

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-01-29

§ 30**Handlingsplan – bostad för alla
KSN-2018-1730****Beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att anta reviderat förslag till handlingsplan Bostad för alla i enlighet med **bilaga 1**.**Reservation**

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Yrkande

Tobias Smedberg (V) yrkar tillägg med:

*att minst 50 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter, samt
att för bostäder som byggs på egen mark bör minst 25 procent vara hyresrätter med låg hyra.*

Sammanfattning

Förslaget till handlingsplan för bostad för alla knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018 – 2020 (inriktningsmål 5: Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete) och till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019.

Syftet med handlingsplanen är att möjliggöra ambitionen om bostad för alla, genom att konkretisera de övergripande målen i delmål med därtill kopplade åtgärder. Handlingsplanen ska följas upp i samband med den årliga programuppföljningen per augusti.

Förslaget till handlingsplan avser bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Parallellt tar Uppsala kommun fram strategiska bostads- och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa att personer med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SOL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) får den bostad de behöver utifrån sina särskilda behov.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Tobias Smedbergs (V) tilläggsyrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse den 28 januari 2019.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Handläggare
Lindeberg Karin

Datum
2019-01-29

Diarienummer
KSN-2018-1730

Kommunstyrelsen

Handlingsplan Bostad för alla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att anta reviderat förslag till handlingsplan Bostad för alla i enlighet med **bilaga 1**.

Ärendet

Förslaget till handlingsplan för bostad för alla knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018–2020 (inriktningsmål 5: Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete) och till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019.

Syftet med handlingsplanen är att möjliggöra ambitionen om bostad för alla, genom att konkretisera de övergripande målen i delmål med därtill kopplade åtgärder. Handlingsplanen ska följas upp i samband med den årliga programuppföljningen per augusti.

Förslaget till handlingsplan avser bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Parallellt tar Uppsala kommun fram strategiska bostads- och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa att personer med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SOL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) får den bostad de behöver utifrån sina särskilda behov.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med Uppsalahem AB, Uppsala Bostadsförmedling samt Handelskammarens fastighetsnätverk. Förslaget till handlingsplan Bostad för alla stämde av med alla förvaltningar i maj 2018. Kommunstyrelsen beslutade den 29 augusti 2018 att ge berörda nämnder och kommunala bolag tillfälle att lämna synpunkter och föreslå kompletteringar till handlingsplanen och att remittera den till Sveriges byggindustrier service AB, Handelskammaren Uppsala län, Hyresgästföreningen region Aros-Gävle, Fastighetsägarna MittNord AB och Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala län (HSO) för yttrande. Remisstiden pågick från den 5 september till den 8 november 2018.

Förslaget till handlingsplan har under remisstiden föredragits muntligen i arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden, socialnämnden, plan- och byggnadsnämnden och äldrenämnden. Vid de muntliga föredragningarna har ledamöter framfört kritik mot remissförfarandet där nämnderna inte har givits möjlighet att i förväg bereda ärendet, utan endast lämna synpunkter muntligen i samband med föredragningen. Särskilda yttranden har därför lämnats. Under remisstiden inkom 19 yttranden. Dessa redovisas i ärendets **bilaga 2**.

Föredragning

Syftet med handlingsplanen är att ange inriktning för hur bostäder för alla kan möjliggöras i enlighet med Mål och budget 2018–2020 inriktningsmål 5: Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete.

Hösten 2017 skedde en inbromsning på bostadsmarknaden och i Uppsala sker en viss anpassning till rådande marknadsläge. Trots de senaste årens höga nyproduktion råder det bostadsbrist för unga vuxna, nyanlända och andra grupper som av olika anledningar inte kan efterfråga de bostäder som har byggts. Det finns ett glapp mellan utbud och efterfrågan. Uppsalas geografiska läge i en storstadsregion innebär fortsatt befolkningstillväxt på lång sikt, och Uppsala kommun behöver arbeta aktivt för att skapa bostäder som fler har möjlighet att efterfråga. Handlingsplanen formulerar inriktningen för detta arbete.

Handlingsplanens övergripande mål är enligt förslaget följande:

- Hållbart byggande och hållbar utveckling – Syftar till att möjliggöra större andel bostäder med låg kostnad i nyproduktion samt att möjliggöra större andel bostäder i befintligt bestånd som i samband med renovering behåller eller får en måttligt höjd hyra.
- Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen: Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.
- Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter – Föra dialog med bostadsmarknadens aktörer om behoven som finns på bostadsmarknaden, exempelvis sänkta inkomstkrav för att möjliggöra för fler att hyra en bostad.

Av inkomna remissyttranden framgår att det är positivt att en handlingsplan har arbetats fram för att ta ett samlat grepp om bostadsfrågan och för att skapa en bostadsmarknad för alla. Av de allra flesta remissyttranden framgår synpunkter på målnivåerna beträffande andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark. De som har kommenterat målnivåerna anser att de är för lågt satta och behöver omarbetas.

I nu gällande politiskt beslutade styrdokument anges målnivån till minst 30 procent vilket är en lägstnivå och därmed ges utrymme för högre nivåer i enskilda projekt. Målet om att minst 3 procent ska vara hyresrätter med låg hyra kommer från avtalet mellan staten, regionen och kommunen avseende det så kallade Uppsala paketet. I samband med revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning kommer målnivåer för andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter

med låg hyra på kommunal mark att ses över och de kommunalekonomiska konsekvenserna av det kommer att analyseras.

Handlingsplanen följs upp i sin helhet halvårsvis. Planens genomslag ska följs upp i enlighet med kommunens programuppföljningsrutiner. I samband med detta görs aktualitetsprövning av mål och åtgärder. Revideringar kan således komma att behöva genomföras under planperioden.

I flera remissyttranden konstateras att det finns målkonflikter i kommunens ambition att eftersträva hyresrätter med lägre hyra samtidigt som kommunens kravställan anses vara kostnadsdrivande i vissa avseenden, exempelvis krav på arkitektonisk utformning i samband med markförsäljning samt kommunens markpris. I några yttranden framkommer oro för att lägre prissatta bostäder riskerar att leda till försämrade boendemiljöer. Även oro för försämrad tillgänglighet i samband med byggande av lägre prissatta bostäder har uttryckts.

I förslaget till handlingsplan har justeringar gjorts till följd av inkomna synpunkter. I flera fall har hela stycken skrivits om och lagts till för att väga in synpunkter från inkomna remissvar. I remissredogörelsen, **bilaga 2**, beskrivs förändringar av större karaktär utifrån förslagets struktur.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för genomförande av föreslagna delmål med därtill kopplade åtgärder ska genomföras inom befintlig budget för berörd nämnd.

Stadsbyggnadsförvaltningen

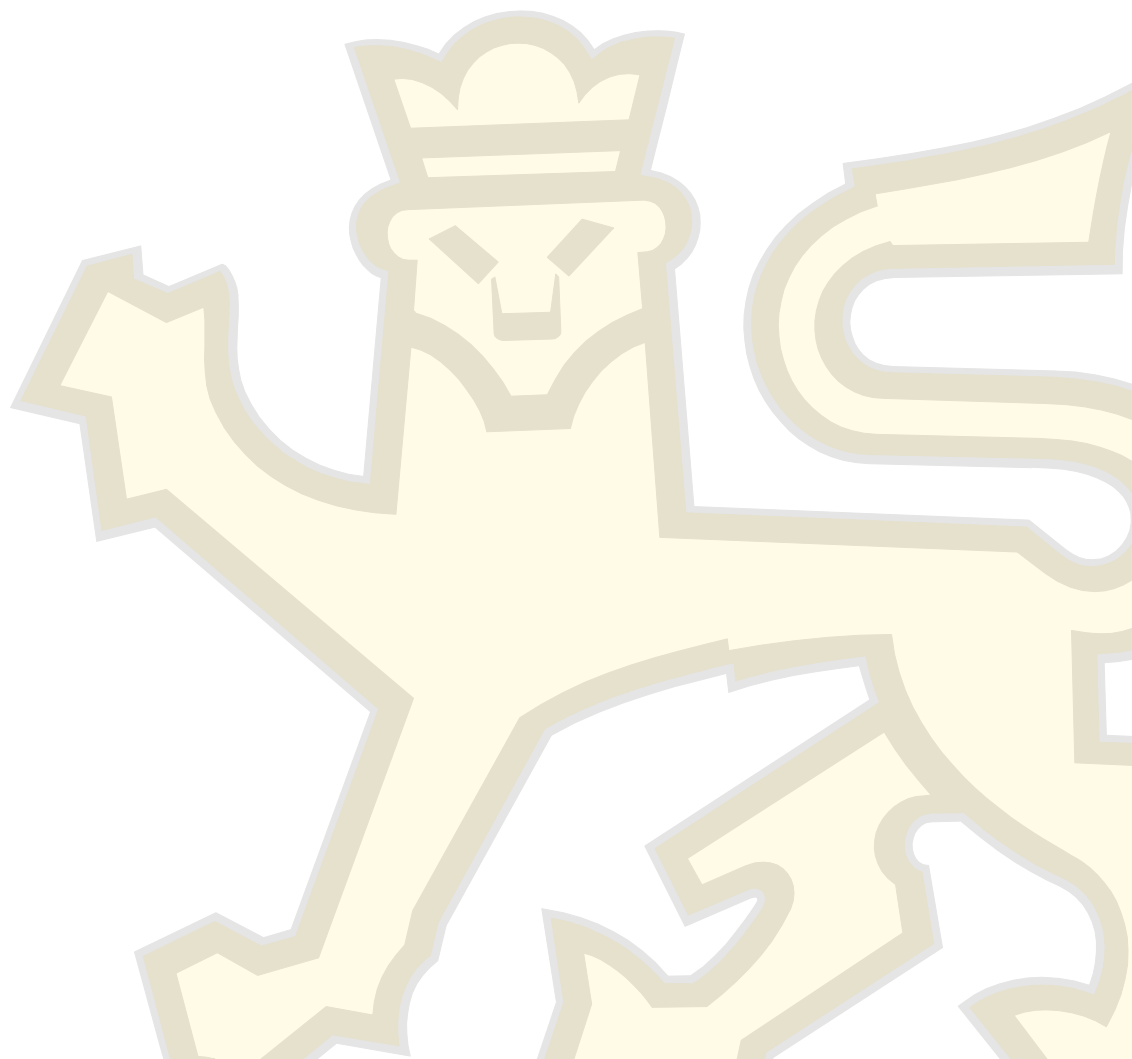
Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Handlingsplan

Bostad för alla

Ett aktiverande dokument som kommunstyrelsen fattade beslut om dag månad år



Dokumentnamn		Fastställd av	Gäller från	Sida
Handlingsplan bostad för alla		[Ange namn och funktion]	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	1 (13)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	Reviderad	
[Ange Dnr]	Uppsala kommunkoncern	[Ange namn och funktion]	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	

Sammanfattning

Handlingsplan Bostad för alla knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018–2020 (inriktningsmål 5: Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete) och till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019. Syftet med handlingsplanen är att möjliggöra ambitionen om bostad för alla, genom att konkretisera de övergripande målen i delmål med därtill kopplade åtgärder.

Handlingsplanen avser bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Kommunen arbetar med särskilda bostads- och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa att personer med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SOL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) får den bostad de behöver utifrån sina särskilda behov.

Hösten 2017 skedde en inbromsning på bostadsmarknaden, och i Uppsala sker en viss anpassning till rådande marknadsläge. Trots de senaste årens höga nyproduktion råder det bostadsbrist för unga vuxna, nyanlända och andra grupper som av olika anledningar inte kan efterfråga de bostäder som har byggts. Uppsalas geografiska läge i en storstadsregion innebär fortsatt befolkningstillväxt på lång sikt och Uppsala kommun behöver arbeta aktivt för att skapa bostäder som fler har möjlighet att efterfråga. Handlingsplan Bostad för alla formulerar inriktningen för detta arbete.

I handlingsplanen föreslås delmål med därtill kopplade åtgärder. De tre övergripande målen är

- Hållbart byggande och hållbar utveckling
- Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen
- Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning.....	3
Syfte	4
Omfattning	4
Den kommunala rådigheten.....	5
Identifierade målkonflikter.....	6
Läget på bostadsmarknaden i Uppsala	6
Hushåll som har svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden	7
Ungas inträde på bostadsmarknaden	8
Nyanländas inträde på bostadsmarknaden.....	8
Äldres situation på bostadsmarknaden	8
Boendemöjligheter för personer med funktionsnedsättning.....	8
Barnfamiljer med låga inkomster	9
Mål	9
Övergripande mål	9
Hållbart byggande och hållbar utveckling.....	10
Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen.....	11
Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter	11
Definition och begrepp.....	11
Ansvar	12
Ekonomiska konsekvenser	12
Spridning	12
Uppföljning	12
Relaterade dokument.....	13
Kommunala planer och program som berör bostadsmarknaden	13

Inledning

Det byggs mycket i Uppsala kommun, trots det finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras behov. Det kan finnas ekonomiska eller sociala orsaker till det, men det kan också bero på att de bostäder som finns att tillgå inte uppfyller behovet på annat sätt. Det råder skillnader mellan boendekostnad och betalningsförmåga/vilja, särskilt när det gäller nyproduktion. För att matcha efterfrågan behöver även bostäder som upplåts med lägre boendekostnad byggas.

Unga vuxna och nyanlända är några av de grupper som har svårigheter att hitta en bostad. I de medborgardialoger som förts med äldre i Uppsala har det framkommit att många äldre har svårigheter att ställa om sitt boende, både med anledning av hyresnivåer och av utbud.

Analyser visar att utbudet av bostäder i Uppsala främst är tillgängligt för köpstarka målgrupper, vilket gör det svårt även för låg- och medelinkomsttagare som ännu inte är etablerade på den lokala bostadsmarknaden att komma in på bostadsmarknaden.

Med anledning av den prisutveckling som skett på bostäder de senaste decennierna i kombination med förändrade lånevillkor är det idag flera samhällsgrupper som har stora svårigheter ekonomiskt att köpa en bostad. Det ökar behovet av ett bostadsbestånd som kan motsvara de behov som återfinns hos dessa samhällsgrupper. Är diskrepansen för stor mellan invånarnas ekonomiska förutsättningar och bostadsbeståndets utbud kan det leda till att samhällsgrupper som i övrigt inte har sociala problem behöver hanteras inom ramen för socialtjänsten, trots att problemen enbart är av boendeekonomisk karaktär.

Barnperspektivet måste särskilt beaktas. Barnfamiljer med låg inkomst har en svag ställning på bostadsmarknaden. Likaså ensamstående män och kvinnor med låg inkomst. Hushåll med låga inkomster blir inte alltid godkända som hyresgäster. De kan tvingas flytta mellan olika andrahandslösningar, vilket i sin tur kan medföra att barnens skolgång försvåras. Par som separerar kan möta svårigheter att hitta en bra boendelösning där deras barns behov tillgodoses. Allt fler ensamstående kvinnor med barn har fått en svag ekonomi. Den vanligaste faktorn som bidragit till föräldrars hemlöshet är att de inte har godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden.¹

I Uppsala domineras bostadsbeståndet av privatägda bostäder i form av äganderätter och framförallt bostadsrättslägenheter. Av de tio befolkningsmässigt största kommunerna är andelen hyresrättslägenheter lägst i Uppsala. I Uppsala är nästan två tredjedelar av lägenheterna bostadsrätter (64 procent), medan hyresrätterna motsvarar drygt en tredjedel (36 procent). Se tabell från SCB nedan. I tabellen är studentbostäder exkluderade.

¹ Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

Fördelningen i flerbostadshus mellan hyresrätter och bostadsrätter i landets 10 befolkningsmässigt största kommuner. Andel i procent.

	Andel hyresrätter	Andel bostadsrätter
Örebro	80	20
Norrköping	70	30
Linköping	69	31
Jönköping	65	35
Göteborg	64	36
Helsingborg	64	36
Malmö	51	48
Västerås	50	50
Stockholm	45	55
Uppsala	36	64

Källa: SCB²

Syfte

Uppsala kommun behöver arbeta aktivt för att skapa bostäder som fler har möjlighet att efterfråga. Syftet med handlingsplanen är att möjliggöra bostad för alla.

I handlingsplanen föreslås delmål med därtill kopplade åtgärder. Dessa knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018–2020³ samt till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019.

Kommunen arbetar med särskilda bostads- och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa att personer med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SOL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) får den bostad de behöver utifrån sina särskilda behov.

Omfattning

Handlingsplanen gäller för hela kommunkoncernen. Detta inkluderar förutom samtliga nämnder också de kommunala bolagen. Handlingsplanen gäller tills vidare och följs upp inom ordinarie verksamhetsplanering.

² https://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand 2018-04-19

³ Mål och Budget 2018-2020. Inriktningsmål 5.

Den kommunala rådigheten

Den kommunala rådigheten i bostadsfrågan omfattar tre olika områden: planmonopolet, markpolitiken och det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem.

Kommunstyrelsen ansvarar för det kommunala markinnehavet och markförsäljning. Plan- och byggnadsnämndens rådighet handlar om planmonopolet, med ansvar för planläggning inom plan- och bygglagens ramar på delegation från kommunfullmäktige.

Uppsalahem är ett kommunägt aktiebolag med en politiskt sammansatt styrelse. Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB äger 100 procent av aktierna i Uppsalahem AB.

Uppsalahem följer ägarnas direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarnas krav och direktiv som de beskrivs i kommunens verksamhetsplan (mål & budget), samt företagets vision och önskade position. Det innebär att Uppsalahem AB ska, som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala.

Uppsalahem AB ska erbjuda kunderna boende för olika faser i livet. Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, ska Uppsalahem bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen. Utifrån allmännyttans grunder och affärsmässiga principer ska Uppsalahem söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år.

Uppsalahem ska vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och renovera befintliga stadsdelar. Uppsalahem ska öka byggande av flerfamiljshus på landsbygden.

Plan-och byggprocessen tillsammans med markanvisningsprocessen omfattar flera olika delar där handlingsmöjligheterna spänner mellan att uppmuntra i dialog och att möjliggöra olika former av markanvändning. Genom markanvisningar kan kommunen verka dels för en bredd av olika typer av aktörer och bostadsformer samt en variation av kostnadsnivåer.

Det ska understrykas att planinstrumentet inte kan säkerställa att en viss exploatering kommer till, utan bara möjliggöra den. Det är upp till fastighetsägaren eller exploatören att realisera möjligheten. En detaljplan kan inte styra kostnadsnivåer och upplåtelseformer, men detaljplanens utformning kan öka eller minska sannolikheten för den ena eller andra bostadstypen eller upplåtelseformen. En detaljplan kan också genom precisering eller generalisering av byggrätter ge möjligheter till olika hustyper, och därmed bostadstyper, att komma till stånd. Dessutom har olika byggherrar olika profil avseende planuppdrag och projekt, upplåtelseform och pris- eller hyresläge. Plan- och byggnadsnämnden som aktör i denna handlingsplan ska därför ses i perspektivet möjliggörare, och inte som genomförare.

I kommunens kontinuerliga översyn av kravställan i samband med markanvisningar balanseras krav och önskemål så att de blir väl avvägda både mot högt ställda utformnings- och hållbarhetsmål samt mot målet med bostad för alla.

Identifierade målkonflikter

Frågan om bostadsförsörjning och bostadsmarknaden är komplex. Det finns inbyggda målkonflikter när olika intressen ska hanteras. Det kan vara intressekonflikter mellan bostadsmarknadens parter och kommunen, mellan kommunens olika nämnder samt mellan externa aktörer som på olika sätt är involverade i bostadsmarknaden. Kommunens roll är att hantera intressekonflikter och göra avvägningar exempelvis i samband med planering av markanvändning enligt plan- och bygglagen. Kommunens roll är också att göra avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen, men även mellan olika allmänna intressen. Kommunens ansvar är att tillse helheten. Kommunfullmäktige har antagit policier och program för att säkerställa god bebyggd miljö. Se relaterade dokument längst bak i handlingsplanen. I exempelvis policy för hållbar utveckling beskrivs hur Uppsala kommun ska arbeta för att utvecklas hållbart. Kommunen står bakom FN:s 17 globala utvecklingsmål och Agenda 2030 och vår framtid är beroende av den globala utvecklingen, vilken kommunen också kan påverka.

Läget på bostadsmarknaden i Uppsala

Efter flera år med rekordhøgt bostadsbyggande skedde under hösten 2017 en inbromsning på bostadsmarknaden i flera kommuner runt om i Sverige, däribland i Uppsala kommun. Marknadsläget på bostäder i Uppsala förändrades och priserna på bostadsrätter har sjunkit med omkring tio procent sedan sommaren 2017. Detta påverkar bostadsmarknadens parter på olika sätt och har inneburit en viss anpassning till rådande marknadsläge. De hyresrätter som har byggts har höga hyror samtidigt som befintligt hyresrättsbestånd står inför renoveringar som kommer att leda till hyreshöjningar.

Mot bakgrund av det förändrade läget på bostadsmarknaden har kommunen analyserat situationen. Även om bostadsmarknaden visar tecken på inbromsning är det ett faktum att Uppsala växer och kommer att fortsätta att växa. Uppsala har för närvarande en mycket stark befolkningstillväxt och ökade med omkring 5 000 personer 2017. Ökningstakten förväntas avta successivt, för att återgå till nivåer kring 3 000 nya invånare per år vid inledningen av 2020-talet⁴. Det förutsätter en kontinuerlig utbyggnad av bland annat bostäder, infrastruktur och verksamhetslokaler. Uppsala behöver dra nytta av att invånarantalet ökar och av det geografiska läget. År 2030 beräknas kommunen ha 260 000 invånare och 2050 nästan 320 000 invånare. Den planmässiga beredskapen enligt Översiktsplan 2016 tar höjd för upp emot 340 000 invånare år 2050.⁵

Nyproduktionen av bostäder har de senaste fyrtio åren legat på 1000 bostäder i snitt per år. De senaste åren har färdigställandetakten emellertid överstigit 1500 bostäder per år och påbörjandetakten har nått 3000 bostäder per år. Motiven till en hög utbyggnadstakt av bostäder är utöver befolkningstillväxten, en upplevd ackumulerad bostadsbrist. Det beror på att bostadsbyggandet var lågt i förhållande till befolkningstillväxten under åren efter 1990-talskrisen.

⁴ PM Bostäder och lokaler. Sweco 2018.

⁵ Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun.

Beräkningar gjorda utifrån data angående befolkningsmängd och bostadsbestånd från SCB visar att antalet invånare per bostad i Uppsala kommun 2016 uppgick till 2,02 (2,08 i riket), vilket indikerar en relativt god tillgång på bostäder i förhållande till invånarantalet. Likväl står många personer i bostadskö, men det är inte nödvändigtvis synonymt med att personerna saknar ett befintligt boende eller att det inte går att få tag på en bostad i första eller andra hand. Det kan vara så att platsen i bostadskön är ett uttryck för en önskan om en annan typ av boende än den nuvarande, men där olika utbudsrestriktioner såsom pris, kvalitet, tillgänglighet etcetera, samt individens betalningsförmåga och preferenser gör att utbudet inte matchar efterfrågan.

Det byggs för närvarande främst bostäder för den etablerade medelklassen, vare sig det handlar om bostadsrätter, hyresrätter eller småhus. Det är dyrt att bygga nytt. Samtidigt har andrahandspriserna stigit kraftigt. Utbudet är därmed främst tillgängligt för köpstarka målgrupper, vilket gör det svårt för låg- och medelinkomsttagare som ännu inte är etablerade på bostadsmarknaden att bosätta sig. Om inbromsningen på bostadsmarknaden kvarstår kommer det att påverka såväl prisbilden som utbyggnadstakten under ett antal år. Långsiktigt kvarstår dock bostadsbehovet, varför det är angeläget att se utvecklingen i flera tidsperspektiv för att uppnå en hållbar stadsutveckling och en fullgod bostadsförsörjning som omfattar alla.

Hushåll som har svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden

Det finns personer som har svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden. Ungdomar och unga vuxna har svårt att få en första bostad. Detsamma gäller nyanlända⁶ flyktingar och andra som saknar kontaktnät. Äldre med svag ekonomi och personer med funktionsnedsättning kan ha svårt att flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Barnfamiljer med låg inkomst har också en svag ställning på bostadsmarknaden.

Orsakerna till att ovan beskrivna hushåll har svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden kan vara att det egna kapitalet är litet, priserna är höga och utbudet av hyresrätter, i synnerhet hyresrätter med låg hyra, är begränsat. Till problembilden har ombildningen av äldre hyresrätter till bostadsrätter bidragit, liksom ökade krav på amortering och egenfinansiering vid köp av bostad. Om den bostadssökande därtill har specifika önskemål på läge och standard blir det än svårare. Personer som har exempelvis betalningsanmärkningar eller små inkomster, tillfälliga anställningar eller saknar arbete kommer inte i fråga för bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden utan hänvisas till andrahandsmarknaden där osäkra kontrakt och höga hyror förekommer.

⁶ Begreppet nyanlända syftar på före detta asylsökande som beviljats uppehållstillstånd, samt deras anhöriga som beviljats uppehållstillstånd på anknytningsskäl. Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Enligt 5 § är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen. Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggnad. Länsstyrelserna 2018

Ungas inträde på bostadsmarknaden

Ungdomar är en av de grupper som har det svårast att få tag i en bostad på bostadsmarknaden. Problemet har funnits i flera år. Unga vuxna har generellt sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om bostäder. Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men de trängs ofta undan eftersom de ofta saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. Under 2000-talet har bostadskostnaden för unga legat relativt konstant. Däremot är ungas inkomstutveckling under 2000-talet sämre jämfört med andra grupper i samhället. Det innebär att ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden har försämrats jämfört med andra åldersgruppers. Svårigheterna för unga att etablera sig på bostadsmarknaden innebär också att de kan få svårt att starta ett liv som vuxen och självständig.⁷

Nyanländas inträde på bostadsmarknaden

Bristen på bostäder för nyanlända påverkar deras möjligheter till etablering i det svenska samhället.⁸ Tillfälliga boendeformer ökar risken för att akuta lösningar ackumuleras över tid eller att lösningar tänkta att vara tillfälliga mer eller mindre permanenteras. Nyanländas ekonomiska situation och brist på kontaktnät är också bidragande orsaker till utanförskap och svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Äldres situation på bostadsmarknaden

Antalet äldre invånare väntas öka under de närmaste åren. Den stora gruppen 40-talister har ännu inte nått den ålder då stora vårdbehov inträder, men det är aktuellt att planera inför detta. Flyttfrekvensen bland äldre är generellt låg, och har varit så under en längre tid. Det finns en förhoppning om att flyttkedjor ska starta genom att äldre lämnar äldre bostäder för att flytta till mera ändamålsenliga bostäder i nyproduktion. Många av dagens äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad, men det är också många äldre som inte har ekonomiska möjligheter att byta bostad även om de skulle vilja.⁹ Det finns få incitament för äldre personer att flytta, från exempelvis en villa (ofta med avbetalda lån och låga månadskostnader) till en hyresrätt (ofta med höga månadskostnader).

Bland äldre, i synnerhet äldre kvinnor, finns en stor grupp personer med mycket begränsat ekonomiskt utrymme. Exempelvis befann sig 2015 närmare 40 procent av ensamstående kvinnor över 80 år under den så kallade fattigdomsgränsen enligt EU:s gemensamma definition.

Boendemöjligheter för personer med funktionsnedsättning

Behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning måste tillgodoses. Parallellt med genomförandet av denna handlingsplan kommer lokalförsörjningsplaner för att säkerställa tillgången till bland annat LSS-bostäder, vård- och omsorgsboenden samt bostadssociala kontrakt att tas fram. Personer med funktionsnedsättning har ofta färre karriärmöjligheter när det gäller jobb samt lägre löneutveckling. Ett boende med låga boendekostnader är därför viktigt för att klara hushållsekonomin. Dessa personer är ofta berättigade till aktivitetsersättning och bostadstillägg från Försäkringskassan vilket gör att det även ur ett

⁷ Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

samhällsekonomiskt perspektiv är angeläget att det finns bostäder med låga boendekostnader att tillgå.

Astma, allergi och överkänslighet klassas sedan år 2015 som funktionsnedsättning. Denna grupp kan ha svårt att hitta bostäder i ordinarie bostadsbestånd på grund av sin medicinska problematik.

Barnfamiljer med låga inkomster

Hushåll med låga inkomster blir inte alltid godkända som hyresgäster och har en svag ställning på bostadsmarknaden. Jämställdhetsperspektivet är viktigt att beakta. Par som separerar möter i många fall svårigheter att hitta en bra boendelösning för att tillgodose sina barns behov. Ensamstående föräldrar med låg inkomst har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden. Kvinnor är överrepresenterade i denna grupp. De har fortfarande i många fall huvudansvaret för barnen efter en separation. Barnperspektivet måste särskilt beaktas. För barnen kan föräldrarnas separation även medföra förlust av förskola/skola och de kontakter med vuxna och barn utanför familjen som är viktiga för barnen.¹⁰

Mål

De föreslagna delmålen och de därtill kopplade åtgärderna knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018–2020¹¹ och till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019. Uppföljning av målen kommer att föras in i ordinarie verksamhetsplanering från och med 2019. Mål och måluppfyllnad ska vidareutvecklas inom ramen för mål- och budgetprocessen.

I samband med revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning kommer målnivåer för andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark att ses över. I nu gällande politiskt beslutade styrdokument anges målnivån till minst 30 procent vilket är en lägstanivå och därmed ger utrymme för väsentligt högre nivåer i enskilda projekt.

Övergripande mål

- Hållbart byggande och hållbar utveckling
- Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen
- Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter

Kommunen har enligt lag bostadsförsörjningsansvar och kan inte frånskjuta sig det ansvaret.

¹⁰ Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

¹¹ Mål och Budget 2018-2020. Inriktningsmål 5.

Hållbart byggande och hållbar utveckling

Delmål		Måluppföljning
Möjliggöra större andel bostäder med låg boendekostnad i nyproduktion för bland andra personer som inte är självförsörjande eller som står utanför bostadsmarknaden.		Nyckeltal för försörjningsstöd. Nyckeltal för hyreskostnader i den sociala resursen.
Möjliggöra större andel bostäder i befintligt bestånd som i samband med renovering bibehåller eller får en måttligt förhöjd hyra.		Nyckeltal för försörjningsstöd. Nyckeltal för hyreskostnader i den sociala resursen.
Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Utveckla incitament för effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.	KS	Uppsalahem
Arbeta aktivt med innovationer för att möjliggöra större andel bostäder med låg boendekostnad inom befintligt bestånd såväl som i nyproduktion.	KS	PBN, Uppsalahem
Utveckla kravställan i samband med markanvisningar i syfte att hitta nya sätt att bygga bostäder med låg boendekostnad.	KS	
Utveckla befintliga prioriteringskriterier för nya stadsbyggnadsprojekt för att säkerställa projekt med bostäder med låg boendekostnad.	KS	PBN
Arbeta med olika tidsperspektiv (kort sikt, medellång sikt, lång sikt) i kombination med systemfrågor.	KS	PBN
Arbeta för attraktiva mobilitetslösningar för att möjliggöra sänkning av parkeringstalet och därav minskade boendekostnader samt mindre trängsel och klimatpåverkan	KS	GSN, PBN, UPAB
Planlägg bostäder med låg boendekostnad ¹² i kollektivtrafiknära lägen i kommunens tätorter där utbyggd service redan finns.	KS (MEX)	PBN
Planlägg bostäder med låg boendekostnad ¹³ i attraktiva områden i staden för ökad social blandning.	KS (MEX)	PBN
Möjliggör olika typer av boendeformer såsom byggemenskaper och kollektivhus för ett breddat bostadsutbud för människor med olika behov, olika inkomster, i olika familjekonstellationer och i livets olika skeden.	KS	PBN

¹² ¹³ Inom ramen för kommunens strategi för markanvisning kan kommunen konkurrensutsätta med olika inriktning såsom lägsta pris, lägenhetssammansättning eller upplåtelseform.

Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen

Delmål		Måluppföljning
Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra ¹⁴ .		Nyckeltal för andel bostäder på egen mark med låg hyra, påbörjade respektive färdigställda. Nyckeltal för försörjningsstöd. Nyckeltal för hyreskostnader i den sociala resursen. Nyckeltal för andel hyresrätter.
Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Analysera matchningen mellan behov/efterfrågan och utbud av bostäder.	KS	
Avväg kvalitetskrav genom analys. Se över vilka kvalitetskrav som ställs på stadsdelsnivå.	KS	PBN
Sträva efter en småskalig blandning av upplåtelseformer och uppmuntra nya koncept som underlättar för människor att etablera sig på bostadsmarknaden.	KS	PBN
Planera utifrån målet om 2000–3000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid.	KS	PBN
Stimulera och planera för ökat byggande av seniorbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.	KS	PBN

Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter

Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Säkerställa att samma information ges för att undvika att byggherrar/intressenter får olika besked.	KS	PBN
Föra dialog med bostadsmarknadens aktörer om behoven som finns på bostadsmarknaden, exempelvis sänkta inkomstkrav för att möjliggöra för fler att hyra en bostad.	KS	PBN, Uppsala Bostadsförmedling
Genomföra en workshop med inriktning på bostäder med låg hyra.	KS	

Definition och begrepp

Med låg hyra menas maximal normhyra, om 1550 kr/m² (2018 års nivå indexregleras). Om det statliga investeringsstödet förändras genom att det höjs/sänks/uteblir, ska omräkning av normhyran ske efter de nya förutsättningarna.

¹⁴ Med låg hyra menas maximal normhyra, om 1550 kr/m² (2018 års nivå indexregleras). Om det statliga investeringsstödet förändras genom att det höjs/sänks/uteblir, ska omräkning av normhyran ske efter de nya förutsättningarna. I samband med revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning kommer målnivåer för andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark att ses över. I nu gällande politiskt beslutade styrdokument anges målnivån till minst 30 procent vilket är en lägstanivå och därmed ger utrymme för väsentligt högre nivåer i enskilda projekt.

Med huvudansvarig för åtgärd avses den som är ansvarig för att åtgärd genomförs.
Med berörd aktör avses de aktörer som bedöms vara involverade.

Ansvar

Handlingsplanen förvaltas av kommunstyrelsen som har samordningsansvar för planens genomförande och uppföljning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för genomförande av föreslagna delmål med därtill kopplade åtgärder ska genomföras inom befintlig budget för berörd nämnd.

Spridning

När Handlingsplan Bostad för alla har beslutats ska den spridas till berörda nämnder och bolag.

Uppföljning

Handlingsplanen följs upp i sin helhet halvårsvis. Planens genomslag ska följs upp i enlighet med kommunens programuppföljningsrutiner. I samband med detta görs aktualitetsprövning av mål och åtgärder. Revideringar kan således komma att behöva genomföras under planperioden.

Relaterade dokument

Kommunala planer och program som berör bostadsmarknaden

Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019

Landsbygdsprogram för Uppsala kommun 2017–2023 Arkitektur Uppsala - Arkitekturpolicy för Uppsala kommun

Riktlinjer för markanvisning

Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Ramverk för ekologisk hållbarhet

Miljö- och klimatprogram

Energiprogram 2050

Färdplan för ett klimatneutralt Uppsala

Handläggare:
Karin LindebergDatum:
2018-11-30Diarienummer:
KSN-2018-1730

Redogörelse av inkomna yttranden

Handlingsplan Bostad för alla

Handlingsplanens syfte och huvuddrag

Syftet med Handlingsplan Bostad för alla är att ange inriktning för hur bostäder för alla kan möjliggöras i enlighet med Mål och budget 2018–2020 inriktningsmål 5 *Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete*. Handlingsplan Bostad för alla avser bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet.

Hösten 2017 skedde en inbromsning på bostadsmarknaden, och i Uppsala sker en viss anpassning till rådande marknadsläge. Trots de senaste årens höga nyproduktion råder det bostadsbrist för unga vuxna, nyanlända och andra grupper som av olika anledningar inte kan efterfråga de bostäder som har byggts. Det tycks finnas ett glapp mellan utbudet och efterfrågan. Uppsalas geografiska läge i en storstadsregion innebär fortsatt befolkningstillväxt på lång sikt, och Uppsala kommun behöver arbeta aktivt för att skapa bostäder som fler har möjlighet att efterfråga. Handlingsplan Bostad för alla formulerar inriktningen för detta arbete.

I handlingsplanen föreslås delmål med därtill kopplade åtgärder. De övergripande målen är

- Hållbart byggande och hållbar utveckling
- Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen
- Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter

Yttranden	
Totalt antal inkomna	19
Beslutsdatum och samrådster	
Beslut om remittering av handlingsplan bostad för alla	2018-08-29
Remissperiod	2018-09-05 – 2018-11-08
Beslut	KS 2019-02-06

Innehållsförteckning

Handlingsplan Bostad för alla	1
Sammanfattning av remissarbetet	3
Sammanfattning av förslag till ändringar i förslaget till handlingsplan bostad för alla	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter	5
ALLMÄNNA SYNPUNKTER/GENERELLA SYNPUNKTER	5
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar	8
IDENTIFIERING AV MÅLKONFLIKTER	9
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar	10
REMISSFÖRFARANDET OCH FÖRSLAGET TILL HANDLINGSPLAN	11
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar	11
DOKUMENTETS UPPLÄGG, ÖNSKEMÅL OM FÖRTYDLIGANDEN	12
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar	12
SYNPUNKTER PÅ HANDLINGSPLANENS MÅL	12
1. Övergripande mål Hållbart byggande och hållbar utveckling	13
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 1	15
2. Övergripande mål Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen	15
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 2	17
3. Övergripande mål ”Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter”	18
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 3	18
INGEN ERINRAN/AVSTÅR FRÅN YTTRANDE	19
Översikt över inkomna samrådsyttranden	20

Sammanfattning av remissarbetet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 augusti 2018 att ge berörda nämnder och kommunala bolag tillfälle att lämna synpunkter och föreslå kompletteringar till Handlingsplan Bostad för alla samt att remittera Handlingsplan Bostad för alla till Sveriges byggindustrier service AB, Handelskammaren Uppsala län, Hyresgästföreningen region Aros-Gävle, Fastighetsägarna MittNord AB och Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala län (HSO) för yttrande.

Remisstiden pågick fram till och med den 8 november 2018.

Förslaget till handlingsplan bostad för alla har under remisstiden föredragits muntligen i arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden, socialnämnden, plan- och byggnadsnämnden samt äldrenämnden. Vid de muntliga föredragningarna har ledamöter framfört kritik mot remissförfarandet där nämnderna inte har givits möjlighet att i förväg bereda ärendet, utan endast lämna synpunkter muntligen i samband med föredragningen. Särskilda yttranden har därför lämnats.

Under remisstiden inkom 19 yttranden varav tre stycken från remissinstanserna enligt kommunstyrelsens beslut. Fem yttranden kommer från ledamöter i kommunala nämnder.

I inkomna remissyttranden framgår att det är positivt att en handlingsplan har arbetats fram för att ta ett samlat grepp om bostadsfrågan och för att skapa en bostadsmarknad för alla. Av de allra flesta remissyttranden framgår synpunkter på målnivåerna beträffande andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark. De som har kommenterat målnivåerna anser att de är för lågt satta och behöver omarbetas. I flera remissyttranden konstateras att det finns målkonflikter i kommunens ambition att eftersträva hyresrätter med lägre hyra samtidigt som kommunens kravställan anses vara kostnadsdrivande i vissa avseenden, exempelvis krav på arkitektonisk utformning i samband med markförsäljning samt kommunens markpris. I några yttrande framkommer oro för att lägre prissatta bostäder riskerar att leda till försämrade boendemiljöer. Även oro för försämrad tillgänglighet i samband med byggande av lägre prissatta bostäder har uttryckts.

Sammanfattning av förslag till ändringar i förslaget till handlingsplan bostad för alla

I förslaget till handlingsplan har justeringar gjorts till följd av inkomna synpunkter. I flera fall har hela stycken skrivits om och lagts till för att väga in synpunkter från inkomna remissvar. I det följande beskrivs förändringar utifrån förslagets struktur.

s.5 Ett stycke har lagts till som förtydligar att den kommunala rådigheten i bostadsfrågan omfattar tre olika områden: planmonopolet, markpolitiken och det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem AB. Skrivningar har lagts till om kommunens kontinuerliga översyn av kravställan i samband med markanvisningar med anledning av påpekanden i Uppsalahems yttrande.

s. 6 Ett stycke har lagts till angående målkonflikter utifrån påpekanden i inkomna remissyttranden från bland andra Astma-och allergiföreningen i Uppsala och Knivsta och Handelskammaren i Uppsala län.

s.7 Förtydliganden om att personer med funktionsnedsättning kan ha svårt att flytta till ett eget boende som motsvarar deras behov utifrån synpunkter från socialnämnden. Utökade skrivningar om svårigheter att komma in på bostadsmarknaden för unga vuxna, nyanlända, äldre, personer med funktionsnedsättning, barnfamiljer med låga inkomster.

s.8 Förstärkta skrivningar och tillägg om äldres situation på bostadsmarknaden utifrån äldrenämndens yttrande.

s. 9 Förstärkta skrivningar och tillägg om situationen på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning utifrån omsorgsnämndens yttrande, Astma-och allergiföreningen i Uppsala och Knivstas yttrande, Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO).

s.9 Tillägg om jämställdhetsperspektivet utifrån Tengboms yttrande.

s.9 I samband med remitteringen av förslaget till Handlingsplan Bostad för alla har synpunkter framförts angående delmål *Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.* Målnivåerna bedöms vara för låga. I samband med revidering av riktlinjer för bostadförsörjning kommer målnivåer för andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark att ses över. I nu gällande politiskt beslutade styrdokument anges målnivån till minst 30 procent vilket är en lägstanivå och därmed ger utrymme för väsentligt högre nivåer i enskilda projekt.

s.10 Förtydligande om vad som avses med huvudansvarig för åtgärd respektive vad som menas med berörd aktör, utifrån Uppsalahems synpunkter.

s.10 Övergripande mål **Hållbart byggande och hållbar utveckling.** Tillägg i åtgärd *Möjliggör olika typer av boendeformer såsom byggemaskiner och kollektivhus för ett breddat bostadsutbud för människor med olika behov, olika inkomster, i olika familjekonstellationer och i livets olika skeden.* Skrivningen *med olika behov* är tillagt utifrån omsorgsnämndens synpunkt. Förslag till ändring av Huvudansvarig för åtgärd; från plan- och byggnadsnämnden (PBN) till kommunstyrelsen (KS) när det gäller *Arbeta för attraktiva mobilitetslösningar för att möjliggöra sänkning av parkeringstalet.* Förslag till ändring av Andra berörda aktörer; är gatu- och samhällsmiljönämnden, Uppsala parkerings AB och plan- och byggnadsnämnden.

s. 11 Övergripande mål **Ökat byggande – Uppsalamodellen,** delmål *Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.* I samband med remitteringen av förslaget till handlingsplan bostad för alla har synpunkter framförts angående delmålet. Målnivåerna bedöms vara för låga. I samband med revidering av riktlinjer för bostadförsörjning kommer målnivåer för andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark att ses över. I nu gällande politiskt beslutade styrdokument anges målnivån till minst 30 procent vilket är en lägstanivå och därmed ger utrymme för väsentligt högre nivåer i enskilda projekt.

s.11 Övergripande mål **Ökat byggande – Uppsalamodellen,** åtgärd *Planera utifrån målet om 2000-3000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid.* Handelskammaren noterar i sitt yttrande att ambitionsnivån i byggtakten sänks i handlingsplanen jämfört med målsättningen 3000 bostäder.

Med anledning av inbromsningen på bostadsmarknaden har ett spann om 2000-3000 bostäder formulerats eftersom förutsättningarna för byggtakten har förändrats. Det innebär dock inte att ambitionen om fortsatt starkt bostadsbyggande har minskat men kommunen måste i nuvarande läge förhålla sig till de förändrade förutsättningarna på marknaden. Den 22 november 2018 presenterade Socialdemokraterna, Liberalerna och Miljöpartiet sitt förslag till Mål och budget 2019-2021. Förslaget till målformuleringen i inriktningsmål 5 lyder enligt följande: *För att kunna dra nytta av möjligheterna när vi blir fler och förbättra den goda livsmiljön ska kommunen skapa förutsättningar för att det byggs 2000 till 3000 nya bostäder och skapas 2000 nya arbetsplatser årligen.*

Beslut fattas i kommunfullmäktige i december 2018.

s.13. Utifrån inkomna synpunkter är följande dokument också viktiga att relatera till inom ramen för bostad för alla: Riktlinjer för markanvisning, Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, Ramverk för ekologisk hållbarhet Miljö- och klimatprogram, Energiprogram 2050, Färdplan för ett klimatneutralt Uppsala.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning. För att ge en överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda utifrån förslaget struktur.

Allmänna synpunkter/generella synpunkter

Astma-och Allergiföreningen i Uppsala och Knivsta anser att det är mycket positivt att en handlingsplan för Bostad för alla tagits fram. Vi delar kommunens beskrivning av bostadsläget i kommunen. Föreningen lämnar flertalet synpunkter och kommentarer. Föreningen noterar att funktionshinderperspektivet saknas så gott som helt i handlingsplanen, att barnperspektivet och FNs barnkonvention nämns men inte FNs motsvarande konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, trots att den varit ratificerad av Sverige i närmare tio år. Vidare konstaterar föreningen att vikten av seniorboende påtalas, liksom vikten av anpassade bostäder Socialtjänstlagen ((SOL) och Lagen om stöd för vissa funktionshindrade (LSS) men föreningen vill även påpeka på vikten av anpassade bostäder för människor med allergier finns i centralt läge till rimligt pris. Föreningen konstaterar att det finns ett behov av bostäder som fungerar fullt ut för människor med astma, allergi och/eller överkänslighet. Föreningen konstaterar att en av de största folksjukdomarna i dagens samhälle är allergier.

Föreningen konstaterar vidare att det byggs mycket i Uppsala men att det råder brist på bostäder för familjer med allergier på grund av att de har svårt att bo i det vanliga hyres- eller bostadsrättsbeståndet på grund av sin medicinska problematik. Föreningen framför att bostäderna måste vara rök-, djur- och parfym/doftfria och byggnadsmaterialet ska inte avge emissioner som orsakar allergisjukdomar. Föreningen påpekar att förtätning och byggande av högre byggnader enligt forskningen får effekter såsom sämre luft, längre avstånd till grönområden samt ökat buller.

Föreningen framför att det knappast kan vara acceptabelt att samhällsplanering lever sitt eget liv och vården och omsorgen får fixa det som inte togs hänsyn till i planeringen. Föreningen anser att kommunen alltid måste se till helheten och skapa en balans mellan de olika intressekonflikter som eventuellt kan uppkomma. Avslutningsvis vill föreningen uppmärksamma att det bland de relaterade dokumenten saknas ”Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning” vilket föreningen tycker är olyckligt eftersom det innehåller direkta mål inom detta område.

Handelskammaren i Uppsala län delar i allt väsentligt verklighetsbeskrivningen, liksom målsättningen att skapa en bostadsmarknad för alla som finns i handlingsplanen. Handelskammaren framhåller att bostäder som passar hushåll med olika plånböcker är avgörande för Uppsalas förmåga att fortsätta växa på ett hållbart sätt, där de ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensionerna måste å hand i hand.

Handelskammaren ser positivt på ambitionen att med en handlingsplan ta ett samlat grepp för att uppnå en variation i bostadsbeståndet. Handelskammaren lyfter fram att det långsiktigt viktgaste då är att skapa incitament för ett bättre utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. Handelskammaren betonar att det konkret gällande stadsutveckling och bostadsbyggande handlar om att skapa förutsättningar att bygga bra men kostnadseffektivt och vill lyfta fram att de viktgaste verktygen kommunen själv förfogar över i detta fall handlar om markpriser, plan- och handläggningstider samt mängden särkrav. Handelskammaren konstaterar med viss oro att de senaste årens utveckling inom dessa tre områden inte kan betraktas som positiv. Handelskammaren avslutar sitt yttrande med att varna för kortsiktiga lösningar på ett i grunden långsiktigt problem och konstaterar att det är svårt att komma tillrätta med sociala problem i bostadsområden.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO) anser att det är mycket positivt att en handlingsplan för Bostad för alla tagits fram. HSO delar kommunens beskrivning av bostadsläget i kommunen och vill framhäva vikten av att utbudet matchar den demografiska utvecklingen hos kommunens bofasta befolkning.

HSO noterar att funktionshinderperspektivet saknas så gott som helt i handlingsplanen, att barnperspektivet och FNs barnkonvention nämns men inte FNs motsvarande konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, trots att den varit ratificerad av Sverige i närmare tio år. Vidare vill HSO poängtera att personer med funktionsnedsättning i högre grad har sämre ekonomi än vad som är fallet för motsvarande del av befolkningen i övrigt. Detta bland annat på grund av svårigheter att få arbete, svårigheter att behålla sjukersättning på rätt nivå, ökad ohälsa samt dyrare eller minskande omfattning av välfärdsservice. HSO konstaterar att mycket av detta sker på statlig nivå och är utom kontroll för kommunen. Det blir därför en omgivningsfaktor som kommunen måste förhålla sig till.

HSO konstaterar att det finns ett behov av bostäder som fungerar fullt ut för människor med svår astma, allergi och/eller överkänslighet, som är blinda eller har synnedsättning, har svag orienteringsförmåga, har psykiska funktionshinder, som är döva eller har nedsatt hörsel, har rörelsehinder.

Hyresgästföreningen anser att handlingsplanen är ett mycket viktigt dokument som ligger i linje med kommunens övergripande målsättning för bostadsförsörjningen.

Omsorgsnämnden anser att handlingsplanen bör beakta att omsorgsnämndens målgrupp har svårt att komma ut på bostadsmarknaden. Synpunkter som delges är att tillgänglighetsperspektivet i bostäderna är väldigt viktigt och bör beaktas redan från start för att undvika kostnader för anpassningar. Handlingsplanen bör beakta att omsorgsnämndens målgrupp ofta är en ekonomiskt utsatt grupp med begränsat utrymme för utgifter för bostad.

Socialnämnden Socialnämnden har ansvar för biståndsbeslut och administration av bostadssociala kontrakt. Bostadssociala kontrakt är en insats för personer som har ställts utanför bostadsmarknaden och som inte godkänns för ett eget förstahandskontrakt av en hyresvärd. Socialnämnden har tillsammans med kommunstyrelsen arbetat med att minska antalet bostadssociala kontrakt från en mycket hög nivå för några år sedan. Antalet bostadssociala kontrakt ligger nu på ett genomsnittligt antal på ca 500 st. Målsättningen är att bostadssocialt kontrakt ska vara en kortvarig insats som övergår till ett eget kontrakt inom ett par år. Med höga kostnader för lägenheter så ökar svårigheten med att kunna teckna ett eget kontrakt. Vi kan därför få se en utveckling med att antalet bostadssociala kontrakt återigen kommer att öka. Socialnämndens uppfattning är att bostadssocialt kontrakt ska vara ett undantagsbeslut och inriktat på en mindre grupp med särskilda behov. Att Uppsalahem nu accepterar försörjningsstöd som inkomst och att också andra bostadsbolag har sänkt sina inkomstkrav är mycket positivt. Det ökar möjligheterna för ekonomiskt svaga hushåll att teckna eget hyreskontrakt. Kommunen bör arbeta för att bostadsbolagen har rimliga krav på blivande hyresgäster när det gäller inkomst och boenderefrens. Höga krav från fastighetsägare bidrar till en utslagning från bostadsmarknaden och hemlöshet

Socialnämnden konstaterar att bristen på bostäder i Uppsala har bidragit till svårigheter med hemlöshet och utslagning från bostadsmarknaden. För socialnämnden har det påverkat möjligheterna att ordna boendelösningar efter vårdplaceringar vilket i sin tur har medfört högre kostnader med längre placeringstider. Den höga byggtakten under senare år därför positiv men den prisutveckling som har följt med är oroande. Kommunen behöver arbeta aktivt med att förändra den utvecklingen och att påverka byggföretagen till att bromsa kostnadsutvecklingen och att bygga till lägre kostnader. Handlingsplanen beskriver att det behövs en satsning på fler hyreslägenheter. Det är en bedömning som socialnämnden delar. Socialnämnden anser att nivåerna för andelen hyresrätter i nybyggnationen är mycket lågt satta i kommunens planering. Utöver behovet av att öka andelen hyresrätter och att

blanda olika upplåtelseformer ser socialnämnden ett behov av ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar. Bostad för alla visar på behovet av att påverka byggbolaget till att bygga bostäder för en bredare målgrupp och utifrån olika behov. Socialnämnden ser positivt på de senaste årens satsning på en ökad andel hyresrätter i Uppsala. Hyresrätten som upplåtelseform har positiva fördelar som ett lättillgängligt boende. Satsningen på en bostadsförmedling i Uppsala har också inneburit en positiv förändring med en ökad tillgänglighet till bostadsmarknaden.

Socialnämnden anser vidare att Uppsalas bostadsmarknad är problematisk med en ökande prisnivå, en brist på hyreslägenheter och en hög segregation. Det är viktigt att kommunen i planarbetet tar in olika aspekter av bostadsförsörjningen och att utslagningen från bostadsmarknaden är viktig del att ta hänsyn till. Sociala konsekvensanalyser bör vara en viktig del i planarbetet. I planarbetet med bostadsförsörjningen bör de sociala nämnderna bjudas till att ta aktiv del i processen med möjlighet att lämna synpunkter.

Sveriges byggindustrier, BI Uppland/Upplands Byggförening tar i sitt yttrande avstamp i Kungliga bostadsstyrelsen skrift God Bostad från 1954, som bland annat föreskrev minimikrav på bostädernas utformning och konstruktion för att erhålla statligt stöd. BI konstaterar att vad samhällsutvecklingen idag behöver hantera är att bostäder idag har en sådan standard att de inte lika enkelt kan efterfrågas av alla och att Handlingsplan Bostad för alla tar sin utgångspunkt i denna utveckling. BI ser Handlingsplanen som ett uttryck för en bostadssocial ambition för att säkerställa att "en god bostad" i högre utsträckning också blir tillgänglig för "för alla". BI delar denna uppfattning men konstaterar samtidigt att ambitionens inslag av naturligt samhällsåtagande i flera delar är avsevärt större än det möjliga åtagandet för näringslivets aktörer; flera medel som föreslås kräver exempelvis förfogande av skatteinstrument eller myndighetsutövning.

BI konstaterar vidare att en grundläggande förutsättning för att kunna efterfråga en bostad är att boendekonsumenten klarar sin baskonsumtion och att boendeutgiftsandelen uppgår till högst är 35 % av disponibel inkomst. Om denna gräns passeras är det högst troligt att individen kommer att vara behov av tjänster inom socialtjänstsystemet. Dessa kostnader belastar den kommunala ekonomin och kan uppgå till avsevärda belopp.

BI hänvisar också till Sveriges Byggindustriers "10 punkter för en bättre bostadspolitik". Sammanfattningsvis konstaterar BI att handlingsplanen är ett dokument med vissa möjliga lösningar i en ambition för en mer hållbar social bostadspolitik; den visar på vad som långsiktigt kan bidra till lösningar på längre sikt men inte på kort sikt. Här finns också förslag där näringsliv kan bidra men där samhällsåtagandet är primärt.

Tengbom inleder sitt yttrande med en allmän reflektion om att kommunernas bostadsförsörjningsansvar per automatik innebär en beroendesituation mellan kommunens ansvar för sina nuvarande och framtida medborgare å ena sidan och samma kommuns alla bostadsfastighetsägare och de värderingar, strategier, hållbarhetsagendor och affärsmodeller de står bakom å andra sidan.

Tengbom anser att en gemensam målbild och ett gott samarbete men också en långsiktig arena mellan dessa parter krävs för att kommunen på kort och lång sikt ska kunna fylla sitt ansvar. Klokt och långsiktigt fokus på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet blir där avgörande.

Mot bakgrund av detta borde en handlingsplan för att skapa bostäder för alla mer lyfta in det faktum att kommunen i stort är beroende av övriga bostadsfastighetsägare för att lyckas med målsättningen i handlingsplanen och sitt övergripande ansvar. Både direkt, men också indirekt, då hyressättning, flyttkedjor, integrationsmöjligheter, social status och sociala möjligheter definieras av hela beståndet i en kommun. Alla aktörer. Både kommunala och privatägda bostadsfastigheter. Tengbom anser att det därför vore lämpligt att lyfta fram strategier för vilka man vill ska äga bostadsfastigheter i Uppsala.

Tengbom anser inte att det är tillräckligt att skriva att man ska utveckla kravställande i samband med markanvisningar och att planlägga bostäder men låg boendekostnad. Man måste skapa en skarpare strategi för vilka företag man kan samverka med för att kunna få dessa billigare bostäder. Bostäder

som också klarar långsiktiga kvalitets- och klimatkrav samtidigt med krav på god gestaltning och hög stadsbyggnadskvalitet.

Uppsala kommuns fastighetsaktiebolag uppskattar planens ambition/mål. Behovet av billiga bostäder är särskilt tydligt i Gottsunda där Uppsala kommuns fastighetsaktiebolag har sin huvudsakliga verksamhet.

Uppsalahem instämmer i beskrivningen av bostadssituationen i Uppsala. Bolaget har som allmännyttia och inriktning att erbjuda bostäder för alla och ser positivt på att Uppsala Kommun arbetat fram en handlingsplan som kan möjliggöra fler hyresbostäder till lägre hyra.

Äldrenämnden saknar landsbygdsperspektivet och efterlyser åtgärder för att säkerställa ett utbud av prisvärda bostäder även utanför Uppsala stad. Äldrenämnden påminner om att både Program och handlingsplan för en äldrevänlig kommun samt de sociala nämndernas lokal/bostadsförsörjningsplaner förväntas antas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2019. Äldrenämnden understryker vikten av att implementeringen av åtgärderna i de respektive planerna samordnas.

I särskilt yttrande av Peter Burman (S) plan - och byggnadsnämnden framförs att detta dokument är precis vad vi behöver i Uppsala nu, för att ta sats och komma ur den absurda situation vi hamnat i. Det byggs som aldrig förr, men inte det som efterfrågas mest.

I särskilt yttrande av Florian Burmeister (V) plan-och byggnadsnämnden framförs att det här en handlingsplan för oss beslutsfattare på kommunal, inte statlig nivå. Vi kommunpolitiker kan naturligtvis arbeta med de frågor som vi har rådighet över, mer om dessa längre ner. Vårt finansiella handlingsutrymme är ändå begränsat, särskilt i en kommun där ekonomin lider av växtvärk och en ökande räntekostnad per invånare kommande år. Vi kan bara agera på marginalen för att se till att alla ska kunna ha tillgång till en bostad, framför allt de med medel- och lägre inkomster. Via SKL och i opinionen vill jag se att vi kommunpolitiker tydliggör vårt behov av en progressiv bostadspolitik från regering och riksdag framöver. I yttrandet framförs i korthet följande krav gentemot staten:

1. Gör det möjligt igen för hyresvärdar att fondera kapital för framtida renoveringar.
2. Gör så att hyresrätten får motsvarande nivå av statliga subventioner som eget boende.
3. Återställ bostadsbidraget till de nivåer som rådde på 80-talet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar

I det reviderade förslaget till handlingsplan har skrivningarna förstärkts angående funktionshinderperspektivet och jämställdhetsperspektivet. Stycken som beskriver boendemöjligheter för personer med funktionsnedsättning, äldres situation på bostadsmarknaden samt situationen på bostadsmarknaden för barnfamiljer med låga inkomster har lagts till.

I några yttranden framförs synpunkter som faller under statens ansvar. Förtydliganden har med anledning av det gjorts angående den kommunala rådigheten. Se vidare kommentarer till identifiering av målkonflikter, sidan 10.

Stadsbyggnadsförvaltningen för dialog med branschens aktörer om hur byggande av bostäder med lägre boendekostnad ska kunna möjliggöras.

Identifiering av målkonflikter

I flera remissyttranden konstateras att det finns målkonflikter i kommunens ambition att eftersträva hyresrätter med lägre hyra samtidigt som kommunens kravställan anses vara kostnadsdrivande i vissa avseenden, exempelvis krav på arkitektonisk utformning i samband med markförsäljning samt kommunens markpris. I några yttrande framkommer oro för att lägre prissatta bostäder riskerar att leda till försämrade boendemiljöer. Även oro för försämrad tillgänglighet i samband med byggande av lägre prissatta bostäder har uttryckts.

Astma-och allergiföreningen i Uppsala och Knivsta samt handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO) påpekar att andemeningen i den nya bostadsanpassningslagen är att bostäder ska byggas tillgängliga från början. När ambitionen är att bygga billiga bostäder eller bostäder med låg boendekostnad är vår erfarenhet att det ofta kompromissas med tillgängligheten, vilket inte är acceptabelt. Kostnaden kommer i stället i efterhand, exempelvis i form av ökade insatser för anpassning, därutöver kan diskriminering och minskad egenmakt över sitt liv uppstå. I planen nämns även en strävan att minska parkeringstalet, vilket motiveras med att byggandet ska bli billigare. HSO ser med oro på hur den trenden breder ut sig och påtalar att det i praktiken innebär att personer som har svårt att röra sig blir hänvisade till färdtjänst eller kollektivtrafik, vilket gör att transporterna tar det mesta av energin för personerna i fråga. Därmed orkar man inte med själva ändamålet med resan.

Handelskammaren undrar hur de mål som formuleras ska förhålla sig till i andra dokument formulerade mål med bäring på bostadssektorn och konstaterar att handlingsplanen inte innefattar någon diskussion kring uppenbara målkonflikter och hur dessa ska hanteras.

Handelskammaren påpekar att det finns en målkonflikt med ambitionen i handlingsplanen att planlägga billiga bostäder nära kollektivtrafiklösningar och i attraktiva områden, samtidigt som kollektivtrafikutvecklingen i Södra staden förväntas finansieras genom värdeåterföring när marken förädlas. Handelskammaren anser inte att man både kan ställa krav på att tjäna extra pengar vid markförsörjning för att finansiera exempelvis en spårväg och samtidigt förvänta sig att de bostäder som uppförs på den dyra marken blir billiga hyresrätter.

Miljö-och hälsoskyddsnämnden ser miljö-hälso- och klimatfördelar med utvecklingen mot en tätare samhällsstruktur men konstaterar att förtätning har stora utmaningar som kan påverka miljön och människors hälsa negativt. Nämnden betonar att det därför är av största vikt att konflikterna som redan idag finns hanteras strategiskt och medvetet. Nämnden lyfter särskilt fram problematiken kring buller och luftkvalitet i täta stadsmiljöer och påpekar att snabb befolkningsökning och ökat bostadsbyggande kommer att göra utmaningarna större än vad de är idag. Nämnden påtalar att det är viktigt att nybyggda bostadsområden tar hänsyn till behov av klimatanpassning.

Nämnden anser att konkurrens om utrymme i stadsmiljön och brist på mark för bostäder inte får leda till att boendemiljöer med en inbyggd problematik och att människor utsätts för bullernivåer över riktvärdena skapas. Nämnden lyfter fram att flera studier har visat att långvarig bullerexponering ger effekter på människors hälsa med ökad risk för hjärt-och kärlsjukdomar. Nämnden ser bland annat en tendens i stadsplaneringen att friytor för förskole-och skolbarn blir mindre trots kommunen ställningstagande att Boverkets rekommenderade utformningskrav bör följas.

Nämnden lyfter också fram betydelsen av att den fysiska miljön är hållbar. Nämnden betonar att det är viktigt att inte glömma bort centrala frågor som att näraturens värden ska bevaras och stärkas, vart fördröjning och rening av dagvatten ska ske och hur buller och luftkvalitet påverkas av en kommande utbyggnad av områden när det finns höga ambitioner om att tillskapa större andel bostäder med låg kostnad.

Uppsalahem identifierar i sitt yttrande flera målkonflikter bland andra markkostnad, gestaltningskrav, särkrav i exploateringen som påverkar att byggkostnaden blir högre grad vilket innebär att det blir

svårare att bygga billigare. Uppsalahem påpekar också att bolaget har ägardirektiv ok att minska boendesegregationen. Uppsalahem anser att en viktig princip är att bostäder med låg hyra ska erbjudas på den öppna marknaden, d.v.s. att vem som helst med ett bostadsbehov ska få möjlighet att efterfråga en lägenhet med låg kostnad. Om lägenheter med låg hyra styrs mot särskilt utsatta grupper bedömer Uppsalahem att det riskerar att motverka bolagets uppdrag att minska boendesegregationen.

Vidare vill Uppsalahem poängtera den låga omflyttningen i beståndet. Omflyttningen i Uppsalahems ordinarie bestånd är ca 11 procent och har minskat med en procentenhet årligen de senaste tre åren, d.v.s. allt färre lägenheter görs tillgängliga för alla på bostadsmarknaden. Om lägenheter med låg hyra styrs mot särskilda grupper, allt annat oförändrat, vill vi uppmärksamma på att detta riskerar att minska utbudet av lediga hyreslägenheter för alla.

Utöver markkostnad, och gestaltning, anser Uppsalahem att särkrav i exploateringen påverkar byggkostnaden i hög grad. För att kunna behålla de kvalitativa mervärden som kommunen vill uppnå, samtidigt som de ska kunna möjliggöra lägre hyror, föreslår Uppsalahem att särkrav borde kunna tas bort som motprestation att hyra ut till lägre kostnad. Ett annat förslag på motprestation mellan parterna kan vara att lätta på de av kommunstyrelsen nyligen beslutade riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar. Dessa riktlinjer är fördyrande för bostadsexploatörerna, och därmed hyreshöjande. Uppsalahem tycker att fördyrande faktorer i riktlinjerna kan tas bort som motprestation att hyra ut till lägre kostnad.

Uppsala kommuns fastighetsaktiebolag framför att kvalitetskrav och krav utifrån arkitektonisk utformning många gånger försenar processen och motverkar möjligheten att bygga bostäder med låga boendekostnader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar

Frågan om bostadsförsörjning och bostadsmarknaden är komplex. Det finns inbyggda målkonflikter när olika intressen ska hanteras. Det kan vara intressekonflikter mellan bostadsmarknadens parter och kommunen, mellan kommunens olika nämnder samt mellan externa aktörer som på olika sätt är involverade i bostadsmarknaden. Kommunens roll är att hantera intressekonflikter och göra avvägningar exempelvis i samband med planering av markanvändning enligt plan- och bygglagen. Kommunens roll är också att göra avvägningar mellan olika kommunala behov.

Kommunens ansvar är att tillse helheten. Kommunfullmäktige har antagit policier och program för att säkerställa god bebyggd miljö. Se relaterade dokument längst bak i handlingsplanen.

Den kommunala rådigheten i bostadsfrågan omfattar tre olika områden: planmonopolet, markpolitiken och det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem. Kommunstyrelsen ansvarar för markförsäljning. Plan- och byggnadsnämndens rådighet handlar om planmonopolet, med ansvar för planläggning inom plan- och bygglagens ramar på delegation från kommunfullmäktige.

Plan- och byggprocessen tillsammans med markanvisningsprocessen omfattar flera olika delar där handlingsmöjligheterna spänner mellan att uppmuntra i dialog och att möjliggöra olika former av markanvändning. Genom markanvisningar kan kommunen verka dels för en bredd av olika typer av aktörer och bostadsformer samt en variation av kostnadsnivåer.

Det ska understrykas att planinstrumentet inte kan säkerställa att en viss exploatering kommer till, utan bara möjliggöra den. Det är upp till fastighetsägaren eller exploatören att realisera möjligheten. En detaljplan kan inte styra kostnadsnivåer och upplåtelseformer, men detaljplanens utformning kan öka eller minska sannolikheten för den ena eller andra bostadstypen eller upplåtelseformen. En detaljplan kan också genom precisering eller generalisering av byggrätter ge möjligheter till olika hustyper, och därmed bostadstyper, att komma till stånd. Dessutom har olika byggherrar olika profil avseende planuppdrag och projekt, upplåtelseform och pris- eller hyresläge. Kommunen kan indirekt påverka dessa genom prioritering mellan olika uppdrag.

I kommunens kontinuerliga översyn av kravställen i samband med markanvisningar balanseras krav och önskemål så att de blir väl avvägda både mot högt ställda utformnings- och hållbarhetsmål samt mot målet med bostad för alla.

När det gäller påverkan på parkeringstalen samt planläggning i kollektivtrafikhöga lägen, se stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer under rubriken **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 1. Hållbart byggande och hållbar utveckling**, sidan 15.

Remissförfarandet och förslaget till handlingsplan

Förslaget till handlingsplan bostad för alla har under remisstiden föredragits muntligen i arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden, socialnämnden, plan- och byggnadsnämnden samt äldrenämnden. Vid de muntliga föredragningarna har ledamöter framfört kritik mot remissförfarandet där nämnderna inte har givits möjlighet att i förväg bereda ärendet, utan endast lämna synpunkter muntligen i samband med föredragningen. Särskilda yttranden har därför lämnats.

Socialnämnden har synpunkter på aktuellt remissförfarande med en muntlig inhämtning av synpunkter på handlingsplanen. Det är ett förfarande som socialnämnden anser försvårar en dialog och försämrar kvaliteten i remissvaren.

I särskilt yttrande från Ismaili Kamil (L), Carolina Bringborn (M), Kenny Jonsson (C), Torbjörn Aronsson (KD), Bekir Jusufbasic (M) arbetsmarknadsnämnden framförs att det var det väldigt ottydligt i kallelsen vad som förväntades av nämnden. Det förelåg inte heller något förslag till yttrande från förvaltningen kring remissen. I yttrandet konstateras att frågan om bostäder är ytterst viktig för nämndens verksamheter, inte minst när det kommer till kostnader för ekonomiskt bistånd, där bostadskostnaderna är en stor del. Det finns också andra aspekter som är viktiga, så som tillgång och tillgänglighet. I yttrandet framförs att det hade varit önskvärt att förvaltningen fått tid att arbeta med remissen för att kunna förbereda ett förslag till skriftligt yttrande. Vidare framförs att det hade varit önskvärt att nämnden i kallelsen fått information om att ledamöterna förväntades bidra med synpunkter på planen under sittande möte. Ledamöterna framför vidare att i detta läge kan de synpunkter som uttalades under nämndens möte, inte på något sätt ses som nämndens gemensamma uttalande kring remissen utan utgör mer ledamöternas allmänna tyckande, vilket är beklagligt i en så viktig fråga. I övrigt hänvisas till Alliansens gemensamma yrkande i kommunstyrelsen.

I särskilt yttrande från Florian Burmeister (V) plan-och byggnadsnämnden framförs förhoppningar om bättre förutsättningar nästa gång fritidspolitiker bjuds in till inspel av detta slag.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar

Kommunstyrelsen beslutade den 29 augusti 2018 att ge berörda nämnder och kommunala bolag tillfälle att lämna synpunkter och föreslå kompletteringar till Handlingsplan Bostad för alla samt att remittera Handlingsplan Bostad för alla till Sveriges byggindustrier service AB, Handelskammaren Uppsala län, Hyresgästföreningen region Aros-Gävle, Fastighetsägarna MittNord AB och Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala län (HSO) för yttrande.

I samband med att ärendet hanterades i kommunstyrelsen beslutades politiskt att förslaget till handlingsplan bostad för alla skulle samrådas muntligen med aktuella nämnder. Stadsbyggnadsförvaltningen ser att beredningen av denna typ av förfarande inte var tillfredsställande. I normalfallet bereder tjänstepersoner skriftligen remissyttranden till nämnderna för att underlätta beslut, men i det här fallet beslutades alltså om muntligt förfarande. Det pågår en översyn av beredningsrutiner.

Dokumentets upplägg, önskemål om förtydliganden

Tengbom framför en allmän reflektion om att de tre övergripande målen *Hållbart byggande*, *Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen* samt *Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter* klokt sammanfattar övergripande områden, men att svaren på delmål och förhållningssätt och metodutveckling och åtgärder kunde vara tydligare och kompletteras. Det är genom rubriceringen och uppdelningen en aningen flytande gräns mellan syfte, mål, handlingsplan. (Varför, vad, hur?)

Uppsalahem önskar att handlingsplanen förtydligar vad som avses med ”huvudansvar för åtgärd”. Vad innebär det att vara en ”berörd aktör” och inte huvudansvarig? En grundprincip måste vara att handlingsplanen inte förskjuter bostadsförsörjningsansvaret vilket åligger kommunen. En annan grundprincip på samma tema är att bostadsfinansieringen för personer med begränsade ekonomisk förutsättningar ska belasta skattekollektivet och inte hyresgästkollektivet.

Uppsalahem menar att förhållningssätt och aktiviteter som anges i handlingsplanen i vissa fall kan uppfattas som otydliga och önskar att dessa ges en tydligare förklaring.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar

Kommunen har enligt lag bostadsförsörjningsansvar och kan inte frånskjuta sig det ansvaret. Med huvudansvarig för åtgärd avses den som är ansvarig för att åtgärd genomförs. Med berörd aktör avses de aktörer som bedöms vara involverade. I förslaget till handlingsplan har detta förtydligats. Stadsbyggnadsförvaltningen vill understryka att bostadsfinansieringen för personer med begränsade ekonomiska förutsättningar ska belasta skattekollektivet och inte hyresgästkollektivet.

Kommunens ansvar är att tillse helheten. Kommunfullmäktige har antagit policier och program för att säkerställa god bebyggd miljö. Se relaterade dokument längst bak i handlingsplanen.

Den kommunala rådigheten i bostadsfrågan omfattar tre olika områden: planmonopolet, markpolitiken och det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem allmännyttan. Kommunstyrelsen ansvarar för markförsäljning. Plan- och byggnadsnämndens rådighet handlar om planmonopolet, med ansvar för planläggning inom plan- och bygglagens ramar på delegation från kommunfullmäktige.

Plan- och byggprocessen tillsammans med markanvisningsprocessen omfattar flera olika delar där handlingsmöjligheterna spänner mellan att uppmuntra i dialog och att möjliggöra olika former av markanvändning. Genom markanvisningar kan kommunen verka dels för en bredd av olika typer av aktörer och bostadsformer samt en variation av kostnadsnivåer.

Synpunkter på handlingsplanens mål

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till målen och syftet med handlingsplanen men ser att det finns risker att kvaliteten blir lidande till förmån för kvantiteten.

Sveriges byggindustrier, BI Uppland/Upplands byggförening anser att nyproduktion måste ske på marknadsmässiga villkor för såväl kommunala bostadsbolag som privata bostadsutvecklare. Dellösningar kan ske i samverkan/ dialog med kommun – byggande/ bostadsutvecklande aktör men stärkande av efterfrågan/ betalningsförmågan måste prioriteras i arbetet.

BI konstaterar vidare att de återkommande förslagen i handlingsplanen beträffande att använda nyproduktion av bostäder, för att lösa tämligen omedelbara eller akut ökade behov av bostäder till lägre kostnader för den boende, är inte ändamålsenlig. Nyproduktion har en alltför lång tid till färdigställande. Ska exempelvis en nyproducerad bostad vara billigare för den boende behöver markpriset vara

lägre; planprocessen vara enklare och snabbare; kravnivåerna hållas ned; avgifter vara lägre; byggnaden och bostaden vara enkel och effektiv samt kringmiljöer vara effektiva. En sådan relativt lång process för nyproduktion av bostäder underskrider sällan fem år men är ofta betydligt längre. Nyproduktion löser därmed inga behov idag eller de närmaste åren.

BI framför att ett flertal perspektiv och förslag i rubricerad *Handlingsplan* tar sin utgångspunkt i att styra mot lägre kostnader för boende på *utbudssidan*; med detta avses att de boende ska erbjudas boendet till ett lägre pris eller bostaden vara mer tillgängligt för de som inte har tillräcklig betalningsförmåga. Sådana lösningar blir vanligtvis svåra att styra till tillräcklig effektivitet och precision; men kräver framför allt för lång tid fram till önskad effekt. Alternativet är att styra på *efterfrågesidan* genom att med exempelvis försörjningsstöd, bostadsbidrag eller andra stöd göra betalningsförmågan tillräcklig för fler boende. Sådana lösningar får också högre precision och löser omedelbara eller akut ökade behov av billigare bostad för boende.

Uppsalahem tycker sammanfattningsvis att det är viktigt med gemensamma målbilder, ett gott samarbete med berörda intressenter samt effektiva och transparanta processer inom kommunkoncernen. För att Uppsalahem ska kunna erbjuda bostäder med låg hyra, krävs att detta är ett prioriterat mål även för andra delar av Uppsala kommun. Detta gäller dels vid nyproduktion, men också vid renoveringar.

1. Övergripande mål Hållbart byggande och hållbar utveckling

Delmål ”Möjliggöra större andel bostäder med låg kostnad i nyproduktion för bland andra individer som inte är självförsörjande eller står långt ifrån bostadsmarknaden”

Hyresgästföreningen anser att alla hyresrätter som byggs ska ha låg hyra och vara av olika storlek. Med låg hyra avses att människor med normala inkomster har råd att hyra lägenheterna.

Socialnämnden konstaterar att nivåerna i kommunens planering för andelen hyresrätter i nybyggnationen är mycket lågt satta. Tre procent hyreslägenheter till låga kostnader för bostäder som byggs på egen mark framstår som ett mycket lågt satt mål. En ökning till tio procent anser socialnämnden bör vara ett rimligt mål. Att 30 procent av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter är också ett lågt satt mål mot bakgrund av den redan låga andelen hyresrätter i Uppsala och att en stor del av hyresrätterna utgörs av studentlägenheter.

Tengboms reflektion är att fokus helt har missat utmaningarna med nya klimatlagen om koldioxidneutralitet, kommande klimatdeklarationslagar och det skifte vi är i avseende hållbart byggande (läs med koldioxidfokus) som krav. Man har istället enbart fokuserat på social hållbarhet. Båda måste dock finnas med, liksom ekonomiska hållbarhet. People, planet, profit. Vidare konstateras att man har klokt konstaterat som mål ett ökat fokus på bostäder med låg kostnad för nyproduktion. Samtidigt så saknar Tengbom ”huret”. Om man ska lyckas med detta anser Tengbom att man är helt beroende av vilka entreprenörer, byggherrar och fastighetsägare man släpper fram i Uppsala. Vilka affärsmodeller, värderingar, innovationskraft och tidsperspektiv dessa har.

Uppsala kommuns fastighetsaktiebolag lyfter fram att fokus även bör vara på hur flyttströmmar påverkar utbudet av billiga lägenheter. Det befintliga beståndet är ofta billigare än nyproduktion, och de som har det svårast på bostadsmarknaden söker sig till det befintliga beståndet. Det är viktigt att kostnaderna för dessa boenden behålls på en acceptabel nivå, och att ett varierat utbud kan erbjudas till dem som söker sig vidare och gör bostadskarriär.

Uppsalahem tycker att det är viktigt att kunna erbjuda lägenheter till en låg hyra, givet att det ändå är långsiktigt ekonomiskt hållbart för bolaget. Ett bestånd med lägre hyra innebär också en riskminimering för bolaget då det blir lägre risk för vakanser.

Delmål "Möjliggöra större andel bostäder i befintligt bestånd som i samband med renovering bibehåller eller får en måttligt förhöjd hyra"

Hyresgästföreningen påpekar att de stora hyreshöjningarna (ca 50 %) som renoveringarna av större bostadsbestånd i Uppsala inneburit i många fall har lett till att de boende inte har haft råd att bo kvar. Hyresgästföreningen anser att detta för kommande renoveringar kan få till följd att tillgången på lägenheter med överkomlig hyra minskar. Detta i sin tur kan leda till skenande kostnader för försörjningsstöd i dessa områden.

Äldrenämnden framhåller vikten av tillgången på hyresrätter till rimliga priser för äldre med begränsade ekonomiska resurser. Detta gäller i synnerhet äldre kvinnor. Det finns brister i fysisk tillgänglighet i det äldre (och billigare) bostadsbeståndet. Äldrenämnden framhåller vikten av tillgänglighetsåtgärder och rimliga hyreshöjningar vid renoveringar i det befintliga bostadsbeståndet som åtgärder för att möjliggöra kvarboende för äldre.

Uppsalahem understryker att bolaget är en långsiktig ägare som ansvarar för kundernas hem och hus idag och imorgon. Att möjliggöra en större andel bostäder som vid renovering bibehåller eller får en måttligt förhöjd hyra enligt delmålet är en god ambition, men hur den ambitionen kan tillgodoses måste variera från renoveringsprojekt till renoveringsprojekt. Målet är att erbjuda kunderna valmöjligheter vid renovering för att på så vis påverka sin standard och hyra.

Förhållningssätt "Utveckla incitament för effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet"

Uppsalahem menar att den tröga rörligheten på bostadsmarknaden är en delförklaring till problemen på bostadsmarknaden och att lösa de strukturella hindren är en nationell/politisk fråga. Inom Uppsalahem är omflyttningen ca 11 procent och har minskat med ca en procentenhet årligen de senaste tre åren samtidigt som det finns stora variationer mellan bostadsområdena. Inom ramen för Uppsalahems verksamhet kan vissa incitament utvecklas och exempelvis har förtur till vissa nyproduktionsprojekt prövats. Uppsalahem är positiv till ett samarbete om det finns förväntningar på större strukturella åtgärder där även finansieringen av incitamenten behandlas.

Förhållningssätt "Arbeta för attraktiva mobilitetslösningar för att möjliggöra sänkning av parkeringstalet och därav minskade boendekostnader samt mindre trängsel och klimatpåverkan"

Miljö-och hälsoskyddsnämnden är positiv till att handlingsplanen beskriver ett utvecklat arbete för attraktiva mobilitetslösningar för att kunna sänka parkeringstalet och därmed boendekostnaden och påverkan på klimatet. Nämnden anser att det bör utredas om det finns fler lösningar som kan bidra till en lägre boendekostnad och en lägre klimatpåverkan.

Uppsala kommuns fastighetsaktiebolag påpekar att minska möjligheten till parkering vid bostaden som en åtgärd för att minska boendekostnaderna sannolikt skapar en rad följdproblem och att rörelsen på bostadsmarknaden minskar. Grupper med låg mobilitet som pensionärer och barnfamiljer kan få svårt att flytta till denna typ av boenden då de är beroende av att kunna transportera sig på andra sätt än med cykel och kollektivtrafik.

Astma-och allergiföreningen i Uppsala och Knivsta samt Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO) är allvarligt bekymrade över att det i planen finns en strävan att minska parkeringstalet, vilket motiveras med att byggandet ska bli billigare. Föreningarna ser med oro på hur den trenden breder ut sig och påpekar att det i praktiken innebär det att personer som har svårt att röra sig blir hänvisade till färdtjänst eller kollektivtrafik, vilket gör att transporterna tar det mesta av energin för personerna i fråga. Därmed orkar man inte med själva ändamålet med resan.

Åtgärd ”Planlägg bostäder med låg boendekostnad i kollektivtrafiknära lägen i kommunens tätorter där utbyggd service redan finns.”

Handelskammaren påpekar att det finns en målkonflikt med ambitionen i handlingsplanen att planlägga billiga bostäder nära kollektivtrafiklösningar och i attraktiva områden, samtidigt som kollektivtrafikutvecklingen i Södra staden förväntas finansieras genom värdeåterföring när marken förädlas. Handelskammaren anser inte att man både kan ställa krav på att tjäna extra pengar vid markförsörjning för att finansiera exempelvis en spårväg och samtidigt förvänta sig att de bostäder som uppförs på den dyra marken blir billiga hyresrätter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 1

Handelskammaren ifrågasätter planläggning av billiga bostäder nära kollektivtrafiklösningar och i attraktiva områden, samtidigt som kollektivtrafikutvecklingen i Södra staden förväntas finansieras genom värdeåterföring när marken förädlas. Stadsbyggnadsförvaltningen vill med anledning av det framföra att hyresrätter som byggs med långsiktig förvaltning inte kan sägas vara känsliga för den markvärdesåterföring som delvis ska finansiera spårvägen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den extra kostnaden är försumbar och vill understryka att arbetet med att möjliggöra hyresrätter med låg boendekostnad har stor betydelse för att åstadkomma en socialt blandad stadsdel.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan konstatera att parkeringstalet är en fråga där avvägning mellan olika intressen måste göras. Å ena sidan är det av betydelse att personer med funktionsnedsättning som av olika anledningar har svårigheter att använda sig av kollektivtrafiken, liksom äldre har tillgång till parkeringsplatser. Å andra sidan är minskad bilanvändning en viktig klimatfråga. Kommunen har ett ansvar att göra en avvägning mellan olika intressen. Parkeringstalet är en sådan fråga.

När det gäller att arbeta för sänkningar av parkeringstalet för att minska boendekostnaden, är det plan- och byggnadsnämnden som fattar besluten om krav och möjliga motprestationer för kravreducering. Det görs i Uppsalas parkeringstal (motsvarande parkeringsnorm), i detaljplaner och i bygglov som hanteras av plan- och byggnadsnämnden (PBN). I fråga om att verka för attraktiva mobilitetslösningar liggeransvaret dock snarare hos gatu- och samhällsmiljönämnden och Uppsala Parkerings AB. I handlingsplanen justeras huvudansvaret. Kommunstyrelsen (KS) sätts som huvudansvarig för åtgärden med anledning av att det strategiska mobilitetsarbetet kopplar an till översiktsplaneringen, vilket är kommunstyrelsens ansvar. Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN), plan- och byggnadsnämnden (PBN) samt det kommunala parkeringsbolaget (UPAB) föreslås som andra berörda aktörer.

2. Övergripande mål Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen

Delmål ” Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.”

Arbetsmarknadsnämnden, Omsorgsnämnden, Socialnämnden, Äldrenämnden, Handelskammaren, Uppsalahem, Hyresgästföreningen, HSO, Astma-och allergiföreningen i Uppsala och Knivsta, Tengbom, med flera anser att ambitionsnivån minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter samt för bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.

Handelskammaren noterar att ambitionsnivån i byggtakten sänks till ett spann om 2000-3000 bostäder och anser att det förefaller motsägelsefullt att bostadssituationen för socialt utsatta grupper skulle underlättas av att det generellt byggs färre bostäder.

Hyresgästföreningen anser att målet för andelen hyresrätter borde vara 50 procent. Med 50 procent som mål skulle Uppsala likna andra större städer i landet.

Andelen hyresrätter i Uppsala är lägre än i många andra städer och att öka andelen hyresrätter anser **Uppsalahem** är bra för bostadsmarknaden. Givet målet om 2 000 – 3 000 bostäder årligen, varav 30 procent hyresrätter, varav 3 % med låg hyra indikerar detta en produktion om ca 600 – 900 hyresrätter årligen och minst 18 bostäder med låg hyra. Uppsalahem bör vara en viktig aktör i tillskapandet av hyresrätter och bolagets framtida investeringsramar måste harmonisera med ambitionen. Bolagets anser vidare att det är viktigt att privata aktörer bygger hyresrätter samt att de privata aktörerna även bidrar med lägenheter med låg hyra genom exempelvis kravställande vid markanvisningar. Detta för att inte stigmatisera det allmännyttiga bostadsbolaget som hyresvärd eller olika bostadsområden.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala (HSO) konstaterar att de tal som nämns som normhyror kommer att innebära en alldeles för hög boendekostnad för HSOs medlemmar, speciellt om man betänker att en del personer behöver bo mindre trångt än andra exempelvis på grund av rörelsehinder, allergier och synnedsättning.

Omsorgsnämnden anser att en högre andel än 3 procent av bostäderna som byggs ska ha låg hyra och att åtminstone 40 procent av bostäderna ska byggas som hyresrätter.

I särskilt yttrande Tobias Smedberg (V) arbetsmarknadsnämnden framförs att Vänsterpartiet vill se kraftigt höjda målsättningar gällande andel hyresrätter i nyproduktion där målet bör vara minst 50 procent, samt hyresrätter med låg hyra vid byggnation på egen mark. Målsättningen bör utredas vidare och höjas flera tiotalprocent från nuvarande förslag på tre procent.

I särskilt yttrande Peter Burman (S) Plan- och byggnadsnämnden framförs att den faktiska situationen i Uppsala är att kommunen ligger överlägset sist av de tio största kommunerna när det gäller balansen mellan möjligheten att hyra eller äga sitt boende. I yttrandet konstateras att Uppsala med 36 procent hyresrätter kanske till och med har den skevaste fördelningen i riket och att det därför känns minst sagt skamligt med ett mål på minst 30 procent, som strävar till att minska andelen hyresrätter. Kravet för de närmaste åren bör därför skrivas till minst 50 procent hyresrätter, och med extra hänsyn taget till så billigt boende som möjligt!

I särskilt yttrande från Florian Burmeister (V) plan-och byggnadsnämnden framförs att beslutsfattare på kommunal nivå har främst allmännyttan och kommunal mark att använda för att åstadkomma rimliga hyresnivåer. Handlingsplanens förslag till delmål att minst 30 procent av bostäderna ska vara hyresrätter, och att minst tre procent på egen mark ska vara hyresrätter med låg hyra är alldeles för lågt satta. Rimligare siffror borde vara 50 procent hyresrätter och åtminstone 50 procent med låg hyra.

Tengbom anser att minst 30 procent av bostäderna som hyresrätter känns allt för lågt med anledning av att Uppsala idag redan har en väldigt låg andel och att fokus för vilka som behöver de nya bostäderna är unga vuxna, barnfamiljer med låg inkomst, ensamstående med barn som har låg inkomst samt äldre och ensamstående generellt. Ingen av dessa är betalningsstarka och få kan få lån. Tillskottet på bostadsmarknaden borde därför snarare vara en majoritet hyresrätter eller någon form av leasing bostad. Tengbom anser också att målgruppsfokus ska lyftas fram ytterligare. Väg in värderingsförflyttningen som i dag är betydande mellan nya generationer pga. teknikutveckling, urbanisering och globalisering. Planera framtida behov och utbud med ökad kunskap om värderingar hos nya generationer (i alla åldrar) de unga har nya värderingar för den gruppen, medelålders har nya värderingar för den åldersgruppen, och äldre har nya värderingar för den åldersgruppen. Värderingar påverkar både vilkens sorts bostäder som efterfrågas, gestaltning och funktioner i denna, och stadsdelens utbud och innehåll liksom beteenden, status och drivkrafter hos boende.

Förhållningssätt "Analysera matchningen mellan behov/efterfrågan och utbud av bostäder."

Uppsalahem är positiva till koncernövergripande samarbeten för att öka säkerheten kring matchning mellan efterfrågan och utbud. Uppsalahem, analysenheten på Uppsala kommun och Bostadsför-

medlingen innehåller gemensamt en stor mängd marknadsinformation. Från denna data finns goda förutsättningar att ta fram analysunderlag. Uppsalahem önskar dock att samarbetet utvecklas så att relevant information görs tillgänglig för att förbättra matchningen.

Förhållningssätt ”Avväg kvalitetskrav genom analys. Se över vilka kvalitetskrav som ställs på stadsdelsnivå.”

Uppsalahem menar att byggkostnaderna och därmed också hyran kan minska avsevärt om Uppsala kommun skulle acceptera ett mer tillåtande arkitektoniskt utseende, och tillmötesgå önskemål om industriellt byggda bostäder. Under senare år anser Uppsalahem att det har varit svårt att bygga till lägre kostnad p.g.a. högt ställda gestaltningskrav. Uppsalahem ser fram emot och hoppas på en mer avvägd kravbild framöver för att på så sätt möjliggöra stadsbyggnadsförvaltningens och Uppsalahems gemensamma politiska uppdrag att bygga billigare.

Förhållningssätt ”Stimulera och planera för ökat byggande av seniorbostäder.”

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO) konstaterar att vikten av seniorboende påtalas, liksom vikten av anpassade bostäder (SOL och LSS) men vill även påpeka på vikten av att gruppboende samman andra anpassade boenden finns i centralt läge till rimligt pris.

HSO framhåller att en åldrande befolkning ökar andelen med funktionsnedsättningar och det därför är otroligt viktigt att bostads- och samhällsplaneringen anpassas till dessa gruppers behov. HSO hänvisar till att SKL påpekat det i olika rapporter och utredningar genom åren. Exempel på där samhälls- och boendepaneringen påverkar situationen för våra medlemmar är den förtätning och det byggande av högre byggnader som blivit allt vanligare.

Uppsalahem konstaterar vidare att den demografiska utvecklingen är sådan att andelen äldre över 65 ökar de närmaste åren. Att erbjuda lämpliga bostäder för den äldre kundgruppen skapar flyttkedjor, och när en flytt till ett vårdboende fördröjs minskar kostnaderna för kommunen. Att stimulera byggandet av fler seniorbostäder anges som en åtgärd. Uppsalahem är dock tveksamma om detta är den boendeform som kundgruppen efterfrågar eller om det är andra boendeformer som efterfrågas av målgruppen. Därför bör detta utredas vidare inom kommunkoncernen.

Äldrenämnden är positiv till att handlingsplanen har som åtgärd att stimulera och planera för ökat byggande av seniorbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 2

I samband med remitteringen av förslaget till handlingsplan bostad för alla har synpunkter framförts angående delmål *Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.* Målnivåerna bedöms vara för låga. I samband med revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning kommer målnivåer för andelen hyresrätter samt andelen hyresrätter med låg hyra på kommunal mark att ses över. I nu gällande politiskt beslutade styrdokument anges målnivån till minst 30 procent vilket är en lägstanivå och därmed ger utrymme för väsentligt högre nivåer i enskilda projekt.

I några yttranden framförs synpunkter som faller under statens ansvar. Förtydliganden har med anledning av det gjorts angående den kommunala rådigheten. Den kommunala rådigheten i bostadsfrågan omfattar tre olika områden: planmonopolet, markpolitiken och det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem. Kommunstyrelsen ansvarar för markförsäljning. Plan- och byggnadsnämndens rådighet handlar om planmonopolet, med ansvar för planläggning inom plan- och bygglagens ramar på delegation från kommunfullmäktige. Se vidare kommentarer till identifiering av målkonflikter, sidan 10.

Handelskammaren noterar att ambitionsnivån i byggtakten sänks till ett spann om 2000-3000 bostäder och anser att det förefaller motsägelsefullt att bostadssituationen för socialt utsatta grupper skulle underlättas av att det generellt byggs färre bostäder. Med anledning av inbromsningen på bostadsmark-

naden har ett spann om 2000-3000 bostäder formulerats eftersom förutsättningarna för byggtakten har förändrats. Det innebär dock inte att ambitionen om fortsatt starkt bostadsbyggande har minskat men kommunen måste i nuvarande läge förhålla sig till de förändrade förutsättningarna på marknaden. Den 22 november 2018 presenterade Socialdemokraterna, Liberalerna och Miljöpartiet sitt förslag till Mål och budget 2019-2021. Förslaget till målformuleringen i inriktningsmål 5 lyder enligt följande: För att kunna dra nytta av möjligheterna när vi blir fler och förbättra den goda livsmiljön ska kommunen skapa förutsättningar för att det byggs 2000 till 3000 nya bostäder och skapas 2000 nya arbetsplatser årligen. Beslut fattas i kommunfullmäktige i december 2018.

När det gäller byggande av olika boendeformer för äldre eller andra specialbostäder vill stadsbyggnadsförvaltningen understryka att det för att uppfylla behoven av specialbostäder krävs en behovsanalys som förmedlas i god tid av äldrenämnden respektive omsorgsnämnden. Då kan mark avsättas och krav ställas i markanvisningar för att säkerställa ett bostadsutbud som möjliggör en stad för hela livet. Även om till exempel en detaljplan möjliggör ett anpassat bostadsutbud och föreningslokaler, behöver processen kompletteras med de aktörer som har genomförandeansvar.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att plan- och byggnadsnämnden bör anges som berörd aktör under åtgärden planera utifrån målet om 2000-3000 bostäder.

3. Övergripande mål ”Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter”

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala (HSO) samt Astma- och allergiföreningen i Uppsala och Knivsta kan inte nog understryka vikten av att plan- och byggnadsnämndens samt gat- och samhällsmiljönämnden samverkar med övriga nämnder såsom äldrenämnden, omsorgsnämnden, socialnämnden och den nämnd som ansvarar för de unga. HSO och Astma- och allergiföreningen anser inte att det är tillräckligt att samverka med bostadsmarknadens parter och aktörer.

Tengbom anser att innovationsupphandling, andra boendeformer, andra upplåtelseformer, samverkan med nya och andra aktörer med andra affärsmodeller är tankar i rätt riktning. Som den universitets- och forskningsort Uppsala är finns utrymme för andra boendeformer med andra kontraktsformer. Vår starka rekommendation är att kommunen samverkar mer med universiteten i staden då dessa har mycket kompetens kring frågorna. WeLive är ett exempel att inspireras av, även om konceptet inte rätt av kan översättas till svenska sammanhang.

Tengbom anser vidare att den här punkten är väldigt avgörande för om kommunen kommer klara av sitt bostadsförsörjningsansvar, men också om kommunen kommer klara sociala och miljömässiga hållbarhetsmål, integrationsfrågor och en att bibehålla en attraktiv stad. Här borde fyllas på med mer. Kommunen måste ha självförtroende och se potentialen. Fokusera på vad kommunen kan och måste styra för att lyckas. Vilka kommunen ska och inte ska samarbeta med för att lyckas. De som bygger bostäder med hög långsiktig kvalitet, klimatneutralitet, god gestaltning och med låg hyra... de aktörerna finns inte idag. Tengbom ställer frågan hur kommunen ser till att hitta de (nya) aktörer med nya affärsmodeller som klarar detta och anser inte att det finns något annat val.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning/kommentar angående mål 3

Samverkan sker kontinuerligt mellan nämnder och förvaltningar samt inom kommunkoncernen. Uppsala kommun arbetar med utgångspunkt i ett Uppsala – en kommun. Det innebär att samverkan ska ske inom kommunkoncernen, det vill säga mellan kommunens bolag och förvaltningar.

Det är viktigt att understryka att detaljplaner, till exempel genom föreskriven markanvändning endast skapar förutsättningar för att det utöver bostäder ska kunna komma till lokaler för kommersiell eller ideell verksamhet, såsom föreningslokaler. För att åstadkomma en hållbar stadsbyggnad vill stadsbyggnadsförvaltningen understryka betydelsen av att det är allas ansvar att bidra till livet mellan hu-

sen. Det ansvaret åligger kommunens förvaltningar och bolag men också fastighetsägare genom att till exempel hitta potentiella hyresgäster till de lokaler som de bygger och förvaltar.

Ingen erinran/avstår från yttrande

Uppsala vatten och avfall AB har inget att erinra.

Uppsala kommuns skolfastigheter anser att handlingsplanen är tydlig och konkret, men då frågan om bostäder ligger utanför bolagets verksamhetsområde avstår de från yttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Sara Eriksdotter Bjurström
avdelningschef strategisk planering

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Kommunala nämnder, förvaltningar m fl.	
Arbetsmarknadsnämnden	2018-10-25
Miljö-och hälsoskyddsnämnden	2018-11-13
Omsorgsnämnden	2018-09-26
Socialnämnden	2018-11-19
Uppsala kommuns fastighetsaktiebolag	2018-11-07
Uppsala kommun skolfastigheter AB	2018-10-16
Uppsalahem	2018-11-08
Uppsala vatten	2018-11-07
Äldrenämnden	2018-11-08
Särskilda yttranden	
Arbetsmarknadsnämnden Tobias Smedberg (V)	2018-10-25
Arbetsmarknadsnämnden Ismaili Kamil (L), Carolina Bringborn (M), Kenny Jonsson (C), Torbjörn Aronsson (KD), Bekir Jusufbasic (M)	2018-10-25
Plan-och byggnadsnämnden Peter Burman (S)	2018-11-08
Plan-och byggnadsnämnden Florian Burmeister (V)	2018-11-08
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Astma-och allergiföreningen i Uppsala och Knivsta	2018-11-08
Handelskammaren i Uppsala län	2018-10-04
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO)	2018-11-08
Hysesgästföreningen	2018-11-26
Sveriges byggindustrier (BI)	2018-11-07
Övriga	
Tengbom	2018-11-05