

§ 32

Projektdirektiv Storvreta

KSN-2020-00247

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderat projektdirektiv för Storvreta.

Yrkande

Tobias Smedberg (V) yrkar att förslaget till projektdirektiv revideras så att det i effektmålen tydligare framgår att bostäder ska skapas för olika inkomstnivåer.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag med Tobias Smedbergs ändringsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller det reviderade förslaget.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att samordna och genomföra den stadsutveckling i Storvreta som beslutats i och med Fördjupad översiktsplan för Storvreta från 2012 samt Genomförandeplan för fördjupad översiktsplan för Storvreta från 2018.

Efter att den fördjupade översiktsplanen antogs skedde flera större förändringar som hade avgörande påverkan på förutsättningarna för genomförandet. Därför togs en genomförandeplan fram och det är den som utvecklingen utgår från idag. Projektdirektivet konkretiserar ramarna för ett samlat projekt och innehåller de mål mot vilka arbetet ska riktas.

Projektdirektivet innehåller förutom effekt- och projektmål även förslag till tidplaner för delprojekt samt en ekonomisk kalkyl.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-04-22

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 mars 2020
- Bilaga 1, förslag till Projektdirektiv Storvreta

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-03-27

Diarienummer:
KSN-2020-00247

Handläggare:
Alva Herdevall

Projektdirektiv, Storvreta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för Storvreta enligt ärendets **bilaga 1**

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att samordna och genomföra den stadsutveckling i Storvreta som beslutats i och med Fördjupad översiktsplan för Storvreta från 2012 samt Genomförandeplan för fördjupad översiktsplan för Storvreta från 2018.

Efter att den fördjupade översiktsplanen antogs skedde flera större förändringar som hade avgörande påverkan på förutsättningarna för genomförandet. Därför togs en genomförandeplan fram och det är den som utvecklingen utgår från idag. Projektdirektivet konkretiserar ramarna för ett samlat projekt och innehåller de mål mot vilka arbetet ska riktas.

Projektdirektivet innehåller förutom effekt- och projektmål även förslag till tidplaner för delprojekt samt en ekonomisk kalkyl.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Konsekvenser ur näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiv har beaktats och tas hänsyn till inom respektive delprojekt.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för Storvreta. Projektdirektiv Storvreta avser ett samordnat genomförande av den utveckling som

beslutats genom antagandet av den fördjupade översiktsplanen och genomförandeplanen för Storvreta. Delprojektens genomförande är beroende av en politiskt beslutad inriktning för helheten. Etappindelning och tidsram är oförändrad från genomförandeplanen. Förslag till beslut innebär att projektstyrning och genomförande kan effektiviseras.

Inom ramarna för projektdirektivet pågår ett utredningsprojekt för Södra Verksamhetsområdet inklusive Södra trafikplatsen samt Fullerö Depå. När dessa projekt startas kommer kalkylen påverkas och projektdirektivet revideras.

Kommunen avyttrar fastigheter i Storvreta centrum. När försäljningen är klar kommer ett nytt detaljplanearbete att starta som också kommer innebära en revidering av direktivet.

Majoriteten av delprojekten befinner sig i tidiga skeden i planprocessen, vilket medför en viss osäkerhet i bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna. Kalkylen är beräknad med standardiserade schabloner för kostnader och intäkter samt antagande om utbyggnadstakt. Kostnader och intäkter för detaljplanering hanteras utanför detta projekt. Kostnader för övergripande åtgärder, exempelvis utredningar, kommer att hanteras i föravtal och exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet beräknas generera ett nettoöverskott på cirka 180 miljoner kronor. Intäkterna från markförsäljning och exploateringsersättning beräknas till cirka 800 miljoner kronor. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats beräknas till 590 miljoner kronor. Av dessa avser 270 miljoner kronor kostnader för övergripande infrastruktur. Resterande 320 miljoner kronor avser investeringar inom detaljplan för lokalgator, torgytor och park. Övergripande infrastruktur finansieras genom exploateringsersättning enligt kostnadsfördelningsprincip beslutad i genomförandeplan. Kostnad för Fullerö trafikplats medfinansieras av Trafikverket och regleras i befintligt medfinansieringsavtal. Lokal allmän plats finansieras genom exploateringsersättning på privat mark och markförsäljningsintäkter.

Utbyggnaden av allmän plats medför ökade förvaltningskostnader. Kostnaderna för förvaltning finansieras via gatu- och samhällsmiljönämndens driftsbudget. Dessa är i dagsläget beräknade till cirka 8 miljoner kronor årligen och förväntas inte överstiga normalt. Driftskostnaderna beräknas öka från och med år 2023.

Genomförandet av projektdirektivet innebär även ekonomiska konsekvenser utanför ramarna för exploateringsprojekten. Dessa har koncernpåverkan i form av tillkommande skolor, förskolor, idrottshallar samt kostnader för vatten och avlopp (VA). Det finns även kostnader som inte kan belasta en eller flera enskilda exploitörer och därför kommer hanteras inom kommunens investeringsbudget. Åtgärderna avser anpassningar av befintlig infrastruktur i centrala Storvreta.

Projektdirektiv Storvreta medför behov av utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Uppsala vatten och avfall AB kommer att belastas av delvis framtunga investeringar i samband med genomförandet. Kostnader inom detaljplan finansieras delvis av anläggningsavgifter, delvis av VA-kollektivet. Kostnader utanför detaljplan finansieras i sin helhet av VA-kollektivet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 mars 2020
- **Bilaga 1**, Projektdirektiv Storvreta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

Storvreta

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)

Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar:
☒	☐	
☐	☐	

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

Innehåll

INNEHÅLL	2
1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....	3
1.1 BAKGRUND	3
1.1.1 Föresättningar	3
1.2 SYFTE.....	4
1.3 DELPROJEKT.....	4
1.4 PROJEKTÄGARE	6
1.5 KRAV PÅ STYRNING.....	7
1.6 INTRESSENTER.....	7
2 MÅL.....	8
2.1 EFFEKTMÅL.....	8
2.2 PROJEKTMÅL	8
2.3 UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	9
3 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
3.1 ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR	10
3.1.1 Lagstiftning.....	10
3.1.2 Styrdokument.....	10
3.2 FINANSIERING	10
4 OMFATTNING OCH LEVERANSER	11
4.1 AVGRÄNSNINGAR.....	11
5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER	11
6 TIDPLAN	13
6.1 ETAPPVIS UTBYGGNAD.....	13
7 ORGANISATION.....	15
7.1 RESURSER	15
7.2 DELEGERING AV ANSVAR	15
8 RISKER OCH MÖJLIGHETER	15
9 EKONOMI	16
9.1 BUDGET.....	16
9.1.1 Exploateringsekonomi	17
9.1.2 Kassaflöde.....	18
9.1.3 Kommunala investeringsprojekt	18
9.1.4 Koncernekonomi.....	18
9.1.5 Driftkostnader	19
9.2 EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSE	19
10 AVVECKLING	19
11 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”.....	19
12 REFERENSER OCH BILAGOR	20

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Storvreta projektdirektiv avser hantera stadsutvecklingen i området. I dagsläget finns fjorton identifierade delprojekt. Delprojekten består av en eller flera detaljplaner.

Storvreta är kommunens största tätort efter Uppsala stad och är utpekad som en prioriterad tätort i översiktsplanen för Uppsala från 2016 (ÖP). Projektet innefattar ca 2000 bostäder till år 2040 samt två områden för verksamheter.

I styrdokumentet *Fördjupad översiktsplan för Storvreta* (FÖP Storvreta) från 2012 föreslås Storvretas utveckling starta med en ny målpunkt i form av en temapark vid Fullerö trafikplats. Därefter förordas en successiv utbyggnad av främst bostäder norrifrån söderut. Uppsala kommun genomförde därför ett strategiskt markförvärv om 70 hektar mark mellan tätorten Storvreta och det nyttillkomna bostadsområdet Fullerö hage med syfte att skapa en sammanhängande tätortsutveckling.

Temaparken föll i mark- och miljödomstolen 2015 och området planlades istället för annan användning. Idag byggs och planeras det för 650 bostäder i området samt grundskola, förskola, och verksamhetsområde.

Då utbyggnadsordningen frångåtts i planläggning och genomförande saknas idag en direkt infrastrukturell koppling mellan det nya området, och befintliga Storvreta med service och kollektivtrafik.

I juni 2018 godkände kommunstyrelsen *Genomförandeplan för fördjupad översiktsplan för Storvreta* (Genomförandeplanen) som togs fram i syfte att säkerställa utvecklingens genomförbarhet. Sammanfattningsvis lyfter Genomförandeplanen fram flera avgörande förutsättningar som förändrats under åren 2012-2018. Utifrån dessa föreslås en ny etappvis utbyggnadsordning.

Projektdirektivet är nästa steg i att realisera den planerade utvecklingen i FÖP Storvreta och genomförandeplanen.

1.1.1 Förutsättningar

Inom den första etappen för Södra Storvreta ska en ny huvudgata anläggas från söder och ansluta mot Solstrålevägen och Himmelsvägen. För detta krävs en detaljplaneändring för del av det befintliga gatunätet i Storvreta där huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt.

Kapaciteten i befintligt reningsverk har utrymme om 2000 tillkommande bostäder. Av dessa är ca 550 under uppförande i Fullerö hage och ca 100 i intilliggande Fullerö skolområde. En investering i nytt reningsverk är enligt uppgift beräknad till ca 120 miljoner kronor.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

En annan viktig förutsättning för Storvretas fortsatta utveckling är en ombyggnad av befintlig trafikplats i Fullerö. I november 2019 godkände kommunen ett medfinansieringsavtal med Trafikverket som innebär att en vägplan för trafikplats Fullerö ska tas fram som ett första steg i processen. Trafikverket beräknar att arbetet med vägplanen för Fullerö trafikplats påbörjas under 2020 och tar cirka två till tre år.

I södra Fullerö ska ett större verksamhetsområde för platskrävande verksamheter tillkomma enligt FÖP Storvreta. Under 2019 har ett utredningsprojekt pågått för att undersöka förutsättningarna. Nu pågår en utvärdering av projektet. Utvecklingen av det Södra verksamhetsområdet kräver på sikt en ny trafikplats vid E4.

Uppsala kommun säljer sitt fastighetsbestånd i Storvreta centrum. I processen säkerställs att den köpande aktören har god utvecklingskraft för att skapa förutsättningar för en sammanhållen utveckling av Storvreta centrum vad gäller både samhällsservice och kommersiell service i kombination med bostadsutveckling. När förhandlingar är avslutade kommer ett nytt detaljplanearbete upptas.

1.2 Syfte

Storvreta ska utvecklas till en sammanhållen tätort där människor kan leva och verka. Här ska finnas god tillgång till service, handel, social infrastruktur, kollektivtrafik och rekreativsmöjligheter.

Syftet är att styra utvecklingen inom det geografiska området för FÖP Storvreta. Genom projektdirektivet skapas goda förutsättningar för ett effektivt genomförande och en hållbar stadsutveckling.

1.3 Delprojekt

Hittills identifierade delprojekt listas i tabell 1. Under processens gång kan fler delprojekt tillkomma.

Delprojekt	Innehåll	Status	Förväntat antagande DP
Fullerö hage	550 bostäder, förskola	Genomförande	
Fullerö 21:66	Verksamheter	Pågående detaljplanearbete	Q2 2020
Fullerö skolområde	100 bostäder, Skola		
Storvreta centrum	bostäder, handel, ev. seniorboende	Planerad projektstart Q2 2020	2023
Grandins backe	150 bostäder, ev. Vårdboende 60 platser	Pågående detaljplanearbete avvaktar försäljning av centrum	2022
Södra Storvreta Et 1	Ca 450 bostäder, skola, 2 förskolor, idrottshall, lokaler	Pågående detaljplanearbete	Q1 2021

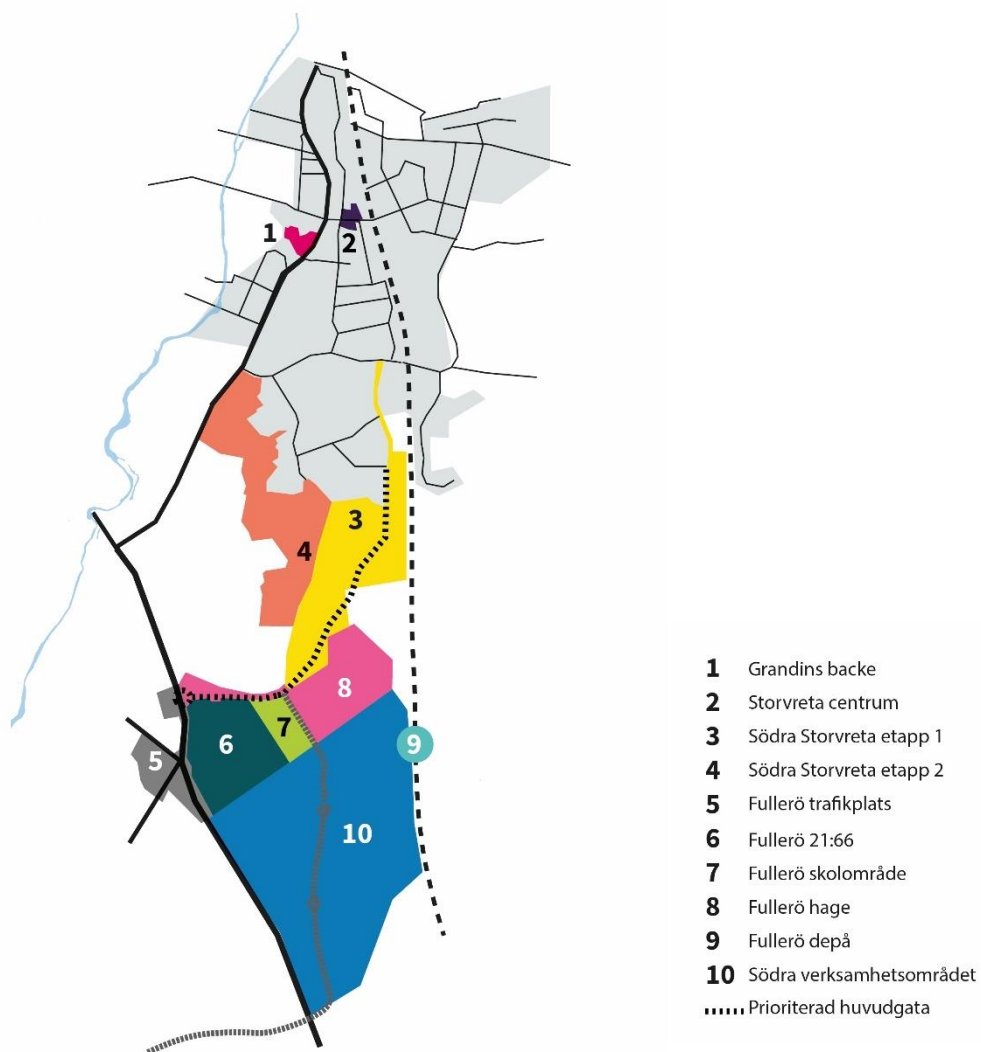
Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

Södra Storvreta Et 2	500 bostäder, förskola	Planerad projektstart Q3 2021	2023
Trafikplats Fullerö	Trafikplats	Vägplan pågår	
Verksamhetsområdet södra Fullerö depå	Utredningsprojekt Tågdepå	Pågående Pågående detaljplanarbete	2022
Storvreta 60:1	Skola	Planerad projektstart Q1 2022	2024
Komplettering i bef. Storvreta	Ca 110 bostäder	Planerad projektstart 2025	
Bebyggelse varsam	Ca 30 bostäder	Planerad projektstart 2035	
Skelettplan gatunät	Förstudie, detaljplanläggning Solstrålev. och Himmelsv.	Planerad projektstart 2021	

Tabell 1

Delprojektet Storvreta 60:1 utgör en möjlig lokalisering för en skola. *Bebyggelse varsam* avser möjlig villabebyggelse om ca 30 bostäder i randzonen väster om Södra Storvreta enligt genomförandeplanen. Delprojektet *kompletterande bebyggelse i befintliga Storvreta* lämnar utrymme för möjligheten till infillprojekt i lämpliga lokaliseringar. Delprojektet Skelettplan gatunät avser två delar; dels en förstudie för att utreda förutsättningarna för kommunalt övertagande av huvudmannaskap för Storvretas vägnät, dels planläggning av Solstrålevägen och Himmelsvägen för att kunna ansluta den nya huvudgatan.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0



Figur 1 Kartan visar de delprojekt som i dagsläget har en geografisk avgränsning.

1.4 Projektägare

Projektägare: Stadsbyggnadsdirektör

Operativ projektägare: Utses av Stadsbyggnadsdirektör

Politiskt ansvarig nämnd: Kommunstyrelsen

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

1.5 Krav på styrning

Projektet styrning sker i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens process för samhällsbyggnadsprojekt.

Styrgruppen beslutar om resurser, projektplan, budget och avvikelshantering. Den operativa projektägaren har en stödjande och rådgivande roll i förhållande till projektledaren inför beslutsärenden. Projektet ska löpande lägesredovisa till styrgrupp och till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. Kommunstyrelsen beslutar om eventuella förändringar i projektdirektivet.

1.6 Intressenter

Inom varje delprojekt görs en intressentanalys i samband med projektplan. För samordningsprojektet har även en övergripande strategisk kommunikationsplan tagits fram där olika budskap definierats för olika målgrupper. Budskapen riktas gentemot målgrupperna genom relevanta kommunikationskanaler.

Intressenter är till exempel:

- Politiker, beslutsfattare och tjänstemän i Uppsala kommun inklusive kommunala bolag
- Boende och arbetande i Storvreta
- Framtida boende och arbetande i Storvreta
- Fastighetsägare, och verksamhetsutövare i Storvreta
- Blivande fastighetsägare och verksamhetsutövare i Storvreta
- Bostadsrättsföreningar och samfälligheter
- Ledningsägare
- Byggaktörer och fastighetsförvaltare
- Trafikverket
- Länsstyrelsen i Uppsala
- UL
- Räddningstjänsten
- Övriga myndigheter och intresseorganisationer
- Idrottsföreningar, Odlingsförening tillsammansodling, Lyckans lotter kolonilottsförening, Storvreta Ärentuna Kultur- & Hembygdsförening, Ställ om Storvretabygden, Storvretagruppern facebookgrupp m.fl.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

2 MÅL

2.1 Effektmål

Målen för projektet finns beskrivna i FÖP Storvreta med en vision för 2030. Målen har utvecklats och presenteras här med utgångspunkt i de kommunala målen i Landsbygdsprogram för Uppsala kommun.

Bostadsbyggande

- I Storvreta finns bostadsbebyggelse med varierande upplåtelseformer för livets alla skeden och olika inkomstnivåer.
- I Storvreta utvecklas bostäder i samklang med befintliga natur- och kulturvärden.

Näringslivsutveckling i ett land- stadsperspektiv

- I Storvretas Södra verksamhetsområde finns förutsättningar för företagande och näringslivsetableringar.
- I Storvreta finns förutsättningar för att öka den hållbara närproduktionen av förnybar energi.

Service och infrastruktur

- Storvreta präglas av ett hållbart resande där kollektivtrafik, gång- eller cykel är ett enkelt val av transportmedel.
- Storvreta Centrum är ett levande och tryggt närcentrum med god tillgång till offentlig och kommersiell basservice, rekreation, kultur och goda kommunikationer.

Lokalt engagemang

- I Storvreta finns förutsättningar för en kontinuerlig dialog och ett samarbete mellan kommun, föreningsliv, och lokalt företagande för att stärka den lokala utvecklingen.

2.2 Projekt mål

Samordningsprojektet ska:

Löpande

- Utveckla nödvändig infrastruktur, service och arbetsplatser i takt med bostadsbebyggelse.
- Planera för bostadsbebyggande utöver småhus där det är rimligt med hänsyn till ekonomi och behov.
- Planera för bostäder med varierande upplåtelseformer.
- Möjliggöra den planerande utvecklingen inom hela Storvreta genom att säkerställa marktillgången.
- Värna om den biologiska mångfalden på landsbygden genom att inventera och skydda bevarandevärda natur- och friluftsområden.
- Säkerställa att kapacitetsbegränsningen i Storvretas reningsverk inte överskrids.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

- Kontinuerligt samordna utvecklingen av Storvreta med marknadsaktörer för att möta aktuell efterfrågan på bostäder och verksamhetsmark.
- I samverkan med Region Uppsala och Trafikverket anlägga cykelvägar längs alla huvudstråk inom Storvreta.

Till 2035

- Inleda en markanvisningsprocess för seniorbostäder med målet att ett optionsavtal ska vara tecknat 2020.
- Under 2020 återuppta arbetet med att utveckla Storvreta centrum.
- Till 2023 anlägga en kollektivtrafiksörjd huvudgata som sammankopplar Fullerö hage med befintliga Storvreta.
- I samband med utbyggnaden av kollektivtrafiksörjd huvudgata skifta huvudmannaskapet för Solstrålevägen och Himmelsvägen från enskilt till kommunalt.
- Utveckla den kommunala marken i Södra Storvreta med grundskola, förskolor och 950 bostäder.
- Bevara och utveckla befintliga kolonilotter inom Södra Storvreta.
- Skapa förutsättningar för samlokalisering av förskola, skola och idrottshall genom flexibel detaljplanering i Södra Storvreta.
- Tillsammans med Trafikverket bygga om Fullerö trafikplats för ökad kapacitet.
- Tillsammans med Trafikverket, SL och UL utveckla Fullerö Tågdepå.

Efter 2035

- Utveckla Södra verksamhetsområdet för verksamheter.
- Utveckla randzonen öster om Södra Storvreta för natur- och terränganpassad villabebyggelse
- Komplettera befintlig bebyggelse i centrala Storvreta med bostäder i lämpliga lokaliseringar.

2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

En prioritering av delprojekt och åtgärder kommer att vara nödvändig. Som vägledning vid beslut kommer prioriteringstriangeln, se figur 2, att användas.

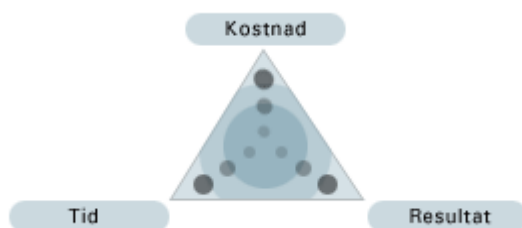
Huvudgatan genom Södra Storvreta är en prioriterad åtgärd som innebär en prioriteringsordning om *tid – kostnad – resultat* under planeringsskedet.

För att uppfylla effektmålen under projektets genomförande ska leverans mot projektmålen ske med prioriteringsordningen *resultat – kostnad – tid*. Denna prioriteringsordning tillämpas även för hela samordningsprojektet.

Prioriteringsordningen innebär att tidplaner kan behöva anpassas till fördel för de överordnade parametrarna resultat och kostnad. Då utvecklingen av Storvreta är beroende av delprojekten

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

Trafikplats Fullerö och Skelettplan gatunät är det av stor vikt att övriga projekt förhåller sig till tidplanerna för dessa.



3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

3.1.1 Lagstiftning

Gällande lagar, förordningar och myndighetskrav ska följas. Ny bostadsbebyggelse förutsätter lagakraftvunnen detaljplan samt bygglov. Ofta behövs även ny fastighetsbildning, markanvisningsavtal eller exploateringsavtal.

3.1.2 Styrdokument

Förutom övergripande styrdokument för kommunen utgör FÖP Storvreta och genomförandeplanen ramarna för projektet.

3.2 Finansiering

Delprojekten finansieras i huvudsak med exploateringsmedel vilket innebär att intäkterna från försäljning av kvartersmark och exploateringsersättningar från utveckling av privatägd mark beräknas täcka de kommunala kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Kommunen genom kommunstyrelsen finansierar de eventuella utredningar som krävs för den övergripande infrastrukturen. Dessa kostnader fördelas ut mellan berörda projekt som finansieras av exploatörer och markägare.

Gatu- och samhällsmiljönämnden finansierar de åtgärder på allmän plats som, enligt plan- och bygglagen, inte är möjliga att fördela ut på exploatörer och markägare genom exploateringsavtal.

Kommunala kostnader utanför projektets ekonomiska ramar är kostnader för investeringar i vatten- och avloppsnätet samt social infrastruktur. Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet genom anslutningsavgifter. Skol- och förskoleutbyggnad finansieras av Utbildningsnämnden samt av Uppsala kommun Skolfastigheter AB som fastighetsägare. Även privata aktörer kan finansiera.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

Idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av Idrotts och fritidsnämnden och av Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB som fastighetsägare. Även privata aktörer kan finansiera.

4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

Projektet följer samhällsbyggnadsprocessen för Uppsala stadsbyggnadsförvaltning och löper från planering till avveckling, projektdirektiv till godkänt avslut av projekt.

4.1 Avgränsningar

Projektet omfattar följande delar:

1. Detaljplaner för bostäder, verksamhetslokaler, skolor/förskolor, vård/omsorg och allmän plats.
2. Exploateringsavtal, Markanvisningsavtal, köpeavtal för exploatering och medfinansieringsavtal med Trafikverket
3. Investeringar inom allmän plats i form av gator, GC-vägar, parker med mera.
4. Utveckling och drift av parker, gator och övrig allmän plats inom Storvreta
5. Ägande, drift och förvaltning av ledningar för el
6. Ansvar för samordning av genomförandefrågor för externa exploatörer och kommunala investeringar
7. Kommunikation och marknadsföring

Geografiskt omfattas projektet av samma område som FÖP Storvreta och genomförandeplanen.

Projektet innefattar inte åtgärder som inte utgör förutsättningar för kommande exploateringar eller som inte ska finansieras genom exploatering. Rena kommunala investeringsprojekt, till exempel utvecklingen av Åstråket ingår därmed inte.

Planläggning för befintliga gator i Storvreta med enskilt huvudmannaskap ingår inte. Planläggning för Solstrålevägen och Himmelsvägen ingår.

Försäljningen av Storvreta centrum ingår inte.

5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

De olika delprojekten har flera komplexa inbördes beroenden som kräver samordning för projektets framfart. Delprojekten har även kopplingar till övriga projekt inom Storvretaområdet som inte kan hänföras till exploateringsprojekten. Samordning mellan projektet och övriga projekt eller åtgärder är nödvändig. För offentlig och kommersiell service, såsom idrotts- och rekreationsanläggningar, samt centrumfunktioner krävs samordning med andra verksamheter

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

inom och utanför kommunens egen organisation. Samordning krävs också med befintliga och framtida byggaktörer.

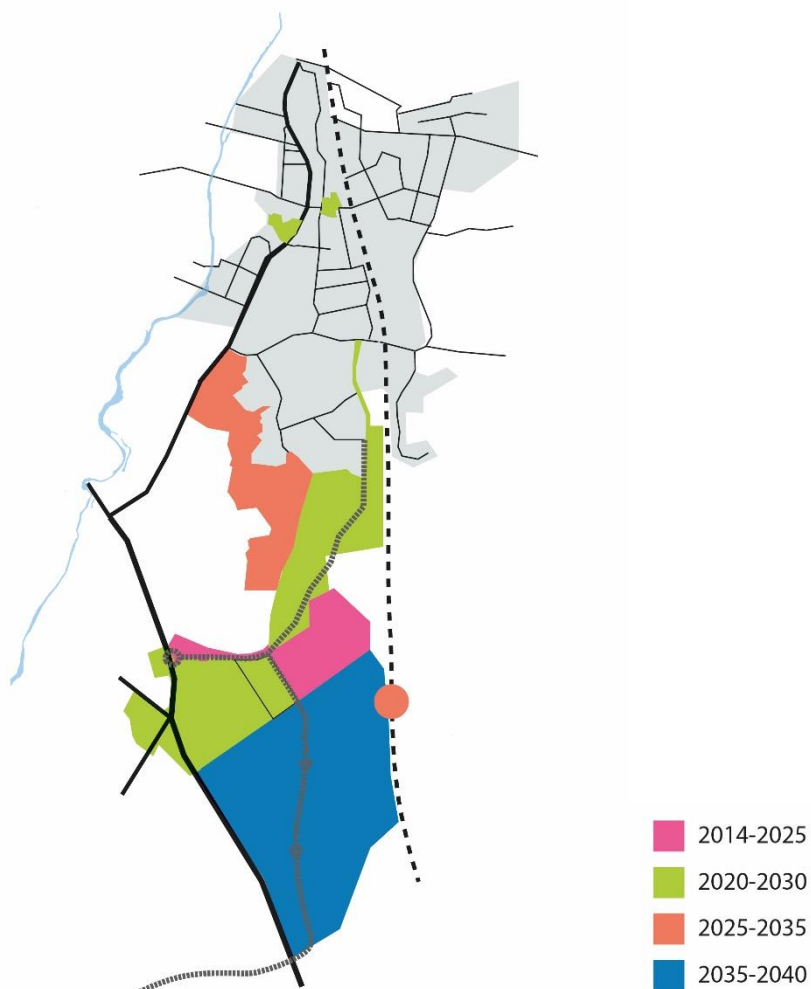
- Södra Verksamhetsområdet är idag privat mark. Genomförandet av övergripande infrastruktur är beroende av fastighetsägarnas vilja och ambitioner att utveckla sin mark.
- Tågdepån – samverkan med UL,SL och Trafikverket
- Åstråket
- Ledningar genom Storvreta – andra ledningsägare än kommunen
- Skolor och förskolor – investering och upphandling
- Beslut och genomförande avseende utökad kapacitet i VA-nätet
- Trafikverkets ombyggnad av Fullerö trafikplats
- En kommande försäljning av Storvreta Centrum är en förutsättning för att ta ett helhetsgrepp kring utvecklingen i området.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

6 TIDPLAN

6.1 Etappvis utbyggnad

Storvretas utveckling planeras ske genom de fyra beslutade utbyggnadsetapperna i genomförandeplanen. Flera av delprojekten förväntas löpa parallellt och etapperna kan komma att till viss del överlappa varandra.



Figur 2 Kartbilden visar de fyra utbyggnadsetappernas genomförandeskede.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

I dagsläget befinner sig majoriteten av delprojekten i ett tidigt planeringsskede.

2014-2025 Etapp 1	Genomförande Fullerö hage Detaljplanearbete Fullerö 21:66 Fullerö Skolområde Södra Storvreta Et 1 Södra Storvreta Et 2 Storvreta centrum Grandins backe Fullerö Depå Utredningsprojekt & Förstudie Södra verksamhetsområdet Skelettplan gatunät Fullerö trafikplats
2020-2030 Etapp 2	Genomförande Fullerö 21:66 Fullerö Skolområde Fullerö trafikplats Södra Storvreta Et 1 Storvreta Centrum Grandins backe Detaljplanearbete Södra Storvreta Et 2 Södra verksamhetsområdet Fullerö Depå
2025-2035 Etapp 3	Genomförande Fullerö 21:66 Södra Storvreta Et 1 Södra Storvreta Et 2 Storvreta Centrum Grandins backe Komplettering befintliga Storvreta Detaljplanearbete Södra verksamhetsområdet Fullerö Depå

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

2035-2040 Etapp 4	Genomförande Södra Storvreta Et 2 Södra verksamhetsområdet Fullerö Depå Bebyggelse varsam Komplettering befintliga Storvreta
---------------------------------	--

7 ORGANISATION

Organisationen följer den generella fastställda modellen för projekt.
Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt".

7.1 Resurser

Projektledare för samordningsprojekt leder arbetet och ansvarar för att projektmålen uppnås.

Projektledare för delprojekt är leveransansvarig och rapporterar till projektledaren för samordningsprojektet. Projektledare för delprojekt ansvarar även för upprättande av projektplan och genomförande av respektive delprojekt.

En bredare intern referensgrupp stödjer och kvalitetssäkrar.

7.2 Delegering av ansvar

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

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Styrning och hantering av samhällsbyggnadsprojekt" samt gällande delegationsordningar.

Roller och ansvar definieras vidare i kommunens projektmodell Projektil.

8 RISKER OCH MÖJLIGHETER

Riskanalys är del av projektplanen för samtliga delprojekt och utförs gemensamt av projektgrupp under ledning av projektledaren. Respektive projektledare ansvarar för en systematisk uppföljning av risker och rapportering av dessa till styrgrupp.

De risker som listas nedan är aktuella just nu och kan således komma att förändras över tid. Flera av de identifierade riskerna minskas med hjälp av riktade kommunikationsinsatser.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

Risker:*Projektets planeringsfas*

- Att resultat från förprojektering och utredningar påverkar tidplanen.
- Att detaljplaner överklagas och tidplaner förskjuts.
- Att Ankarbyggherprocessen för Södra Storvreta påverkar tidplanen då arbetssättet hittills är obeprövat av kommunen.

Projektets genomförandefas

- Att Fullerö trafikplats inte prioriteras av Trafikverket vilket påverkar tidplanen.
- Att mark inte går att sälja till värderat marknadspris och att kalkylen för intäkter därmed påverkar helhetsekonomi i projektet.
- Att överprövning av upphandlingar påverkar tidplaner.
- Att delprojekt på privat mark skjuts upp eller läggs ned vilket påverkar finansieringen av viktig övergripande infrastruktur.
- Att oförutsedda kostnader och fördyringar på entreprenadsidan uppstår.
- Att grundvattnet påverkas av byggnationen.
- Att nödvändiga tillstånd inte erhålls.
- Att en stökig trafiksituation under längre tid påverkar boendemiljön och ger negativ publicitet.
- Att bostadsutbudet som markanvisningar styr mot inte motsvarar efterfrågan.

Möjligheter:

- En sammanhållen och hållbar stadsutveckling.
- Storvreta stärks upp som prioriterad tätort.
- Ett helhetsgrepp kring alla pågående projekt och kontroll över kommunalekonomisk och samhällsekonomisk påverkan.

9 EKONOMI

9.1 Budget

Bedömningen av projektekonomi är uppskattningar i tidigt skede och kommer att revideras löpande i takt med att detaljerade kalkyler tas fram för delprojekten. Avvikelse ska hanteras utifrån Kommunstyrelsens budgetbeslut i februari 2020.

Övergripande infrastruktur avser Trafikplats Fullerö, huvudgator och större parkområden. Kostnader för dessa fördelas på exploaterare enligt kostnadsfördelningsprinciper i genomförandeplanen.

Flera delprojekt sker på privat mark vilket innebär att de inte genererar något ekonomiskt överskott för kommunen. Exploateringsavtal kommer att tecknas i alla delprojekt som sker på privat mark och en exploateringsersättning motsvarande faktisk kostnad för utbyggnad av allmän plats kommer att tas ut av exploatören. Kostnader för allmän plats finansieras genom

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

exploateringsersättning i exploateringsavtal. En tidig exploateringskalkyl visar att intäkterna kan bära kostnaderna för beräknade investeringar.

Utvecklingen i delprojekten Fullerö 21:66 samt Södra Storvreta utgör en ekonomisk förutsättning för Fullerö trafikplats då dessa tillsammans bär strax under 90 % av kostnaderna.

9.1.1 Exploateringsekonomi

Intäkter	
Kommunal mark	
Markförsäljning	Ca 250 mkr
Exploateringsersättning allmän plats	Ca 390 mkr
Privat mark	
Exploateringsersättning allmän plats	Ca 160 mkr
SUMMA INTÄKTER	ca 800 mkr
Kostnader	
Anläggningskostnad allmän plats	Ca 590 mkr
Markförvärv	30 mkr
SUMMA KOSTNADER	ca 620 mkr
NETTO	ca 180 mkr

Tabell 2 Sammanfattning av kostnads- och intäktsbedömning i tidigt skede.

Delprojekten Storvreta centrum, Fullerö depå och Södra Verksamhetsområdet är i inte del av kalkylen. Södra verksamhetsområdet är i dagsläget ett utredningsprojekt som beräknas kosta ca 2 miljoner. Ett framtida scenario där kommunen förvärvar mark och säljer för verksamhetsändamål skulle innebära en intäkt vars storlek varierar beroende på etappindelning samt andel privata fastighetsägare. Start av planeringsskede för dessa projekt kommer att påverka helhetsekonomi och medföra en revidering av projektdirektivet. För mer detaljerad information kring de olika delprojektens ekonomi, se bilaga 1 kalkyl.

Total kostnad för allmän plats inom Storvretaprojektet uppskattas till ca 590 miljoner. Ca 270 miljoner kronor av dessa avser den övergripande infrastrukturen.

Projektet bedöms i nuläget inte belastas av några högre räntekostnader.

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

9.1.2 Kassaflöde

Utbyggnad av den övergripande infrastrukturen kommer initialt att finansieras av kommunen till dess att delprojekten genomförs och kommunen får intäkter från exploateringsersättningar.

9.1.3 Kommunala investeringsprojekt

De kostnader som inte kan belasta en eller flera enskilda exploatörer hanteras inom kommunens investeringsbudget. Det gäller främst åtgärder och anpassningar inom befintliga Storvreta.

Exempel på dessa är;

- Anpassning av Solstrålevägen och Himmelsvägen för att möjliggöra anslutning av ny huvudgata (ca 15 miljoner kronor)
- Eventuella bulleråtgärder som kan behövas längs med Solstrålevägen på grund av nya huvudgatan

9.1.4 Koncernekonomi

Koncernkostnader	
Skola/förskola till följd av kommande exploatering	Ca 380 mkr
Idrottshallar	Ca 120 mkr
VA	Ca 420 mkr
SUMMA KOSTNADER	Ca 920 mkr

Genomförandet av projektet kombinerat med ett i dagsläget befintligt underskott av skolplatser innebär en förväntad kostnad för social infrastruktur på ca 700 miljoner kronor. Uppskattningen omfattar kostnader för markförvärv, byggnation av nya skolor samt två fullstora idrottshallar.

Investerings takten för skola/förskola kan komma att minska vid en långsammare utbyggnadstakt av bostäder. Uppdelningen mellan befintligt behov och tillkommande behov till följd av exploatering är en uppskattning som inte tar hänsyn till att skolplatser kommer att nyttjas av barn från olika området inom och utanför Storvreta.

Behovet av social infrastruktur följs upp och säkerställs kontinuerligt.

Projektet medför behov av utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Uppsala vatten och avfall AB kommer att belastas av delvis framtunga investeringar i samband med projektets genomförande. Av totalt 420 miljoner kronor beräknas inomplaneinvesteringar uppgå till ca 300 miljoner kronor och finansieras delvis genom anläggningsavgifter, delvis av VA-

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

kollektivet. Resterande ca 120 miljoner kronor kommer i sin helhet finansieras av VA-kollektivet.

9.1.5 Driftkostnader

Den årliga drift- och underhållskostnaden beräknas i dagsläget totalt till i genomsnitt cirka 8 miljoner kronor.

9.2 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser utförs i samband med kvalitetssäkring och tertialrapportering enligt modell för exploateringsprojekt och förvaltning.

10 AVVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till gatu- och samhällsmiljönämnden för förvaltning.

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med "Samhällsbyggnadsprocessen, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

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

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

Projektnamn Storvreta	Datum 2020-03-22	
Författare Alva Herdevall	Dnr KSN-2020-00247	Version 1.0

12 REFERENSER OCH BILAGOR

Referenser

- Fördjupad översiktsplan för Storvreta (2012)
- Genomförandeplan för fördjupad översiktsplan för Storvreta (2018)

Bilagor

Bilaga 1 Kalkyl

Tidigt skede kostnader & Intäkter

Samordningsprojekt Storröta

		ANTAL BOSTÄDER		MARKVÖRVARV	MARKFÖRSÄLNING	ANLÄGGNINGSKOSTNAD ALLMÄN PLATS		EXPLOATERINGSERSÄTTNING	Kommunens (KS) resultat
Delprojekt	Exploator	Flerbostadshus	Småhus	Kostnad (mkr)	Uppskattad intäkt (mkr)	Lokal (mkr)	Övergripande (mkr)	Intäkt (mkr)	Exploateringsnetto (mkr)
Fullerö hage	Privat	200	350			-40	-20	40	-20
Fullerö 21:66	Privat					-55	-30	105	20
Fullerö Skolområde	Privat	100							
Södra Storröta Et 1	Kommunen	250	255	-14,5		-180	-130	280	-44,5
Södra Storröta Et 2	Kommunen	85	360	-14,5	250	-40	-30	100	265,5
Storröta Centrum	Privat	50							
Grandins backe	Kommunen	210	0		2,8	-5	-2,2	7,2	2,8
Komplettering bef. Storröta	Privat	55	55				-7	7	0
Bebyggelse varsam	Privat		30				-3	3	0
Trafikplats fullerö	Trafikverket						-46		-46
Fullerö Depå	SL/UL								0
Södra Verksamhetsområdet									0
SUMMA		950	1050	-29	253	-320	-268	542	178

VA-kostnader
Kostnad (mkr)
27
22,9
261
92,5
8
7,5
419

	Drift och underhåll
Delprojekt	Kostnad (mkr/år)
Fullerö hage	2,3
Fullerö 21:66	0,05
Fullerö Skolområde	
Södra Storröta Et 1	3
Södra Storröta Et 2	2,5
Storröta Centrum	
Grandins backe	
Komplettering bef. Storröta	
Bebyggelse varsam	
Verksamhetsområdet södra	
SUMMA	8