Utvecklingen av Stabby skjuten på framtiden	14
Kommunalekonomiska konsekvenser	14
Slutsatser	15
Planprogram.....	15
Planläggning i Flogsta i närtid.....	15
Förskola/skola i Stabby.....	16

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2016 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att initiera programarbete för Stabbyfälten och Flogsta. Därefter har avtal avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivningar, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun i december 2017 tecknats mellan staten och Uppsala kommun. Utbyggnad i större omfattning i Stabby och Flogsta kommer därmed att förskjutas längre bort i tiden.

Programstudien har därför inriktats på att identifiera vilka planerings- och utredningsinsatser som är relevanta och nödvändiga i Stabby-Flogsta på kort och medellång sikt och som inte försvårar en större utbyggnad längre fram i tiden. Ett mål har också varit att hitta lämplig plats för en F-9 skola i Stabby.

Inför en mer omfattande utveckling av området behöver [en fördjupad översiktsplan \(FÖP\), ett planprogram eller motsvarande](#) tas fram. För närvarande bedöms ett sådant arbete inte behövas förrän efter år 2030. Reservatsbildning i Stabby kan avvakta tills programarbete eller motsvarande är aktuellt.

VA-systemet i denna del av staden medger att cirka 300–400 bostäder byggs i Flogsta. Detaljplan(er) för 300–400 nya bostäder kan tas fram omgående för utveckling av Flogsta, inom de områden som pekas ut i denna studie, utan att handlingsfrihet för framtida omfattande utbyggnad i Stabby-Flogsta minskar. Befintligt centrum i Flogsta (fastigheten Flogsta 22:3) och miljöer som kan upplevas som otrygga (parkeringsanläggningarna mellan Flogstavägen och Sernanders väg) bör prioriteras för detta. Flogsta 22:3 bör prioriteras om inte hela detta område krävs för att etablera 300–400 nya bostäder. Regionen och Trafikverket planerar en åtgärdsvalstudie (ÅVS) som omfattar bland annat Bärbyleden med start 2023.

En bra plats nära befintlig infrastruktur och grönområden för F-9 skola (600–900 elever), inklusive bollplan som kan användas för allmänt ändamål, har identifierats i Stabby. Denna plats minskar inte heller handlingsfriheten för framtida omfattande utbyggnad i området och bör reserveras och planläggas för skoländamål.

Effekten av planläggning av föreslagna fastigheter i Flogsta i närtid innebär:

- en önskvärd förbättring av eftersatta miljöer i Flogsta samtidigt som handlingsfriheten för långsiktig utveckling enligt översiktsplanen inte minskar,
- ett tillmötesgående av marknaden i nordvästra delen av staden, samt
- ett effektivt och ändamålsenligt nyttjande av stadsbyggnadsförvaltningens resurser.

Bakgrund

Beslut om att initiera arbete med planprogram fattades av kommunstyrelsen 2016 i samband med beslut om utställning av översiktsplanen. Det finns en efterfrågan om att utveckla fastigheter i Flogsta. Dessa har sedan cirka två år tillbaka avisats med hänvisning till att planläggning behöver föregås av ett planprogram för Stabby-Flogsta.

Målet med denna strategiska förstudie är att identifiera vilka planerings- och utredningsinsatser som är relevanta och nödvändiga i Stabby-Flogsta på kort och medellång sikt. Målet är också att hitta en lämplig plats för en F-9 skola i Stabby.

Utredningens syfte är att bidra till ett effektivt nyttjande av stadsbyggnadsförvaltningens resurser samtidigt som en hållbar utveckling på kort och lång sikt främjas och handlingsfrihet i linje med översiktsplanen behålls.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Stabbyfälten och delar av Flogsta ingår i det i översiktsplanen pekade ut som det större utvecklingsområdet *Herrhagsskogen och Stabbygårderna*.

Inriktning för Herrhagsskogen och Stabbygårderna enligt översiktsplanen:

Först när ett genomförande av Aroslänken fått en stabil tidsplan och lokalisering *i terrängen bör områdets västra delar tas i anspråk för stadsutveckling*. Alternativt kan den västra delen bebyggas i en situation då det inte finns några andra alternativ för stadsexpansion. Oavsett vilket, så behöver strukturfrågorna lösas i sin helhet för området. Det behövs ett ställningstagande om det är rimligt att utveckla stadsbebyggelse på båda sidor om Aroslänken. Det behövs också ett klargörande om påverkan på trafikkopplingarna mot de södra stadsdelarna och eventuella behov av åtgärder i trafiksystemet, exempelvis koppling till Bärbyleden. Området avvattas mot Librobäcken, ett vattendrag som är känsligt för flödesförändringar. Lokal fördröjning av dagvatten är därför nödvändigt. Områdets utveckling kan belysas i successiva delgeografiska programarbeten, men de större sammanhangen måste finnas med redan från början.



Utdrag ur översiktsplanens plankarta för staden med Stabbygårderna centralt i kartan.

Med hänsyn till tröskelinvesteringar i vatten och avlopp anger översiktsplanen en osäkerhet på kort sikt kring omfattningen på bebyggelseutvecklingen i de aktuella områdena. Vidare

anger översiktsplanen flera strategiska förutsättningar och frågor, som behöver lösas övergripande. Det handlar bland annat om

- behov av åtgärder i transportinfrastrukturen som berör Bärbyleden och Väg 55 samt
- reservat för stadens kollektivtrafik, vars lägen behöver utredas närmare.

Delar av Stabbyfälten ingår i utvecklingen av Börjetulls stadsnod med ett framtida stationsläge. Två lägen för stadsstråk i Flogsta utpekas i översiktsplanen. Dessa behöver detaljstuderas innan läge väljs.

Beslut om arbete med planprogram

I samband med beslut om utställning av översiktsplan (ÖP) 2016 för Uppsala kommun gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att initiera programarbete för utvecklingen av Stabbyfälten och Flogsta. I samband med antagandet av ÖP beslutade kommunstyrelsen att inom ramen för programarbetet utreda en naturreservatsbildning av Stabby Backe.

Avtal med staten om utbyggnad av ostkustbanan och bostadsbyggande i södra Uppsala

Avtal avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivningar, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun tecknades i december 2017 mellan staten och Uppsala kommun. Avtalet innebär att kommunen förbinder sig att bygga 33 000 bostäder i södra Uppsala fram till år 2050.

Beslut om begränsad mängd bostäder i Flogsta före 2030

I kommunstyrelsens beslut 2018-06-13 (§ 107) i ärendet "Avrapportering av samordnad planeringsprocess för stads- och landsbygdsutveckling samt prioritering av samhällsbyggnadsprojekt" framgår i beslutsunderlaget rörande Stabby Flogsta att "En begränsad mängd nya bostäder kan etableras i före 2030, huvudsakligen i Flogsta."

Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 55 och Bärbyleden

Regionen och Trafikverket planerar en ÅVS som omfattar bland annat Bärbyleden med start 2023. Kommunens inriktning i ett sådant arbete kommer att vara att inte minska handlingsfriheten för framtida omfattande utbyggnad i Stabby-Flogsta. I det arbetet bör höjdas för omfattande utbyggnad i Stabby-Flogsta fram till år 2050. I dagsläget pågår en dialog mellan Uppsala kommun, Trafikverket och Regionen om Flogstakorset.

Begränsande faktorer, förväntningar och behov av utveckling i Flogsta

VA, en begränsande faktor

VA-systemet i denna del av staden medger att cirka 5 000 nya bostäder tillkommer. Pågående och slutförda planarbeten summerar sig redan till ungefär denna nivå. Fler bostäder kräver mycket stora investeringar. Det antal nya bostäder som kan planläggas i Flogsta i närtid måste vägas mot behovet av nya bostäder i områdena Börjetull, Eriksberg, Stenhagen, Bälinge, Lövstalöt och Luthagen. De *lokala* VA-ledningarna i Flogsta har tillräcklig kapacitet för att ansluta upp till 400 bostäder inom aktuella fastigheter från Ica Väst och österut utan att fördjupade studier av nya byggnaders placering behöver göras.

Marknadens förväntningar på utveckling i Flogsta

Några fastighetsägare i Flogsta tog för cirka fem år sedan initiativ till att starta en utbyggnad i området. En gemensam utvecklingsplan togs fram 2014 och en gemensam begäran om planbesked för fastigheterna 13:1, 13:2 med flera gällande bostäder och handel inkom 2017-04-25 (PBN 2017-000790). Ansökan återtogs 2017-09-08 efter diskussion med kommunen och ärendet avslutades.

Ansökan om planbesked Flogsta 22:3 (Ica Väst) samt eventuell intilliggande kommunal mark inkom 2017-10-20 (PBN 2017-003306). Sökande är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.



Fastigheten Flogsta 22:3 för vilken begäran om planbesked inkommit.

Sammantaget har fastighetsägare och exploatörer visat initiativ till planläggning av upp mot 2 000 nya bostäder och utveckling av centrumtomten med Ica Väst.

Behov av utveckling av vissa miljöer i Flogsta

Förvaltningens bedömning är att det finns miljöer i Flogsta som tjänar på att utvecklas. En stor del av dessa sammanfaller med de områden som fastighetsägare och exploatörer vill utveckla.

Behov av pedagogiska lokaler i Stabby

Lokalförsörjningsplanen för pedagogiska lokaler med utblick mot 2030 (beslut i kommunstyrelsen (KS) i februari 2018) anger bland annat utredningsbehov för ytterligare förskole- och grundskoleplatser i området. Det kommer att krävas en ny F-9 skola som klarar 600–900 elever i Stabby inom kanske 5 år för att klara utbyggnaden av i första hand Libroback. Plats för detta måste säkerställas även om det dröjer längre än 5 år innan den krävs. Markanspråket för skoltomten är 42 500 kvm.

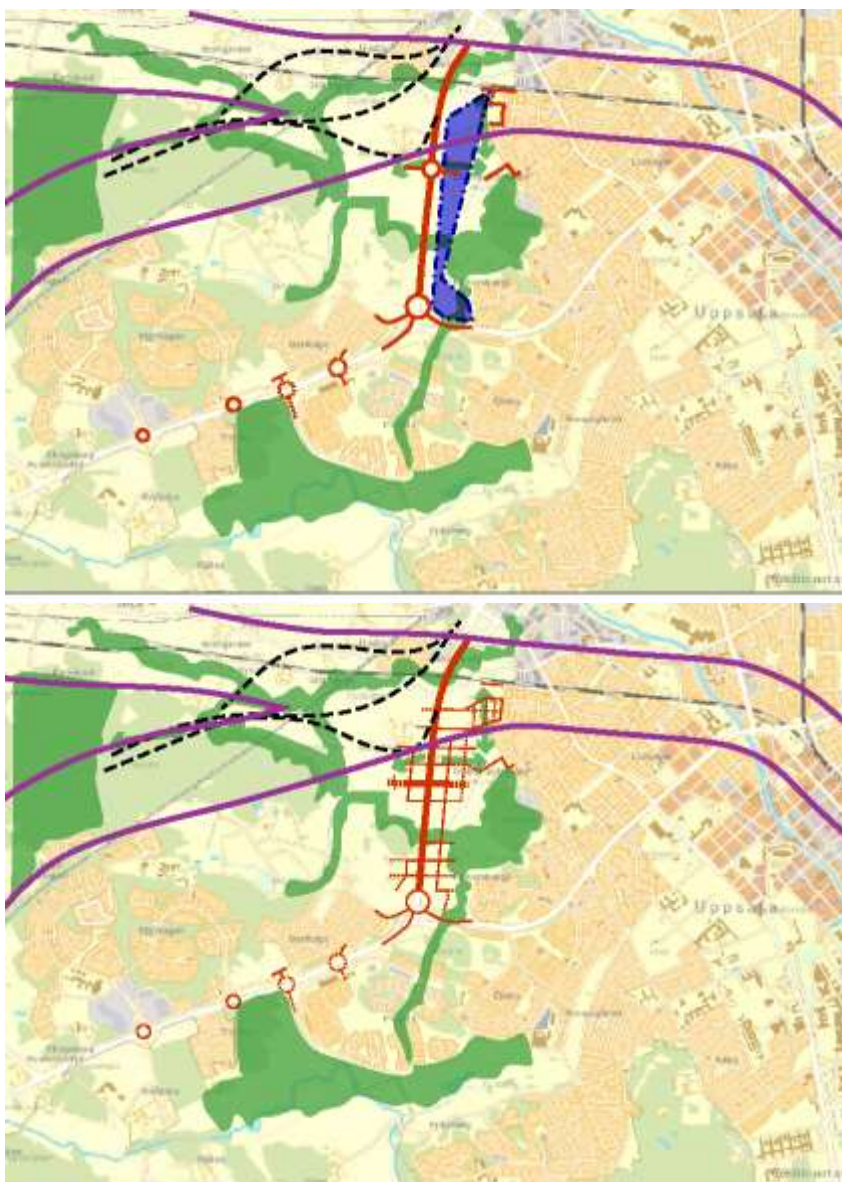
Analys

Översiktsplanen betonar vikten av att belysa de större sammanhangen, även om fördjupningar sedan kan göras i mindre, delgeografiska programarbeten. Syftet är att inte försvåra utvecklingen ur ett övergripande perspektiv. Handlingsfriheten måste hållas öppen för stadsstråk i stadsdelen, ny järnväg mot Enköping, stadsnod i Börjetull, utveckling av trafiksystemet i samklang med framtida mer omfattande stadsutveckling i området och för eventuellt ny sträckning av väg 55/Bärbyleden som öppnar för att Bärbyleden kan utvecklas till stadsgata.

Prioriteringen av utvecklingen av de södra stadsdelarna innebär att en mer omfattande utveckling i Stabby-Flogsta skjuts framåt i tiden. En omfattande stadsutveckling på och väster om Stabbyfälten bedöms aktuell först bortom 2050. En studie i form av ett planprogram eller en FÖP för hur detta stora område ska utvecklas kan därför med fördel vänta till 2035 eller senare. Att vänta så länge innebär inte att vi riskerar att försena den utveckling som är bedömd att ske bortom år 2050. En för tidig omfattande planeringsinsats leder med stor sannolikhet till att arbetet måste göras om senare. Eftersom ett planarbete som tar ett större grepp på hela området måste hantera en ny järnväg, en ny järnvägsstation och eventuellt en ny sträckning av en riksväg bör detta göras inom ramen för en FÖP. Denna kommer sedan att följas av ett antal delgeografiska programarbeten.

En utbyggnad av 300–400 nya bostäder och en utveckling av centrumtomten Flogsta 22:3 i Flogsta kan göras utan att handlingsfrihet för en utveckling i linje med översiktsplanen minskar. Ett planprogram för Flogsta är inte heller meningsfullt om inte stadstråkets läge i Flogsta inte läggs fast. För att lägga fast stråkets läge i Flogsta bör det läggas fast även i Stabby vilket konstaterats ovan inte är rimligt att göra i närtid.

Ett planprogram för Flogsta kan inte motivera uttag av generalplane-kostnader från 300–400 nya bostäder inom aktuella fastigheter så länge de genomförs där denna utredning visar att nya bostäder kan släppas fram utan att handlingsfriheten minskar. Dessa 300–400 nya bostäder kräver inte åtgärder på generalplanenivå.



Den övre skissen visar ett scenario där Bärbyleden behålls i sin nuvarande sträckning. Den nedre skissen visar ett scenario där Bärbyleden och väg 55 flyttas och förläggs till norr om Stenhagen. Dessa två situationer ger helt olika förutsättningar för utvecklingen på Stabbyfälten. Flyttas Bärbyleden/väg 55 skapas andra och bättre möjligheter för stadsutveckling längs Bärbyleden, på de omgivande fälten och i stråket mellan Stenhagen och Flogsta. Gränserna för reservatet för järnväg är redovisat med lila linje. Tre möjliga alternativ för en ny sträckning av Bärbyleden är skisserade med svart streckad linje. Aroslänkens lokalisering i terrängen kommer att vara avgörande för hur en ny sträckning av Bärbyleden kommer att se ut. Sannolikt läge för stadsstråk med kapacitetsstark kollektivtrafik om Bärbyleden behålls i sitt nuvarande läge har en blå färgmarkering i den övre skissen. Röda cirklar som föreställer cirkulationsplatser symboliserar åtgärder i trafiksystemet där behov av åtgärder identifierats sedan tidigare. Principer för gatunät/trafikmatning illustreras med röda linjer.

Gröna stråk i översiktsplanen är intolkade i sannolika lägen med utgångspunkt i terräng och andra naturgivna förutsättningar. En grön, lite grövre, pil norr om Stenhagen markerar ett stråk där förutsättningarna inte ger lika tydlig indikation på lämplig sträckning av stråket. Två smalare gröna

pilar på Stabbyfälten illustrerar två mindre gröna kopplingar som inte har stöd i översiktsplanen men som bedöms som relevanta.

Närmare studier av de alternativa stadsstråken i Flogsta bör göras samtidigt som Stabbyfälten studeras. Dessa är dock inte meningsfulla att studera förrän frågan om Bärbyleden kan och ska flyttas (och i så fall hur den ska lokaliseras) tas upp för behandling. Denna fråga är i sin tur beroende av var Arosälänken förläggs i terrängen. Slutsatsen är att även de östra delarna av utvecklingsområdet bör tas i anspråk först när ett genomförande av Arosälänken fått en stabil tidplan och lokalisering i terrängen och när frågan om en eventuell ny sträckning av väg 55/Bärbyleden har landat.

Strategi vid hantering av planbesked och liknande inom Stabby-Flogsta

Förslag till exploatering inom utvecklingsområdet inom de närmsta åren bör inte i första hand leda till att kommunen tar fram planprogram eller FÖP eller liknande. När kommunen ställs inför förslag till begränsad utveckling i denna del av staden bör detta prövas mot handlingsfriheten i en studie liknande denna. De större sammanhangen får beaktas på detta sätt tills det är relevant att ta fram en FÖP för området. Om förslag till förändringar inte bedöms inskränka handlingsfriheten blir investeringsbehovet i infrastruktur det som avgör om och när projektet kan gå vidare till planläggning.

Så länge handlingsfriheten väger tyngst bör förslag som inskränker denna självklart avvisas eller avkrävas modifiering för ny prövning mot handlingsfriheten. Om en ny möjlighet bedöms väga lika tungt eller tyngre än handlingsfriheten får detta hanteras genom att prövas i en FÖP eller i form av en omarbetning av existerande översiktsplan eller en ny.

Prövning av föreslagna exploateringar i Flogsta gentemot handlingsfrihet

En jämförande studie av till kommunen inkomna och förevisade önskemålen om planläggning i Flogsta och översiktsplanens intentioner visar tydligt att alla dessa önskemål, bortsett från några mindre delar av det västra området i begäran om planbesked av 2017-04-25 (Flogsta 23:5), kan genomföras utan att handlingsfriheten för framtida omfattande utveckling i Stabby-Flogsta minskar. Det innebär att det inom de aktuella fastigheterna i Flogsta kan byggas 1 500–1 800 nya bostäder utan att planprogram tas fram.



De fastigheter som funnits med i idéer om utveckling i Flogsta, samt de alternativa lägen för kollektivtrafikstråk som redovisas i översiktsplanen. Ett tredje alternativ för stråkets läge som inte studerats redovisas med streckad linje. En del av fastigheten Flogsta 23:5, längst i väster, bör inte planläggas förrän läget för kollektivtrafikstråket är fastlagt. Den del som inte bör planläggas utan att planprogram eller stråkstudie är gjord är skrafferad. Fastigheterna i fråga är rödmarkerade.

De lokala VA-ledningarna begränsar dock antalet nya bostäder till upp till 400 eller motsvarande belastning på systemet. Åtgärder på korsningsnivå i det lokala vägnätet i Flogsta bedöms rimliga att studera i samband med planläggning av dessa nya bostäder. Planläggning av 300–400 nya bostäder i Flogsta kan således påbörjas utan att planprogram är påbörjat eller finns framtaget.

Utveckling av befintligt "centrum" bedöms som en bra utveckling på lång sikt även om stadstråket mot Gottsunda hamnar på östra sidan av Sernanders väg. Platsen är en fungerande nod idag och ligger intill ett eventuellt östligt stadsstråk. Om stadsstråket i framtiden utvecklas i det östra läget kan en fortsatt utveckling av noden leda till intressanta stråk och kopplingar på lokal nivå mellan olika delar av Flogsta. All verksamhet i området behöver inte ligga invid stadstråket. Viss utveckling av lokala noder bör kunna ske i närtid och bli en förutsättning för framtida utveckling så länge de inte minskar handlingsfriheten för framtida utveckling.

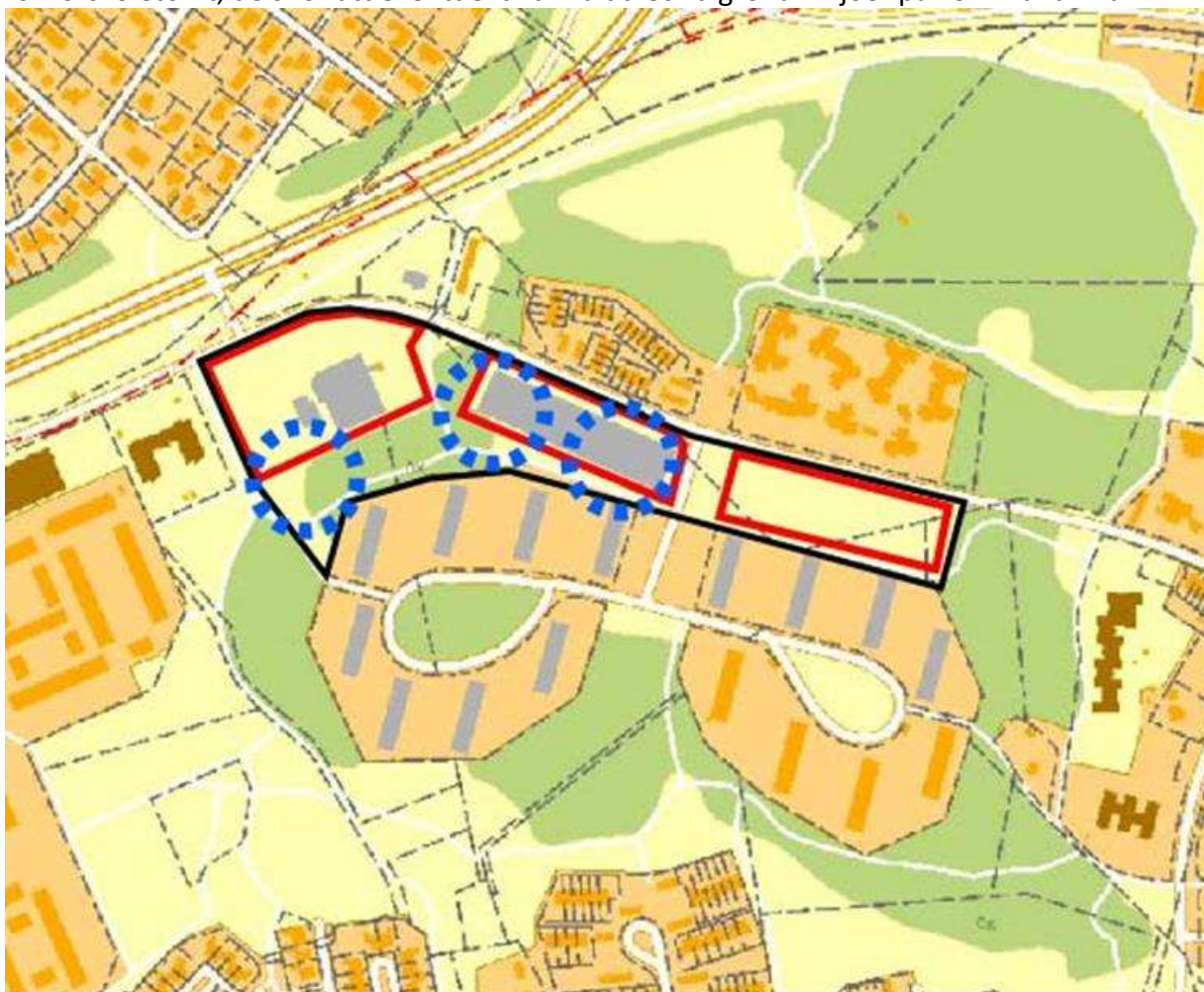
Planlägg i närtid i Flogsta

Vid planläggning i närtid i Flogsta bedöms Ica Väst-tomten (fastigheten Flogsta 22:3) och de två parkeringsytorna längs Flogstavägen vara lämpligast (fastigheterna Flogsta 13:2, 13:3, 15:2, 15:3, 15:4 och 15:5). Centrumområdet och Ica Väst är i starkt behov av upprustning och de två parkeringsytorna längs Flogstavägen utgör trista miljöer som kan upplevas som otrygga under dygnets mörka tid. Parkeringarna har relativt låg nyttjandegrad. I första hand bör fastigheten 22:3 prioriteras för att få till en utveckling av Flogsta centrum. I andra hand bör fastigheterna Flogsta 13:3 och 13:2 prioriteras för planläggning. Den östra parkeringen (Flogsta 15:5 med flera) kan ingå i planen om det behövs för att klara 300–400 nya bostäder.

Övriga fastigheter som ingått i förslag till utveckling bör kunna utvecklas på sikt. Delar av dessa områden rymmer bevarandevärden som måste beaktas vid planläggning. För de norra delarna av fastigheten Flogsta 23:5 bör utveckling vänta tills läget för stadsstråket genom Flogsta lagts fast. Miljön runt lamellhusen på Sernanders väg, med sin tidstypiska 70-

talskaraktär innehåller värdefulla gröna miljöer som gör dem mindre lämpliga att bebygga i närtid i jämförelse med de områden som föreslås ovan. De fastigheter för vilka planläggning föreslås, ligger i anslutning till varandra och utgör en tydlig och sammanhållen helhet som rymmer ungefär den mängd bostäder som kan planläggas i närtid. Aktuella fastigheter kan, till skillnad från fastigheten Flogsta 23:5, i sin helhet rymma ungefär den mängd bostäder som är möjlig att genomföra i närtid. Flogsta 23:5 har potential att rymma fler bostäder. Detta kvarter har en struktur som klassificerats som kulturhistoriskt intressant i *Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951–1979*. Planläggning i Flogsta om 300–400 nya bostäder leder till ett behov av fyra nya förskoleavdelningar i Flogsta. Detta bör lösas inom den/de fastigheter som planläggs för bostäder eller på närliggande kommunal mark.

Planläggning bör omfatta fastigheterna Flogsta 22:3, 13:2, 13:3, 15:2, 15:3, 15:4 och 15:5 samt delar av omkringliggande kommunal mark som dels kan vara nödvändig att ta i anspråk för förskoletomt, dels för att eventuellt kunna utveckla gröna miljöer på kommunal mark.



Fastigheter som kan ingå i en detaljplan som gör det möjligt att utveckla befintligt centrum och 300–400 nya bostäder i Flogsta. Röd linje markerar de privatägda fastigheter som bör ingå i planläggningen. Planläggningen bör omfatta i första hand den västra fastigheten med Ica Väst, i andra hand den mittersta fastigheten och i tredje hand den längst i öster. Svart linje redovisar ett förslag till preliminärt planområde om alla tre fastigheterna kommer att ingå. Planen bör också omfatta viss kommunal mark som omger de aktuella fastigheterna. Lämpliga lägen för förskola som bör undersökas är markerade med blå cirkel. Längst österut i planområdet är också en lämplig plats om man inte beaktar handlingsfrihet för en eventuell sträckning av

stadsstråk strax öster om föreslaget planområde. Den sträckningen av stadsstråk har inte stöd i översiktsplanen.

Inriktning för planläggning

Följande bör beaktas och studeras i kommande detaljplaneprocess:

- I planarbetet ska en förskola med 4 avdelningar ingå. Förskolan bör lokaliseras i eller intill ett grönområde. Lämplig plats för detta kan vara intill skogsdungen mellan Ica Väst och parkeringsdäcket söder om Flogstavägen eller i anslutning till parkrummet sydväst om Ica Väst. Dialog bör inledas tidigt i planprocessen mellan de delar av stadsbyggnadsförvaltningen som arbetar med planläggning, lokalförsörjning och utveckling av kommunens parker för att undersöka möjligheten att komplettera parkmiljön med funktioner som ger mervärden för både förskola och allmänhet. Prövning om behovet av kvadratmeter skolgård per barn kan understiga rekommendationer och riktvärden bör vara rimlig att kunna göra med tanke på närheten till parkmark/naturmark.
- Vid prövning av eventuellt förändrade byggrätter på fastigheten Flogsta 22:3 (Ica Väst) bör möjligheten att i framtiden åstadkomma kvarter mellan väg 55 och Flogstavägen studeras för den möjliga framtida situationen att väg 55 omvandlas till stadsgata. Frågan bör hanteras i genom att sektionen från bebyggelsen norr om väg 55 till aktuell framtida plans södra gräns studeras inom ramen för planarbetet. Här bör möjligheten och eventuellt nödvändigheten av att förskjuta Flogstavägen söderut in på fastigheten Flogsta 22:3 vägas in.
- Krav bör ställas på exploatörer vad gäller viss utveckling av grönstruktur (park).
- Flogsta 22:3 är en viktig del av infarten/entrén till Uppsala från väster.
- Lokaliseras förskolan helt eller delvis på kommunal mark är det viktigt att befintliga rörelsestråk i form av gång- och cykelvägar som påverkas får en ny sträckning som bibehåller stråkens tydlighet och attraktivitet.
- Den östra spetsen av det föreslagna planområdet berör mark med måttlig känslighet avseende åsarnas känslighet. Hanteringen av dagvatten blir extra viktig i den delen.
- Samordna med åtgärdsvalsstudien för väg 55/Bärbyleden.

Effekter av planläggning i närtid i Flogsta

Effekten av planläggning i närtid innebär:

- En, i närtid, önskvärd förbättring av eftersatta miljöer i Flogsta och förbättrad närservice i Flogsta, samtidigt som handlingsfrihet för långsiktig utveckling enligt översiktsplanen inte minskar.
- ett tillmötesgående av marknaden i nordvästra delen av staden, samt
- ett effektivt och ändamålsenligt nyttjande av stadsbyggnadsförvaltningens F-9-resurser.

Det vill säga att bra resultat (stor nytta) med minimala insatser i närtid utan att minska handlingsfrihet för framtida utveckling.

Mark för F-9 skola i Stabby

Lokalisering av F-9-skola i Stabby bör, på samma sätt som planläggning i Flogsta, göras med beaktande av handlingsfriheten för framtida utveckling i Stabby. Kraven på handlingsfrihet,

lämpligheten i att lokalisera skolan nära ett grönområde och strävan efter att minimera investeringskostnaden i detta pekar mot samma plats. Den enda platsen där dessa krav och behov sammanfaller är norr om Stabby backe i kanten av fältet intill bebyggelsen längs Tiundagatan.



Ytan som bedöms lämplig för en F-9-skola. Markerat område är cirka 50 000 kvm vilket innebär att en fotbollsplan kan samlokaliseras med skolan inom detta område. En lämplig framtida grön koppling mellan Stabby backe och Librobäck sträcker sig längs västra kanten av markerat område för skolan och en eventuell fotbollsplan.

Inriktning för planläggning

Stabby Prästgård har ett högt kulturhistoriskt värde som bör värnas vid planläggning i området. Ny bebyggelse och nya anläggningar ska förhålla sig till kulturmiljön på ett sätt så att dessa värden inte påtagligt förvanskas.

I kommande planarbete bör mark för reserveras för väg- och gång- och cykelbaneförbindelse (gc-föbindelse) mellan Stabbyfälten och:

- Prästgårdsgatan/östra delen av Stabby backe (från befintlig gc-väg som korsar den gatan och österut fram till Prästgårdsgatan).
- Hällbygatans västra ände
- korsningen Hällbygatan/Pelargatan (söderifrån)

Möjligheten att skapa lite grönstruktur invid skolan bör beaktas då det är ont om parker i Luthagen.

Hantering av dagvatten och påverkan på miljö kvalitetsnormer för grundvatten kommer här att bli viktiga frågor i kommande skeden. Dispositionen av ytan för byggnader, angöring och skolgård blir viktiga i det avseendet.

Kommunalekonomisk bedömning

Bakgrund

Översiktsplanen liksom Mål och budget 2018–2020 anger att kommunens mål är att bygga 3 000 bostäder per år. Översiktsplanen anger dessutom att de flesta av dessa nya bostäder kommer att byggas i staden. Mark för social infrastruktur måste säkras för att tillväxten ska kunna ske på ett positivt sätt och bidra till en hållbar utveckling. Framför allt gäller det social hållbarhet men även ekonomisk och ekologisk. Social infrastruktur definieras här som mark och lokaler för samhällsfinansierad verksamhet/verksamhet som är eller skulle kunna vara

samhällsfinansierad – förskola, skola, idrott, fritid och kultur samt särskilda boenden som kräver mark utöver mark för bostäder. Regionen och andra huvudmäns behov kan också ingå i definitionen.

Tillgången på mark är begränsad, vilket framför allt är fallet i staden och det är inte säkert att den mark som behövs för att tillgodose ytkrävande social infrastruktur finns där behovet uppstår.

Stabby har identifierats som ett lämpligt område för att tillgodose skol- och idrottsbehov från närområdet, till exempel från Börjetull där cirka 1 600 bostäder planeras, men kan också användas för att tillgodose ett behov från andra kommande utbyggnadsområden av Uppsala tätort, till exempel Svartbäcken, Rickomberga, Flogsta eller Eriksberg.

Beslut att uppföra skolan ej fattat

Att reservera mark för förskola, skola och idrottsanläggningar enligt detta förslag är inte likställt med beslut om när skolan ska uppföras. Beslut om byggande av till exempel skola följer lokalförsörjningsplanen och den beslutsgång som där gäller. Marken är utifrån flera aspekter fördelaktig för framtida lokalisering av nämnd social infrastruktur. Reservationen är således till för att säkerställa att marken inte får annan markanvändning. Reservationen ger att marken i första hand bör planeras för skoländamål etcetera. Om det i framtiden beslutas att skola inte behövs i området, kan marken planeras för annat ändamål då.

Utvecklingen av Stabby skjuten på framtiden

I och med den betydande koncentration av utbyggnad i Uppsalas södra och sydöstra delar, som ges av avtalet med staten och Region Uppsala, är en större utbyggnad av Stabby- och Berthågafälten skjuten på framtiden. Däremot kan behovet av en skola i området ändå bli aktuell på grund av de behov som finns av pedagogiska platser samt av idrottsanläggningar i stort enligt beskrivningen ovan.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Rent ekonomiskt skulle marken i sig vara värd mer om den utvecklades för bostadsändamål. Men behovet av förskolor, skolor och idrottsanläggningar bör ses i det större perspektivet och till hela stadens behov. Bostadsbebyggelse och stadsutveckling i stort kräver att social infrastruktur byggs ut, och kommunen är enligt lag skyldig att tillhandahålla social infrastruktur i form av skolor. En utbyggnad av en skola med mera bör därför inte ses som projektspecifik och geografiskt begränsad till en utbyggnad på kommunal mark som sker i dess absoluta närhet för att vara ekonomiskt motiverad.

De markintäkter kommunen skulle kunna åtnjuta vid en utveckling av den kommunägda marken i närheten skulle förvisso komma kommunen tillgodo, men dessa intäkter bör inte öronmärkas för till exempel en skolutbyggnad. Med en sådan öronmärkning skulle nya skolor endast kunna uppstå i nya utbyggnadsområden och inte i befintliga miljöer där de kanske skulle vara lämpliga sett till hållbara transporter med mera. Om alternativanvändningen skulle bestämma hur vi ser på värdet på marken skulle skolor inte kunna lokaliseras där de

behövs, det vill säga där bebyggelse finns, utan förpassas till områden med lägre markvärden vilket ofta sannolikt inte skulle vara synonymt med bra lägen för skolor.

Sett till kommunalekonomin är effekten rent kassaflödesmässigt densamma om vi utvecklar kommunägd mark i södra Uppsala som i norra, eftersom markintäkter är intäkter till kommunen oavsett inom vilket geografiskt projekt de råkar ligga. I dagsläget är markvärdena troligen högre i Stabby än i till exempel Sävja/Bergsbrunna. Men med den utveckling som planeras i södra staden är det rimligt att anta att markvärdena på sikt kommer vara i det närmaste desamma.

Om slutsatserna följs leder det inte till några större konsekvenser för kommunal ekonomi. Kommunkoncernen tappar potentiella intäkter i närtid i och med att Uppsalahems fastighet Flogsta 23:5 inte bör planläggas i närtid. Detta bör kunna kompenseras för på andra platser i kommunen.

Slutsatser

Planprogram

Med denna inledande programstudie bedöms arbetet med planprogram för Stabby-Flogsta slutfört.

När kommunen ställs inför förslag till begränsad utveckling i denna del av staden bör detta prövas mot handlingsfriheten i studier liknande denna. Om förslag till förändringar inte bedöms inskränka handlingsfriheten blir investeringsbehovet i infrastruktur det som avgör om och när projektet kan gå vidare till planläggning. Så länge handlingsfriheten väger tyngst bör förslag som inskränker denna självklart avvisas eller avkrävas modifiering för ny prövning mot handlingsfriheten.

Reservatsbildning i Stabby kan avvakta tills en fördjupad översiktsplan (FÖP), ett planprogram eller motsvarande tas fram för området.

Ett större grepp på Stabby-Flogsta kan tas 10–15 år innan en omfattande utveckling av området ska påbörjas. Det innebär att arbete med en FÖP, ett planprogram eller motsvarande för området sannolikt bör påbörjas under perioden 2030–2045. Om diskussioner om omläggning av väg 55 till norr om Stenhagen och en järnväg mellan Uppsala och Enköping påbörjas före 2030 innebär det att arbetet med ett större grepp på området kan tidigareläggas.

Planläggning i Flogsta i närtid

Detaljplan(er) för 300–400 nya bostäder kan tas fram omgående för utveckling av Flogsta, det vill säga utan föregående planprogram inom de av förstudien utpekade områden, utan att handlingsfrihet för framtida omfattande utbyggnad i Stabby-Flogsta minskar. Befintligt centrum i Flogsta (fastigheten Flogsta 22:3) och miljöer som kan upplevas som otrygga (parkeringsanläggningarna mellan Flogstavägen och Sernanders väg) bör prioriteras för detta. Flogsta 22:3 bör prioriteras om inte hela detta område krävs för att etablera 300–400 nya bostäder. Om VA-kapaciteten ändras bör antalet bostäder som kan byggas omprövas.

Om 300–400 nya bostäder planläggs i Flogsta måste plats för förskola med fyra avdelningar planläggas i samband med bostäderna. En förutsättning är att rening och fördröjning av dagvatten löses inom respektive planområde (kvartersmark).

Regionen och Trafikverket planerar en ÅVS som omfattar bland annat Bärbyleden med start 2023. Kommunens inriktning i ett sådant arbete kommer att vara att inte minska handlingsfrihet för framtida omfattande utbyggnad i Stabby-Flogsta. I det arbetet bör höjdas tas för omfattande utbyggnad i Stabby-Flogsta fram till år 2050.

Förskola/skola i Stabby

En bra plats nära befintlig infrastruktur och grönområden för F-9 skola (600–900 elever) inklusive bollplan, som kan användas för allmänt ändamål, och som inte minskar handlingsfriheten för framtida omfattande utbyggnad i området, har identifierats i Stabby. Denna plats bör inte planläggas för annat ändamål än skola fram till dess att en FÖP eller ett planprogram eller motsvarande tas fram för området.