

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2023-09-06

§ 58

Intentionsavtal med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi avseende Sunnersta 51:22

KSN-2023-01752

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna intentionsavtal mellan Uppsala kommun och Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi (organisationsnummer 817603-5981) avseende Sunnersta 51:22 enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi utarbetat ett förslag till intentionsavtal i syfte att bland annat bekräfta parternas fortsatta samarbete kring de klimat- och hållbarhetsmål som är fastställda i Projektdirektivet för Ultunaområdet, beslutad av kommunstyrelsen den 26 maj 2021 (§148).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 14 augusti 2023
- Bilaga 1, Intentionsavtal med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi avseende Sunnersta 51:22

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) yrkar avslag på ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot Ehsan Nasaris (C) och Jonas Segersams (KD) yrkande om avslag och finner att utskottet bifaller förvaltningens förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Reservationer

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och med följande motivering:

Centerpartiet och Kristdemokraterna står för en grön och hållbar stadsbyggnad. Det innebär bland annat att vi förordar byggande av högkvalitativa boendemiljöer med om möjligt småhus och trädgårdsstäder som har nära till grönområden, skolor, förskolor samt offentlig och kommersiell service. Den typen av boendemiljöer är Centerpartiet och Kristdemokraterna övertygade om kommer vara attraktiva för lång tid framöver. I den fördjupade översiktsplanen för Södra staden anges enormt tät bebyggelse i stora delar av det berörda området. Kopplat till det avtal om fyrspår mellan Uppsala och Stockholm som Uppsala kommun ingått med staten har kommunen förbundit sig att bygga ytterligare drygt 10 000 bostäder i Södra staden. Från Centerpartiets och Kristdemokraternas håll ser vi en betydande risk för att Uppsala upprepar 60- och 70-talens stora stadsbyggnadsmisstag och bygger upp nya miljonprogramsområde som leder till segregation och utanförskap.

Det projektdirektiv för Ultunaområdet som antogs 2021 medför att stora andelar av den jordbruksmark som finns mellan Sunnersta-Rosendal-Bäcklösa ska exploateras med resultat att den lokala livsmedelsförsörjningen försämras. I ljuset av det omvärldsläge som vi befinner oss i är det ansvarslost att bygga bostäder på våra jordbruksmarker.

Centerpartiet och Kristdemokraterna har också varit kritisk till detaljplanen för Norra Sunnersta. Vi har en pågående process om att omförhandla avtalet med staten för södra och sydöstra staden vad gäller bebyggelse i Uppsala. Vi har även en pågående detaljplan som innefattar en bro, som dras med en rad frågetecken men är central för att ytterligare bebyggelse i södra Uppsala inte ska försvåra hållbara kommunikationer till andra delar av staden eller Sverige. Det är beklagligt att det är Uppsala kommun som driver på gentemot markägaren att bygga högre och tätare än vad de själva vill och därför är detta avtal ett resultat av vänsterns politiska mål. Därför yrkade vi på avslag till att ingå ett intentionsavtal med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi avseende Sunnersta 51:22.

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) anmäler följande särskilda yttrande:

Givet att en stor majoritet av kommunfullmäktige godkänt Fyrspårsavtalet är ärendet väl hanterat. Eftersom Utvecklingspartiet demokraterna företräder en bättre utbyggnad av Uppsala kommun än vad det nuvarande Fyrspårsavtalet innebär väljer vi att vid varje relevant ärende för tydlighetens skull att markera det ställningstagandet.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2023-09-06

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2023-08-14

Diarienummer:
KSN-2023-01752

Handläggare:
Ulrica Ström

Intentionsavtal med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi avseende Sunnersta 51:22

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna intentionsavtal mellan Uppsala kommun och Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi (organisationsnummer 817603-5981) avseende Sunnersta 51:22 enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi utarbetat ett förslag till intentionsavtal i syfte att bland annat bekräfta parternas fortsatta samarbete kring de klimat- och hållbarhetsmål som är fastställda i Projektdirektivet för Ultunaområdet, beslutad av kommunstyrelsen den 26 maj 2021 (§148).

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Föredragning

Kommunstyrelsen fattade den 26 maj 2021 (§ 148) beslut om ett projektdirektiv för Ultunaområdet för tidsperioden fram till år 2030.

Projektdirektivet syftar till att samordna delprojekten inom Ultunaområdet samt att säkerställa att delprojekten går i takt med den övergripande utbyggnadsordningen inom fyrsårsavtalet.

Föreliggande förslag till intentionsavtal med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi syftar till att bekräfta de gemensamma ambitionerna för stadsutvecklingen i Ultunaområdet samt Gustavianska Stiftelsens ansvar att bidra till de mål för bebyggelseutveckling samt klimat och hållbarhet som har reglerats i fyrspårsavtalet. Enligt avtalet åtar sig Gustavianska Stiftelsen att bidra till ett tillskott av såväl markbostäder som hyresrätter och i övrigt samarbeta med kommunen för att uppfylla fastställda klimatmål. Genom intentionsavtalet förbinder sig dessutom Gustavianska stiftelsen att bidra till en medfinansiering av kommunens övergripande utredningar som krävs för att säkerställa planeringsförutsättningar för kommande detaljplaner inom Ultunaområdet.

I och med att föreliggande intentionsavtal godkänns har samtliga stora fastighetsägare inom Ultunaområdet ingått intentionsavtal med kommunen: Akademiska hus, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) samt Gustavianska Stiftelsen. Genom intentionsavtalen bekräftas den gemensamma ambitionen att tillsammans med kommunen bidra till en hållbar stadsutveckling inom Ultunaområdet, med innebörden att nya områden ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart och vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i.

Ekonomiska konsekvenser

Genom intentionsavtalet bidrar Gustavianska Stiftelsen till medfinansieringen av utredningar rörande trafik, spillvattenlösning samt förslag till systemlösning för dag- och skyfallsvatten. Finansieringen bedöms motsvara fastighetsägarens andel av den planerade exploateringen inom Ultunaområdet. Överenskommelsen ligger i linje med beslutad utredningsbudget för Ultunaprojektet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 14 augusti 2023
- Bilaga 1, Intentionsavtal med Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi avseende Sunnersta 51:22

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

INTENTIONSAVTAL inför planläggning och exploatering inom Ultunaområdet

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse, (org nr 212000-3005), nedan kallad **Kommunen**, och Gustavianska stiftelsen vid Uppsala akademi (org nr 817603-5981), nedan kallad **Exploatören**, gemensamt kallad **Parterna**, har träffats följande avtal.

§ 1. SYFTE

Syftet med detta intentionsavtal är att slå fast principer för kostnads- och ansvarsfördelning för utredningar och planeringsunderlag som krävs för att säkerställa genomförbarheten i kommande detaljplaner inom **Ultunaområdet**, Bilaga 1 samt att redogöra för Parternas samverkan för att uppfylla mål om bebyggelseinriktning, -volymer och utbyggnadstakt inom Ultunaområdet samt områdets miljö- och klimatanpassning.

Intentionsavtalet syftar även till att klargöra övergripande principer inför kommande föravtal och exploateringsavtal.

§ 2. BAKGRUND

Exploatören äger fastigheten *Sunnersta 51:22* Uppsala kommun, nedan kallad **Fastigheten**, Bilaga 2. Kommunens plan- och byggnadsnämnd har beslutat att ge positivt planbesked för Exploatörens ansökan samt att inleda planläggning för utveckling av Fastigheten.

2.1 Uppsalapaketet och fördjupad översiktsplan för södra staden

Ultunaområdet ingår i det så kallade *Uppsalapaketet* och *fyrspårsavtalet* som är kommunens överenskommelse med staten och Region Uppsala avseende investeringar i spårinfrastruktur mot ett kommunalt åtagande att tillskapa 33 000 bostäder fram till år 2050 inom ett geografiskt område omfattande Gottsunda, Ultuna och de sydöstra stadsdelarna.

Parterna har kännedom om att fyrspårsavtalet kan komma att omprövas. I det fall detta blir aktuellt och någon av Parterna bedömer att det ändrar förutsättningarna för detta avtal ska Parterna föra dialog om behov av ändrade avtalsvillkor.

Kommunstyrelsen antog 2018 en fördjupad översiktsplan (**FÖP**) för de södra stadsdelarna. FÖPen anger en möjlig långsiktig stadsutveckling för de södra stadsdelarna där Ultunaområdet ingår. Det fortsatta fördjupningsarbetet kring Ultunas utveckling ska ske i samverkan med berörda fastighetsägare och ta avstamp i FÖPens generella riktlinjer för bland annat vattenmiljöer, social infrastruktur, grönstruktur och transportinfrastruktur.

2.2 Projektdirektiv för Ultunaområdet

Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2021 att godkänna ett projektdirektiv för Ultunaområdet (**Direktivet**) (KSN-2020-03615). Direktivet är ett led i att realisera ovan nämnda avtal och FÖP samt stärka det systematiska arbetssättet i samhällsbyggnadsprojekt för att nå målet om ett klimatneutralt Uppsala år 2030.

Syftet med direktivet är att skapa förutsättningar för en samordnad planering och genomförande av stadsutvecklingen i Ultunaområdet med målsättningen att området ska inrymma 6 000 av Uppsalapaketets 33 000 bostäder år 2050 varav 2 000-3 000 bostäder och

uppskattningsvis 4 000-6 000 arbetsplatser till år 2030. De nya utbyggnadsområdena ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart och vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i.

Direktivet belyser vikten av samarbeten med fastighetsägare, näringsliv, forskning och organisationer för att styra mot uppsatta mål om utbyggnadsvolymer och utbyggnadstakt samt kommunens högt ställda mål inom klimat, miljö och social hållbarhet.

----Samverkansfrågor och gemensamma planeringsförutsättningar----

§ 3. OMRÅDESÖVERGRIPANDE UTREDNINGAR

Parterna är överens om att det finns behov av områdesövergripande utredningar inför kommande planläggning bland annat i syfte att analysera kumulativa effekter av en successiv stadsomvandling inom Ultunaområdet.

För att effektivisera kommande planarbeten kommer Kommunen att ombesörja att vissa nödvändiga områdesövergripande utredningar tas fram. Exploatören och övriga berörda fastighetsägare informeras om uppdragsbeskrivning och tar del av slutresultatet av utredningarna.

3.1 Kostnadsfördelningsnyckel

En kostnadsfördelningsnyckel har tagits fram som grund för medfinansiering av dessa utredningar. Fördelningsnyckeln baseras på en tidig uppskattning av möjlig exploatering inom Ultunaområdet, se Bilaga 3 för områdesavgränsning.

Planområden	Uppskattad BTA	Andel
Norra Sunnersta	100 000	11%
Övriga	762 000	89%
TOT	862 000	100%

Exploatören står för 11 % av kostnaderna för de områdesövergripande utredningarna enligt redovisning nedan. Kommunen står den ekonomiska risken i det fall slutkostnaden för dessa utredningar blir högre.

3.2 Dagvatten- och skyfallsutredning

Kommunen har upphandlat en utredning för att identifiera behov av åtgärder för hantering av dag- och skyfallsvatten inom Bäcklösadikets avrinningsområde som är en förutsättning för den långsiktiga exploateringsutvecklingen. Utredningen har resulterat i en rapport med förslag till åtgärder samt en kostnadsuppskattning för de åtgärder som krävs för att Bäcklösadiket ska kunna omhänderta och fördröja framtida vattenmängder Rapport *Bäcklösadiket, (uppdragsnr 107 46 47, 2023-02-06, Norconsult)*. Rapporten presenterar även uppskattade kostnader för löpande drift och underhåll av diket med därtill hörande anläggningar. Rapporten kommer att ligga till grund för kommande planläggning samt ansökan om vattendom för genomförandet av nödvändiga åtgärder i Bäcklösadiket. Rapporten är översänd till Exploatören.

Utredningskostnad 1 074 000 kronor*3.3 Trafikutredning*

Kommunen har upphandlat en trafikutredning i syfte att analysera effekterna av planerade utbyggnadsvolymer avseende framkomlighet längs Dag Hammarskjölds väg samt befintliga och framtida anslutningspunkter inom Ultunaområdet. Utredningens resultat kommer att ligga till grund för kommande planläggning. Eventuella behov av väginfrastrukturåtgärder utreds i detalj inom ramen för respektive detaljplan. Genomförandekostnader för dessa åtgärder regleras i exploateringsavtal. Ambitionen är att trafikutredningen ska vara klar senast under Q4 2023.

Utredningskostnad 500 000 kronor*3.4 Systemlösning för spillvattennätet*

Kommunen har i samverkan med Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) upphandlat en utredning för att ta fram en övergripande struktur för spillvattennätet i Ultunaområdet samt tillhörande pumpanläggningar. En förutsättning för att de planerade utbyggnadsvolymer inom Ultunaområdet ska vara möjliga är att ledningsnätet för spillvatten byggs ut. Utredningens resultat kommer att ligga till grund för kommande planläggning. UVAB kommer att stå för 30% av den faktiska utredningskostnaden enligt avtal med Kommunen. En delutredning om förutsättningar och systemförslag för Norra Sunnersta har fått tidsmässig högsta prioritet inom uppdraget då utredningsresultatet förväntas användas som strukturunderlag i pågående planläggning inom Fastigheten. Ambitionen är att rapport på helhetsuppdraget ska levereras under Q4 2023 samt att leverans av delrapport rörande Norra Sunnersta ska ske dessförinnan.

Utredningskostnad 1000 000 kronor, varav 700 000 kronor att fördela på planområden*3.5 Tillkommande utredningar som inte omfattas av detta avtal**Tillståndsprocess vattenverksamhet Bäcklösadiket*

Kommunen har upphandlat ett konsultuppdrag för att förbereda den juridiska tillståndsprocess som krävs för att kunna genomföra de åtgärder i och intill Bäcklösadiket som är nödvändiga för att Ultunas utbyggnadsplaner ska kunna förverkligas i planerad takt. Uppdraget förväntas pågå under 2023 och 2024. Konsultstöd för kommande tillståndsprocess återstår att upphandla när förutsättningarna för tillståndsprövningen blivit klarlagda. En kostnadsfördelningsnyckel för ovan nämnda uppdrag regleras i kommande avtal mellan Parterna.

De slutliga anläggnings- och driftskostnaderna för åtgärder i Bäcklösadiket samt kostnadsfördelningsnyckel kopplat till dessa kommer att regleras i kommande avtal. Parterna ska löpande föra dialog kring tidplan för fortsatt planeringsprocess och genomförandeåtgärder.

Övrigt

I det fall Kommunen identifierar behov av ytterligare områdesövergripande utredningar som ska ligga till grund för planläggning ska fördelningen av utredningskostnader regleras i

kommande avtal mellan Parterna. Kostnadsfördelningsnyckeln fastställs vid kommande avtalstillfälle.

3.6 Fakturering

Kommunen fakturerar 50 % av det fasta beloppet om TVÅHUNDRAFEMTIOTUSEN (250 000) kronor 30 dagar efter undertecknande av detta avtal. Resterande 50% faktureras efter godkänd leverans av sista utredningen. Ränta enligt räntelagen § 6 ska utgå från förfallodagen för ersättningens erläggande.

§ 4. STRATEGIER FÖR GENOMFÖRANDE, KLIMAT OCH HÅLLBARHET

4.1 Genomförandestrategi

Utifrån de exploateringsförutsättningar som respektive parts fastighetsinnehav medför, är Parterna överens om att bidra till en utbyggnadsinriktning med målet att till år 2030 tillskapa 2 000-3 000 nya bostäder och mellan 4 000 och 6 000 nya arbetsplatser inom Ultunaområdet. Som underlag för en genomförandestrategi för Ultunaområdet, där Fastigheten ingår, tar Parterna avstamp i Exploatörens planansökan samt preliminära utbyggnadsvolymer och utbyggnadsordning som redovisas i Bilaga 3.

Syftet med en samlad genomförandestrategi är att skapa förutsättningar för Ultunaområdet att utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart till attraktiva bebyggelsemiljöer att besöka, bo och arbeta i. Genomförandestrategin ska omfatta en plan för att möjliggöra en social blandning inom Ultunaområdet och Fastigheten, exempelvis genom en bredd av boendeformer, bostadstyper och upplåtelseformer samt plan för lokalisering och genomförande av nödvändig social infrastruktur. I enlighet med plan- och byggnadsnämndens beslut om planläggning ska merparten av ny bebyggelse inom Fastigheten utformas som markbostäder. Mot bakgrund av den höga andelen tillkommande markbostäder är Parterna överens om att andelen hyresrätter anpassas till de projektspecifika förutsättningarna, innebärande att Parternas ambition är att andelen tillkommande hyresrätter inom Fastigheten bör vara minst 30% av andelen bostäder i flerbostadshus och balanseras mot andelen hyresrätter som tillkommer inom övriga delar inom Uppsalapaketet

4.2 Klimat- och hållbarhetsstrategi

Uppsala kommun har ett politiskt fastlagt mål om ett klimatneutralt Uppsala år 2030. För att nå målet ska Parterna samverka kring strategier och skarpa projektmål för minskad klimatpåverkan i planläggning och projektgenomförande för Fastigheten. Samarbetet tar avstamp i erfarenheter från genomförda projekt inom områden som byggnation, transporter, mobilitet och tekniska försörjningssystem som inspiration till utveckling av en klimat- och hållbarhetsstrategi och koldioxidbudget samt tillhörande uppföljningssystem. Parterna tar även stöd i det hållbarhetsarbete som Kommunen driver inom ramen för Uppsalapaketet för att ta fram åtgärder för att nå de fastställda projektmålen för Ultuna enligt Direktivet.

§ 5. KOMMUNIKATIONSSTRATEGI

Parterna ska samarbeta kring en gemensam kommunikationsstrategi för att hålla allmänhet och andra intressenter informerade om aktuella händelser och gemensamma planer för Ultunaområdet.

§ 6. FÖRAVTAL OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Under kommande planläggning av Fastigheten kommer ett föravtal tecknas mellan Parterna. Föravtalet reglerar bland annat Exploatörens kostnadsansvar för förprojektering av gator och övrig allmän plats samt eventuella tillkommande utredningar som krävs för att säkerställa genomförbarheten avseende allmän platsmark i detaljplanen.

Innan detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden alternativt kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. Exploateringsavtalet reglerar bland annat kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande, samordningsfrågor under entreprenadtiden samt eventuella marköverlåtelser. Kommunen tillämpar principen om faktisk kostnad för ut- och ombyggnad av anläggningar inom allmän platsmark. Det innebär att den i exploateringsavtalet uppskattade exploateringsersättningen bygger på en bedömning av kommunens framtida faktiska kostnader och principen om full kommunal kostnadstäckning.

-----Övriga villkor-----

§ 7. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal blir för Parterna giltigt endast under förutsättning

att avtalet godkänns av kommunstyrelsen eller via fastställd delegationsordning genom beslut som fått laga kraft,

att avtalet godkänns av Exploatörens firmatecknare

§ 8. TVIST

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

Detta avtal har signerats elektroniskt och kan laddas ner av Parterna

Uppsala den / 2023

Uppsala den / 2023

För Uppsala kommun

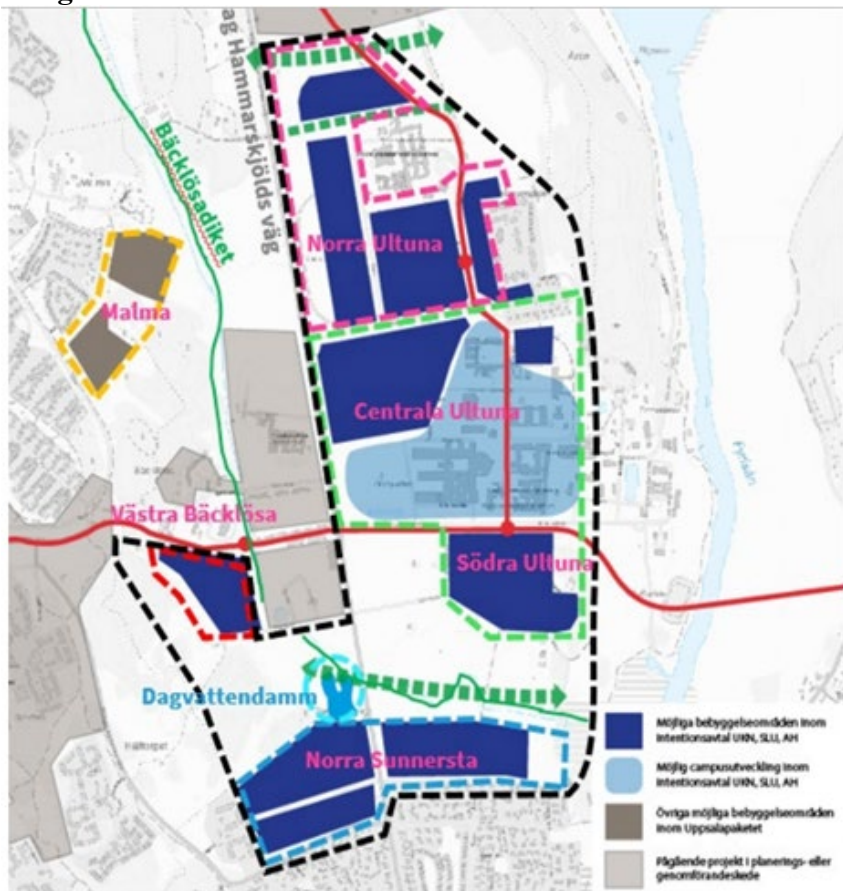
För Gustavianska stiftelsen vid Uppsala
akademi

.....
Germund Landqvist

.....
Kent Berg

.....
Curt Malmenstedt

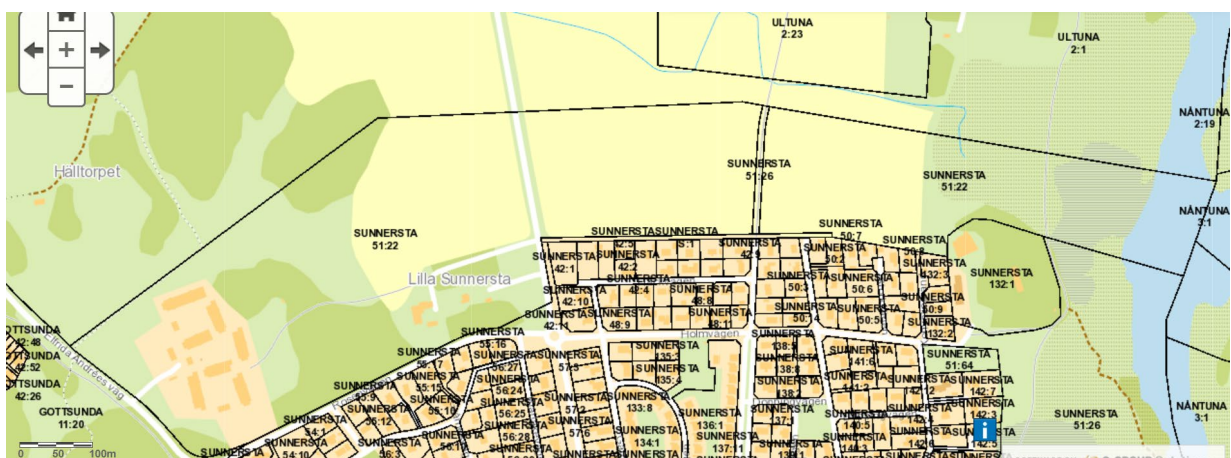
Bilaga 1



Ultunaområdet med delprojekt i rosa text. Dagvattendamm i Bäcklösa, Bäcklösadiket, lokalisering av temporär återvinningscentral samt Dag Hammar skjölds väg kan bli delprojekt alternativt ligga direkt inom samordningsprojektet.

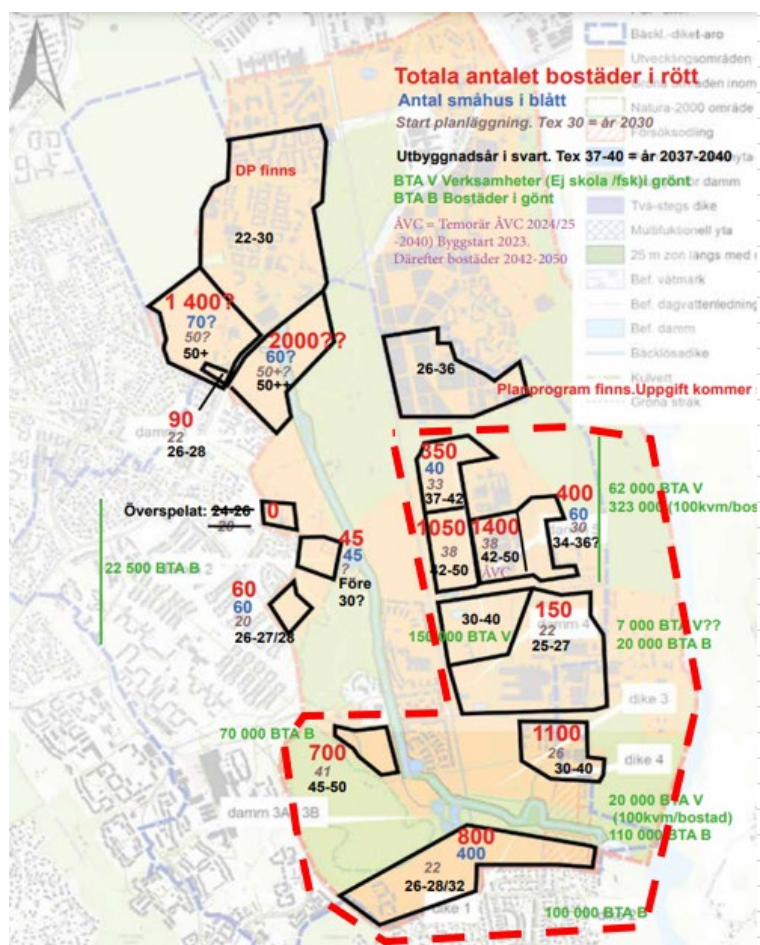
Svart streckad ram markerar Ultunaprojektets geografi

Bilaga 2



Exploatörens fastighet markerad med streckad svart ram

Bilaga 3



Röd streckad ram avgränsar de preliminära utbyggnadsvolymer som ingår i kostnadsfördelningsnyckeln i detta avtal

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.