

Intresseanmälan, Mobilitetshus Centrala Ulleråker

Syfte

För Ulleråker är mobilitet en avgörande fråga. Genom att ha dialog med marknaden avser Uppsala kommun att markanvisa mobilitetshus till privata aktörer. Genom att involvera marknaden vill kommunen identifiera viktiga genomförbarhetsaspekter och innovativa idéer kring hållbar mobilitet i stadsdelen.

Om Ulleråker

Bakgrund

Ulleråker är Uppsalas nästa stora stadsbyggnadsprojekt som sätter spaden i jorden vid årsskiftet 2021/2022 och ska stå klart år 2035. Området har varit en sjukhusmiljö för mentalvård sedan slutet av 1800-talet och ska nu ställas om till en stadsmiljö som erbjuder stadens puls och naturens lugn mitt i Uppsalas rika natur- och kulturmiljö. Uppsalaåsen passerar genom Ulleråkers centrala och östra delar och den försörjer mer än 150 000 uppsalabor med vatten.

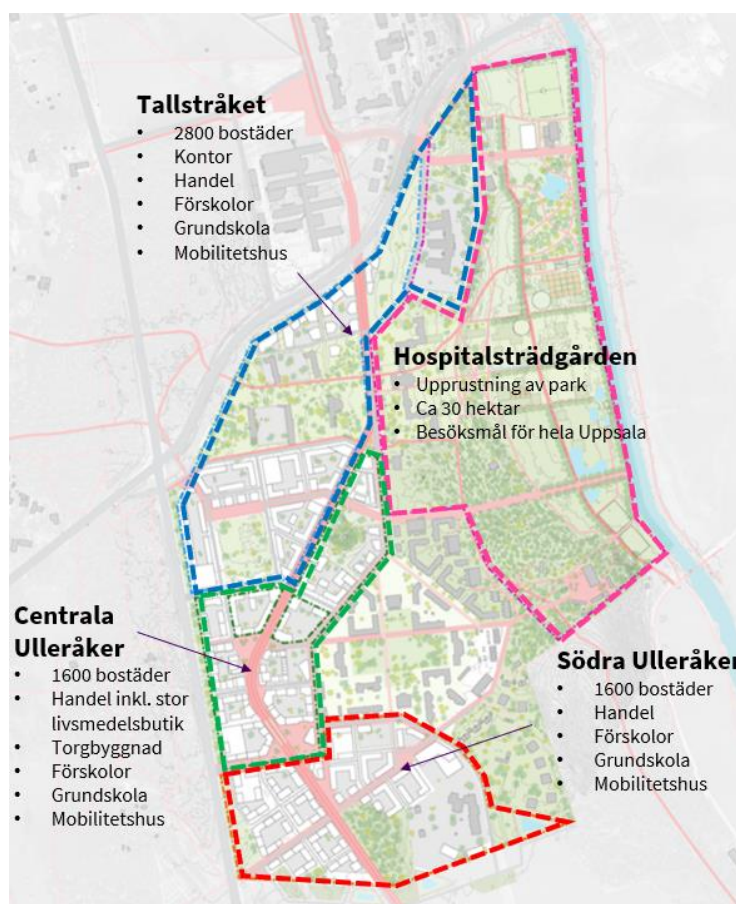


Figur 1. Kartbild över Ulleråker

Kommunen förvärvade marken (fastighet Kronsåsen 1:25 och ca 100 hektar) från Region Uppsala (f.d. Landstinget) 2014. Kommunens planer är att Ulleråker ska bebyggas med 6000 bostäder fram till 2035. Området planeras att vara en hållbar stadsdel i Uppsala, där gång, cykel och kollektivtrafiken är det självklara valet av transportmedel. Spårväg planeras att gå igenom stadsdelen.

Ulleråkerprojektet har bland annat följande mål:

- *Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas*
- *Ulleråker är en stadsdel som alla kan bo i, arbeta i och besöka*
- *Ulleråker ska bidra till en långsiktig god vattenkvalitet i Uppsalaåsen och Fyrisån*
- *I Ulleråker finns nya lösningar för minskad klimatpåverkan från byggande och mobilitet*
- *I Ulleråker är det lätt att återbruka, dela och hushålla med resurser*
- *I Ulleråker är det nära till det viktigaste i vardagen*
- *Ulleråker ska vara bra att bo och verka i under utbyggnadstiden*
- *Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor*



Figur 2. Delprojekten inom huvudprojektet Ulleråker

Den planerade bebyggelse är i huvudsak flerbostadshus. De första detaljplanerna i projektet vann laga kraft hösten 2019 och ligger inom delprojektet Centrala Ulleråker. Kommunen har skrivit markanvisningsavtal med 10 olika byggherrar gällande mark i Centrala Ulleråker. Sedan hösten 2021 pågår planarbetet för Tallstråket och Södra Ulleråker, som sammanlagt innehåller 4 400 bostäder med tillhörande service. Delprojektet Hospitalsträdgården är ett investeringsprojekt, där kommunen utvecklar en stadsdelspark på över 30 hektar.

Mobilitet och grundvatten

Stora delar av området är känsligt ur grundvattensynpunkt och är därför inte lämpligt att bebygga med underjordiska garage. Detta innebär att all parkering förutom parkering för rörelsehindrade ska koncentreras till särskilda mobilitetshus. Uppsala kommun har för avsikt att markanvisa byggrätter för mobilitetshus till privata aktörer. I de markanvisningsavtal som kommunen har tecknat med byggherrar i Centrala Ulleråker, så har dem förbundit sig att göra så kallade parkeringsköp. Detta innebär att byggherrarna ska betala en ersättning till tagare av mobilitetshus för en parkeringsrätt för dem bostäder som tillskapas.

Klimat och hållbarhet

Förutom ur ett grundvattenperspektiv, så är uppförande av mobilitetshus viktigt ur ett klimat- och hållbarhetsperspektiv. Uppsala kommun tar ansvar och ska vara ledande inom både klimat och miljö. Ett sätt att minska koldioxidutsläppen är att skapa förutsättningar för hållbart resande och i högre grad möjliggöra ett liv utan bil.

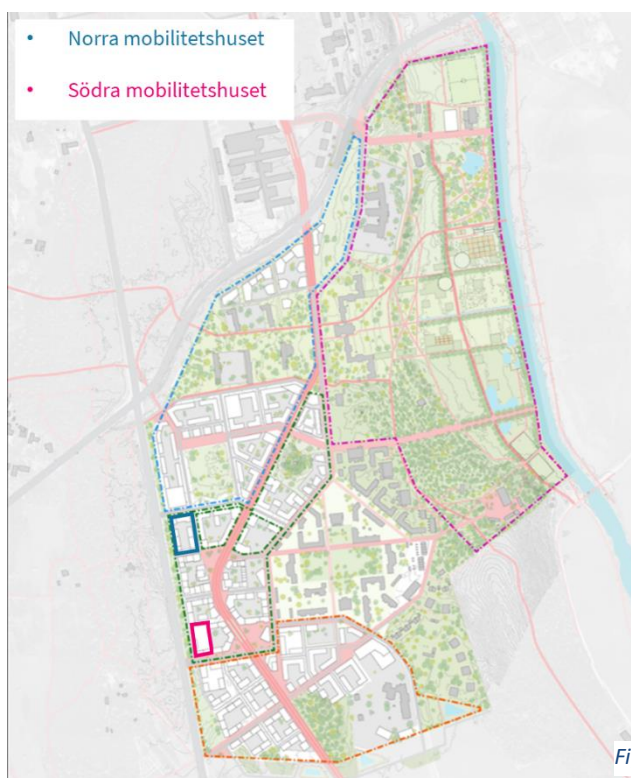
Uppsala kommun har tagit fram ett Miljö- och klimatprogram. Programmet är ett utav kommunens viktigaste styrdokument i miljö- och klimatarbetet. I miljö- och klimatprogrammet finns bland annat uttalade mål om energieffektivitet och materialval för byggnader som kommunen följer vid markanvisningar och försäljning av kommunal mark. Programmet vägleder hur kommunen ska minska riskerna och lindra konsekvenserna av klimatförändringarna, så kallad klimatanpassning.

Mobilitetshus

Centrala Ulleråkers mobilitetshus

I Centrala Ulleråker planeras två mobilitetshus, ett i anslutning till den norra infarten till området från Dag Hammarskjölds Väg, och ett i anslutning till den södra infarten. För planbestämmelser, [se plankarta för Kvarteret Vinghästen m.fl.](#) Mobilitetshusen ska inrymma bilparkering för boende i de kvarter som planeras inom delprojektet Centrala Ulleråker, eventuellt viss bilparkering för boende i kvarter som planeras inom Ulleråkers övriga delprojekt, bilparkering för besökare till området och mobilitetsåtgärder. Till begreppet mobilitetsåtgärder hör åtgärder som ökar boende eller andras mobilitet men minskar behovet att äga och använda bil. Exempel på mobilitetsåtgärder som planeras i Centrala Ulleråkers mobilitetshus är:

- Leveransskåp
- Vagnar för hemforsling av varor
- Cykelparkering.
- Cykelpool
- Bilpool och hyrbil
- Handel och service



Figur 3. Mobilitetshusens läge i Centrala Ulleråker.

Norra mobilitetshuset

I anslutning till den planerade lokalgatan Bergtrollsvägens infart till området från Dag Hammarskjölds Väg planeras det norra mobilitetshuset. Det norra mobilitetshuset beräknas inrymma ca 700 parkeringsplatser för bil. I samma kvarter som mobilitetshuset planeras ca 120 bostäder, lokaler för centrumändamål och en nätstation som krävs för områdets elförsörjning. Nätstationen ska utföras som inbyggd station som integreras i kvarteret och kan inte kombineras med bostäder eller kontor. Kvarteret med mobilitetshus och bostäder har preliminär byggstart Q4 2023 och beräknas stå klart till Q4 2025. Till följd av att all boendeparkering ska ske inom mobilitetshusen måste mobilitetshuset stå klart innan första inflyttning i kvarterets bostäder kan ske. I detaljplanen för Vinghästen m.fl. finns planbestämmelser som ställer särskilt höga gestaltningskrav på de byggnadskroppar som placeras mot Dag Hammarskjölds väg. Det norra mobilitetshuset ska förutom bilparkeringsplatser även inrymma mobilitetsåtgärder.

Södra mobilitetshuset

Vid Ulleråkersvägens infart från Dag Hammarskjölds Väg planeras det södra mobilitetshuset med ca 700 parkeringsplatser för bil. Mobilitetshuset ska dessutom inrymma mobilitetsåtgärder. Den östra delen av kvarteret för det södra mobilitetshuset vetter mot Ulleråkers största torg och mest centrala plats, Vinghästtorget. Inom kvarteret planeras även ca 130 bostäder, lokaler för centrumändamål inklusive en livsmedelsaffär och nätstation. Precis som för det norra mobilitetshuset ska nätstationen utföras som inbyggd station och integreras i mobilitetshuset. Det södra mobilitetshuset och bostäderna inom kvarteret ska, i enlighet med preliminär tidplan, påbörjas Q1 2025 och stå klara Q1 2027. För kvarteret återfinns planbestämmelser i detaljplanen för Vinghästen m.fl. som ställer särskilda krav på gestaltning.

Markanvisningsprocess

Trestegsmodellen

Markanvisningsprocessen för mobilitetshuskvarteren är uppdelad i tre steg: intresseanmälan, workshop/marknadsdialog och anbudsförfarande. Kommunen initierar i och med denna inbjudan det första steget, intresseanmälan. Detta är ett enkelt steg och innebär att aktörer anmäler sitt intresse till kommunen och uppger information om bolaget/bolagen som vill vara med och delta i anbudsförfarandet.

De aktörer som anmäler intresse kommer att bjudas in till steg två, workshop. Workshopen går ut på att aktörerna och kommunen tillsammans och i workshopform, diskuterar risker och möjligheter kopplade till genomförbarheten av mobilitetshuskvarteren. Steget är obligatoriskt för de aktörer som vill vara med i anbudsförfarandet. Inför workshopen förväntas deltagande aktörer ha läst igenom och funderat kring kommunens frågeställningar under avsnittet "frågeställningar" nedan samt tänkt igenom och förberett egna funderingar.

Steg 3 är det sista steget i markanvisningsprocessen. Det består av ett anbudsförfarande med syftet att markanvisa mobilitetshuskvarteren till en eller två aktörer. Anbudsförfarandet kommer att fokusera på aktörens transparens gentemot kommunen med sin affärsidé och hur aktören ser en affär i mobilitetshuskvarteret/-en både på kort och lång sikt. Kvarteren är komplexa och kommunen ställer särskilda krav på gestaltning och skapande av trygghet i och runt byggnationen, vilket kommer att

utvärderas i anbudsförfarandet. Vidare kommer kommunen att förorda att aktörer är innovativa kring allt från mobilitetslösningar till alternativa användningsområden för parkeringsytor samt kvarteren i helhet.

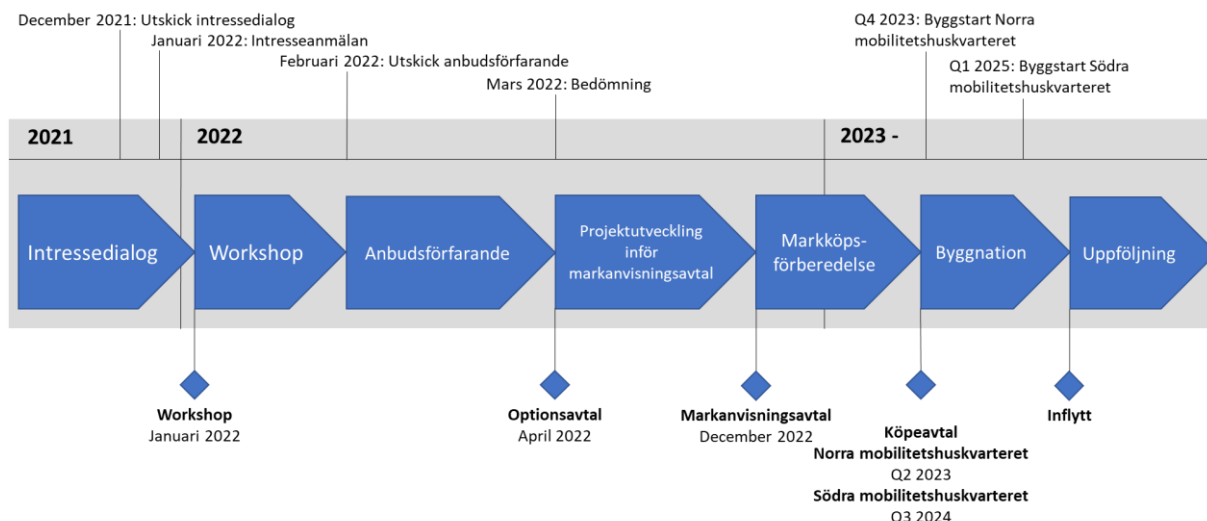
Mer detaljerad information om markanvisningsprocessen skickas ut separat till anmälda bolag efter ansökningstidens slut.

Frågeställningar

Följande frågeställningar diskuteras under Workshopen i steg 2. Detta avsnitt är inte uttömmande avseende frågeställningar som kan komma att dyka upp och alla uppmanas att själva bidra med frågor kopplat till genomförandet av mobilitetshus i Ulleråker.

- Utbyggnaden av Centrala Ulleråker sträcker över en tid på cirka 8 år där marköverlåtelser till bostadsaktörer sker allt eftersom. Detta medför att friköpsbelopp kommer in till mobilitetshusaktören periodvis. Hur påverkar det mobilitetshusaktörens affärsmässiga förutsättningar?
- Att alla platser har friköpts i ett mobilitetshus innebär inte en hundra procentig uthyrning. Hur påverkar det genomförbarheten av mobilitetsanläggningarna?
- Hur långt avstånd mellan mobilitetshus och bostäder, lokaler, besöksmål m.m. accepterar en nyttjare?
- Antal parkeringsplatser bestäms utifrån kommunens beslutade parkeringstal. Hur stora mobilitetshus är möjligt för aktörerna att bygga utifrån ett affärsperspektiv?
- Det finns risk för att mobilitetshus blir otrygga platser. På vilket sätt kan mobilitetshusaktören arbeta för att uppnå trygghet inom och omkring mobilitetshuset och kvarteret?
- Parkeringsköpsnivåerna varierar mellan kommunerna. Vad är ett skäligt pris för en parkeringsplats avseende parkeringsköp och vilka erfarenheter goda referensprojekt finns att ta lärdom av?
- Även hyror kan variera. Vad är en skälig hyra för en parkeringsplats? Hur säkerställer aktören att hyran inte höjs till den grad att parkering blir oattraktivt i mobilitetshuset?
- Finns det erfarenheter med mobilitetshuskvarter som har ägandeformen tomträtt och hur ser marknaden på markförsäljning kontra tomträtt?
- Kommunen vill se att elbilsanvändandet i Ulleråker ökar. Hur många procent el-platser är det rimligt att tro att ett mobilitetshus kan innehålla?

Tidplan



Intresseanmälan

Anmälan för att delta i processen görs via e-post:

ulleråker@uppsala.se

Ange i ämnesraden: *Mobilitetshus Centrala Ulleråker, intresseanmälan*

I anmälan ska följande framgå:

- Bolagsnamn
- Generell företagspresentation
- Kontaktperson/ombud i samtalen
- Antalet personer (inkl. deras kontaktuppgifter) som ska delta på workshopen

Anmälan om att delta i samtalen ska ha lämnats in senast **22 december 2021 klockan 17.00 via e-post.**

De aktörer som anmäler intresse kommer att bjudas in till steg två, workshop.

Workshopen kommer hållas fredag den 21 januari 2022. Mer information om tid, plats och dagordning kommer skickas ut separat till de anmälda efter 22 december. Observera att bolag som anmäler sig förväntas vara väl förbered och aktiv part under workshopen.

FAQ

FRÅGA	SVAR
Hur kommer Uppsala kommun utvärdera anbudet?	<i>Utvärderingskriterier bestäms efter workshopen och skickas ut i samband med anbudsförfarandet.</i>
Hur många ska bo i Ulleråker?	<i>Totalt i Ulleråker möjliggörs bostäder för ca 12 000 nya Ulleråkersbor. Redan idag bor ca 2000 personer i Ulleråker.</i>
Hur stora är byggrätterna för varje mobilitetshus?	<i>Cirka 20 000 kvm BTA för varje mobilitetshus</i>
Kommer upplåtelseformen för bostäderna kravställas?	<i>Nej.</i>
Vilket parkeringstal kommer gälla?	<i>Det är gällande p-tal för Uppsala som gäller (Parkeringsplan för Uppsala - Uppsala kommun). Ulleråkers läge och goda tillgång till kollektivtrafik ger ett utgångsläge på 6,5 p-platser/1000 kvm BOA innan rabatter för mobilitetsåtgärder.</i>
Vart finns detaljplanen att läsa?	Detaljplanen vann laga kraft 2019 och finns att läsa på länkarna nedan: Plankarta Planbeskrivning
Finns detaljplanen i DWG-format?	<i>Vi har tyvärr inte plankartan i dwg-format. Utdrag från baskartan går att göra på Baskarta - Uppsala kommun och nybyggnadskarta beställs på Beställ ritningar, detaljplaner och underlag för situationsplan - Uppsala kommun.</i>

Övriga frågor kan ställas via e-post:

ulleråker@upsala.se

Ange i ämnesraden: *Mobilitetshus Centrala Ulleråker, fråga/frågor*

Sista dag för frågor är 22 december 2021 klockan 17.00.