

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-06-08

§ 205

Prioritering av samhällsbyggnadsprojekt - revidering av portföljmål

KSN-2016-2215

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna ändring av portföljmålet volymer bostäder och lokaler i enlighet med nytt styrande dokument Bostad för alla och Handlingsplan för Uppsala kommuns näringslivsprogram år 2021–2023,
2. **att** godkänna ändring av portföljmålet lägen,
3. **att** godkänna ändring av portföljmålet aktörer, samt
4. **att** godkänna ändring av portföljmålet följdinvesteringar.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen fick i Mål och budget 2016–2018 i uppdrag att ta fram en samordnad planeringsprocess för hållbar stads- och landsbygdsutveckling tillsammans med berörda nämnder och bolag. En delrapportering av uppdraget skedde i kommunstyrelsen den 8 mars 2017 § 36 och uppdraget slutrapporterades den 13 juni 2018 § 107. Föreliggande ärende avser beslut om nya mål (fortsättningsvis portföljmål) för projektportföljen, **bilaga 1**.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 18 maj 2021
- Bilaga 1, Portföljmål för samhällsbyggnadsportföljen

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) och Jonas Petersson (C) yrkar:
att där det i handlingen står 2000-3000 bostäder årligen, detta byts till 1500-2500 bostäder årligen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-06-08

Jonas Petersson (C) yrkar, med instämmande från Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Segersam (KD):
*att ändra rubriken "Jämn fördelning över tiden" till "Jämn fördelning över tiden och rum", tillägg i andra meningen så den lyder.
att andra meningen ändras till "Portföljbalanseringen ska medverka till att byggande kan pågå kontinuerligt och svara upp mot efterfrågan/behov av nya bostäder och , lokaler vid varje tidpunkt och bidra till att tillväxtkraften kommer hela kommunen till del."*

Beslutsgång

Ordförande ställer först Jonas Segersam (KD) med fleras yrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

Ordförande ställer därefter Jonas Peterssons (C) yrkande mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

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

Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

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

Särskilt yttrande

Tobias Smedberg (V) lämnar ett särskilt yttrande:

Det är rimligt att prioriteringen ligger i linje med mål som anges i styrdokumentet Bostad för alla. Dock är Vänsterpartiet kritiska till de mål, eller avsaknad av mål, som finns i bostad för alla. Kommunens viktigaste bostadspolitiska uppgift, som även bör präglar prioritering av samhällsbyggnadsprojekt, är att få fram fler bostäder vanligt folk har råd att bo i. För att lyckas med det krävs ökad andel hyresrätter. Vi beklagar att övriga partier blundar för detta och i Bostad för alla har en målsättning om minst 30 procent hyresrätter. Det är en lägre andel än vad vi har idag, när vi redan är sämst av landets tio största kommuner på att erbjuda hyresrätter.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-05-18

Diarienummer:
KSN-2016-2215

Handläggare:
Jacob Hort

Prioritering av samhällsbyggnadsprojekt - revidering av portföljmål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna ändring av portföljmålet volymer bostäder och lokaler i enlighet med nytt styrande dokument Bostad för alla och Handlingsplan för Uppsala kommuns näringslivsprogram år 2021–2023,
2. **att** godkänna ändring av portföljmålet lägen,
3. **att** godkänna ändring av portföljmålet aktörer, samt
4. **att** godkänna ändring av portföljmålet följdinvesteringar.

Ärendet

Kommunstyrelsen fick i Mål och budget 2016–2018 i uppdrag att ta fram en samordnad planeringsprocess för hållbar stads- och landsbygdsutveckling tillsammans med berörda nämnder och bolag. En delrapportering av uppdraget skedde i kommunstyrelsen den 8 mars 2017 § 36 och uppdraget slutrapporterades den 13 juni 2018 § 107. Föreliggande ärende avser beslut om nya mål (fortsättningsvis portföljmål) för projektportföljen, **bilaga 1**.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivsperspektivet har beaktats i beredningen av ärendet. Handlingsplan för Uppsala kommuns näringslivsprogram föreslås inarbetas i portföljstyrningen (besluts punkt 1).

Perspektiven för barn och jämställdhet bedöms inte vara relevanta med föreliggande förslag till beslut. Perspektiven bedöms i samband med beslut för det enskilda projektet.

Föredragning

Samhällsbyggnadsprojekten ska svara upp mot kommunens mål för samhällsbyggandet. Kommunen har tagit beslut om sju portföljmål som den samlade projektverksamheten ska styras mot (se **bilaga 1**).

Flera av målen är beslutade i kommunens styrande dokument. Inget mål är överordnat något annat vilket innebär att portföljen i sin helhet behöver balanseras mot samtliga mål.

Översyn av portföljmålen sker årligen. I år föreslås ändringar av de volymmål för bostäder och lokaler som en konsekvens av att de styrande dokument har ersatts med nya (besluts punkt 1). För volymmålen lokaler är de föreslagna målen i linje med de mål som redan gäller. För volymmålet bostäder är målet om att 30 procent hyresrätter och 20 – 30 procent småhus, radhus och marknära boende i linje med de mål som redan gäller. För volymmålet bostäder är målet om att 25 procent av alla hyresrätter som byggs i Uppsala kommun ska ha en relativt lägre hyra en högre målnivå än den som redan gäller. Bedömningen är dock att för de närmsta åren är måluppfyllelsen god. Den nya målnivån föranleder inga kostsamma åtgärder.

Därutöver föreslås ändringar i portföljmålet lägen (besluts punkt 2) utifrån programdirektiv för bostadssatsning på landsbygden, i portföljmålet aktörer (besluts punkt 3) i syfte att styra mot en jämnare fördelning mellan projekt på kommunal och privat mark över tid samt i portföljmålet följdinvesteringar (besluts punkt 4) i syfte att tydliggöra nu gällande målformulering.

De ekonomiska konsekvenserna av ett ökat bostadsbyggande på landsbygden (besluts punkt 2) hanteras i styrningen av programdirektivet för bostadssatsning på landsbygden.

Tre mål föreslås vara oförändrade. Med föreslagna ändringar bedöms portföljmålen vara fortsatt aktuella.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av nya portföljmål bedöms vara små.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 18 maj 2021
- Bilaga 1, Portföljmål för samhällsbyggnadsportföljen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Bilaga 1 - Portföljmål

Handläggare:
Jacob Hort

Portföljmål – portföljen för samhällsbyggnadsprojekt

Samhällsbyggnadsprojekten ska svara upp mot kommunens mål för samhällsbyggandet. Kommunen har tagit beslut om sju portföljmål som den samlade projektverksamheten ska styras mot.

Flera av målen är beslutade i kommunens styrande dokument. Följande är en redogörelse för de mål som portföljen styr mot. Inget mål är överordnat något annat vilket innebär att portföljen i sin helhet behöver balanseras mot samtliga mål.

Översyn av portföljmålen sker årligen. I år föreslås ändringar av de mål där styrande dokument har ersatts med nya samt mindre förtydligande i övriga mål. Äldre målformulering anges i *kursiv stil*, därefter föreslås ny målformulering samt motiv till och konsekvens av ändringen.

Jämn utveckling över tid

Målet om jämn utveckling över tid bottnar i att stora fluktuationer i samhällsbyggandet är svåra att möta organisatoriskt såväl som ekonomiskt. Portföljbalanseringen ska medverka till att byggande kan pågå kontinuerligt och svara upp mot efterfrågan/behov av nya bostäder och lokaler vid varje tidpunkt. Något särskilt kvantitativt mål för begränsning av fluktuationer föreslås dock inte.

Förslag till ändrad målformulering

Ingen revidering föreslås.

Motiv

-

Volymer bostäder och lokaler

Generellt sett behöver portföljnivån vara högre än förväntad efterfrågan och behov för att ha robusthet för a) högre efterfrågan totalt, i skilda segment och i olika lägen samt b) att projekt kan haverera eller förändras. Försöksvis föreslås portföljnivån därför ligga 20 procent över den efterfrågan och behov som motsvaras av befolkningsutvecklingen enligt översiktsplanens högscenario (340 000 invånare år 2050). Som stöd i bedömningen har använts en konsultbedömning av efterfrågan och behov med olika tidshorisonter¹.

Bostadsvolymer

Projektportföljen bör möjliggöra att 2 000–3 000 nya bostäder byggs per år för att svara upp mot de politiska målen enligt mål- och budget. 2 000 bostäder per år motsvarar 20 procent över efterfrågan och behov, enligt ovan.

För att tillgodose efterfrågan på småhus och andra markbostäder bör portföljen på motsvarande sätt innehålla minst 600 sådana per år.

Vad gäller upplåtelseformer ligger målet enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019 på minst 30 procent hyresrätter av nyproduktionen. Konsultbedömningen anger det långsiktiga behovet av hyresrätter till cirka 50 procent av nyproduktionen i flerbostadshus. Riktlinjerna kommer att ses över under året. Tills vidare föreslås därför ingen ändring avseende detta mål.

Lokalvolymer

I mål- och budget finns mål om 2 000 nya jobb per år, varav minst hälften i kunskapsintensiva näringar, vilket motsvarar utvecklingen enligt översiktsplanens högscenario. Portföljmålen på detta område bör gälla främst lokaler och mark för det konkurrensutsatta näringslivet. Lokaler för kommunal service och förvaltning hanteras i lokalförsörjningsprocessen och behöver inte få någon särskild målnivå här.

Näringslivsutvecklingen är en nyckelfaktor för Uppsala. Golvnivån för utrymme för det kunskapsintensiva och/eller exportbetonade näringslivet bör därför sättas högre än den generella golvnivån, försöksvis till 40 procent över högsta bedömda efterfrågan. Det kan också motiveras av att bredden i efterfrågan avseende lägen och lokalutformning kräver en hög beredskap. Översatt till lokaltyper blir då måltalen som följer

15 000 kvm kontor per år (+40 %)
 24 000 kvm industri per år (+40 %)
 13 000 kvm handel och service per år (+20 %)
 Totalt ca 50 000 kvm/år

¹ Bostäder och lokaler – utbyggnadsbehov på kort och lång sikt. November 2018. Sweco.

Förslag till nytt volymmål - Bostäder

Samhällsbyggnadsprojekten ska möjliggöra för ett årligt byggande i enlighet med Mål- och budget och program inkl. handlingsplan för bostadsförsörjning (Bostad för alla).

Det innebär att:

- Skapa förutsättningar för att det byggs 2 000 till 3 000 bostäder årligen.
- Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara hyresrätter.
- Minst 25 procent av hyresrätterna som byggs i Uppsala kommun ska ha en relativt lägre hyra.
- 20 – 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara småhus, radhus och marknära boende.

Motiv till och konsekvens av ändringar

Ändringar av målnivåer avser andelen hyresrätter med relativt lägre hyra och småhus, radhus och marknära bostäder. Båda ändringar sker utifrån ny handlingsplan för program för bostadsförsörjning.

Nuvarande målnivå för hyresrätter med relativt lägre hyra (handlingsplan bostad för alla, 2019-02-06) har varit 3 % av andelen bostäder på kommunal mark. Förutsatt att hälften av de 2 000 till 3 000 bostäderna som byggs sker på kommunal mark (i enlighet med portföljmålet *aktörer*) motsvarar det ca 30 – 50 bostäder med relativt lägre hyra per år. Nytt mål innebär att mellan 150 – 225 bostäder med relativt lägre hyra per år. Bedömningen är att antalet färdigställda hyresrätter med relativt lägre hyra ligger inom spannet för den nya målnivån. Det är dock svårt att på lång sikt bedöma måluppfyllelse kopplat till målet.

Nuvarande målnivå för småhus, radhus och marknära bostäder är 600 bostäder per år. Ny målnivå om 20 – 30 procent innebär att mellan 400 och 900 bostäder ska möjliggöras². Nuvarande målnivå ligger inom ramen för den nya målnivån.

Sammantaget bedöms därför konsekvensen av de föreslagna ändringar som små.

² Det lägre spannet är 20 % av 2 000 och det högre är 30 % av 3 000 bostäder.

Förslag till nytt mål – Lokaler

Samhällsbyggnadsprojekten ska möjliggöra för ett årligt byggande i enlighet med Mål- och budget och handlingsplan för Uppsala kommuns näringslivsprogram. Det innebär att:

- Skapa förutsättningar för 2 000 nya arbetsplatser årligen
- minst 50 % av arbetsplatserna skapas inom de kunskapsintensiva och exportinriktade branscherna
- minst 70 % av arbetsplatserna skapas i det privata näringslivet
- 50 000 kvm planlagd verksamhetsmark tillgängliggörs varje år

Motiv till och konsekvens av ändringar

Ändringar av målnivåer avser hur stor andel av de 2 000 arbetsplatserna som ska skapas inom det privata näringslivet och antalet kvm verksamhetsmark som ska tillgängliggöras varje år. Båda ändringarna sker utifrån ny handlingsplan för Uppsala kommuns näringslivsprogram.

Det nya målet om 50 000 kvm verksamhetsmark motsvarar de tidigare målnivåerna i portföljen. Dock innebär den nya handlingsplanen en ny uppdelning i *exportindustri*, *affärstjänster* och *vardagliga verksamheter* som ersätter de tidigare portföljmålen om lokaltyper för handel, industri och service. Konsekvenser av denna nya uppdelning kan först studeras när det finns mått för att bedöma antal arbetsplatser i företagssektorn.

Lägen

Prioriterade lägen framgår av den långsiktiga utbyggnadsinriktningen i tidigare avsnitt. I kvantitativa termer kan tilläggas att:

- *portföljberedskap bör åstadkommas för ca 12 000 bostäder inom Uppsalapaketet fram till 2030, vilket är 20 procent över den bedömda utbyggnadstakten.*
- *i enlighet med kommunens landsbygdsprogram ska ständig planberedskap finnas för minst 400 bostäder i de prioriterade tätorterna sammantaget, samt planberedskap i var och en.*

Förslag till nytt mål – lägen

Prioriterade lägen framgår av den långsiktiga utbyggnadsinriktningen i aktualitetsprovningen av översiktsplanen. Utbyggnadsinriktningen innebär att stadsutveckling, byggande och kommunala investeringar ska fokusera till lägen utmed den tänkta spårvägen och inom upptagningsområdet för den nya järnvägsstationen. Detta får dock inte innebära att nödvändig utveckling avstannar i andra delar av staden. Det är viktigt att vidmakthålla utbud av nyproduktionslägen i skilda delar av staden och nya bostäder kan därför prioriteras om de stödjer stadsdelsnoder och stadsstråk och inte genererar stora tröskelinvesteringar. Utvecklingen i de prioriterade tätorterna bör åtminstone fram till 2030 ske utan stora tröskelinvesteringar utom där sådana har beslutats.

Därutöver ska det i de prioriterade tätorterna:

- i enlighet med kommunens landsbygdsprogram ständigt finnas planberedskap för minst 400 bostäder i de prioriterade tätorterna sammantaget, samt planberedskap i var och en.
- i enlighet med programdirektiv för bostadssatsning på landsbygden ha skett ett bostadsbyggande i 2/3 av de prioriterade tätorterna fram till 2025

Motiv till och konsekvens av ändringar

Ändring av målet om de prioriterade tätorterna utifrån bostadssatsningens programdirektiv. Ekonomiska konsekvenser av det nya målet hanteras i programmet även om målet är att större tröskelinvesteringar ska undvikas åtminstone fram till 2030.

Portföljen stödjer Uppsalapaketets genomförande genom utbyggnadsinriktningen. Bedömningen är att ett kvantitativt mål för Uppsalapaketet bäst hanteras inom programmet och inte inom portföljen. Nuvarande målformulering utgår.

Aktörer

För att säkerställa tillräcklig portföljberedskap, och att kunna påverka upplåtelseformer och vissa kvaliteter så att de får genomslag i det sammantagna samhällsbyggandet, bör minst hälften av potentialen finnas i projekt som inkluderar kommunal mark eller mark som ägs av kommunala fastighetsbolag.

Förslag till nytt mål - aktörer

Målet är att minst 50 % av bostäderna i portföljen ska finnas på mark som ägs av Uppsala kommun. Antalet bostäder på kommunal mark ska bara undantagsvis överstiga 2 000 bostäder per år.

Motiv till och konsekvens av ändring

Nytt mål tydliggör att aktörs målet endast avser bostäder samt tillför ett mål per år för att sträva efter att få en jämnare balans i portföljen. Ett gränsvärde för antalet bostäder per år är satt för att portföljen ska lämna utrymme för ett bostadsbyggande på privat ägd mark.

Konsekvensen av ändringen blir att utrymmet är litet för nya, större samhällsbyggnadsprojekt på kommunal eller bolagskommunal mark och som inte ingår i planen för projektstarter 2021-2023.

Följdinvesteringar

Här handlar det om att upprätthålla tillräcklig kapacitet i teknisk och social infrastruktur, vilket innebär viss överkapacitet, men inte stora överinvesteringar.

Förslag till nytt mål - följdinvesteringar

Utbyggnaden ska i första hand ske så att kapaciteten i den tekniska och sociala infrastrukturen, både befintlig och planerade investeringar, nyttjas. Enskilda samhällsbyggnadsprojekt som initierar större, oplanerade investeringar i teknisk och social infrastruktur ska undvikas.

Motiv till och konsekvens av ändring

Tydligare förhållningssätt till följdinvesteringar.

Koncernekonomi

Överskott från försäljning av kommunal mark för bostäder ska bidra till nödvändiga följdinvesteringar av bostadsbyggandet, till exempel övergripande transportinfrastruktur, nya förskolor och skolor, idrottsanläggningar, platser för kultur. Det finansiella läget understryker vikten av detta. Försöksvis föreslås att överskotten ska motsvara minst 30 procent av finansieringen av nya förskolor och skolor, dvs sådant som direkt beror av befolkningsutvecklingen och som är förhållandevis enkelt att bedöma investeringsnivåer för.

Förslag till nytt mål - följdinvesteringar

Ingen revidering föreslås.

Motiv till ändring

-

Övrig systempåverkan/-kvaliteter – inga kvantitativa mål

Restpost för andra sammantagna konsekvenser. Kontroll avseende sociala, miljömässiga och näringslivsaspekter. Projekt med verksamhetslokaler och infrastruktur kan vara rimliga att aktivera givet rådande konjunkturläge avseende bostadsbyggnadssektorn.

Förslag till reviderat mål - följdinvesteringar

Ingen revidering föreslås.

Motiv till ändring

-