

Kommunfullmäktige

**Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019 (KSN-2016-0984)****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att anta Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019 enligt ärendets bilaga 1.****Reservationer**Fredrik Ahlstedt (M), Therez Olsson (M), Rikard Sparby (M), Mohamad Hassan (L), Anne Lennartsson (C) och Jonas Segersam reserverar sig till förmån för bifall till egna yrkanden enligt ärendets **bilaga A**.Anne Lennartsson (C) reserverar sig till förmån för egna tilläggsyrkanden enligt ärendet **bilaga B**.Simon Alm (SD) reserverar sig till förmån för bifall till egna yrkanden enligt ärendets **bilaga C**.**I avgörandet deltagande**

Marlene Burwick (S), Maria Gardfjell (MP), Fredrik Ahlstedt (M), Erik Pelling (S), Caroline Andersson (S), Ulrik Wärnsberg (S), Gustaf Lantz (S), Rickard Malmström (MP), Ilona Szatmari Waldau (V), Therez Olsson (M), Rikard Sparby (M), Mohamad Hassan (L), Anne Lennartsson (C), Jonas Segersam (KD), Simon Alm (SD)

Uppsala 24 augusti 2016

*Marlene Burwick/Ingela Persson***Ärendet**

Enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och boendemiljöer. Enligt lagen ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjning under varje mandatperiod.

Förslaget till Riktlinjerna för bostadsförsörjning 2016-2019 har skickats till länets kommuner. Regionförbundet Uppsala län och till Länsstyrelsen i Uppsala län för synpunkter. Synpunkter har inkommit från regionförbundet, länsstyrelsen och Heby kommun.

En sammanställning av inkomna synpunkter återges i **bilaga 2**.

### *Föredragning*

Uppsala ska vara en kommun där alla kan utvecklas, en attraktiv hållbar stad och tätorter med en väl integrerad landsbygd. Alla Uppsalabor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader och alla delar av kommunen ska vara attraktiva att bo i. Den senaste tioårsperioden har den årliga utbyggnadstakten varit cirka 1 000 bostäder per år. Med ytterligare 50 000 Uppsalabor år 2030 kommer det att krävas cirka 3 000 nya bostäder per år och cirka 500 bostäder för bostadssociala ändamål under de kommande fem åren.

Riktlinjerna anger kommunens framtida målsättning och inriktning för bostadsförsörjning och bostadsplanering. För att uppnå den övergripande målsättningen om att säkerställa att nuvarande och kommande invånare lever i goda bostäder och boendemiljöer har tre fokusområden identifierats:

1. Hållbart byggande och hållbar stad – och landsbygdsutveckling.
2. Ökat bostadsbyggande: Uppsalamodellen.
3. Utveckling inom befintligt bostadsbestånd.

Fokusområdena utgår från målbilden om att öka byggtakten, konkurrensen och attraktiviteten i Uppsala samt att ta tillvara på den potential som finns. Utifrån varje fokusområde har målsättningar formulerats som visar hur kommunen ska arbeta för att möta de utmaningar och dra nytta av de möjligheter som framgår i fokusområdena. Till varje mål finns ett antal åtgärder för hur kommunen ska uppnå de satta målen.

Målen och flera av åtgärderna är långsiktiga och kommer att genomsyra kommunens arbete under en längre tid medan andra är mer kortsiktiga och kan uppnås inom ett kortare tidspann. Det kommer ske en årlig uppföljning av mål och åtgärder och riktlinjerna kommer därmed uppdateras löpande.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska användas som underlag i kommunens arbete med markförsörjning och detaljplanearbete samt underlag i förhandlingar med tilltänkta byggherrar. Riktlinjerna ska även fungera som ett informationsmaterial för olika intressenter på bostadsmarknaden.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Inte aktuellt i föreliggande ärende.

Therez Olsson (M) yrkar med instämmande av Fredrik Ahlstedt (M) Rikard Sparby (M), Mohamad Hassan (L), Anne Lennartsson (C) och Jonas Segersam (KD), att den elfte punkten under avsnitt 3.2.2 *Åtgärder* justeras enligt följande: *Uppsala kommun ska ha en ständig plan- och tomtberedskap i de prioriterade tätorterna. Ny bebyggelse ska även tillåtas i stadens omland såvida detta inte innebär att större exploateringar i form av nya utvecklingsområden förhindras växa fram.*

## Bilaga B § 159

### Ärende 13

*Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016- 2019*

#### Reservation

Centerpartiet reserverar sig till förmån för egna tilläggsyrkanden

Centerpartiet välkomnar att riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram men har synpunkter på fördelningen mellan stad och landsbygd där det sistnämnda trots stora ord fortsätter att nedprioriteras. Centerpartiet vill att hela Uppsala kommun ska leva. Därför finner vi det motsägelsefullt att fokus, konkreta satsningar och hårda mål och siffror i princip enbart finns för centralorten när Uppsala ska bli Sveriges bästa landsbygdskommun, ett socialdemokratiskt vallöfte 2014.

Centerpartiet vill se likvärdiga satsningar på både stad och land, som står i relation till antalet boende (25 % boende på landsbygden, 75% i staden). Om Uppsala ska kunna bli Sveriges bästa landsbygdskommun anser vi det vara rimligt att ha som **mål att andelen boende utanför staden inte ska minska**. De bostadsmålsättningar som finns angivna i föreslaget landsbygdsprogram anser vi därför även ska inkluderas och korrelera med detta dokument.

För att undslippa tydliga mål används ofta fina ord. Därför efterfrågar Centerpartiet ett tydliggörande av uttrycket ”en väl integrerad landsbygd”. Styrande majoritet verkar med detta uttryck ha en syn på landsbygden som något utomstående från staden som sköts separat från staden i stället för att fungera i symbios med varandra. Detta förstärks av att det i dokumentet frekvent går att läsa Uppsala där det borde stå Uppsala kommun. Om man menar att man verkligen vill satsa på hela kommunen och inte endast staden bör detta ändras.

Centerpartiet anser att en hållbar utveckling knappast kan byggas om man inte vågar sätta siffror för alla områden. Sätts inga mätbara mål för landsbygden kommer den fortsätta utarmas. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som nämns i dokumentet ska alla invånare i kommunen ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader. Vi ser hur priserna skjuter i höjden i stadskärnan där markpriset är betydligt högre och lermark med behov av pålning ofta driver på priserna ytterligare. Våra invånare och framför allt unga familjer är priskänsliga och flyttar dit priserna är lägst. Genom att bygga mer på landsbygden kan vi erbjuda våra invånare lägre priser vilket samtidigt ger ett bättre underlag för våra landsbygdsskolor och annan service.

Vi vill att uppdragen till Uppsalahem ska inkludera en tydlig målsättning av nyproduktion i prioriterade kransorter. I dokumentet anges specifika bostadsbehov kopplat till Socialnämnden, Arbetsmarknadsnämnden och studenter. Vi anser att även äldreperspektivet ska inkluderas. I synnerhet då Äldrenämndens bostadsförsörjningsplan inte inkluderar enligt oss tillräckliga satsningar på äldreboende utanför centralorten.

Med anledning av ovanstående yrkade Centerpartiet;

**att** bostadsförsörjningsprogrammet ska innehålla en tydlig målsättning för hur många av bostäderna som ska byggas på landsbygden

**att** bostadsförsörjningsprogrammet ska korrelera bättre med landsbygdsprogrammets bostadsmålsättningar

**att** bostadsprogrammet inkluderar en mer tillåtande skrivelse som öppnar upp för byggande i strandnära lägen

**att** bostadsprogrammet inkluderar en tydlig skrivning som öppnar upp för styckebyggande i större utsträckning än i dagsläget

**att** ha som mål att andelen boende på landsbygden ska öka proportionerligt till antalet boende i staden

Anne Lennartsson, (C)

Simon Alm (SD) yrkar bifall till Anne Lennartssons (C) fjärde att-sats samt att de delar som berör bostäder till nyanlända invandrare och asylsökande stryks.

# Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019

## Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
1.1	Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	4
1.2	Demografi – befolkningsutveckling och befolkningsprognos.....	4
1.3	Bostadsbeståndet, bostadsbyggande och bostadsmarknaden .....	5
1.4	Förutsättningar och utmaningar.....	6
2	Styrande dokument.....	8
2.1	Uppsalahem.....	10
2.2	Översiktsplanen och andra strategiska dokument .....	10
2.3	Regionala mål, planer och program.....	11
2.4	Regeringens mål för boende och byggande.....	11
3	Fokusområden .....	12
3.1	Fokusområde 1. Hållbart byggande och hållbar stad – och landsbygdsutveckling.....	12
3.1.1	Mål – Hållbart byggande och hållbar utveckling .....	13
3.1.2	Åtgärder.....	14
3.2	Fokusområde 2. Ökat bostadsbyggande: Uppsalamodellen.....	14
3.2.1	Mål – Ökat bostadsbyggande: Uppsalamodellen .....	15
3.2.2	Åtgärder.....	15
3.4	Fokus område 3. Utveckling inom befintligt bostadsbestånd.....	16
3.4.1	Mål – Upprustning och renovering.....	17
3.4.2	Åtgärder.....	17



## 1 Inledning

Uppsala ska vara en kommun där alla kan utvecklas, en attraktiv hållbar stad och tätorter med en väl integrerad landsbygd. Alla Uppsalabor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader och alla delar av kommunen ska vara attraktiva att bo i. Den senaste tioårsperioden har den årliga utbyggnadstakten varit cirka 1 000 bostäder per år. Med ytterligare 50 000 Uppsalabor år 2030 kommer det att krävas cirka 3 500 nya bostäder per år.

Uppsala är en del av Stockholm-Mälardalen som är en av Europas snabbast växande arbetsmarknads- och kunskapsregioner. I och med den förväntade befolkningsökningen måste näringslivet växa och breddas. Upp till 70 000 nya arbetstillfällen måste tillkomma främst inom kunskap -och kontaktintensiva yrken. Kunskapsintensiva verksamheter efterfrågar täta, urbana miljöer som karakteriseras av en hög funktionsblandning.

Hela kommunen ska utvecklas. Staden och de prioriterade tätorterna och stråken ska erbjuda ett varierat utbud av boende- och verksamhetsmiljöer. Det innebär bland annat att förutsättningar för boende och företagande fortsätter stärkas på landsbygden. Verksamheter, service, bostäder och rekreationsområden ska samspela och dra nytta av varandra. Funktionsblandning och variation skapar attraktiva livsmiljöer för människor genom hela livet.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och boendemiljöer. Det innebär att alla invånare i kommunen ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader. Alla kommundelar ska vara attraktiva att bo och leva i och Uppsala ska vara tryggt att leva och vistas i för alla. Det innebär att skapa och utveckla hållbara miljöer ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Syftet med riktlinjerna är att säkerställa att nuvarande och kommande invånare lever i goda bostäder och boendemiljöer. Riktlinjerna ger en övergripande bild över kommunens målsättning och inriktning för bostadsförsörjning och bostadsplanering samt vilka utmaningar kommunen står inför och kommunens förutsättningar.

Riktlinjerna gäller för perioden 2016-2019 anger hur kommunen ska arbeta under perioden för att nå målsättningarna. Målen som anges i riktlinjerna är av långsiktig och övergripande karaktär men genom en årlig uppföljning av riktlinjerna kommer det finnas utrymme för revideringar av mål och inriktningar om förutsättningar och utmaningar förändras.

Riktlinjerna ska ligga till grund för nämndernas och kommunala bolags arbete och visa kommunens intentioner gentemot externa aktörer och fungera som ett informationsmaterial för olika intressenter på bostadsmarkanden. Vidare ska riktlinjerna användas som underlag i kommunens arbete med marknadsförsörjning och detaljplanarbetet samt fungera som ett underlag vid framtida förhandlingar med tilltänka byggherrar. Riktlinjer ska även ge stöd till kommunens framtida arbete med övergripande affärslogik och markaffärer.

## 1.1 Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1386) fastställer att kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planeringen ska fastställas genom riktlinjer. Begreppet en god bostad innefattar inte bara själva bostaden utan också boendemiljön. Enligt lagen ska riktlinjer baseras på en analys av demografi, efterfrågan, bostadsmarknaden och bostadsbehovet hos särskilda grupper. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Den 1 januari 2014 började ett förtydligande av lagen att gälla. Det regionala och nationella perspektivet har fått större betydelse i och med förtydligandet. I riktlinjer ska det framgå hur hänsyn har tagits till regionala och nationella mål, planer och program som är av relevans för bostadsförsörjningen. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in som ett allmänt intresse i Plan- och bygglagen vilket innebär att det ska främjas vid bland annat detaljplanering.

## 1.2 Demografi – befolkningsutveckling och befolkningsprognos

Uppsala är den största kommunen utanför storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Befolkningsmässigt ligger Uppsala i en egen storleksklass mellan storstadskommunerna och övriga kommuner. Befolkningen är nu 25 procent större än den följande kommunen i storleksordning, Linköping, och Uppsala närmar sig Malmö i befolkningsstorlek.

I Uppsala kommun bor det strax över 210 000 invånare varav drygt 150 000 invånare bor i Uppsala stad och det är i staden den största befolkningsökningen sker och har skett över tiden.

Befolkningstillväxten i Uppsala har varit relativt stabil under den senaste tio årsperioden. Under år 2015 ökade befolkningen med strax över 2 000 personer och till år 2020 förväntas den årliga genomsnittliga befolkningstillväxten vara 2 500 personer per år för att sedan öka ytterligare till i genomsnitt 3 000 personer per år. Folkmängden beräknas vara 300 000 år 2050. Det förutsätter 67 000 nya bostäder till år 2050.

Uppsalas befolkningsökning har under de senaste tio åren varierat mycket vilket främst beror på variation i flyttningsnettot. Studenter och unga vuxna är de grupper som är mest rörliga vilket gör att kommunens flyttmönster präglas till stor del av studenternas in- och utflyttning. Det är 20-25 åringar som dominerar inflyttningen till kommunen för att några år senare vara den grupp som dominerar utflyttningen. Studenters flyttmönster samvarierar med fler faktorer. Antalet personer i 20-årsåldern kommer minska i riket framöver vilket även kommer att påverka inflyttningen av unga till Uppsala.

Befolkningen ökar i de flesta åldergrupperna men åldersstrukturen kommer att förändras mot en större andel äldre och en mindre andel unga vuxna. Åldergrupperna som kommer att öka enligt kommunens befolkningsprognos 2016-2050 är barn i förskoleålder, barn i grundskoleålder, barn i gymnasieåldern och äldre.

Barn i förskoleålder (1-5 år) kommer att börja öka när nittiotalisternas familjebildning får genomslag runt år 2018. Barn i grundskoleålder (6-15 år) förväntas även öka kraftigt i

kommunen de närmaste åren, med drygt 800 personer per år för att sedan avta något efter år 2017. Ökningen beror på de stora barnkullarna under 00-talet men även en ökad inflyttning av åldersgruppen. Under de senaste åren har antalet 16-18 åringar minskat med 300-400 personer årligen men minskningen kommer att plana ut när den nuvarande ökningen av grundskolebarn kommer upp i gymnasieålder och runt år 2018 kommer gruppen att öka något igen.

Antalet personer i åldrarna 65-79 år förväntas fortsätta att öka de närmaste åren men inte i samma takt som de senaste åren med över 1000 fler personer per år. Det är främst i åldersgruppen över 80 år som kommer öka kraftigt de närmaste åren och ökningen kommer bli mer kraftigt efter år 2020.

Det planerade bostadsbyggandet i kommunen kommer att innebära en större inflyttning de kommande åren. Nyttillskottet av bostäder är relativt sett litet i förhållande till det befintliga bostadsbeståndet vilket gör att det är osäkert hur bostadsbyggandet det kommer att påverka flyttnettot.

De största befolkningsförändringarna kommer att ske i områden där nybyggnation pågår eller planeras. Den pågående och den kommande byggnationen i Rosendal och på Kapellgården förväntas resultera i en kraftig befolkningstillväxt i stadsdelarna Kåbo och Kvarngärdet. Kungsängen, Salabacke, Luthangen och Librobäck är andra områden som förväntas få en kraftig befolkningsökning till följd av ett ökat bostadsbyggande.

### **1.3 Bostadsbeståndet, bostadsbyggande och bostadsmarknaden**

Uppsala kommuns bostadsbestånd utgörs av en relativt jämn fördelning mellan upplåtelseformer; 36 procent är hyresrätter, 38 procent är bostadsrätter och äganderätter utgör 26 procent. Mellan 2000-2010 ökade andelen hyresrätter med 20 procent vilket var mest i hela Sverige som i genomsnitt hade en minskning av hyresrätter. Av den totala nyproduktionen de senaste fem åren utgjorde hyresrätter 41 procent, bostadsrätter 37 procent och äganderätter 22 procent.

Under de senaste tio åren har det i genomsnitt påbörjats och färdigställts drygt 1000 bostäder årligen. De senaste åren har denna byggtakt ökat än mer och ligger i dag runt 2 000 påbörjade bostäder per år. Utvecklingen i Uppsala kommun är av stor betydelse för såväl Uppsala län som för hela arbetsmarknadsregionen Stockholm-Uppsala. Allt fler människor vill etablera sig i Uppsala och behovet och efterfrågan av nya bostäder är stort.

Uppsalas fastighetsmarknad har utvecklats till en av Sveriges starkaste och priserna på bostadsmarknaden har ökat. Under de senaste tio åren har priset för en enrumslägenhet i Uppsala kommun stigit med 158,2 procent. En tvårumslägenhet har stigit med 150,7 procent under samma tid, tretrumslägenhet med 130,4 procent och fyrrumslägenhet med 141,9 procent. Utvecklingen för småhus följer samma mönster. Även efterfrågan på hyresrätter är stor.

I kommunens största tätort Uppsala finns det ett underskott av bostäder medan det i övriga delar av kommunen råder bättre balans mellan efterfråga och utbud. Underskottet består av samtliga boendestorlekar och upplåtelseformer och underskottet bedöms kvarstå på längre sikt

Underskottet av bostäder gäller även utbudet av bostäder för särskilda grupper i kommunen. Det är ett underskott på bostäder avsedda för nyanlända, studenter, unga vuxna, särskilt boende för äldre och boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL. De kommande åren finns det planer att bygga bostäder som är avsedda för dessa grupper. Det planeras för 200 bostäder som är avsedda för unga, 200 bostäder som är avsedda för studenter, 90 bostäder som är särskilt boende för äldre och 46 bostäder som är avsedda för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL.

Antalet studentbostäder i kommunen utgör cirka 10 procent av det totala utbudet och Uppsala har flest studentbostäder i förhållande till andra universitetsstäder. Varannan helårsstudent har tillgång till en studentbostad.

#### **1.4 Förutsättningar och utmaningar**

Kommunen står inför ett antal utmaningar, både systembundna och demografiska. Bostadsbyggandet måste öka i omfattning, takt och variation. Den ökade andelen äldre innebär att kommunen måste möta frågan i den övergripande bostadsplaneringen men även specifikt genom boendeformer som riktas till äldre och möjliggöra för kvarboende. Även den senaste tidens flyktingsströmmar innebär utmaningar som kommunen måste hanteras.

Under en lång tid har det rapporterats om bostadsbrist i landets befolkningstäta och expanderande kommuner. När det talas om bostadsbrist är det viktigt att ha i åtanke att det är skillnad på bostadsbehov och bostadsefterfråga. Bostadsbehovet är tillgodosett när varje hushåll har tillgång till en ändamålsenlig bostad och att det finns en viss reserv för att tillgodose omflyttning. Behovet påverkas inte av marknadsrelaterade omständigheter i lika stor utsträckning som efterfrågan.

Bostadsefterfrågan avgörs av hushållens resurser och syn på bostadsmarknadens egenskaper som storlek, utformning, geografiskt läge och kostnad. Betalningsförmåga och betalningsviljan är avgörande för efterfrågan. Bostadsbehoven kan vara tillgodosedda samtidigt som utbudet av bostäder inte möter efterfrågan på vissa typer av bostäder t.ex. en viss lägenhetsstorlek eller bostäder i ett attraktivt område. För att på lång sikt tillgodose bostadsbehovet och bostadsefterfrågan är nyproduktion viktigt men den största delen av befolkningen bor inte i nyproducerade bostäder. På kort sikt är bättre nyttjandet av det befintliga beståndet mer effektivt för att möta behov och efterfråga. För att på längre sikt skapa förutsättningar för ett bättre nyttjande av det befintliga beståndet bör man se mer mot att bygga bostäder som är mer flexibla i sitt användande och utformning för anpassa de till den rådande efterfrågan.

Höga bostadspriser och långa bostadsköer gör att det råder bostadsbrist inom viss segment av bostadsmarknaden och för vissa grupper. Kommunen har ett särskilt ansvar för personer som av olika anledningar inte kvalificerar sig på den ordinarie bostadsmarknaden. För att skapa en helhetsbild över kommande års behov av boende har kommunen tagit fram *Försörjningsplan för sociala bostäder för perioden 2016-2020*. Försörjningsplanen redogör för bostadsbehovet hos individer med beslut om stöd utifrån socialtjänstlagen och lagen om särskild service (LSS) och för individer som på ett eller annat sätt har svårt att komma in på den ordinarie

bostadsmarknaden. I planen föreslås att en bostadssocial resurs skapa där kommunen har rådighet över beståndet för att öka inflödet av bostäder och för att öka omsättningen på den sekundära bostadsmarknaden.

Socialnämnden har tagit fram *Behovsplan för bostäder till socialnämndens målgrupper*. I planen finns en redogörelse för målgrupperna och en bedömning av behovet som finns idag. Planen visar att behovet av bostäder för bostadsociala ändamål är stort. Idag blir många kvar i olika insatser utan att egentligen vara i behov av dem vilket innebär stor kostnader för kommunen. Den egna bostaden är en av förutsättningarna för att möjliggöra en social rehabilitering med ett självständigt liv.

En av målgrupperna som lyfts i behovsplanen är hemlösa barnfamiljer som den grupp som ska prioriteras. Under år 2015 skedde det ingen avvisning med barn inblandade. Uppsala kommun arbetar förebyggande åtgärder och större fokus på barnens situation har lett till att ansträngningarna har intensifierats för att barn ska kunna bo kvar i sin invanda miljö när familjen hotats av avhysning.

Uppsala kommun driver sedan början av år 2016 ett försöksprojekt med Bostad först. Det är en metod för stöd till långvarigt hemlösa personer med psykosocial problematik. Deltagaren erbjuds en bostad och stöd för att klara av boendet istället för att det ska ställas krav på att individen ska uppvisa en förmåga att klara av ett eget boende. Uthyrningen sker med bostadssocialt kontrakt och med möjlighet att teckna eget kontrakt för lägenheter efter tre år. Ett avtal har tecknats med Uppsalahem för att upplåta fem lägenheter för projektet. Målsättningen är att utöka verksamheten med fler lägenheter.

Landet upplever just nu en av vår tids största flyktingströmmar och bristen på bostäder för nyanlända märks tydligt i Uppsala. Det gäller allt från bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden till akuta boenden och lokaler för tillfälliga boendelösningar. Kommunen arbetar för att utveckla ett sätt för blockuthyrning av bostäder i nyproduktion. Det innebär att kommunen går in och hyr ett antal bostäder i nyproduktion för att sedan hyra ut i andra hand till behövande.

Arbetsmarknadsnämnden ansvarar för att ta emot nyanlända som anvisas av Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket till kommunen för bosättning. I behovsplan *Bostäder till nyanlända invandrare som anvisats av Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket för bosättning i Uppsala kommun* redogörs det för behovet av bostäder för gruppen. Enligt bosättningslagen från 1 mars 2016 är kommunen skyldig att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd och anvisats av Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket. Hur många lägenheter som kommunen måste ta fram beror på fördelningen mellan anvisningar som rör ensamhushåll eller större hushåll. Enligt Arbetsförmedlingen är 80 procent av de som anvisas ensamhushåll vilket gör att kommunen måste planera för små lägenheter. För att underlätta bostadsanskaffandet kan en tillfällig lösning i genomgångsboende eller liknande vara ett alternativ.

Ökningen av andelen äldre i Sverige kommer fortsätta och så även i Uppsala kommun. År 2030 beräknas antalet invånare över 65 år att ha ökat från nuvarande 30 000 till 50 000 i Uppsala kommun. Enligt *Bostadsförsörjningsplan 2016-2020. Behoven av permanent särskilt*

*boende inom äldreomsorgen i Uppsala och strategierna för att möta dem* finns det behov av i genomsnitt ett särskilt boende för äldre årligen fram till år 2020 och därefter kommer behovet öka ytterligare. För att minska behovet av särskild boendeform för äldre ska det ordinarie bostadsbeståndet bli mer tillgängligt och fler alternativa boendeformer för äldre bör öka. Inom den svenska äldrepolitiken har kvarboende varit den rådande principen under decennier. De äldre ska ha möjlighet att bo kvar i sitt ordinarie boende så länge som möjligt vilket ska möjliggöras bland annat genom hemtjänst, bostadsanpassning och tillgängliga närmiljöer.

Studenter och unga vuxna är grupper som generellt har begränsad ekonomi och därmed inte har samma möjligheter på bostadsmarknaden. Efter tre månader från terminstart har 70 procent av bostadssökande studenter ett förstahandskontrakt och efter ytterligare två månader har resterande andel förstahandskontrakt. Det behövs fler studentbostäder men framförallt bostäder som kan efterfrågas av både studenter och unga vuxna. Genom olika satsningar har nya aktörer med unga vuxna och studenter som målgrupp etablerat sig på marknaden.

Det finns även en utmaning att synliggöra kommunens attraktivitet på andra platser än i Uppsala stad. Närmare staden finns idag ett högre exploateringsstryck än i utkanterna. För att bibehålla den service som finns i kommunens prioriterade tätorter måste attraktiviteten i kommunens övriga delar att öka.

## **2 Styrande dokument**

Uppsala kommuns vision är att:

*Uppsala är en rättvis och jämställd kommun där alla är delaktiga och där människor och verksamheter växer och utvecklas i en dynamisk och långsiktigt hållbar miljö.*

Utifrån ett bostadsperspektiv innebär detta att alla nuvarande, kommande och potentiella invånare ska ha möjlighet att efterfråga en bostad utifrån sin livssituation på en bostadsmarknad där utbudet möter såväl behov som efterfråga.

I kommunens mål och budget 2016-2019 fastställs det att Uppsala har goda förutsättningar för en positiv utveckling. Uppsala ska inte bara vara Sverige fjärde storstad utan också bli en landets bästa landsbygdskommuner.

Ett av de kommungemensamma inriktningsmålen är:

*Uppsala kommun möjliggör för ett ökat utbud av bostäder och arbetstillfällen.*

En aktiv bostads- och markpolitik och flexibla planer ska öka antalet byggherrar och variationen i bostadsproduktionen, så att både mindre och större aktörer kan utveckla ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer, samt ytor och lokaler för olika typer av verksamhet.

Uppsala ska inte bara vara Sverige fjärde storstad utan också bli en landets bästa landsbygdskommuner vilket framgår i ett av de kommungemensamma inriktningsmålen:

*Uppsala kommun ska vara en av landets bästa landsbygdskommuner.*

För att nå målet ska tydliga satsningar främst ske i de prioriterade tätorterna. En ökad befolkning i tätorterna ger förutsättningar för att basservice på landsbygden ska kunna vidmakthållas, samtidigt som jordbruksmark och de areella näringarnas utvecklingsförutsättningar värnas. Bostadsbyggande måste kunna ske även i kommunens tätorter.

En del av den politiska plattformen i mål och budget 2016-2019 är att *Uppsala ska vara en kommun för alla, där barn och unga får utvecklas på lika villkor. Där företag och innovationer får blomstra samtidigt som vi tar ansvar för miljön och framtida generation. I Uppsala ska ojämlikheter och ojämställdhet motarbetas så de inte inskränker på våra livschanser.* Jämställdhets- och barnperspektivet genomsyrar samtliga av kommunens verksamheter och i Mål och budget 2016-2019 ges kommunstyrelsen i uppdrag att implementera jämställdhets- och barnperspektivet i styrdokument och beslutsärenden.

Uppsala kommun har påbörjat arbetet med att ta fram en policy för hållbar utveckling. Social sammanhållning, ekonomisk utveckling och välfärd ska förenas med en god och trygg miljö för medborgarna. Policyn ska vara förvaltningsövergripande. Några av inriktningsmålen är:

*Uppsalaborna är delaktiga i samhällsutvecklingen och har förtroende för demokratin.*

*Uppsalaborna har arbete och utanförskapet minskar genom främjande av tillväxt och ekonomiska nystartszoner.*

*Uppsalaborna känner sig trygga.*

*Uppsalaborna är jämställda genom att villkoren, delaktigheten och tillgängligheten är lika för alla.*

*Uppsalaborna lever hälsosamt och klimatsmart.*

En del av kommunernas bostadsförsörjningsansvar är att säkerställa goda boendemiljöer som ska vara tillgängligt för alla oavsett ålder, kön, bakgrund eller funktionsnedsättning. Barn och äldre är två grupper som i större utsträckning än andra grupper är beroende av sin närmiljö då de har begränsad räckvidd i sin vardag. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av PBL som utgår från principen om medborgarinflytande och människor delaktighet i samhällsutvecklingen genom möjlighet till insyn och påverkan oavsett kön, ålder eller bakgrund.

## 2.1 Uppsalahem

Uppsalahem ägs till 100 procent av Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB. Uppsalahemkoncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB. Uppsalahem har följande bolagsspecifika ägardirektiv: Uppsalahem ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala samt erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet.

Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin ska Uppsalahem bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen.

Uppsalahem ska erbjuda minst sju procent av nyuthyrning per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (nyuthyrning definieras som antal lägenheter Uppsalahem hyr ut 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 förnya befintliga stadsdelar.

I arbetet med hållbar stadsutveckling ska Uppsalahem särskilt fokusera på energibesparingar i rekordårens flerbostadshus samt minska boendesegregation.

Uppsalahem ska verka för ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service i de områden där Uppsalahem verkar.

Utifrån allmännyttans principer och på affärsmässiga grunder ska Uppsalahem söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år.

## 2.2 Översiktsplanen och andra strategiska dokument

Översiktsplanen ger framförhållning på lång sikt. Den ska främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö, idag och för kommande generationer. Kommunen ska växa inåt samt de prioriterade tätorterna och i kollektivtrafiknära lägen vilket ger goda förutsättningar för en attraktiv och effektiv kollektivtrafik, hushållning av mark förutsättningar för basservice och utnyttjande av redan gjorda infrastrukturinvesteringar. Riktlinjerna med mål och åtgärder utgår mer eller mindre från de mål, principer och inriktningar från i utställningsförslaget för den fortsatta utvecklingen av kommunen. Arbetet med kommunens nya översiktsplan beräknas vara klar i slutet av år 2016.

Arbetet pågår även med att ta fram en fördjupad översiktsplan för de södra delarna av Uppsala stad (Södra staden), en strategi för Uppsalas innerstad (Innerstadsstrategin) och arbete pågår med att utveckla stadsdelarna Rosendal, Ulleråker, Eriksberg och Gottsunda till hållbara miljöer, ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. En arkitekturpolicy – Arkitektur Uppsala ska tas fram för att säkerställa god arkitektur i stadsbyggnadsprocessen. För att Uppsala ska bli en av landets bästa landbygds kommuner har arbetet med ett



landsbygdsprogram påbörjats som förväntas vara klar under 2016. Programmet ska ge ramarna för hur kommunen ska arbeta med landsbygdutveckling.

### **2.3 Regionala mål, planer och program**

Regionförbundet i Uppsala län ansvarar för de regionala utvecklingsfrågorna i länet. I den regionala utvecklingsstrategin, Uppländsk drivkraft 3.0 anges den strategiska inriktningen för hur Uppsala-regionen ska utvecklas mot år 2030. Utvecklingsstrategin utgår från visionen:

*Uppsala är Europas mest attraktiva kunskapsregion*

Strategin handlar om att ta tillvara på den potential som redan finns. Visionen konkretiseras i fyra strategiska inriktningar för regionens utvecklingsarbete; en *kompetent, attraktiv, växande och innovativ* region. Till varje strategisk inriktning finns regionala mål med sikte mot år 2020.

Till den strategiska inriktningen att det ska vara en växande region har en strategisk inriktning formulerats:

*Uppsalaregionen erbjuder bostäder efter behov och är en del av huvudstadsregionen med hållbara kommunikationer i alla riktningar. Kommuner och orter har egen utvecklingskraft och skapar goda livsvillkor för regionens invånare*

Ett av målen till den strategiska inriktningen är:

*Uppsalaregionen planera bostadsbyggandet utifrån en befolkningsökning på 3 500 personer per år med en beredskap för ytterligare 1 000 invånare fram till år 2020.*

Det regionala målet är i linje med den befolkningsökning som Uppsala kommun planerar för och möjliggör.

### **2.4 Regeringens mål för boende och byggande**

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 bostäder. Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmålet för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.

- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Delmålet för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas

### 3 Fokusområden

För att säkerställa att nuvarande och kommande invånarna lever i goda bostäder och boendemiljöer har tre fokusområden identifierats.

Fokusområdena utgår från målbilden om att öka byggtakten, konkurrensen och attraktiviteten i Uppsala samt att ta tillvara på den potential som finns. Målbilden inbegriper hela kommunen; staden, de prioriterade tätorterna och landsbygden. Kommunen behöver kraftsamla för att övervinna de utmaningar en växande kommun står inför.

Befolkningsutvecklingen och den fysiska utvecklingen sker främst i Uppsala stad och genom en öka utveckling i de prioriterade tätorter och tillsammans med landsbygden ska kommunen erbjuda ett varierat utbud av boende- och verksamhetsmiljöer.

Utifrån varje fokusområde har målsättningar formulerats som visar hur kommunen ska arbeta för att möta de utmaningar och dra nytta av de möjligheter som framgår i fokusområdena. Till varje mål finns ett antal åtgärder för hur kommunen ska uppnå de satta målen. Målen och flera av åtgärder är långsiktiga och kommer att genomsyra kommunens arbete under en längre tid medan andra är mer kortsiktiga och kan uppnås inom ett kortare tidspann. Till varje åtgärd kommer det framgå vilka som huvudsakligen är ansvariga för genomförandet av åtgärden. Målen och åtgärderna ska följas upp årligen vilket gör att riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer att uppdateras rullande.

#### 3.1 Fokusområde 1. Hållbart byggande och hållbar stad – och landsbygdsutveckling

En av de främsta utmaningarna är hur den bebyggda miljön kan säkra god livskvalitet både för nuvarande och kommande generationer. Den byggda miljön ska svara upp mot behov, erfarenheter och intressen hos alla invånare och den fysiska planeringen ska bidra till att Uppsala ska ha livsmiljöer och kvaliteter som stärker sammanhållningen. Alla människors likvärdiga villkor ska stödjas och utanförskap, otrygghet och segregation ska förebyggas. Boendemiljöer ska utformas så att de främjar jämställdhet, blandade hushållsstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet. Kommunen ska tillsammans med berörda aktörer

ta fram relevanta underlag för hur den fysiska miljön kan utvecklas för att upplevas som inkluderande och välkomnande för alla och hur investeringar kan balansera de socioekonomiska förutsättningarna i olika områden.

Det som byggs och planeras nu kommer finnas kvar i 100 år eller mer och kommer sätta tydliga ramar och begränsningar för den framtida utvecklingen. Det gör att dagens samhällbyggnad måste ske i samspel och istället för att tära på resurser bidra till att säkerställa och skapa resurser.

Funktionsblandning av verksamheter och strukturer (kultur, idrott, arbetsplatser, utbildning, service, handel och varierat bostadsbyggande och bostadsbestånd) är en förutsättning för att skapa ett hållbart samhällsbyggande där det finns plats och möjligheter för alla. Tillsammans med hållbara transportlösningar, resurseffektivitet och offentliga platser skapas attraktiva livsmiljöer med goda sociala och ekologiska värden som man vill bo, verka och leva i. Uppsala ska bygga ett samhälle som är flexibelt för att långsiktigt klara framtida utmaningar, påfrestningar och klimatförändringar.

I den växande kommunen behövs ett brett utbud av bostadstyper och upplåtelseformer som möjliggör ett bra boende under livets olika skeden. Detta gäller inte minst för den äldre delen av befolkningen. Det råder en inlåsningsseffekt på bostadsmarknaden med många äldre som bor i stora villor och lägenheter och det är i många fall inte ekonomiskt gynnsamt att sälja. Det gör att det befintliga bostadsbeståndet inte nyttjas fullt ut och effekter på bostadsmarknaden i form av flyttkedjor blir små.

Kommunen ska se till att de äldre lever ett fullvärdigt liv i en egen bostad. Genom att det lokala bostadsbehovet balanseras av det lokala utbudet är det möjligt att skapa en större blandning och variation av upplåtelseformer, boendestorlekar och hustyper. Det möjliggör för människor att bo kvar när livssituationer förändras.

En blandning av upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar kan skapas på olika nivåer. Från stadsdelsnivå till kvartersnivå. Genom att stadsdelar kompletterar varandra och byggs ihop skapas en mer sammanhållen kommun med minskat utanförskap och ojämnlighet.

### *3.1.1 Mål – Hållbart byggande och hållbar utveckling*

- Uppsala ska vara ett socialt hållbart samhälle med variation i funktion, utformning och struktur för att skapa mångfald. Genom att stimulera till ett varierat bostadsbyggande gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper ska Uppsala aktivt arbeta för att förebygga boendesegregation.
- Det ska vara bättre balans på lokala bostadsmarknader. Det lokala bostadsutbudet ska balanseras mot det lokala behovet.
- Uppsala ska vara ett samhälle som är flexibelt för att långsiktigt klara framtida utmaningar, påfrestningar och klimatförändringar.

### 3.1.2 Åtgärder

- Ta hänsyn till vilka typer av bostäder och verksamheter som behövs för balans på den lokala bostadsmarknaden vid markanvisningar. (KS)
- Uppsala kommun ska förespråka och underlätta för innovativa lösningar för att fler ska ha möjlighet till eget boende t.ex. genom att underlätta att dela på stora bostäder och underlätta för uthyrning av delar av en bostad.
- Uppsala är en kommun med hög profil inom hållbart byggande. Uppsala kommer bli den första kommunen som hållbarhetscertifierar en stadsdel. Som första kommun går Uppsala tillsammans med Sweden Green Building Council, SGBC, vidare med den svenska modellen för hållbarhetscertifiering av stadsbyggande vilket inkluderar samtliga aspekter av hållbarhet. (PBN, GSN Uppsalahem)
- Allmän plats/kommunal mark erbjuder möjligheter att användas som energiproducerande miljöer bland annat genom solenergi. (PBN, GSN och Uppsalahem)

### 3.2 Fokusområde 2. Ökat bostadsbyggande: Uppsalamodellen

Bostadsbyggandet i Uppsala ligger på en relativt hög nivå men trots en hög byggtakt möter ännu inte utbudet behoven och efterfrågan. Detta ställer krav på bostadsbyggandet och kommunen måste säkerställa en hög byggtakt. Med en större befolkning attraherar Uppsala fler människor men också nya grupper genom att kommunen blir attraktiv för fler. En större socioekonomisk bredd kräver en större variation i utbudet av bostäder. Ett varierat utbud är också viktigt för att kunna säkerställa en högre byggtakt över tid. Kommunen ska samtidigt utmana och hitta de framtida lösningarna för att blanda boende med arbetsplatser, fritids- och kulturutbud i syfte att skapa spännande och attraktiva livsmiljöer.

För att öka byggtakten, öka variationen och öka den ekonomiska effektiviteten i bostadsbyggandet har en modell utarbetats för bostadsproduktion på kommunens mark. Kommunen ska upplåta mark till ett bredare urval av aktörer genom att göra det lättare att ta fram projekt i linje med kommunens önskemål och behov samt erbjuda fler och små tomter med byggrätter. Kommunen utarbetar stora generella detaljplaner på egen mark. Därefter definieras byggprojekten i markanvisningen, som oftast sker i konkurrens genom markanvisningstävlingar. Uppföljningen av kvaliteterna i de vinnande förslagen sker i samband med bygglov och först därefter sker en försäljning av marken. Genom att minimera den risk och tidsåtgång som det kan innebära att driva en planläggning ökar möjligheten för många olika aktörer att delta i stadsutvecklingen. Tävlingsmomentet gör också att aktörerna går in med ett större engagemang i projekten och med egna åtagandena. Förutsägbarhet och tydlighet är här viktiga och avgörande faktorer för att attrahera aktörer och öka antalet aktiva byggherrar i Uppsala.

Kommunen ska tillsammans med berörda aktörer genomföra kontinuerliga analyser och utredningar för att bäst kunna prioritera och välja områden i staden och i de prioriterade

tätorterna för planläggning och strategiskt markförvärv. Kommunen ska säkerställa en långsiktig markreserv för markbyten och förfoga över ett innehav av mark som säkrar en långsiktig buffert för exploatering, friluftsliv, rekreation, biologisk mångfald och hänsyn till vattenresurser.

Uppsala ska vara en jämlik och socialt hållbar kommun med en tillgänglig bostadsmarknad med en variation av upplåtelseformer. Andelen hyresrätter måste öka för att skapa en mer flexibel bostadsmarknad och möjliggöra för fler att skaffa ett eget boende. Genom att arbeta med en aktiv markpolitik kan kommunen skapa förutsättningar för en öka blandning av upplåtelseformer.

### 3.2.1 Mål – Ökat bostadsbyggande: Uppsalamodellen

- Byggtakten ökar till 3 000 bostäder per år och under den kommande fyra årsperioden ska 500 bostäder byggas årligen för bostadssociala ändamål.
- Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter.
- En strategisk planeringsberedskap ska byggas upp genom god framförhållning i den fysiska planeringen.

### 3.2.2 Åtgärder

- En aktiv markpolitik är en förutsättning för att kunna tillämpa Uppsalamodellen och för att skapa en beredskap för att driva en bostadsutveckling i prioriterade tätorter. (KS, PBN)
- Genom en aktiv markpolitik ska kommunen öka möjligheterna till blandade upplåtelseformer. (KS, PBN)
- Uppsala kommun ska ha en ständig markberedskap för minst 5 års bostadsproduktion. (KS, PBN)
- Uppsalamodellen innebär att innovativa lösningar och kvalitets- och hållbarhetsfaktorer är utslagsgivande tillsammans med arkitektur och gestaltning istället för att enbart priset avgör. (KS, PBN och Uppsalahem)
- Minst 30 procent av bostäderna på kommunalt ägd mark som markanvisas ska vara hyresrätter. (KS, PBN och Uppsalahem)
- För att öka antalet bostadssociala lägenheter ska en andel av de hyresrätter som byggs på markanvisad kommunal mark vara bostadssociala lägenheter. (KS, PBN, Uppsalahem)

- Kommunen fortsätter att ingå intentionsavtal med nya hyresrättsaktörer, i syfte att de ska kunna bygga upp förvaltningsbestånd i Uppsala. (PBN)
- Processerna i den kommunala stadsutvecklingen samordnas och inriktas på dialog med byggherrar i tidigt skede. (KS, PBN och Uppsalahem)
- Kommunen ska göra sina intentioner, behov och önsknings tydliga mot andra markägare för de ska veta vad kommunen förväntar sig av dem i samband med större projekt och markaffärer. (KS, PBN)
- Detaljplanearbetet förbreds i bland annat program och fördjupade översiktsplaner. (KS, PBN)
- Detaljplaneprojekten ska prioriteras tydligt. Dels för att kunna samordna investeringar och åtgärder som krävs i genomförandet och dels för att satsa på den planläggning som ger mest effekt. (PBN)
- Uppsala kommun ska ha en ständig plan-och tomtberedskap i prioriterade tätorterna. (KS, PBN)
- Kommunen ska regelbundet göra systematiska bostadsmarknadsanalyser i samverkan med marknadsaktörerna. (KS, PBN)

### **3.4 Fokus område 3. Utveckling inom befintligt bostadsbestånd**

Mellan 1965 och 1975 byggdes en miljon bostäder i Sverige. Rekordårens bostadsbestånd står nu inför ett omfattande renoveringsbehov i miljardklassen och samtidigt sker det förtätningar i många av områdena. Det innebär utmaningar för Sverige och även för Uppsala. Renoveringar och förtätningar ska göras på ett varsamt och respektfullt sätt i förhållande till boende och miljöer. Både de fysiska, ekologiska och sociala aspekter måste beaktas. Det blir därför extra viktigt att utveckla verktyg för de sociala konsekvenserna och även för klimatsmarta och energieffektiva lösningar. Att göra de boende i området delaktiga i renoveringar kan det skapas ett större mervärde i området. Det finns flera goda exempel på hur man har engagerat de boende i området i upprustningar och renoveringar.

En stor andel av bostäderna är hyresrättsbostäder i flerbostadshus. Hyreshöjningar som följer av renoveringar leder till ökad omflyttning och påverkar de sociala strukturerna och tryggheten för de boende. Det medför även ökade kostnader för bland annat kommunen genom ökade utbetalningar av försörjningsstöd. För att boende inte ska behöva flytta i och med renoveringar och för att kostnader för kommunen och samhället inte ska öka är det viktigt att hitta innovativa lösningar för att hålla nere kostnader för renoveringar.

### 3.4.1 Mål – Upprustning och renovering

- Marknadens parter tar ett stort socialt ansvar och genomför upprustningar som är socialt hållbara och som i så stor utsträckning som möjligt sker i samverkan med de boende.
- Kommunen ska verka för att bostadsbolag och aktörer ska åstadkomma innovativa lösningar för att öka energieffektivisering och hålla nere renoveringskostnader vilket kommer gynna de boende och kommunen som helhet.
- Boende ska vara delaktiga i renovering och upprustningsprocesser. De boende ska ges möjlighet att vara delaktiga i processen genom medborgardialog och möjlighet till påverkan.
- Så långt det är möjligt ska boende inte behöva flytta från sitt bostadsområde till följd av upprustning.

### 3.4.2 Åtgärder

- Kommunen tar ett helhetgrepp om utvecklingen i områden som står inför renovering, upprustning och kompletteringar. (KS, PBN, GSN och Uppsalahem)
- Uppsala kommun skapar forum och sprider information kring hur socialt hållbara upprustningsprocesser kan genomföras och eftersträvar breda samverkanslösningar mellan olika aktörer. (KS, PBN, GSN och Uppsalahem)
- Vid upprustningsprojekt ska hög delaktighet och sysselsättningsåtgärder bidra till synergieffekter som gagnar boende, området och kommunen som helhet. (KS, PBN, GSN och Uppsalahem)

Handläggare  
Anna Bolinder

Datum  
2016-06-21

Diarienummer  
**KSN-2016-0984**

## Redogörelse av synpunkter riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019

---



## Innehållsförteckning

Redogörelse av synpunkter Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019 ... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

1. Inledning.....	3
2. Länsstyrelsens yttrande .....	3
2.1. Övergripande.....	3
2.2. Verktyg för olika gruppers bostadsbehov .....	3
2.3 Bygga i lägen med konkurrenskraftig kollektivtrafik .....	4
2.4 Jämställdhet- och barnperspektivet .....	4
2.5. Riktlinjernas koppling till plan- och bygglagen.....	4
2.6. Koppling till översiktsplanen och regional samverkan .....	5
2.7. Allmännyttan.....	5
2.8. Behov och efterfrågan på bostäder.....	5
2.9. Övrigt .....	5
3. Arbetsmarknadsnämndens yttrande .....	6
3.1. Inledning.....	6
3.2. Demografi – befolkningsutveckling och befolkningsprognos .....	6
3.3. Förutsättningar och utmaningar .....	6
3.4. Fokusområde 1. Hållbart byggande och hållbar stad- och landsbygdsutveckling .....	7
3.5. Mål- hållbart byggande och hållbar utveckling.....	7
3.6. Fokusområde 2. Ökat bostadsbyggande: Uppsalamodellen.....	7
3.7. Fokusområde 3. Utvecklingen inom befintligt bostadsbestånd .....	8

## 1. Inledning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen vid planeringen av bostadsförsörjningen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019 sändes ut på remiss till samtliga kommuner i Uppsala län, Regionförbundet Uppsala och Länsstyrelsen i Uppsala. Remisstiden sträckte sig från 9 maj till och med 1 juni 2016. Undantaget för Regionförbundet som hade en remisstid från och 12 maj till och med den 1 juni.

När remisstiden var slut hade två yttranden inkommit, Heby kommun samt regionförbundet Uppsala. Heby kommun hade inga synpunkter på förslaget. Regionförbundet Uppsala hade inget att principiellt invända mot riktlinjerna men påpekade att svarstiden om knappt två veckor är för kort för att det ska hinnas med i den ordinarie beredningsprocessen. Vid ett möte med Länsstyrelsen den 8 juni diskuterades förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning och samma dag inkom ett skriftligt yttrande.

Den 17 maj inkom arbetsmarknadsnämnden med ett skriftligt yttrande.

## 2. Länsstyrelsens yttrande

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för dess planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommuner på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Kommuner ska lämna regeringen uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär. Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning saknar sådan uppgift som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.

### 2.1. Övergripande

Länsstyrelsen tycker det är positivt att Uppsala kommun valt att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsens anser att det är angeläget som förslaget anger, att Uppsala läns kommuner kontinuerligt ser över och aktualiserar sina riktlinjer, bland annat då förutsättningar i samhället förändras i allt snabbare takt och då riktlinjerna utgör ett viktigt underlag för politiska beslut inom fler sektorsområden, men framförallt inom den kommunala fysiska planeringen. Länsstyrelsen bedömer att Uppsala kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning uppfyller kraven i lagen väl.

### 2.2. Verktyg för olika gruppers bostadsbehov

Länsstyrelsen anser att det är positivt att de verktyg som kommunen har till sitt förfogande för att styra bostadsbyggandet lyfts fram. Det är positivt att kommunen ska öka bostadsproduktionen till 3 000 nya bostäder per år utifrån länets avsiktsförklaring och den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län (3.0). Länsstyrelsen anser att det vore värdefullt om programmet även beskriver hur och med vilka verktyg olika gruppers bostadsbehov och önskemål kan säkerställas.

#### Kommentar

I riktlinjerna för bostadsförsörjning beskrivs de planer som närmare går in på bostadsbehov hos särskilda grupper. Riktlinjerna har kompletterats med information om behovsplan för bostäder för socialnämndens målgrupper, hemlösa och bostäder för nyanlända som anvisats till kommunen. Uppsalahems ägardirektiv har lagts till i riktlinjerna för att tydliggöra bolagets ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen.

#### *2.3 Bygga i lägen med konkurrenskraftig kollektivtrafik*

Länsstyrelsen lyfter fram betydelsen av att bostäder byggs i läge med konkurrenskraftig lokal och regional kollektivtrafik. Det är viktigt ur ett klimatperspektiv som ur ett regionalt tillväxtperspektiv.

#### Kommentar

I utställningsförslaget till kommunens nya översiktsplan är en av utgångspunkterna att det ska byggas i kollektivtrafikstråk. På landsbygden ska bostadsbebyggelse främst ske i tätorterna och kommunen ska arbeta för att begränsa bostadsbebyggelse på landsbygden utanför tätorterna. Riktlinjerna för bostadsförsörjning har utställningsförslagets utvecklingsinriktningar som utgångspunkt och samtliga mål och åtgärder i riktlinjer utgår mer eller mindre från de mål, principer och inriktningar som finns i utställningsförslaget.

#### *2.4 Jämställdhet- och barnperspektivet*

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Politiken för jämställdhet hänger samman med de nationella målen för infrastruktur, bebyggelse och ekonomi. Ett ytterligare mål är att skapa samhällseliga förutsättningar för god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Länsstyrelsen anser att jämställdhet- och även barnperspektivet behöver förtydligas ytterligare i riktlinjerna. Länsstyrelsen anser även att kommunens folkhälsopolicy bör utgör grunden för bostadsplaneringen

#### Kommentar

Jämställdhets- och barnperspektivet har förtydligats i riktlinjerna. Jämställdhets- och barnperspektivet genomsyrar arbetet i samtliga av kommunens förvaltningar och bolag. I jämställdhet lägger kommunen även in jämställdhet oberoende av ålder och bakgrund bland annat inkomst, utbildningsnivå och härkomst. Ett av målen i fokusområdet som rör hållbart byggande och hållbar stad – och landsbygdsutveckling är att Uppsala ska vara ett socialt hållbart samhälle med variation i funktion, utformning och struktur för att skapa mångfald. Genom att stimulera till ett varierat bostadsbyggande gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper ska Uppsala aktivt arbeta för att förebygga boendesegregation.

#### *2.5. Riktlinjernas koppling till plan- och bygglagen*

Vid tillämpning av 2 kapitlet 3 § punkt 5 i PBL ska kommunens program för bostadsförsörjning vara vägledande. Länsstyrelsens anser att det bör framgå i programmet att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning har en vägledande roll.

#### Kommentar

I det inledande avsnittet till riktlinjerna framgår det att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen vilket innebär att det ska främjas vid detaljplanering.

#### *2.6. Koppling till översiktsplanen och regional samverkan*

Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning av koppling mellan riktlinjerna och målen i den nuvarande översiktsplan samt i den nya.

#### Kommentar

För närvarande är kommunens nya översiktsplan på utställning. Riktlinjerna och målen utgår från de övergripande målen, strategierna och principerna som finns i utställningsförslaget till den nya översiktsplanen.

#### *2.7. Allmännyttan*

Det allmännyttiga bostadsbolaget ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktionen och förvaltningen av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. I riktlinjerna bör det framgå om och hur kommunen använder ägardirektiven till allmännyttan för att planera så att alla invånare i kommunen ska ges möjlighet till goda bostäder.

#### Kommentar

Ett avsnitt om det kommunala bostadsbolaget, Uppsalahem har lagts till i riktlinjerna.

#### *2.8. Behov och efterfrågan på bostäder*

Länsstyrelsen efterfrågar en mer ingående analys av vad som planeras och vad som byggs i kommunen kopplat till bostadsbehovet som framgår i den årliga bostadsmarknadsenkäten främst med avseende på stolar på bostäder.

#### Kommentar:

I utställningsförslaget till kommunens nya översiktsplan är det tydligt att en av målsättningarna är att Uppsala kommun mer än någonsin tidigare går mot att bli en blandad kommun med en större blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och hustyper. Detta har varit en av utgångspunkterna vid framtagandet av riktlinjerna för bostadsförsörjning.

#### *2.9. Övrigt*

Länstyrelsen ger förslag på hur kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjning kan förbättras. Bland annat ges tips på rapporter och skrifter om jämställdhets- och barnperspektivet i den fysiska planeringen. Vidare omnämns bostadsbehovet hos vissa grupper som har svårt på att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och det i dagsläget är brist på bostäder för många av grupperna. En grupp i som länsstyrelsen lägger extra vikt vid är hemlösa och behovet av handlingsplaner mot hemlöshet.

#### Kommentar

Länsstyrelsens tips och råd har beaktats i riktlinjerna. Kommunen har planer och strategi för bostadsförsörjningen för många av grupper som omnämns bland annat äldre, grupper som är under socialnämndens ansvar och nyanlända. I riktlinjerna har behovet av bostäder för olika grupper förtydligats.

Kommunen har startat projekt Bostad först som vänder sig till långvarigt hemlösa med psykiskosocial problematik. Deltagarna erbjuds en bostad och stöd istället för det ska ställas krav på att individen ska uppvisa en förmåga att klara av ett boende. Målsättningen är att utöka verksamheten över tid.

### **3. Arbetsmarknadsnämndens yttrande**

Arbetsmarknadsnämnden ser positivt på intentionerna i riktlinjer, att alla har rätt att leva i bra bostäder till rimliga kostnader. Arbetsmarknadsnämnden vill belysa några områden som nämnden ser saknas i riktlinjerna för bostadsförsörjning eller inte är tillräckligt belysta eller analyserade.

#### *3.1. Inledning*

Nämnden möter många människor som på grund av ekonomiska skäl, sociala svårigheter eller det faktum att man är ny i Sverige inte har möjlighet att få en egen bostad, till rimliga kostnader. I många fall tvingas människor leva i tillfälligt boende, inneboende eller i hemlöshet, även barnfamiljer. Rätten till bostad är en mänsklig rättighet som den nyss nämnda gruppen inte har tillgång till. Uppsala kommun har under en följd av år haft brist på bostäder och många kan inte tillgodose sitt behov av bostad. Andelen hyresrätter är jämfört med många andra större städer lågt och kostandsnivån för att köpa en bostad ligger mycket högt i Uppsala kommun. Även om det byggs många bostäder är det inte tillräckligt för att svara mot bostadsbehoven.

#### *3.2. Demografi – befolkningsutveckling och befolkningsprognos*

Arbetsmarknadsnämnden saknar en analys av invandringens betydelse för befolkningsutvecklingen och befolkningsprognosen och invandringen betydelse för bostadsplaneringen. Bosättningslagen innebär att en kommun är skyldig att ta emot och ordna bostad åt nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige och bor på Migrationsverkets anläggningsboende. Uppsala kommun ska totalt ta emot 616 anvisade för år 2016 och för år 2017 beräknas det röra sig om cirka 1000 personer som ska anvisas. Det ställer stora krav på kommunen när det gäller planeringen av bostadsförsörjningen såväl på kort, akut sikt som på lång sikt. Förslaget till riktlinjer betonar långsiktig hållbar utveckling av byggandet men det saknas en tydlig planering för att komma till rätta med de behov som finns idag och kommer accentueras under 2016.

#### *3.3. Förutsättningar och utmaningar*

Arbetsmarknadsnämnden vill trycka på nödvändigheten att kommunen planerar för att bostadsbehoven ska tillgodose för alla, även ekonomiskt utsatta människor. Kommunen har ett särskilt ansvar för personer som inte kvalificerar sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Här behöver därför den nya bostättningslagen och dess paverkan på bostadsforsorjningen beskrivas.

Riktlinjer bor även ta upp behovet av tillgången på bostäder med låg hyra om kommunen ska kunna säkerställa att det finns bostäder fr alla, även de med begränsad forsorjningsformga

#### *3.4.Fokusområde 1. Hållbart byggande och hållbar stad- och landsbygdsutveckling*

Alla människors likvärdiga villkor ska stdjask och utanforskaps, otrygghet och segregation ska forebyggas. Det är viktigt att boendemiljöer utformas så att de främjar jamstlldhet, blandade hushllsstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet. Det innebär bland annat att det finns ett brett utbud av bostadstyper, lägenhetsstorlekar, och upplåtelseformer och att det finns olika nivåer på standard och hyreskostnader så att människor med olika ekonomiska fortsttningar kan leva i samma bostadsområden. Detta behov är tydligare beskrivas i riktlinjerna, till exempel att kommunen vid markanvisning ställer krav på viss tilldelning av bostäder till behövande, ex ekonomiskt utsatta personer.

#### *3.5.Mål- hållbart byggande och hållbar utveckling*

Behovet av små och billiga lägenheter är stort och kommer bli större. Genom bosttningslagen kommer fler unga ensamstående att flytta till Uppsala och det r nödvändigt att detta fr påverka styrningen av byggandet. Kommunen står dessutom inför ett akut behov av att ordna funktionella bostäder till rimliga kostnader för nyanlända så att de kan klara sig på den statliga etableringsersättningen och inte behöva kompletterande forsorjningsstd. Kommunen tvingas placera många nyanlända i tillfälliga, ofta dyra boendelösningar som innebar ökade forsorjningskostnader.

Arbetsmarknadsnämnden utgr enligt kommunfullmäktiges reglemente kommunen arbetslöshetsnämnd och har även ett ansvar för kompetensforsorjningen. Kommunen har en stark tillväxt men står också inför arbetskraftsbrist. Det r då viktigt att se till de kompetenser som nyanlända har. För att säkra en kompetensforsorjning behov r kommunen ka byggtakten, inte minst byggandet av hyresrätter.

#### *3.6.Fokusområde 2. kat bostadsbyggande: Uppsalamodellen*

Nämnden vill att riktlinjerna tydligare beskriver behovet av möteslokaler för alla organisationer och situationer eftersom det är viktigt att möjliggöra den lokala gemenskapen. Nämnden understryker behovet att det ska finnas en tillgänglig bostadsmarknad med en variation av upplåtelseformer. Nämnden vill därför att byggtakten ska ökas och anser att 500 bostäder fr bostadssociala ändamål r fr alldeles för lite sett till hur behovet ser ut med hänsyn till den nya bosttningslagen och den stora bristen på hyresbostäder. Nämnden anser också att det tydligare br framgå hur en planberedskap för att möta de bostadssociala behoven ska säkerställas.

Nämnden anser dessutom att det r för lågt att 30% av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter. För att komma ikapp utbudet av bostadsrätter och äganderätter br andelen hyresrätter som byggs vara betydligt mer än 30%. Det är ett viktigt mål för att minska segregation och utestängning från bostadsmarknaden.

### *3.7. Fokusområde 3. Utvecklingen inom befintligt bostadsbestånd*

Nämnden efterlyser att fastighetsägaren medger större variation av standards och tillval för att öka möjligheten för hyresgäster att bo kvar i sitt område.

Nämnden efterfrågar att riktlinjer bör på ett tydligare sätt ange hur de boende görs delaktiga i upprustningsprocessen.

#### **Kommentar**

I riktlinjerna har lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning och vad det innebär för Uppsala kommun lagts till.