

§ 46

Projektdirektiv för stadsdelsnod Sävja samt begäran om planbesked över Sävja etapp 1 KSN-2024-01151

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för Sävja enligt ärendets bilaga 1 och därmed ersätta tidigare godkänt projektdirektiv för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-01595) enligt bilaga 3,
2. **att** godkänna förslag till utredningsbudget och begära planbesked hos plan och byggnadsnämnden i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
3. **att** hos plan- och byggnadsnämnden återta begäran om planbesked för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-02002), bilaga 4.

Sammanfattning

I enlighet med fyrsparavtalet som är tecknat mellan Uppsala kommun, staten och Region Uppsala har Uppsala kommun förbundet sig att pröva planläggning av 21 500 bostäder inom sydöstra staden. För Sävja bygger projektdirektivet på långsiktiga mål avseende kvalitet och tid för genomförande av en ny stadsdelsnod inom Sävja.

Sedan tidigare finns godkända projektdirektiv över Östra och Södra Nántuna samt tillhörande begäran om planbesked. Dessa togs innan den fördjupade översiktsplanen över de sydöstra stadsdelarna antogs och de ligger delvis inom projektområdet för Sävja stadsdelsnod och har blivit inaktuella.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås godkänna projektdirektivet, inklusive utredningsbudget för delprojekt Sävja etapp 1 inom Sävja, i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2. Direktivet är ett led att realisera ovan nämnda avtal samt att skapa en ny klimatpositiv stadsnod i södra Uppsala. Samtidigt föreslår kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att ta tillbaka godkänt projektdirektiv för Östra och Södra Nántuna samt att ta tillbaka begäran om planbesked för samma områden se bilaga 3 och bilaga 4.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 3 juni 2024
- Bilaga 1, Projektdirektiv Sävja
- Bilaga 2, Utredningsbudget – delprojekt Sävja etapp 1
- Bilaga 3, Projektdirektiv för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-01595)
- Bilaga 4, Planbesked för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-02002)

Yrkande

Ehsan Nasari (C) yrkar, med instämmande från Therez Almerfors (M), avslag till att-sats 1 och 2 samt bifall till att-sats 3.

Beslutsgång

Ordföranden finner först att mark- och exploateringsutskottet beslutar att bifalla att-sats 3.

Ordföranden ställer därefter bifall till att-sats 1 och 2 mot avslagsyrkandet från Ehsan Nasari (C) och Therez Almerfors (M) och finner att mark- och exploateringsutskottet beslutar att bifalla att-sats 1 och 2.

Reservation

Ehsan Nasari (C) och Therez Almerfors (M) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Vi har sagt nej till planerad utbyggnad av Sydöstra staden med 21.500 bostäder och spårväg. Vi har dessutom föreslagit att en ny fördjupad översiktsplan ska arbetas fram i bred dialog med Uppsalaborna och med en annan inriktning. Den fördjupade översiktsplanen, som vi vill omarbeta för att minska höjd och täthet på bebyggelse, har ännu inte vunnit laga kraft. Föreliggande plan innebär också att man frångår den tidigare idén för Sävja med mindre gårds- / by-strukturer omgivna av grönområde, vilket innebär en radikalt förändrad karaktär för området. Vi reserverar oss därför mot föreliggande förslag till beslut.

Särskilt yttrande

Jonas Segersam (KD) anmäler följande särskilda yttrande:

Vi har sagt nej till planerad utbyggnad av Sydöstra staden med 21.500 bostäder och spårväg. Vi har dessutom föreslagit att en ny fördjupad översiktsplan ska arbetas fram i bred dialog med Uppsalaborna och med en annan inriktning. Den fördjupade

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2024-06-19

översiktsplanen, som vi vill omarbeta för att minska höjd och täthet på bebyggelse, har ännu inte vunnit laga kraft. Föreliggande plan innebär också att man frångår den tidigare idén för Sävja med mindre gårds- / by-strukturer omgivna av grönområde, vilket innebär en radikalt förändrad karaktär för området. Vi reserverar oss därför mot föreliggande förslag till beslut.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsens mark- och
exploateringsutskott**

Datum:
2024-06-03

Diarienummer:
KSN-2024-01151

Handläggare:
Emma Carmelid, David Fors

Projektdirektiv för stadsdelsnod Sävja samt begäran om planbesked över Sävja etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för Sävja enligt ärendets bilaga 1 och därmed ersätta tidigare godkänt projektdirektiv för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-01595) enligt bilaga 3,
2. **att** godkänna förslag till utredningsbudget och begära planbesked hos plan och byggnadsnämnden i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
3. **att** hos plan- och byggnadsnämnden återta begäran om planbesked för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-02002), bilaga 4.

Ärendet

I enlighet med fyrspåravtalet som är tecknat mellan Uppsala kommun, staten och Region Uppsala har Uppsala kommun förbundit sig att pröva planläggning av 21 500 bostäder inom sydöstra staden. För Sävja bygger projektdirektivet på långsiktiga mål avseende kvalitet och tid för genomförande av en ny stadsdelsnod inom Sävja.

Sedan tidigare finns godkända projektdirektiv över Östra och Södra Nántuna samt tillhörande begäran om planbesked. Dessa togs innan den fördjupade översiktsplanen över de sydöstra stadsdelarna antogs och de ligger delvis inom projektområdet för Sävja stadsdelsnod och har blivit inaktuella.

Kommunstyrelsen föreslår godkänna projektdirektivet, inklusive utredningsbudget för delprojekt Sävja etapp 1 inom Sävja, i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2. Direktivet är ett led att realisera ovan nämnda avtal samt att skapa en ny klimatpositiv stadsnod i södra Uppsala. Samtidigt föreslår kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att ta tillbaka godkänt projektdirektiv för Östra och Södra Nántuna samt att ta tillbaka begäran om planbesked för samma områden se bilaga 3 och bilaga 4.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Barn- och jämställdhetsperspektiven kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Sävja och i framtagandet av ny detaljplan. Näringslivsperspektivet har beaktats i direktivet genom att tydligt utpeka stadsdelsnoden som en resurs för näringslivet och att den ska bidra till utvecklingen runt Sävja.

Föredragning

I den fördjupade översiktsplanen för sydöstra stadsdelarna pekas de sydöstra stadsdelarna ut som ett större utvecklingsområde. Sävja är utpekad som stadsdelsnod i översiktsplanen 2016, vilket bekräftas i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna, KSN-2017-0007.

Utgångspunkten för projektet är att stadsdelsnoden ska utvecklas i enlighet med prioriteringar, mål och planeringsinriktningar i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. De övergripande målsättningarna är att skapa framtidens hållbara stads kvarter. Stadsdelsnoden ska utgöra en trygg och trivsam stadsmiljö vars identitet och kvalitet präglas av intresseväckande och klimatpositiv stadsbyggnad och arkitektur. Förutom utgångspunkten i planeringsinriktningarna i den fördjupade översiktsplanen ska även resultatet av den genomförda medborgardialogen och dess resulterande kärnvärden vägas in i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Tidplanen i projektdirektivet utgår från ambitionen att tillhandahålla bostäder och utbyggnad av service med en första inflytt under 2030. Inom marken närmast och runt om korsningen mellan gamla Stockholmsvägen och spårvägsstråket är ambitionen att den nya stadsdelsnoden ska innehålla kommersiell service och handel som lyfter områdets utveckling och har en utbyggnadstakt som förstärker de kvalitéer som det befintliga Sävja har.

Utvecklingen sker mestadels på kommunens egen mark där optionsavtal finns med två ankarbyggare för att stödja kommunen i de redan genomförda medborgardialogerna samt i kommande detaljplaneprocesser.

Kommunstyrelsen beslutade den 26 augusti 2020 (§ 59), KSN-2020-01595, om att godkänna projektdirektiv över Östra och Södra Nántuna samt att hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked över samma område, KSN-2020-02002 (§ 60). Ovanstående beslut ligger delvis inom områden som berör projektområdet i bilaga 1.

Inom ramen för den av förvaltningen utarbetade utbyggnadsordningen för Uppsalapaketet så pekas platserna runt Östra och Södra Nántuna inte längre ut som lämpliga att påbörja stadsutvecklingen med utan arbetet ska koncentreras till den nya stadsdelsnoden runt Sävja i stället.

Området är delvis exploaterat samt har delvis tillgång till teknisk infrastruktur. Projektet är beroende av angränsande projekts utbyggnadstakt så som spårväg, spårvagnsdepå samt infrastrukturprojektet Boulevarden.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets genomförande finansieras av kommunstyrelsen genom markförsäljning och exploateringsintäkter. Projektets delprojekt (ett delprojekt avser en detaljplan) har egna utredningsbudgetar, en för varje detaljplan, som sträcker sig fram till respektive detaljplans lagakraftvinnande. Inför att nya detaljplaner startas ska nya

utredningsbudgetar föreslås som löper fram till respektive detaljplans lagakraftvinnande.

Utredningsbudget för delprojekt Sävja etapp 1 redovisas i bilaga 2. Prognosen för utredningsskedet är på en kostnad om 35 miljoner kronor. Utredningsbudgeten finansieras inom ramen för kommunens löpande exploateringsverksamhet. Totalt visar prognosen för delprojekt Sävja etapp 1 på ett projektnetto på 120–213 miljoner kronor.

Prognosen för utredningsskedet för kommande delprojekt uppskattas till en kostnad om 25 miljoner kronor.

Kostnader i utredningsskedet består huvudsakligen av utredningskostnader, resurser (intern och extern personal), planläggningskostnader samt marknadsföring och kommunikation.

Projektet i sin helhet bedöms ge ett överskott på 290–570 miljoner kronor. Överskottet är beräknat på tidigare schabloner och kan komma att behöva revideras när en anläggningkalkyl tas fram. Överskottet ska även ses i ljuset av de skattefinansierande infrastruktursatsningar som krävs för att möjliggöra detaljplanerna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 3 juni 2024
- Bilaga 1, Projektdirektiv Sävja
- Bilaga 2, Utredningsbudget – delprojekt Sävja etapp 1
- Bilaga 3, Projektdirektiv för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-01595)
- Bilaga 4, Planbesked för Östra och Södra Nántuna (KSN-2020-02002)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Projektdirektiv

Dokumentägare:
xxxx

Handläggare:
Emma Carmelid och David Fors, projektledare Mex
OPÄ Jill Bergefur

Projekt:
Sävja

Datum: 2023-10-23
Version : 1.0

Dokumentredaktör
Programkontoret

Datum: 2024-05-29
Diarienummer : KSN-2024-01151

Version/DokumentID: 1

Sävja

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)
Beslut att bordlägga beslutet

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

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Innehåll

Innehåll.....	2
1. Grundläggande information	4
Bakgrund	4
Allmänna förutsättningar	5
Markägarförhållanden	5
Syfte	5
Krav på styrning	6
Intressenter	6
2. Mål.....	7
Effektmål.....	7
Projektmål	9
Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	11
3. Förutsättningar.....	11
Icke förhandlingsbara förutsättningar	11
Beroenden till andra projekt och verksamheter	12
Finansiering	13
4. Omfattning och leveranser.....	13
Övergripande	13
Avgränsningar	14
5. Tidplan.....	14
6. Organisation	14
Resurser	15
Delegering av ansvar	15
Delegering av ansvar	15
7. Projektrutiner.....	15
8. Risker och möjligheter	15
Risker i planprocessen	15
Risker i genomförandeprocessen och förvaltning.....	16
9. Klimat.....	16
Klimatpositiv	16
Kompensation	17
Uppföljning	17
Kompletterande åtgärder	Fel! Bokmärket är inte definierat.
10. Ekonomi	17
Ekonomiska beslut	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Budget.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ekonomisk uppföljning och prognoser	19

11. Avveckling	19
12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	20
13. Referenser och bilagor	20
Referenser	20
Bilagor	20

1. Grundläggande information

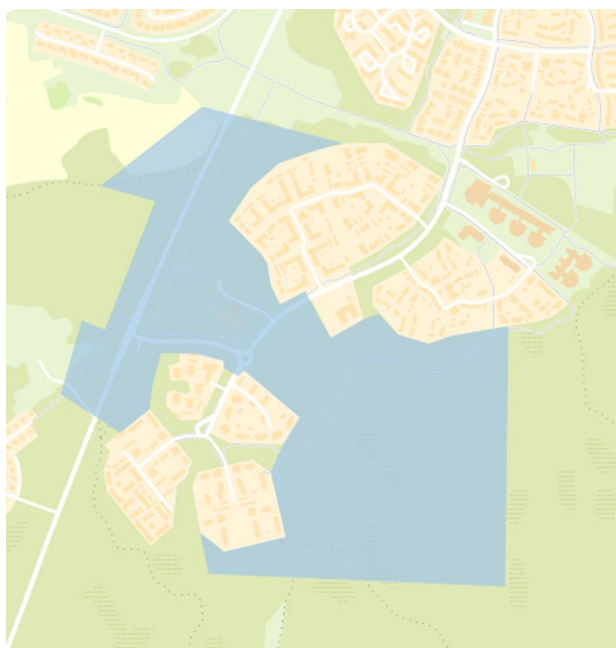
Bakgrund

Uppsala är Sveriges fjärde storstadskommun med drygt 230 000 invånare. En växande regional arbets- och utbildningsmarknad, tillsammans med tillgång till spetskompetens, främjar nytänkande och innovationer. Detta ökar trycket på bostadsmarknaden och efterfrågan på mark och lokaler för arbetsplatser. Uppsala kommun och Region Uppsala har tecknat avtal med staten som omfattar ytterligare två tågspår mellan Uppsala och Stockholm, en ny tågstation söder om Bergsbrunna, nya kollektivtrafikstråk och fler bostadsområden i de södra och sydöstra stadsdelarna.

I den fördjupade översiktsplanen för sydöstra stadsdelarna (FÖP) pekas de sydöstra stadsdelarna ut som ett större utvecklingsområde. Området kring den kommande korsningen mellan väg 255 och spårvägsstråket anges som en stadsdelsnod vilken ska utvecklas till ett levande område med torg, handel, service, arbetsplatser, samt bostäder.

Detta projekt, nedan kallat "Sävja", omfattar i huvudsak den centrala västra delen av de sydöstra stadsdelarna. Det markområde som projektet omfattar, kallas nedan "projektområdet". Projektområdets utbredning redovisas i bilden nedan, karta över projektområdet

Efter beslutad FÖP har en omfattande medborgardialog genomförts som har mynnat ut i en Visionsmanual och en kunskapshöjning om området som tas med in i kommande processer. Kommunen har tecknat optionsavtal med två ankarbygggherrar. I samverkan med dem har kommunen genomfört en medborgarsamverkan för att säkerställa närboendes delaktighet i ett tidigt skede. Resultatet av samverkansprocessen med medborgarna och tidigare beslutade planeringsunderlag ligger till grund för detta projektdirektiv samt kommande planuppdrag. Ankarbygggherrarna ska bistå med kunskaper om innovation och hållbarhet samt bidra med praktiska erfarenheter under planprocessen och bevaka genomförandefrågor, utifrån ett helhets- och marknadsperspektiv inom berört område.



Kartbild på projektdirektivet utbredningsområde.

Allmänna förutsättningar

Sedan tidigare finns en utbyggnadsplan som en del i planeringen för uppfyllandet av kommunens åtaganden inom Fyrspårsavtalet. I utbyggnadsplanen bedöms att det inom projektområdet kunna innehålla 4800 nya bostäder. Projektområdet är markerat med siffrorna 1 till och med 6 i kartan ovan. Här kan förutom nya bostäder, även ny skola samt tre till fem förskolor, service och handel växa fram likväl som torg och parker. Sävja är också tänkt att innehålla verksamhetslokaler och lokaler för sportfaciliteter (exempelvis ishall, sporthall etc). Parkering ska inrymmas i så kallade multihubbar.

Området är välförsörjt med infrastruktur. Vatten- och avloppsförsörjning kan till en början ordnas för uppskattningsvis cirka 1000 till 1600 bostäder, utan att stomnät för vatten och avlopp behöver förstärkas eller att angoringsvägar behöver byggas till området. En infrastrukturplan har arbetats fram för hela FÖP-området. Det övergripande målet för planen är att redogöra för förutsättningar och riktlinjer inför kommande detaljplaner i området med avseende på infrastruktur – gata och teknisk försörjning.

De sydöstra stadsdelarna utgör en stor del av Uppsalas utveckling och målet om en klimatpositiv stadsdel är därför en mycket viktig del i att nå klimatmålen för hela Uppsala. Här finns också stora möjligheter att testa och utveckla nya lösningar som sedan kan implementeras och skalas upp i andra delar av staden. Genomförandet av målet om en klimatpositiv utveckling är därför avgörande för hela Uppsalas klimatomställning.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om att samarbeta med två så kallade ankarbyggare i utvecklingen av området, K2A Knaust & Andersson fastigheter AB och Bonava Sverige AB. Ankarbyggarens förutsättningar är i huvudsak att genom samverkan och samarbete skapa en bra slutprodukt där klimatarbetet visar vägen för ett klimatpositivt Uppsala. Genom tecknat optionsavtal (KSN-2021-03564) har de båda ankarbyggarna option på totalt 300 bostäder vardera inom området.

Markägarförhållanden

Större delen av projektområdet ägs idag av Uppsala kommun och utgörs av fastigheten Sävja 1:55. Inom området längs med Stenbrohultsvägen ligger fastigheten Sävja 111:1 som ägs av Rikshem AB samt Sävja 1:86 som ägs Stenvalvet AB och i söder även Sävja 53:1 som ägs av Skandia fastigheter.

Syfte

Projektets syfte är att utveckla hållbara livs- och stadsmiljöer inom projektområdet i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och med kommunens övriga styrdokument och ansvar.

Projektet ska utveckla och förädla områdets unika värden till att bli en attraktiv hållbar stadsdel i Uppsala som många kan och vill besöka, bo och arbeta i. Att utvecklingen i området beaktar den Visionsmanual som har arbetas fram i en omfattande medborgardialog som genomfördes i tidigt skede under 2023.

Projektet ska genom detaljplaneläggning inom projektområdet skapa förutsättningar för god arkitektur, samt en klimatpositiv och hållbar stadsdel som är integrerad med den övriga staden och som är trivsamt att bo och leva i. Här kombineras stadsliv med grönska och rekreation. Området ska också i enlighet med den fördjupade översiktsplanen kunna fungera som modellområden för hållbart stadsbyggandet och erbjuda testbäddar för byggsektorn.

Projektägare

Stadsbyggnadsdirektören är projektägare som i sin tur utser operativ projektägare för projektet.

Krav på styrning

Projektet ingår i de sydöstra stadsdelarna som i sin tur är en del av programmet för fyrsårsavtalet. Det innebär bland annat att projektet också ska följa sådana rutiner och planer i gällande projekt- och programdirektiv.

Projektets framdrift av kommunens åtaganden enligt avtal, som avsiktsförklaring, finansierings- och genomförande- och driftsavtal ska rapporteras i samband med tertialuppföljningarna.

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring marköverlåtelse, exploateringsavtal med mera. Plan- och byggnadsnämnden, och i vissa fall kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige, fattar beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov.

Gatu- och samhällsmiljönämnden upphandlar projektering och entreprenader för allmän plats. Beslut i övriga berörda nämnder fattas i enlighet med gällande reglementen och delegationsordningar.

Projektet styrs på tjänstepersonsnivå inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen och inom ramarna för fyrsårsavtalet.

Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag samt nämnder som berörs av uppdraget. Övriga intressenter utgörs av byggaktörer, Trafikverket, Region Uppsala, Staten, länsstyrelsen, ledningsägare, fastighetsägare, boende, allmänhet, näringsidkare/verksamhetsaktörer, föreningar, skolor och förskolor inom projektområdet, media m.fl.

Pågående och kommande projekt inom fyrsårsavtalet är intressenter: Spårvägsprojektet, Infrastrukturprojektet för vägar inom de sydöstra stadsdelarna, Uppsala S och verksamhetsområdet.

2. Mål

Utgångspunkten för projektet är att stadsnoden ska utvecklas i enlighet med prioriteringar, mål och planeringsinriktningar i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna.

De övergripande målsättningarna är att skapa förutsättningar för en stads- och livsmiljö som är:

- Inkluderande, positiv och livskraftig
- Resurseffektiv och klimatpositiv
- Grönskande med karaktärsfull arkitektur av hög kvalitet
- Nära natur och omgivande landsbygd

Mål och planeringsinriktningar finns att läsa i den fördjupade översiktsplanen. Nedan lyfts effektmål med särskild relevans för projektet.

Effektmål

Effektmål 1: Den nya stadsdelnoden med omgivande bostadskvarter knyter ihop Sävja till en grön helhet nära naturen.

Mätbarhet: 3-30-300 modellen ska användas och vara målsättningen för att skapa gröna boendemiljöer och för att få till en bra grönstruktur i området. Ett system för gångvägar och stigar som kopplar bebyggelsen till omgivande parker, skogar och andra grönområden skapar närhet.

Relevans: Detta mål är relevant för både den fördjupade översiktsplanen och för resultatet från genomförd medborgardialog. I den förra är både en integrerande stadsmiljö och en grön stadsmiljö centrala målsättningar/prioriteringar. I medborgardialogen har många av de som deltagit lyft vikten av närheten till naturen och anpassning till naturen som viktiga kvaliteter att säkra. En önskan är också att bevara så mycket som möjligt av skog, träd och natur för att områdets identitet och att det attraktiva med skogen runt hörnet förblir.

Uppnåbarhet: detta effektmål nås bland annat genom omsorgsfull planering av både tillkommande och befintliga gång- och cykelstråkens dragningar mellan befintliga och nya grannskap och vidare ut till omgivande skogar och ängar. Ett annat exempel på hur målet kan uppnås är att eftersträva bevarande av befintlig vegetation på gårdar och i parker. Ytterligare exempel är medveten planering för gröna stråk och gator med planteringsbäddar för att säkra den gröna känslan och krontäckningen. Integrering mellan befintlig och ny bebyggelse kan även skapas genom en medveten planering av social infrastruktur och service så att målpunkter lokaliseras i mellanrummen mellan nytt och befintligt.

Effektmål 2: **Den nya stadsdelsnoden med omgivande nya bostadskvarter erbjuder möjlighet till en hållbar livsstil och klimatpositiv stadsmiljö**

Mätbarhet: Antal resenärer som använder kollektivtrafik och cykel efter färdigställande är över 80%. Programmets klimatarbetsmetod används för att säkerställa en klimatpositiv stadsutveckling. Klimatutsläppen under byggtiden följer klimatfärdplanens gränsvärden.

Relevans: Detta effektmål är relevant för den fördjupade översiktsplanen som lyfter den klimatpositiva och resurseffektiva stadsmiljön som en av fyra centrala kvalitativa målsättningar/prioriteringar.

Uppnåbarhet: Detta effektmål är nåbart genom att spårvägen har två hållplatser inom området och att bussalternativet också är tillgängligt och nära. Goda förutsättningar för cykling skapas genom planering av cykelstråken inom stadsmiljöerna och grannskapen men även spårvägsprojektets bro över Fyrisån är en central funktion i detta. Multihubbarna bidrar till omställning till en mer hållbar livsstil. Närhet till service i vardagen likaså.

Effektmål 3: **Den nya stadsdelsnoden med omgivande bostadskvarter upplevs som trygga och trivsamma**

Mätbarhet: Det är lätt att få människor att flytta hit och de som redan bor här känner en ökad trygghet vilket mäts genom uppföljning och kommunikation med boende och verksamma.

Relevans: Den fördjupade översiktsplanen lyfter hur gator och torg bidrar till ökad trygghet och trivsel, samt ger planeringsinriktningar som bidrar till goda stads- och gaturum. I medborgardialogen har oro för minskad trygghet varit en stor fråga. Det är därför extra viktigt att uppnå detta effektmål.

Uppnåbarhet: Detta effektmål är uppnåbart genom satsningar på omsorgsfullt utformad arkitektur, landskapsarkitektur och stadsbyggnad där skala, variation inom en sammanhållen helhet, överblickbarhet, grönska och materialval har stor betydelse.

Effektmål 4: **Den nya stadsdelsnoden erbjuder såväl kommersiell som social och kulturell service**

Mätbarhet: Det kommersiella serviceutbudet inom området är idag lågt vilket leder till att varje nyöppnad enhet innebär en ökning (mätbart). Tillgång till grundläggande social infrastruktur finns i Sävja centrum men ingen större anläggning för specialsport finns och nya skolenheter kommer att behövas framåt (mätbart). Närheten till Sävja kulturcentrum med sitt bibliotek och scen är viktiga funktioner för det lokala kulturutövandet och besökande till området.

Relevans: Detta effektmål är relevant för den fördjupade översiktsplanen som lyfter blandning av funktioner som en viktig målsättning. Även den genomförda medborgardialogen lyfter behovet av mer service som en viktig faktor.

Detta mål är också relevant utifrån kommunens arbete med att stärka "kulturen som drivkraft för stadsutveckling" som också är ett centralt tema i inom ramen för ansökan om att få bli europeisk kulturhuvudstadsår 2029. Planering för både

tillfälliga och permanenta kulturaktiviteter och integrerade konstprojekt i och runt Sävja är en del av projektet.

Uppnåbarhet: Mängden nya boende ger underlag för service av alla olika slag. Samarbete med fastighetsstaben, kulturförvaltningen och andra relevanta aktörer förutsätts.

Projektmål

Effektmål 1: Den nya stadsdelsnoden med omgivande bostadskvarter knyter ihop Sävja till en grön helhet nära naturen.

- Projektmål: En plan för gång- och cykelnät tas fram som underlag för planering och utveckling i området över tid.
- Projektmål: Grönskan ska göra sig påmind i stadsnoden och bidra till karaktär, nyfikenhet och aktivitet.
- Projektmål: Ekologiska värden som inte kan kompenseras inom projektområdet har kompenserats utanför projektområdet inom Uppsala kommun
- Projektmål: Att kommande planering och detaljplaner beaktar visionsmanualen från genomförd medborgardialog om att anpassa utbyggnaden i området utan att ta bort närheten till naturen.

Effektmål 2: Den nya stadsdelsnoden med omgivande nya bostadskvarter erbjuder möjlighet till en hållbar livsstil och klimatpositiv stadsmiljö

- Projektmål: utveckla multihubbar tillsammans med näringslivets aktörer
- Projektmål: krav i markanvisningar i enlighet med klimatfärdplanens gränsvärden för byggnation
- Projektmål: Implementera ett system för hållbar energiförsörjning i stadsnoden
- Projektmål: krav på användning av klimatsmarta material vid utbyggnad av allmän plats.
- Projektmål: Återbruk av byggmaterial premieras i vid markanvisningar och vid utbyggnad av allmän plats
- Projektmål: Sociala, kulturella och kommersiella verksamheter erbjuds inom gång- eller cykelavstånd för ett hållbart vardagsliv
- Projektmål: Boende, besökare och verksamma i projektområdet väljer till 80% hållbara transporter
- Projektmål: Laga kraftvunna detaljplaner som har prövat förutsättningen för att möjliggöra önskad stadsutveckling.

Effektmål 3: Den nya stadsdelsnoden med omgivande bostadskvarter upplevs som trygga och trivsamma

- **Projektmål:** framtagande av en förstudie som beskriver stadsbyggnadskvaliteter i enlighet med effektmålet om trivsamma och trygga miljöer samt som väger in Visionsmanualens värden.
- **Projektmål:** krav på god arkitektur i markanvisningar. Stadsarkitekten eller motsvarande kompetens ingår i teamet som formulerar krav och utvärderar.
- **Projektmål:** Blandning av bostäder, service, handel och levande bottenvåningar ger liv och skapar trygghet i området.

Effektmål 4: Den nya stadsdelsnoden med omgivningar erbjuder såväl kommersiell som social och kulturell service

- **Projektmål:** Möjliggöra för färdigställd bebyggelse i stadsdelsnoden senast då spårvägen tas i drift.
- **Projektmål:** Detaljplaneprova cirka 2000 bostäder i delar av området till år 2029. Minst 30 % av alla bostäder ska vara bostadsrätter. Minst 30 % av alla bostäder ska vara hyresrätter. Minst 25 % av alla hyresrätter har en relativt lägre hyra.
- **Projektmål:** Detaljplaneprova resterande 2800 bostäder till senast år 2034. Minst 30 % av alla bostäder ska vara bostadsrätter. Minst 30 % av alla bostäder ska vara hyresrätter. Minst 25 % av alla hyresrätter har en relativt lägre hyra.
- **Projektmål:** Detaljplaneprova ny skola (inklusive idrottshall) och två nya förskolenheter.
- **Projektmål:** Utforma stadsdelsnoden så att den är attraktiv för näringslivetableringar.
- **Projektmål:** Skapa förutsättningar för företag att utvecklas och växa i stadsdelsnoden och utmed boulevarden genom att möjliggöra och planera för ett brett utbud av olika typer av lokaler.
- **Projektmål:** Detaljplaneprova en ny ishall eller motsvarande funktion.
- **Projektmål:** Kultur- och konstprojekt i samarbete med kulturförvaltningen, civilsamhället och näringslivet inför, under och efter Kulturhuvudstadsåret 2029.

En sammanställning av konkreta leveranser finns i kap. 4.

Underlag för prioritering vid målkonflikter

Projektet kommer att ha följande prioriteringsordning

1. Resultat (kvalitet)
2. Kostnad (ekonomi)
3. Tid

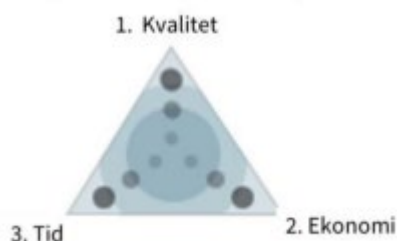
Eftersom det övergripande effektmålet är att utveckla en hållbar stadsmiljö i sin helhet för en lång tid framöver, så är dess kvalitet det viktigaste resultatet av projektet. Att prioritera kvalitetsparametrar innebär att området blir attraktivt att besöka, bo och arbeta i, vilket i sin tur ger förutsättningar för en ekonomiskt gynnsam utveckling. Kvaliteter är exempelvis boende och besökandes möjligheter till ett hållbart och väl fungerande vardagsliv, genom väl utbyggd kollektivtrafik och klimatsmarta lösningar tidigt i projektet. Kvalitet är även bra materialval och god gestaltning av byggnader och allmänna platser, kvalitativa skolor och lekplatser och ett brett utbud av boendeformer för att möjliggöra bostäder som är ekonomiskt tillgängliga för alla.

Inom den ekonomiska parametern behöver både intäktsmöjligheter och kostnader ägnas stor uppmärksamhet. Vid beslut ska som huvudregel effekter på kommunens långsiktiga ekonomiska konsekvenser beaktas, tillsammans med ekonomiska konsekvenser för långsiktigt hållbara val. Projektet ska generera ett ekonomiskt överskott som till del finansierar investeringar för övergripande infrastruktur inom de sydöstra stadsdelarna.

Prioriteringsordningen innebär att tidplaner kan behöva anpassas för att de överordnade parametrarna Kvalitet och Ekonomi ska kunna tillgodoses, till exempel avseende lämplig tidpunkt för markförsäljningar och utbyggnad av allmän plats.

Gällande tidsparametern behöver utbyggnadstakt och utbyggnadsordning samordnas med angränsande projekt inom sydöstra stadsdelarna som helhet och Fyrspårsprogrammet

Vissa tidsaspekter som påverkar det övergripande ekonomiska utfallet ska prioriteras (stadsmiljöavtal etc). Även kommunens övriga stadsbyggnadsprojekt och teknisk infrastruktur, samt utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden och planering av sociala infrastruktur behöver tas hänsyn till.



3. Förutsättningar

Icke förhandlingsbara förutsättningar

Ingångna avtal, lagar, förordningar och myndighetskrav är givna förutsättningar.

Gällande avtal och överenskommelser, däribland följande:

- ”Fyrspårsavtalet” mellan staten, Uppsala kommun och Region Uppsala, KSN-2021-01034-8.

Beroenden till andra projekt och verksamheter

Projektet är beroende av att samordna detaljplaneavgränsningar internt i projektområdet för De sydöstra stadsdelarna. Detta är följande beroenden:

- Spårvägen - detaljplaner, tidplan, genomförande och gestaltning
- Spårvägsdepå
- Kommande detaljplaner och tillhörande genomförande för bebyggelse och infrastruktur i de sydöstra stadsdelarna, däribland Väginfrastrukturprojektet
- Dagvattendammar – tillgänglig mark för uppförande av dem
- Ledningar genom projektområdet- andra ledningsägare utöver kommunen
- Konstprogram för spårvägen och depån
- Kulturhuvudstadsåret 2029

Projektet är också beroende av att samordna detaljplaneavgränsningar mot externa aktörers projekt samt tidplaner och skedesplanering. Detta är följande beroenden:

- Ombyggnad av Gamla Stockholmsvägen
- Befintliga fastighetsägare i området
- Skandiafastigheters planbesked och utveckling på fastigheten
- Uppsala Skolfastigheter AB och Uppsala Sport- och rekreationsfastigheter
- Lokalförsörjningsplanering
- Teknisk försörjning

Projektet är beroende av följande beslut och genomföranden:

- Av framdrift i projektet för Väginfrastruktur i SÖS för att kunna angöra och i förlängningen bebygga området
- Utbyggnad av stomnät för vatten och avlopp
- Utbyggnad av spårväg inom projektområdet

Lokaliserings- och tidsmässig samordning sker bland annat i samband med framtagande av detaljplaner. Resurser för samverkan behöver därmed säkerställas till det skedet. Projektet ska ha en samordnande roll i kontakten med berörda kommunala bolag gällande utveckling inom området. Vidare är projektet direkt beroende av beslut i Kommunstyrelsen, Plan- och byggnadsnämnden, Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden, Idrott- och fritidsnämnden, kommunala bolag, Länsstyrelsen, byggherrar och verksamhetsutövare. Projektet ska hålla sig uppdaterat med andra projekt och aktörer, och vid behov tillhandahålla beslutsunderlag som tydliggör konsekvenser av olika beslutsalternativ.

Tidigare godkänt direktiv för Östra- och södra Nåntuna behöver återkallas, då de har senarelagts och områdesgränserna har ändrats.

Finansiering

Projektet finansieras av kommunstyrelsen såsom markägare via intäkter från markförsäljningar i området. Finansiering sker även via exploateringsintäkter genom de exploateringsavtal som ska tecknas. Investering i allmänna anläggningar görs i huvudsak inom ramen för exploateringsprojektet. Skattefinansierade anläggningar finansieras av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden, vilka också sköter utbyggnad och upphandling av samtliga anläggningar. För redovisning av projektets avgränsningar, se avsnitt 4.

Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet genom anslutningsavgifter.

Mobilitetsanläggningar (multihubbar) finansieras och byggs av Uppsala Parkerings AB eller annan lämplig aktör.

Utbyggnad av skolor och förskolor finansieras av Utbildningsnämnden och Skolfastigheter AB i egenskap av fastighetsägare eller av en annan aktör vilket utreds i ett senare skede. Idrotts- och fritidsanläggningar byggs och finansieras av Idrotts- och fritidsnämnden och av Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser beslutas i mål och budget hos ansvarig nämnd.

Samtliga kategorier av social infrastruktur kan i förekommande fall även finansieras och genomföras av annan lämplig aktör.

4. Omfattning och leveranser

Övergripande

Projektet omfattar följande delar:

- Stadsbyggnadsstudie som underlag för detaljplaner inom projektområdet
- Detaljplaner för bostäder, verksamhetslokaler, multihubbar, skolor/förskolor, idrott och allmän plats
- Mätbara klimat- och hållbarhetsmål för projektet
- Handlingsplan för ekologisk kompensation utanför projektområdet
- Rapportering från genomförda medborgardialoger
- Markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering till ankarbyggare och byggaktörer
- Investeringar och utbyggnad av allmän plats inom projektområdet.
- Samordning och framdrift av investeringar i teknisk och social infrastruktur

Avgränsningar

För projektets geografiska avgränsning, se kartbild på sidan 4. Projektet ansvarar ekonomiskt och praktiskt för att initiera planläggning, utbyggnad av allmän plats och kvartersmark samt mark- och exploateringsfrågor inom Området. Projektet kan även komma att ansvara för kostnader gällande åtgärder utanför Området, ifall dessa åtgärder behöver göras som en följd av projektets verkställande.

Projektet påverkar också andra kommunala aktiviteter inom det geografiska området och samarbetar därigenom med andra nämnder angående VA, skola/förskola, idrott/fritid, kultur, äldreomsorg, mobilitet- och parkering.

Projektet ansvarar inte för drift av redan utbyggd allmän plats. Allt eftersom nya anläggningar (allmän plats) färdigställs ska en plan för överlämnande till driftenhet tas fram.

Område för Kapacitetsstark kollektivtrafik, hållplatslägen samt depå drivs genom egna projekt och behöver samordnas både i planerings- och utbyggnadsfas. Projektet ansvarar inte för kostnader relaterade till utbyggnad av dessa.

Projektet ansvarar inte för utbyggnad och kostnader av den så kallade Boulevarden inom projektområdet.

Projektet ansvarar inte för kostnader för ombyggnad av gamla Stockholmsvägen (väg 255).

Ansvar för övergripande frågor och framtagande av övergripande strategier, ekonomisk rapportering och uppföljning genomförs inom ramen projekt Sydöstra staden.

5. Tidplan

Tidplanen är grovt uppskattad i tidigt skede och är förenad med osäkerheter.

2024–2028 Detaljplaneläggning av detaljplan 1

2024–2029 Detaljplaneläggning av detaljplan 2

2028–2034 Detaljplaneläggning av detaljplan/detaljplaner

2029–2035 Utbyggnad av stadskärnan, kvartersmark och allmän plats

2030 Första byggnaderna står färdiga och flyttas in

2034 – 2040 Utbyggnad av resterande stadsnod, kvartersmark och allmän plats

6. Organisation

Organisationen följer till stora delar organisationsmodellen för samhällsbyggnadsprocessen. Projektet är en del av de sydöstra stadsdelarna som i sin tur är en del av Uppsala kommuns leverans inom ramen för programmet för

fyrspårsavtalet. Behov finns av rapportering och samordning av tidplaner med andra projekt än vad som normalt sker inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen.

Projektledaren ansvarar för att informera och klargöra projektets behov av resurser och kompetenser samt vilken omfattning som krävs under projektet olika skeden.

Resurser

Till Projektägare utses stadsbyggnadsdirektören
Operativ projektägare utses av stadsbyggnadsdirektören.

Styrgrupp ska utgöras av Styrgrupp SBF.

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

Delegering av ansvar

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

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen

Delegering av ansvar

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

7. Projektrutiner

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

Projektet ska ta fram en projektplan som direkt svarar mot detta projekts direktiv. Projektområdet kommer att delas upp i delprojekt allt eftersom nya detaljplaner initieras vilka alla följer den för projektet framtagna projektplanen.

Dokumentation och gemensam projektyta återfinns i verktyget Antura där samtliga projektmedlemmar och nödvändiga resurser ges åtkomst.

8. Risker och möjligheter

Identifierade risker i tidigt skede anges nedan. Översyn och analys av risker ska genomföras kontinuerligt i Projektet.

Risker i planprocessen

- Risk för att detaljplaner överklagas och tidplaner förskjuts.

- Risk för att erforderliga myndighetstillstånd inte kan ges eller inte kan ges i rätt tid.
- Risk för negativ opinion.
- Risk för att tidplanen påverkas då projektet i delar är beroende av andra projekt som skulle kunna dra ut på tiden. Projekten som påverkar kan vara både kommunala, mellan-kommunala och icke-kommunala.
- Risk för att stationsområdets komplexitet med flera olika behov och intressen kan kollidera. Risken är svårigheten att planera, tekniska, juridiska och ekonomiska lösningar när många olika intressen behöver beaktas.
- Risk att vissa markområden inom projektområdet inte kan planläggas för exploatering så att leverans och/eller projektmål inte kan uppnås.

Risker i genomförandeprocessen och förvaltning

- Risk för överklagande av upphandlingar som får tidplanepåverkande följder.
- Risk för att marknadsförändringar påverkar projektets kostnader eller intäkter.
- Risk för att teknisk infrastruktur ej är utbyggd vilket ger en tidsförskjutning i utbyggnadsordningen.
- Risk för att uppfyllande av hållbarhetsmål påverkar budget och tidplan eller vice versa.
- Risk för negativ publicitet och/eller opinion.
- Risk för att ekologiska hållbarhetsmål leder till oönskade konsekvenser ur ett driftperspektiv eller att driftaspekter leder till svårigheter för uppfyllandet av ekologiska hållbarhetsperspektiv.

9. Klimat

Uppsala kommun har som målsättning att vara klimatneutral 2030 och klimatpositiv 2050. Målsättningen gäller för såväl kvartersmark som allmän plats.

Som princip ska utsläppen i första hand minimeras och därefter ska kompensering ske för de utsläpp som inte går att undvika. År 2030, då kommunen ska vara klimatneutral, ska de kompletterande åtgärderna minst motsvara de kvarvarande utsläppen. Därefter ska de kompletterande åtgärderna överstiga utsläppen i ökande grad fram till år 2050.

Klimatpositiv

Utbyggnaden i Sävja ska bli klimatpositiv. Det innebär att mer kol och koldioxid binds lokalt i mark, i nya träd och på annat sätt, än det som släpps ut. För att säkerställa att målet om en klimatpositiv stadsdel nås behöver åtgärder för minskad klimatpåverkan säkerställas i varje skede av planering och genomförande. Fördjupade analyser av vilka åtgärder som krävs för att nå klimatmålen ska göras löpande. Markanvisningar är ett viktigt verktyg för att uppnå målet om en klimatpositiv stad där krav ställs på hållbara byggnadstekniker och klimatsmarta byggnadsmaterial premieras. Vid utbyggnad av allmän plats ska kommunen säkerställa klimatkrav genom upphandling. Kolbindande byggmaterial, återbrukade material, energieffektiva byggnader och solcellsanläggningar och annat kan möjliggöra att stadsdelen blir klimatpositiv i driftsfas.

Kompensation

De värden som finns i området innan exploatering ska kompenseras. Som kompensation för skogens kolbindande förmåga finns åtgärder i form av till exempel skydd och nyplantering av skog utanför planområdet, plantering av träd i stadsmiljön, användning av trä (eller annat material som mellanlagrar koldioxid) som dominerande byggnadsmaterial, och/eller investeringar i energiteknik för exempelvis lagring av koldioxid. Sävja blir ett pilotprojekt för kommunens arbete med ekologisk kompensation.

Uppföljning

Uppföljning och återrapportering sker löpande vid färdigställande av byggnation. För kvartersmark rapporteras preliminära klimatberäkningar i samband med bygglovsansökan och slutliga klimatberäkningar rapporteras i samband med slutbesked. För allmän plats rapporteras klimatpåverkan efterhand anläggningar färdigställs.

10. Ekonomi

Utredningsekonomi

Projektets utredningsbudget utgörs av kostnader i utredningsskedet, det vill säga fram till dess att detaljplan antas och får laga kraft. Dessa kostnader består i första hand av utlägg för kommunens nedlagda tid, konsultkostnader, utredningskostnader samt planläggningskostnader.

Projektets delprojekt (ett delprojekt avser en detaljplan) har egna utredningsbudgetar, en för varje detaljplan, som sträcker sig fram till respektive detaljplans lagakraftvinnande. Utredningsbudget för delprojekt Sävja etapp 1 redovisas i bilaga 2. Inför att nya detaljplaner startas ska nya utredningsbudgetar föreslås som löper fram till respektive detaljplans lagakraftvinnande. Inför genomförande av respektive detaljplan ska en genomförandebudget föreslås som löper fram till respektive detaljplans genomförande har avslutats. Beslut för respektive budget sker enligt vid för tidpunkten gällande delegationsordning.

Totalt uppskattas utredningsekonomi totalt för projektområdet inom Sävja till en nettokostnad om 60 miljoner kronor.

Projektet befinner sig i tidigt skede i planeringsprocessen och intäkter och kostnader är därmed uppskattade och baserade på schabloner och erfarenhetstal.

Genomförandekonomi

För att bedöma projektets totalekonomi har beräkningar utförts för kostnader och intäkter förknippade med den fördjupade översiktsplanens genomförande. De kommunala intäkterna i samband med genomförande och driftskede kan förväntas komma från försäljning av byggrätter och exploateringsersättning genom avtal. De

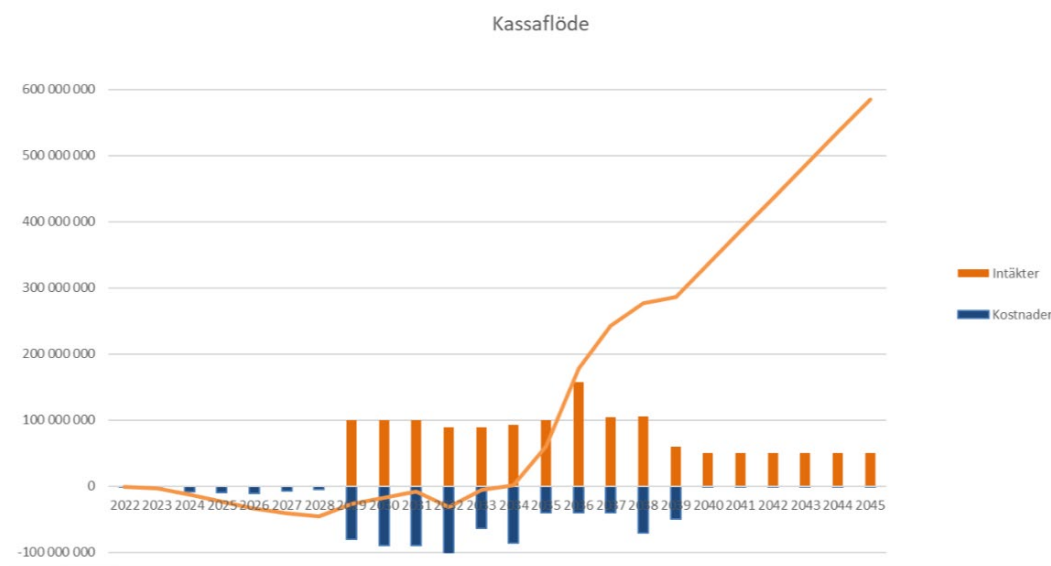
kommunala kostnaderna förväntas omfatta kostnader för anläggning och utveckling av allmän platsmark samt kostnader för markförädling.

Byggrättsvärden och kostnader för investeringar i allmän platsmark har inhämtats från kalkyl tillhörande huvudprojektet Sydöstra staden. Kostnader för markförädling samt intäkter från köpeskilling har uppskattats i samband med framtagande av detta direktiv.

Genomförandekostnaderna kan förväntas uppgå till omkring 590 – 680 miljoner kronor samtidigt som intäkterna bedöms uppgå till omkring 1 030 - 1 200 miljoner kronor. Därmed bedöms genomförandeskedet rendera i ett överskott på 350 - 630 miljoner kronor.

Med hänsyn till att projektet är i ett tidigt skede ska kalkylen bedömas som grov och risker för denna behöver beaktas såsom ökade byggkostnader, stigande räntor, ökade fastighetsvärden samt justeringar i innehåll och utförande. Även exploateringsgraden inom projektområdet ger en direkt påverkan på genomförandekonomin.

Kassaflöde



Figur 2: Bedömning av kassaflöde för Sävja mellan åren 2024-2045 i ett best case scenario

Projektkalkyl

Utredningsnetto	-60 000 000 kr
Genomförandenetto	520 000 000 kr
Totalt	460 000 000 kr

Fördelning av kostnader för allmän plats

Utgångspunkten vid fördelning av kostnader är att den som erhåller nyttan, fastighetsägarna, ska stå för kostnaderna. Där kommunen kan anvisa mark för bebyggelse bär även kommunen såsom fastighetsägare sin del av kostnaden.

Kostnader för utredningar ska betalas av de fastighetsägare som har behov och nytta av detsamma. Den faktiska kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna enligt en rimlig och accepterad modell. Hela kostnaden kan då hämtas in på längre sikt genom föravtal och exploateringsavtal.

Kostnader för allmän plats tas in genom exploateringsersättning i exploateringsavtal respektive ersättning för förprojektering och utredningar med mera i föravtal, alternativt genom gatukostnadsersättning. Vatten och avlopp hanteras av Uppsala vatten och ska genom taxa täcka sina kostnader. Planläggningskostnader betalas av de fastigheter som har nytta av detaljplanen genom planavtal.

Fördelning av kostnad från angränsande projekt

I angränsande projekt, Väginfrastrukturprojekt i Sydöstra stadsdelarna, kommer helt nödvändig infrastruktur byggas ut för att möjliggöra och försörja bland annat Sävja. Kostnaden för denna utbyggnad redovisas inte inom detta projekt. Däremot ska nyttorna som uppstår i Sävja kunna delvis finansiera kostnaderna i Väginfrastrukturprojekt i sydöstra stadsdelarna som möjliggjort samma nyttor. Projektet kommer inte generera intäkter som fullt finansierar infrastrukturprojektet utan ska ses som en delfinansiering av densamma.

Koncernekonomi

Inom projektområdet kommer investeringsbehovet i social infrastruktur (skola, förskolor, idrottsanläggning samt offentlig konst) att uppstå.

Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertiälvist och enligt modell för exploateringsprojekt. Avvikelse från och begäran om ny budget sker enligt ekonomisk uppföljning inom exploateringsprojekt.

11. Avveckling

I Projektet ingående anläggningar för allmän plats övergår till Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden.

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

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

13. Referenser och bilagor

Referenser

[Specificera alla dokument som det hänvisas till i projektdirektivet. Det kan t ex vara politiskt beslut, beslutsprotokoll, förstudierapport, idébeskrivning eller projektbudget.]

Bilagor

Bilaga 1: Projektdirektiv för sydöstra staden

Bilaga 2: Utredningsbudget delprojekt Sävja etapp 1

Stadsbyggnadsförvaltningen
Bilaga 2 till ärende Projektdirektiv för Sävja

Datum:
2024-05-29

Diarienummer:
KSN-2024-01151

Handläggare:
Emma Carmelid, David Fors

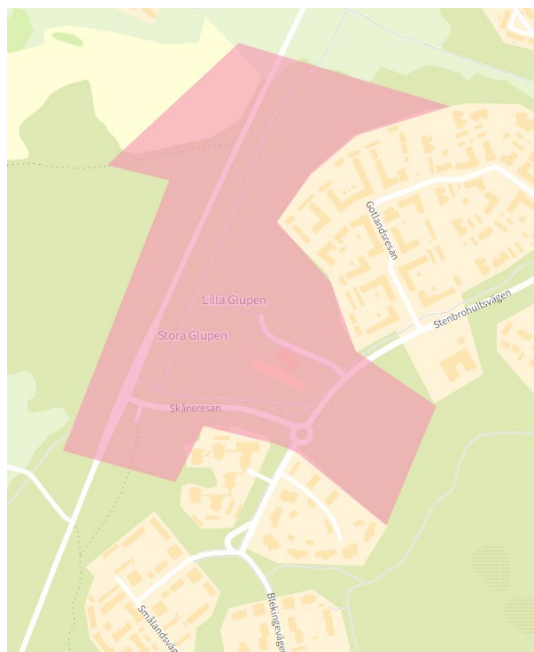
Utredningsbudget för delprojekt i Sävja – Sävja etapp 1

1. Beskrivning av projektet

Det övergripande syftet med Sävja är att utveckla och förstärka en stadsdelsnod som är klimatpositiv och som erbjuder arbetsplatser, offentlig och kommersiell service och bostäder i anslutning till korsningen runt blivande kollektivtrafiksled med hållplatser samt gamla Stockholmsvägen (tidigare väg 255). Projektområdet över Sävja kommer succesivt att delas in i delprojekt (ett per detaljplan). Utredningsbudgeten ska täcka delprojektets kostnader fram till att detaljplanen är antagen.

Denna utredningsbudget avser delprojekt för detaljplan för Sävja etapp 1. Denna första etapp ska utgå och pröva planläggning utifrån genomförda medborgardialoger och den fördjupade översiktsplanens intentioner. Projektet ska pröva planläggning för runt 1 400 bostäder, skola, idrottshall, förskola, mobilitetshus samt handel.

Utredningskostnaderna kommer att täckas av intäkter från kommande markförsäljning och eventuell ersättning enligt föravtal och markanvisningsavtal.



2. Tidplan aktuell budgetperiod

Moment	Tider
Samrådsbeslut i PBN	Q1 2026
Granskningsbeslut i PBN	Q1 2027
Antagandebeslut i PBN	Q2 2028
Genomförande från och med	2029

3. Ekonomi

Projektet befinner sig i tidigt skede i planeringsprocessen och intäkter och kostnader är därmed uppskattade och baserade på schabloner och erfarenhetstal. Totalt inom projektområdet för Sävja är utredningsbudgeten enligt nedanstående tabell.

3.1. Utredningsbudget

Delprojektet, Sävja etapp 1 befinner sig i tidigt skede i planeringsprocessen och intäkter och kostnader är därmed uppskattade och baserade på schabloner och erfarenhetstal.

Intäkter	
Markanvisningsavgift	800 000
Kostnader	
Utfallet t o m 2024-03-28	-4 800 000
Personal	-8 000 000
Projektering	-1 000 000
Utredningar	-6 000 000
Kommunikation och dialog	-250 000
Planläggning	-14 900 000
Totalsumma	-34 500 000 kronor

Utfallet till och med 2024-03-28 är 4 778 000 kr i initieringsfasen för hela projektet Sävja. Förslagen budget skiljer sig med 10 000 000 kronor från det bedömda nettot i initieringsbudgeten, som uppgick till - 20 500 000 kronor. Förändringarna i projektresultatet för initieringsfasen har skett främst till följd av att delprojektområdet har ändrats samt att uppskattade utrednings- och plankostnader har studerats närmre.

3.2. Projektkalkyl

För delprojektet Sävja etapp 1 bedöms delprojektets totala ekonomi enligt följande:

Intäkter	360 000 000 – 423 000 000
Kostnader	210 000 000 – 275 000 000
Projektnetto	148 000 000 kronor

3.3. Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för kommunkoncernen för byggande av skolor/förskola 300 miljoner kronor samt idrott 80 miljoner kronor samt drift och skötsel av allmän plats/anläggningar på 3 miljoner kronor/år. Utbyggnad utav VA inom området beräknas till 68 miljoner kronor.

Beslutet delges:

- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, ekonomistaben
- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, fastighetsstaben
- Uppsala vatten och avfall AB

Projektname Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nantuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

Östra och södra Nantuna

Del av projekt Sydöstra staden

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)

Beslut att bordlägga beslutet

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

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Projektname Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nantuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

INNEHÅLL

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....	3
1.1 BAKGRUND	3
1.2 SYFTE.....	4
1.3 PROJEKTÄGARE.....	4
1.4 KRAV PÅ STYRNING.....	4
1.5 INTRESSETER.....	4
2 MÅL.....	4
3 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
4 OMFATTNING OCH LEVERANSER	5
4.1 LEVERANSER INOM DELPROJEKTET FÖRDELAT PÅ ÅR:.....	5
4.2 AVGRÄNSNINGAR.....	5
5 TIDPLAN	6
6 ORGANISATION.....	6
6.1 PROJEKTORGANISATION	6
6.2 RESURSER	6
6.3 DELEGERING AV ANSVAR	7
7 PROJEKTRUTINER	7
8 RISKER OCH MÖJLIGHETER	7
9 EKONOMI	7
9.1 EKONOMISKA BESLUT	7
9.2 EXPLOATERINGSEKONOMI.....	7
9.3 EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSE	9
10 AVVECKLING	9
11 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”.....	10
12 BILAGOR	10

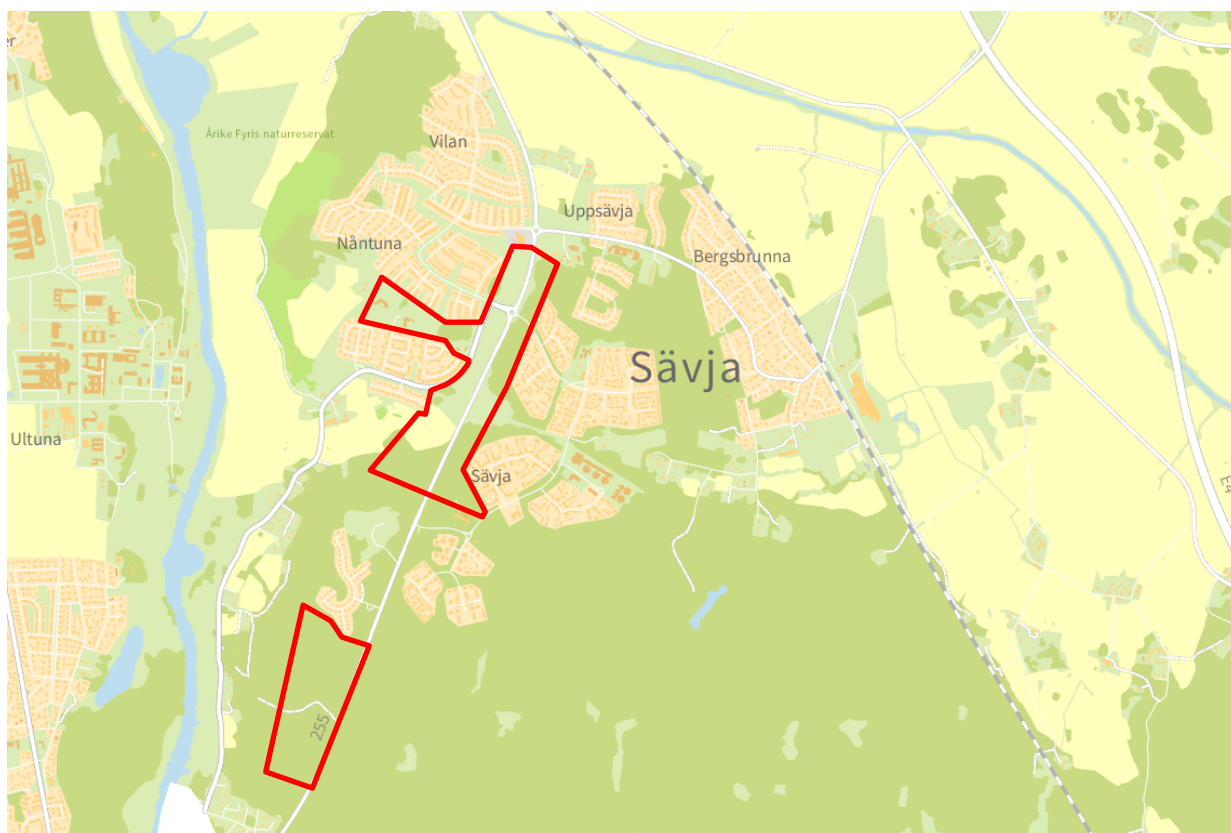
Projektname Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nântuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Detta projekt utgör det första delprojektet i stadsbyggnadsprojektet Sydöstra staden, se bifogat projektdirektiv, bilaga 1, och benämns nedan Delprojektet. För övrig bakgrund, se ovan nämnda projektdirektiv.

Utbyggnadsordningen för Uppsalapaketen har identifierat östra och södra Nântuna som den del av den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och Bergsbrunna, där det är mest lämpligt att inleda stadsutveckling. Delprojektet inrymmer ca 3000 bostäder samt social infrastruktur för de nya stadsmiljöernas eget behov. Delprojektet inrymmer dessutom en stadspark, som enligt den fördjupade översiktsplanen betjänar ett större omland, samt ombyggnad av Stockholmsvägen till stadsgata. För föreslagen områdesavgränsning, se avgränsningskarta nedan



Karta 1: avgränsning av delprojekt 1, södra och östra Nântuna

Det område som Delprojektet omfattar benämns nedan Projektområdet.

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

Projektområdet är välförsörjt med infrastruktur. Vatten- och avloppsförsörjning kan till en början ordnas utan att stornät behöver förstärkas och inga angoringsvägar behöver byggas till området. Projektområdet är förhållandevis fritt från faktorer som kräver svåra avvägningar och tunga utredningar, såsom fornlämningar, markföroreningar, höga naturvärden, grundvattentäkter och våtmarker. Marknadsläget för nya bostäder i området bedöms vara gott. Stockholmsvägen har statligt huvudmannaskap och förvaltningen gör bedömningen att den här föreslagna detaljplanen inte kan antas förrän huvudmannaskapet har gått över till kommunen. En stomledning för vatten är belägen inom Projektområdet och behöver flyttas för att marken ska kunna bebyggas.

Marken ägs dels av Uppsala Kommun, dels av Statens Lantbruksuniversitet (SLU). Kommunen och SLU har enats i avtal om markförvärv och stadsutveckling, beslutat om i kommunstyrelsen januari 2020, att marken inom Projektområdet under 2020 ska övergå i kommunens ägo och bebyggas i enlighet med vad som sägs i detta projektdirektiv.

1.2 Syfte

Delprojektets syfte är att leverera hållbara stadsmiljöer inom Projektområdet i enlighet med avtalet mellan staten, regionen och Uppsala kommun, den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och i enlighet med kommunens övriga styrdokument och ansvar.

1.3 Projektägare

Projektägare är stadsbyggnadsdirektören. Politisk ansvarig nämnd och uppdragsgivare är Kommunstyrelsen.

1.4 Krav på styrning

Delprojektet styrs i enlighet med kapitel 1.4 i projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

1.5 Intressenter

Se kapitel 1.5 i projektdirektivet för huvudprojektet Sydöstra staden.

2 MÅL

Delprojektets mål är desamma som målen för huvudprojektet Sydöstra staden, se bifogat projektdirektiv.

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nåntuna	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7	

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

Se kapitel 3 i projektdirektivet för huvudprojektet Sydöstra staden.

4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

4.1 Leveranser inom delprojektet fördelat på år:

2020

Planbesked och beslut om att inleda planläggning
Erforderligt utredningsarbete för framtagande av planförslag
Samarbetsavtal med ankarbygggherrar

2021

Detaljplan på plansamråd
Markanvisning, deletapp 1

2022

Detaljplan på granskning
Antagande av detaljplan
Laga kraft detaljplan
Byggstart allmän plats deletapp 1
Iordningställande av kvartersmark, deletapp 1
Markförsäljning, deletapp 1

2023

Byggstart kvartersmark deletapp 1
Markanvisning deletapp 2

2024–2030

Iordningställande av kvartersmark, senare deletapper
Markanvisning senare deletapper
Markförsäljning senare deletapper
Byggstart senare deletapper
Inflyttning deletapp 1
Inflyttning senare deletapper
Avslut av Delprojektet

4.2 Avgränsningar

För Delprojektets geografiska avgränsning – se karta 1.

Delprojektet ansvarar för planläggning, utredningar, markanvisningar, nedlagd tid, iordningställande av kvartersmark och utbyggnad av allmän plats i inom Projektområdet.

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

Delprojektet kan även komma att ansvara för kostnader gällande åtgärder utanför Projektområdet, ifall dessa åtgärder behöver göras som en följd av Delprojektets verkställande.

Ansvar för övergripande frågor såsom utredningar som berör hela Sydöstra stadsdelarna, marknadsföring, framtagande av övergripande strategier, övergripande ekonomisk rapportering och uppföljning etc faller på huvudprojektet. För närmare beskrivning, se huvudprojektets projektdirektiv, kapitel 4.

5 TIDPLAN

Enligt utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, ska inflyttning inom delprojektet inledas under år 2025. Detta betyder att planläggning behöver inledas under 2020, detaljplan antas under 2022 och utbyggnad av kvartersmarken inledas 2023.

Därutöver, se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

6 ORGANISATION

6.1 Projektorganisation

Projektet styrs enligt nedanstående organisationsschema

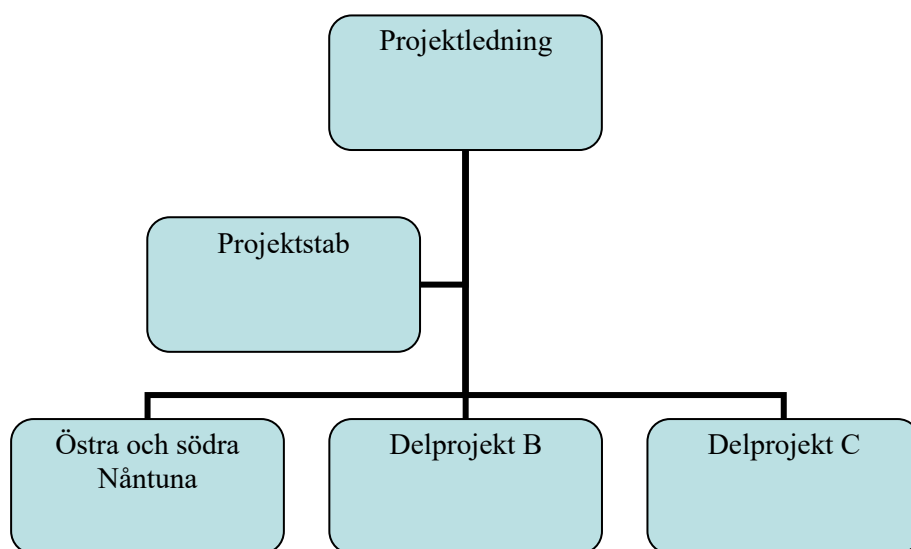


Bild 1: Projektorganisation

6.2 Resurser

Till projektägare utses

Stadsbyggnadsdirektör

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nåntuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

Styrgrupp skall utgöras av

Styrgrupp samhällsbyggnad

Delprojektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

6.3 Delegering av ansvar

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

7 PROJEKTRUTINER

Se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

8 RISKER OCH MÖJLIGHETER

Se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

9 EKONOMI

9.1 Ekonomiska beslut

Se projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

9.2 Exploateringsekonomi

I och med detta projektdirektiv godkänns en utredningsbudget för Delprojektet. Utredningsbudgeten utgörs av kostnader i utredningsskedet, det vill säga fram till dess att detaljplan antas. Dessa kostnader består i första hand av utlägg för kommunens nedlagda tid, konsultkostnader, utredningskostnader samt planläggningskostnader. Bilaga 2, utredningsbudget, redogör närmare för dessa kostnader.

Särskilt beslut angående genomförandebudget kommer att fattas inför antagandet av den detaljplan som innefattar Projektområdet. Genomförandebudgeten består av anläggningskostnader för gator, parker och torg samt kostnader för projektering. Större kostnader för flytt av ledningar kommer också att uppkomma, samt kostnader för medfinansiering av Uppsala Spårväg.

Den absoluta huvuddelen av intäkterna som härrör från utbyggnaden av Delprojektet inryms också inom genomförandebudgeten. Marken inom Projektområdet är kommunal eller kommer att vara kommunal vid tiden för genomförandet, vilket innebär att Delprojektet kommer att ge omfattande exploateringsintäkter.

Delprojektet kommer att medfinansiera Spårväg Uppsala. Det är i nuläget oklart hur denna medfinansiering konstrueras.

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nåntuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

Observera att beslut om övergripande utredningsbudget för huvudprojektet, som omfattar kostnader för övergripande utredningar, verksamhets- och ekonomistyrning, övergripande dialog mot närboende och allmänhet samt marknadsföring av huvudprojektet mot bostadsbyggare och exploatörer av verksamhetsfastigheter inklusive framtagande av marknadsföringsmaterial och deltagande vid mässor och utställningar, inte fattas i detta projektdirektiv utan innefattas i beslut om utredningsbudget för huvudprojektet.

Nedan följer en sammanställning av hela Delprojektets ekonomi fram till Delprojektets slut. Siffrorna anges i dagens penningvärde utan vare sig uppräknig av intäkter och kostnader eller nuvärdesberäkning. I detta tidiga skede bedöms intäkts- och kostnadsökningar samt en kalkylränta vid nuvärdesberäkning likställas med inflationen. Dessa tar då ut varandra.

Sammanställningen är uppdelad på Exploateringsekonomi och Koncernpåverkan. Inom exploateringsekonomi redogörs för den ekonomi som normalt ingår i exploateringsprojekt. Avseende utbyggnad av allmän plats har antagande gjorts att de större investeringarna i form av stadsdelspark och ombyggnad av väg 255, för den del som ligger inom Delprojektet, delvis finansieras med skattemedel likt principer i andra exploateringsprojekt i Uppsala. Markförsäljningsintäkterna är uppdelade mellan vad som blir ren köpeskilling och vad som går till att finansiera allmän plats. Den värdeökning som närhet till Uppsala spårväg bedöms generera redovisas separat under intäkter. Någon utveckling av privatägd mark är inte med i Delprojektet, varför ingen medfinansiering från privata markägare finns.

Under koncernpåverkan redovisas den del av större investeringar i allmän plats som antas finansieras via skattemedel samt en uppskattning av kostnaden för att bygga ut social infrastruktur inom Delprojektet enligt samrådsförslaget för FÖP Sydöstra stadsdelarna. Någon uppskattning av kostnad för vatten och avlopp finns inte preciserad i detta skede men kommer tas fram i samarbete med Uppsala vatten och avfall AB.

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nantuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

Exploateringsekonomi

Markägarekonomi

Intäkter **900 000 000**

Markförsäljningsintäkt köpeskilling 850 000 000

Värdeökning p.g.a. spårväg från markförsäljning 50 000 000

Medfinansiering spårväg från privata markägare 0

Kostnader **150 000 000**

Exploateringskostnader (ej allmän plats) 27 000 000

Markanskaffning (markförvärv) 73 000 000

Värdeökning p.g.a. spårväg från markförsäljning 50 000 000

Medfinansiering spårväg från privata markägare 0

Anläggningsekonomi

Intäkter **400 000 000**

Markförsäljning exploateringsersättning 400 000 000

Exploateringsersättning privata markägare 0

Kostnader **400 000 000**

Utbyggnad allmän plats 400 000 000

Koncernpåverkan

Skattefinansierad del av allmän plats

Utbyggnad allmän plats 200 000 000

Social infrastruktur

Investeringsbehov lokal social infrastruktur 480 000 000

Investeringsbehov övergripande social infrastruktur 60 000 000

Vatten och avlopp (Uppsala vatten och avfall AB)

Investeringsbehov -

Tabell 1: exploateringsekonomi

9.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt. Eftersom projektet är i ett tidigt skede, finn anledning att revidera kalkylen över tid, i samband med inriktningsbeslut och löpande i samband med beslut som nämnvärt påverkar den totala exploateringsekonomi, såsom försäljning eller upphandlingar.

10 AVECKLING

Se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

Projektnamn Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01595	Version 1.7

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

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

12 BILAGOR

Bilagor

Bilaga 1: Projektdirektiv för sydöstra staden

Bilaga 2: Utredningsbudget

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-08-12

Diarienummer:
KSN-2020-02002

Handläggare:
Germund Landqvist

Begäran om planbesked för östra och södra Nántuna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked för östra Nántuna, samt
2. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked för södra Nántuna.

Ärendet

Uppsala kommun tecknade under 2017 en överenskommelse med staten och region Uppsala om att bygga bostäder, kollektivtrafikanläggningar och övriga stadsmiljöer i sydöstra delen av Uppsala. Den nu föreslagna planläggningen utgör den första större delen av stadsmiljöerna inom uppgörelsen. Planområdena är del av den mark som omfattas av den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna.

Kommunstyrelsen tillsammans med Uppsala Kommun Skolfastigheter AB äger all mark inom områdena eller har överenskommit om att förvärva den.

Beslutet föreslås eskaleras från kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott till kommunstyrelsen då detta beslut behöver tas i ett sammanhang med projektdirektiven för Södra staden.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Barn-, jämställdhets- och näringslivsperspektiven kommer beaktas i detaljplanearbetet som följer och är därmed inte relevanta för detta beslut.

Föredragning

Uppsala kommun tecknade i december 2017 en överenskommelse med staten och region Uppsala avseende utbyggnad av järnvägen mot Stockholm, ett nytt stationsläge i Bergsbrunna, bostadsbyggande i sydöstra stadsdelarna, Södra staden och Gottsunda samt byggnation av kapacitetsstark kollektivtrafik mellan Bergsbrunna station och Gottsunda centrum (Ultunalänken). Uppsala kommun har i avtalet förbundit sig att få till stånd 33 000 nya bostäder till år 2050 i södra delarna av staden och att säkerställa rådigheten över mark för bebyggelsen.

Under början av 2017 inleddes arbetet med den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna inklusive Bergsbrunna. Östra och södra Nántuna ingår som delar av den fördjupade översiktsplanen. I februari 2019 godkände kommunstyrelsen förslag till programdirektiv för Uppsalapaketet. Uppsalapaketet är en samlande organisation som syftar till att realisera utbyggnaden av Uppsalas södra stadsdelar i enlighet med ovan nämnda avtal.

Inom ramen för den genomförandestrategi för Uppsalapaketet som beslutades i kommunstyrelsen april 2019, har förvaltningen utarbetat en utbyggnadsordning för Uppsalapaketet. Områdena längs väg 255 är möjliga att infrastruktur försörja utan att stora åtgärder först behöver vidtas. I utbyggnadsordningen pekade de därför ut som den del av den fördjupade översiktsplanen där det är lämpligast att påbörja stadsutvecklingen.

Under januari 2020 godkände mark- och exploateringsutskottet ett föreslaget intentionsavtal om markförvärv och stadsutveckling, som omfattar delar av östra och södra Nántuna och innebär att all mark inom området kommer att läggas i kommunens ägo. Mindre delar av marken ägs av kommunens helägda bolag Uppsala Kommun Skolfastigheter AB. Planområdet innefattar inte mark i Nántuna backes samfällighetsförenings ägo.

Mot denna bakgrund föreslås därför att kommunstyrelsen begär planbesked för planläggningen hos plan- och byggnadsnämnden. Den fördjupade översiktsplanen är så pass detaljerad i sitt uttryck att förvaltningen i nuläget menar att detaljplanläggningen kan genomföras med normalt förfarande och att ett programskede inte är nödvändigt.

Marken inom de båda föreslagna planområdena är huvudsakligen bevuxen med tallskog eller gräsklädd. Områdena är välförsörjda med infrastruktur och förhållandevis fria från faktorer som kräver svåra avvägningar och tunga utredningar, såsom kända fornlämningar, markföreningar, höga naturvärden, grundvattentäkter och våtmarker. Det södra området är dock beläget inom yttre vattenskyddsområde och angränsar mot ett system med hålvägar, lämningar från forntida vägar och det norra området angränsar mot det kulturhistoriskt viktiga Linnés Hammarby. Markförhållandena är goda och marknadsläget för nya bostäder i området bedöms vara gott. Stockholmsvägen har statligt huvudmannaskap och förvaltningen gör

bedömningen att huvudmannskapet bör gå över till kommunen innan utbyggnaden längs vägen kan komma till.

Den föreslagna detaljplanen östra Nántuna bedöms kunna rymma cirka 2100 nya bostäder både i flerbostads- och i småhusform. Social infrastruktur i form av parkeringsanläggningar, skolor, förskolor, idrottsanläggningar och en stadspark rymms också inom områdets gränser, liksom omvandling av väg 255 från landsväg till stadsgata.

Den föreslagna detaljplanen södra Nántuna bedöms kunna rymma cirka 1100 nya bostäder både i form av småhus och flerbostadshus, parkeringsanläggning och social infrastruktur för de nya stadsmiljöernas eget behov i form av skola, förskolor, stadsdelspark samt mark för idrottsändamål. Området kollektivtrafikförsörjs med buss via väg 255. Förvaltningen bedömer att busstrafiken måste förstärkas innan inflyttning kan ske.

Övergripande tidplan för planarbetet är enligt följande:

Planbesked	augusti 2020
Samråd	våren/sommaren 2021
Granskning	kvartal 4 2021
Antagande	kvartal 1 2022

Beslutet föreslås eskaleras från kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott till kommunstyrelsen, eftersom det är avhängigt beslut om projektdirektiv för södra staden samt östra och södra Nántuna. Projektdirektiv beslutas i kommunstyrelsen och med anledning av detta föreslås samtliga beslut fattas vid samma sammanträde.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden bedöms i sin helhet medföra ett positivt exploateringsnetto för kommunen om cirka 750 miljoner kronor. Den bedömda utredningsbudgeten för kommunen omfattar totalt 35,3 miljoner kronor, varav 19,8 för östra och 15,5 för södra Nántuna. De största kostnadsposterna utgörs av kostnader för att ta fram utredningar, intern och extern personal, planläggningskostnader samt kostnader förknippade med marknadsföring och information. Utredningsbudgeten finansieras inom ramen för kommunstyrelsens löpande exploateringsverksamhet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 augusti 2020
- Bilaga 1, Översiktskarta, föreslagna planområden

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör