

§ 9

Svar på motion om Söderby Trädgårdsstad från Jonas Segersam (KD)

KSN-2021-00763

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** avslå motionen.

Sammanfattning

Jonas Segerstam (kd) föreslår i en motion väckt 24 februari 2021

1. att uppdra till kommunstyrelsen att inkorporera idén om Söderby trädgårdsstad i programarbetet för Sydöstra stadsdelarna.
2. att uppdra till kommunstyrelsen att ta fram ett förslag för egnahemsområde i Uppsala – ett område med egna hem uppförda på mindre tomter som ägs av kommunen och / eller andra markägare och upplåts med tomträtt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 november 2021
- Bilaga 1, Motion om Söderby Trädgårdsstad från Jonas Segerstam (KD)
- Bilaga 2, Kartunderlag

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) yrkar bifall till motionen.

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer föreliggande förslag mot Jonas Segersams (KD) yrkande om bifall till motionen och finner att arbetsutskottet bifaller föreliggande förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2022-01-11

Reservation

Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Särskilt yttrande

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M) och Jonas Petersson (C) lämnar ett särskilt yttrande:

Moderaterna och Centerpartiet delar motionärens uppfattning att utvecklingen av Uppsalas sydöstra stadsdelar i större utsträckning bör präglas av småhusbebyggelse, liksom att det är positivt med ökade inslag av eget ägande vilket främjar lokalt engagemang och ansvarstagande. Vi är emellertid skeptiska till tomträtt som verktyg för småhusbebyggelse. Dels för att det är en förhållandevis okänd upplåtelseform som riskerar att uppfattas som oattraktiv av såväl byggherrar som potentiella boende. Dels för att tomträtt är en upplåtelseform med klara nackdelar gentemot alternativen äganderätt och hyresrätt. Det är svårt för en tomträtsinnehavare att förutse de privatekonomiska konsekvenserna av en investering i en tomträtt eftersom det inte finns några tak eller spärrar för hur mycket tomträtsavgälden kan höjas på samma sätt som det finns för exempelvis en hyresrätt. Det förekommer att människor tvingas flytta från tomträtter på grund av att avgälden höjs kraftigt. Av detta skäl menar bland andra Villaägarnas Riksförbund, en konsument- och intresseorganisation för småhusboende, att tomträtt är "en otrygg upplåtelseform". Våra partier anser att Uppsala ska ha en variation av upplåtelseformer, men kommunen bör inte aktivt uppmuntra otrygga upplåtelseformer.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-11-23

Diarienummer:
KSN-2021-00763

Handläggare:
Marie Nenzén

Svar på motion om Söderby Trädgårdsstad från Jonas Segersam (KD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** avslå motionen.

Ärendet

Jonas Segerstam (kd) föreslår i en motion väckt 24 februari 2021

1. att uppdra till kommunstyrelsen att inkorporera idén om Söderby trädgårdsstad i programarbetet för Sydöstra stadsdelarna.
2. att uppdra till kommunstyrelsen att ta fram ett förslag för egnahemsområde i Uppsala – ett område med egna hem uppförda på mindre tomter som ägs av kommunen och / eller andra markägare och upplåts med tomträtt.

Motionen återges som **Bilaga 1**.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Perspektiven för näringsliv, barn och jämställdhet bedöms inte relevanta med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

För att möta dagens behov av bostäder och kommande befolkningsökning behöver det tillskapas ett varierat utbud av bostäder. Hushåll med olika socioekonomi, ålder, sammansättning och i olika skeden i livet ska ges möjlighet att bo i sydöstra stadsdelarna (Översiktsplan 2016, Uppsala kommun).

Den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna ska vägleda kommande planerings- och utbyggnadsprocess för en varierad, attraktiv, grönskande och hållbar stadsmiljö. Utbyggnaden kommer att ske under lång tid. I kommande detaljplanering utreds och fastställs förutsättningarna för markanvändning och utformning mer i detalj. Eftersom den fördjupade översiktsplanen föreslår att bebyggelsen ska innehålla en variation av småhus och flerbostadshus kan karaktär av trädgårdsstad komma att rymmas inom planområdet.

I motionen föreslås att det byggs en trädgårdsstad längs skogsbrynet mellan järnvägen och E4. Området berörs av riksintresset Långhundraleden (kulturmiljövård), **Bilaga 2**. Riksintressets värden ligger i huvudsakligen landskapets form, struktur och historiska innehåll, det vill säga det by- och slättlandskap som möter skogsbrynet och höjdryggen. Bebyggelse på den i motionen föreslagna platsen för Söderby trädgårdsstad riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena i riksintresset på ett negativt sätt. Därför har området inte föreslagits för bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för de sydöstra stadsdelarna.

En del av motionen handlar om att uppdra till kommunstyrelsen att ta fram ett förslag för egnahemsområde i Uppsala – ett område med egna hem uppförda på mindre tomter som ägs av kommunen och / eller andra markägare samt upplåts med tomträtt. Kommunen arbetar som huvudregel inte idag med att aktivt inrätta nya tomträtter. Det skulle bland annat kräva en ny och utökad organisation inom kommunen och även kraftigt förändra den finansieringsmodell som gäller vid förvärv, planering och utbyggnad. Per definition kan en tomträtt endast upplåtas av kommunen eller staten, andra markägare har inte den möjligheten.

Kommunen arbetar däremot för att få fram fler tomter för självbyggeri. I arbetet med bostadssatsning på landsbygden (kommunstyrelsen 12 maj 2021 § 109) kommer planläggning att ske i de prioriterade tätorterna med inriktning att uppfylla landsbygdsprogrammets mål, bland annat att tillskapa tomter för direkt försäljning till hushåll.

Det finns även åtgärder i handlingsplanen Bostad för alla (kommunstyrelsen 26 maj 2021 § 155) som delvis svarar på motionen gällande förslag till egnahemsområden. Det handlar om åtgärderna att initiera piloter för klimatsmarta småhusmiljöer som en del i Uppsalas stads- och tätortsutveckling samt att analysera konsekvenserna av att tillämpa tomträtt för att tillskapa bostäder med relativt lägre boendekostnad.

Därutöver arbetar kommunen också för att möjliggöra för fler småhus, radhus och marknära boenden i staden för att nå målet om att dessa bostadstyper ska utgöra 20 till 30 procent av det som byggs i kommunen. Arbetet ska resultera i förslag på hur kommunen kan skapa förutsättningar för ytterligare 800 småhus, radhus och marknära boenden i hela kommunen fram till 2030.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 november 2021
- Bilaga 1, Motion om Söderby Trädgårdsstad från Jonas Segerstam (KD)
- Bilaga 2, Kartunderlag

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Motion om Söderby Trädgårdsstad

FÖP sydöstra stadsdelarna är ett felriktat förslag där man föreslår en mängd höghus på 5-6 och i vissa fall 8 våningar. Husen ska stå tätt och skugga varandra, och delvis byggas nära inpå befintlig bebyggelse i Nántuna och Sävja.

Allt är utifrån en utpressningssituation som kommunen försatt sig i, med miljöpartister (och socialdemokrater) i styret på alla nivåer, där kommunen tvingas genomföra det här miljonprogramsexperimentet i lunsenskogen för 35.000 nya invånare, bara för att få fyra järnvägsspår och en ny järnvägsstation i Bergsbrunna. En investering som staten borde göra i vilket fall, eftersom den här järnvägslinjen (Stockholm-Uppsala) är en av de få i Sverige som faktiskt är lönsam.

I förslaget till FÖP har det område öster om järnvägen som kommunen äger i Danmarks Söderby destinerats till en kommunal ridanläggning. Även om det finns en del inslag av småhus i FÖP:en (numera 5000, varav en del är "marklägenheter"), så är kristdemokraternas prioritering att vi bör satsa på småhus i stället för höghus. Därför föreslår vi att det byggs en trädgårdsstad längs skogsbrynet mellan järnvägen och E4.

Detta skulle kunna ingå i Uppsalapaketet om vi får genom en omförhandling om avtalet med Staten, något som KD krävt.

I stället för en massa skokartonger i nyfunkisstil i Lunsen skulle vi då kunna bevara både fälten runt Danmarks Söderby och i stället bygga bostäder i skogsområdet mellan E4 och järnvägen.

Söderby trädgårdsstad skulle kunna innehålla 800-1000 bostäder på en yta av 30-40 ha. Detta var något vi föreslog för Stabby, fälten mellan Rickomberga och Berthåga, i syfte att bevara de centrala delarna av Stabbyfälten som jordbruksmark. Enda skillnaden mellan de två förslagen var att i Stabby äger kommunen hela markområdet, medan i Söderby är en stor del av det område vi föreslår för trädgårdsstad privatägt. Men vi är övertygade om att markägarna är mer intresserade av småhusbebyggelse än att riskera höghus även här, eller ett trist industriområde.

I början av förra seklet var egnahemsrörelsen stark i Sverige och fick uppbackning genom lagstiftning och kommunal planering. I nästan varje svensk stad finns det exempel på egnahemsområden, som idag är attraktiva och väl fungerande bostadsområden. Enskede är ett större område i Stockholm och i Uppsala är det kanske tydligaste exemplet Kungsgärdet, där det fortfarande finns egnahemsföreningar kvar, med såväl en- som flerfamiljshus i en sammanhållen och väl avvägd bebyggelse. I anslutning till detta område finns för övrigt Uppsalahems första hyresbostadsområde, Lasseby gårde.

Eftersom det även är privata markägare inblandade behöver man hitta en modell, där antingen kommunen köper loss marken för planeringen, eller att man genomför det tillsammans.

En möjlighet är att använda tomträttsinstrumentet som ofta användes i början av 1900-talet. Det skulle ha många fördelar. Genom att behålla ägandet av marken slipper de som köper / bygger bostad i området att vid tomtköpet betala för spekulation i framtida värdeökning på tomterna. Dessutom hålls kostnaderna nere, vilket innebär att för en vanlig småbarnsfamilj



skulle man kunna bygga ett eget hus med en egeninsats på enbart 200.000 kr, något som är överkomligt för de flesta arbetande familjer. Genom en sammanhållen planering med ett fåtal hustyper kan man hålla nere byggkostnaderna, och familjerna och tomträttsinnehavarna kan dessutom genom egna insatser, till exempel inredning av andra våningen, ytterligare spara pengar. På detta sätt blir det faktiskt billigare för en Uppsalafamilj att betala för boendet i eget hus, inklusive amortering på lån, än att betala hyra i en nyproducerad lägenhet!

Vår tanke är att i första hand bygga enfamiljshus på mindre tomter, ca 400 m², men man kan och bör även ha inslag av flerbostadshus och även förskola och andra publika lokaler. Särskilt ut mot järnvägen / E4, och påfarten till E4 kan med fördel längor i 2-3 våningar användas, som barriärer för buller, och som en naturlig inramning av trädgårdar och grönska i området.

Andra fördelar är att markägaren (delvis kommunen) får en långsiktig säker intäkt från området (ca 50 miljoner kronor per år), får del av värdeökningen samt får ett område med höga sociala och ekologiska värden. Dessutom tillvaratas på detta sätt den lediga kapacitet som finns inom småhusindustrin. Det blir också en möjlighet att visa att Uppsala faktiskt kan möta efterfrågan på nya egnahem nära en järnvägsstation, och inte bara i stadens omland som i Lindbacken och Gunsta.

Vi föreslår därför kommunfullmäktige besluta

- Att uppdra till kommunstyrelsen att inkorporera idén om Söderby trädgårdsstad i programarbetet för Sydöstra stadsdelarna.
- Att uppdra till kommunstyrelsen att ta fram ett förslag för egnahemsområde i Uppsala – ett område med egna hem uppförda på mindre tomter som ägs av kommunen och / eller andra markägare och upplåts med tomträtt

Uppsala den 24 februari 2021

Jonas Segersam, Kommunalråd (KD)



Bilaga 2 Kartunderlag

