

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-10-24

Diarienummer:
KSN-2024-03239

Handläggare:
Elin Blume, Sara Westberg

Svar på motion om blandade upplåtelseformer från Jonas Segersam (KD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** besvara motionen med föredragning i ärendet.

Ärendet

Jonas Segersam (KD) föreslår i en motion väckt 5 november 2024 att kommunfullmäktige ger Uppsalahem AB i uppdrag att tillsammans med de boende genomföra en process för att först undersöka intresset att ombilda lämpliga objekt till bostadsrätter, och sedan stödja genomförandet av ombildningen. Radhusen på Oscar Arpis och Jenny Linds vägar skulle kunna vara lämpliga objekt för en sådan ombildning.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsalahem AB och kommunledningskontoret.

Styrelsen för Uppsalahem AB behandlade ärendet vid sammanträde den xx xxx 2025 och föreslog kommunfullmäktige att besvara motionen med föredragningen i ärendet.

Föredragning

Kommunfullmäktige antog den 24 februari 2025 § 68, Program och handlingsplan för bostadsförsörjningen. De båda målen i programmet strävar mot en ökad blandning av hushåll bland annat genom en variation av boendeformer och upplåtelseformer i kommunen och handlingsplanen har flera åtgärder som syftar till att bostadsområden ska ha ett varierat utbud av bostäder utifrån sina lokala förutsättningar. Ett varierat bostadsutbud möjliggör för hushåll att flytta till eller bo kvar i sitt bostadsområde när

livssituationen ändras. En variation av hushåll bidrar till mer jämlika uppväxtvillkor och möten i vardagen. Detta skapar förutsättningar för bättre sammanhållning och därmed ökad attraktivitet.

I linje med målen i programmet lyfter även de av kommunstyrelsen beslutade Planprogram för Gottsundaområdet (10 april 2019, § 64) samt Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra (10 februari 2021, § 26) behovet av en ökad blandning av hushåll i området. De cirka 5 000 nya bostäderna i den utbyggnad och omvandling som planeras i området fram till 2050 ska komplettera det befintliga beståndet. Det innebär att merparten av de tillkommande bostäderna i de delområden som är dominerade av hyresrätter ska vara bostadsrätter och äganderätter.

Det är alltså genom att komplettera det befintliga beståndet i området med utbyggnad av andra upplåtelseformer och boendekoncept som kommunen, genom den inriktning som kommunfullmäktige och kommunstyrelsen lagt fast, planerar att öka blandningen av upplåtelseformer i Gottsundaområdet. Uppsalahem AB arbetar här i linje med ägardirektivet för att förverkliga den beslutade bostadspolitiken.

Ombildning bör dock inte helt uteslutas som ett sätt och en möjlighet att nå ökad variation i områden som domineras av hyresrätter. Förutom att hyresgästerna enligt lag själva har möjlighet att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt tar även Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra upp möjligheten att undersöka intresse hos de boende att ombilda hyresrätt som ett sätt att nå ökad variation i beståndet.

En ombildning till bostadsrätt kräver att hyresgästerna vill ombilda sin bostad samt att betalningsvilja och betalningsförmåga är tillräckligt hög bland en tillräckligt stor andel av hyresgästerna i fastigheten. Att ombilda hyresrätt till bostadsrätt har i många liknande områden visat sig vara svårt att genomföra då de boende i en specifik fastighet kan sakna tillräckligt med kapital. Initierandet av ombildningsprocesser kan leda till oro bland hyresgästerna och behöver genomföras planerat och med stor hänsyn till förutsättningarna på platsen. Ett särskilt beslut i fullmäktige är inte nödvändigtvis den bästa utgångspunkten för att nå framgång i en sådan process.

Huvudinriktningen för att öka blandningen av upplåtelseformer i Gottsundaområdet ligger sedan tidigare fast i befintliga beslut. Den omvandling som har inletts i området och som ska pågå under lång tid framöver kommer innebära ett betydande tillskott av bostäder med andra upplåtelseformer än hyresrätt som kompletterar det befintliga beståndet.

Eftersom Uppsalahem AB eller andra delar av kommunen som arbetar med ansvaret för bostadsförsörjning redan har möjligheten att vidta åtgärder i linje med motionens förslag, när behov och förutsättningar skulle uppstå i rätt geografiskt läge, finns det inte skäl för fullmäktige att fatta ett särskilt beslut i frågan.

Ekonomiska konsekvenser

Inga med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 oktober 2025
- Bilaga, Motion om blandade upplåtelseformer från Jonas Segersam (KD)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Motion om blandade upplåtelseformer

Uppsala har en uttalad strategi om blandade upplåtelseformer i bostadsbeståndet. Genom att äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt blandas får man en bättre socioekonomisk integration i samhället, och ger också utrymme för att byta bostadstyp inom samma område. Äldre som haft en villa eller en bostadsrätt kan exempelvis vara intresserade av att hitta en mindre lägenhet med hyres- eller bostadsrätt och barnfamiljer kan behöva byta från en hyresrätt till ett större radhus med bostadsrätt för att få bättre plats för alla. De här processerna bidrar till ett bättre resursutnyttjande av bostäder, och bör därför uppmuntras av kommunen.

Uppsala har en relativt hög andel bostadsrätter, och på flera håll i staden, och i orterna på landsbygden kan det därför behövas insprängda hyresrätter. Men i Gottsunda finns stora sjok med hyresrätter utan några bostadsrätter insprängda. Det är därför värt att undersöka möjligheten att Uppsalahem ombildar några hyresrätter till bostadsrätter för att ge en större mångfald i området.

På Oscar Arpis och Jenny Linds vägar finns flera längor med radhus med egen uteplats. Dessa skulle vara utmärkta att knoppa av till en bostadsrättsförening (eller flera).

För att bilda en bostadsrättsförening krävs att 2/3 av de boende vill bilda en förening och tillsammans äga sin fastighet. Kvarvarande hyresgäster som inte önskar ingå i föreningen kan fortsätta hyra sin bostad av föreningen. För de boende leder detta till ett större inflytande över boende och en delaktighet i värdestegring.

För kommunen ger det en större mångfald av upplåtelseformer. Men också en avlastning av balansräkningen, det vill säga en lägre låneskuld.

För att genomföra projektet krävs ett särskilt ägaruppdrag från kommunfullmäktige till Uppsalahem AB. Ombildningen kräver en transparent process där fastigheterna åsätts ett rimligt pris och de boende erbjuds stöd att genomföra ombildningen om de så själva önskar. Om det bara är en del (exempelvis av de föreslagna radhusen) där det finns intresse från de boende kan man genomföra en ombildning bara av en del av beståndet. Det krävs naturligtvis också en avstyckning av fastigheterna.

Man kan naturligtvis pröva ombildningen även i andra delar av hyresområdena i Gottsunda om det finns lämpliga objekt och intresserade boende.

Mot denna bakgrund föreslår vi

att kommunfullmäktige ger Uppsalahem AB i uppdrag att tillsammans med de boende genomföra en process för att först undersöka intresset att ombilda lämpliga objekt till bostadsrätter, och sedan stödja genomförandet av ombildningen. Radhusen på Oscar Arpis och Jenny Linds vägar skulle kunna vara lämpliga objekt för en sådan ombildning.

Jonas Segersam (KD)