

Inriktning för bostäder i

Gottsunda & Valsätra

Den här inriktningen för bostäder i Gottsunda och Valsätra gäller för stadsutvecklingsområdet i beslutat planprogram för Gottsundaområdet. Inriktningen har arbetats fram inom stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala kommun under 2020.



Innehåll

4 Inledning

Inriktning för bostäder som en del av stadsutvecklingsprojektets genomförande

7 Bostadsmarknaden i Gottsunda och Valsätra

9 Bakgrund

Effekt mål och projekt mål

Fördjupad målbild

Syfte

13 Inriktning för att nå målen om ökad social blandning och bättre boendeförhållanden

Mål och insatser

1. Bryta lyckoparadoxen och främja lokala behov
2. Locka till inflyttning
3. Blandning av hushåll på delområdesnivå
4. 5000-7000 nya bostäder

21 Förväntad effekt

22 Ekonomiska konsekvenser

Potentiell värdeutveckling

Projektekonomi

24 Uppföljning

Inledning

I beslutat projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra framgår att en inriktning för bostäder för ökad social blandning ska arbetas fram. En inriktning som ska vara vägledande för exploateringar på både kommunens och privatägd mark.

Projektdirektivet utgör en delmängd av det antagna planprogrammet som omfattar hela stadsutvecklingen i Gottsunda och Valsätra till år 2050. Beslutat projektdirektiv gäller för utvecklingen av stadsnoden och avgränsas i tid mellan 2020-2035. Denna inriktning för bostäder gäller för hela stadsutvecklingsområdet.

I Uppsala kommun finns en antagen handlingsplan Bostad för alla, som innehåller kommunens mål och åtgärder för bostadsförsörjningsarbetet. De insatser som ges som exempel i denna inriktning följer kommunens mål och åtgärder men är här nedbrutna för att passa en lokal kontext.

Arbetet med denna inriktning har arbetats fram inom Gottsunda projektgrupp vid stadsbyggnadsförvaltningen. För de insatser som mer specifikt adresserar Uppsalahem har detta arbetats fram i dialog med Uppsalahem. Förankring har också skett med kommunledningskontorets fastighetsstab och hållbarhetsavdelning samt med Uppsala bostadsförmedling.

Inriktning för bostäder som en del av stadsutvecklingsprojektets genomförande

Denna inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra exemplifierar flertalet möjliga insatser som kan tillämpas vid kommande markanvisningar, i dialog och samverkansavtal med fastighetsägare, vid detaljplaneläggning och prioritering av projekt, i strategiskt bostadsförsörjningsarbete och inom Uppsalahem.

I området är andelen hyresrätter väldigt hög. Det avtal Uppsala kommun har med staten gällande fyrspårsavtalet reglerar inte hur många av dessa hyresrätter som ska tillkomma i Gottsunda. Inriktningen och målsättningen för det fortsatta arbetet är att det i huvudsak inte ska tillkomma några ytterligare ordinarie hyresrätter inom de delar av avtalsområdet som berör Gottsunda och Valsätra.

Kommunen har vid försäljning av mark möjligheter att ställa krav på köparen. En markanvisningsstrategi kommer att arbetas fram där riktlinjer, syfte, mål och krav beskrivs. Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra kommer att vara ett stöd och en del av grunden i framtagandet av en markanvisningsstrategi. Vid framtida markanvisningstävlingar är det viktigt att tävlingskriterierna är tydliga och att de krav som ställs är väl avvägda och prioriterade. För många och ospecificerade kriterier riskerar att ge sämre möjlighet till bedömning av inkomna tävlingsförslag samt



Planprogrammet anger inriktningen för en utveckling där Gottsundaområdet utvecklas som en del av stadsnoden Gottsunda-Ultuna och förtätas med 5000-7000 nya bostäder och nya verksamheter till år 2050. Projektdirektiv för stadsutvecklingen i Gottsunda och Valsätra utgör en delmängd av planprogrammet och avgränsas i tid till år 2035. Denna inriktning för bostäder gäller för hela stadsutvecklingsområdet.



försäkra kvaliteten på förslagen. Markanvisningstävlingarnas innehåll kommer att variera i omfattning och tävlingskriterier. Respektive tävlingsförfarande kommer innebära prioritering av innehåll för det enskilda området med markanvisningsstrategin som grund. För de fall kommunen markanvisar utan konkurrensutsättning, så kallad direktanvisning, ska markanvisningsstrategin utgöra grund.

Kommunen är inte ensam markägare inom området. Kommunen kommer ingå samverkansavtal med de större fastighetsägarna i området. Samverkansavtalens syfte är bland annat att enas i en gemensam målbild för området, samverkansformer, ansvar, renoveringar och nyproduktion. Inriktningen för bostäder i Gottsunda och Valsätra kommer utgöra en viktig grund i framtagandet av samverkansavtalen.

Inriktningen ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning vid kommande markanvisningar, i samverkansavtal med fastighetsägare, vid detaljplanläggning och projektprioritering, i strategiskt bostadsförsörjningsarbete och inom Uppsalahem.

Denna inriktning kommer också utgöra kunskapsunderlag till kommunens pågående och framtida arbete med framtagande av detaljplaner. En detaljplan kan inte reglera upplåtelseform men kan genom att till exempel vara flexibel eller ställa relevanta krav möta önskat behov av boendeformer på en specifik plats. Det finns möjlighet att reglera lägenhetsstorlek i detaljplan. En möjlighet som måste vägas mot detaljplanens grad av flexibilitet. Om detta är relevant kan denna inriktning användas som kunskapsunderlag. Val av reglering görs löpande i kommande detaljplanering. Parallellt med detaljplaneläggningen kommer ett gestaltungsprogram arbetas fram som avser behandla både allmän plats och kvartersmark. Genom kommunens prioritering av projekt i portföljstyrningen finns också möjlighet att i tid premiera önskade projekt.

I kommunens strategiska bostadsförsörjningsarbete drivs frågor vidare i samverkan med andra förvaltningar och bolag som till exempel handlar om att underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden. Men även att utveckla innovativa testbäddar i Gottsunda och Valsätra särskilt med tanke på att det utgör en del i Uppsalapaketet.



Bostadsmarknaden i Gottsunda och Valsätra

I Gottsunda och Valsätra finns drygt 6 500 bostäder. En betydande del av bostäderna upplåts med hyresrätt, 62 procent, att jämföra med Uppsala som helhet där andelen hyresrätter är 37 procent. Många av bostäderna är mellanstora och i jämförelse med Uppsala som helhet är andelen små och stora bostäder i flerbostadshus färre. Inom området finns en stor variation där vissa kvarter enbart består av hyresrätter medan andra delar enbart består av småhus med äganderätt.

Det finns ett antal särskilda boenden för äldre och nära Sunnersta ett antal studentbostäder. Men i övrigt saknas specialbostäder för till exempel seniorer. I området finns en relativt stor andel av kommunens andrahandskontrakt inom den sociala resursen, det vill säga tidsbegränsade bostadssociala-kontrakt till personer med särskilda behov utifrån socialtjänstlagen eller för nyanlända enligt bosättningslagen.

I området bor en relativt ung befolkning med unga vuxna som önskar flytta hemifrån och många barnfamiljer. Det finns en större andel hushåll med sociala eller ekonomiska svårigheter i jämförelse med Uppsala som helhet. Medelinkomsten är lägre och många barn lever i fattigdom. Liksom i Uppsala som helhet ökar antalet och andelen äldre. I området är det betydligt fler hushåll som har en osäker boendesituation än i övriga delar av Uppsala. Med osäker boendesituation menas en stor andel trångbodda hushåll, hushåll som bor för dyrt i förhållande till sin inkomst och hushåll som flyttar runt mellan olika kontrakt. Många av de trångbodda hushållen saknar tillräckligt med kapital för att kunna köpa en bostadsrätt eller äganderätt och är hänvisade till en hyresrättsmarknad där hyrorna är relativt låga. Statistik från bostadsförmedlingen visar dock att ju lägre hyra en förmedlad bostad har desto längre kötid krävs. Sammantaget är det många hushåll som har svårt att på egen hand hitta en bättre lämpad bostad. Kunskap om antal trångbodda hushåll baseras på fakta om var människor är folkbokförda. Därtill finns sannolikt betydligt fler trångbodda som inte är folkbokförda på en bostad, bostadskontrakt som hyrs ut olovligen och handel med adresser och kontrakt.

De socioekonomiska skillnaderna har ett tydligt samband med upplåtelseform där boende i hyresrätt generellt har en lägre inkomstnivå. Många av de hushåll som lyckas nå ökat välstånd väljer att flytta från området. Till den vakanta bostaden flyttar det vanligen in ett hushåll med svagare välstånd. Det fenomen brukar benämnas lyckoparadoxen. Individens lycka genom ökat socioekonomiskt välstånd blir områdets olycka. Genom nyproduktion av bostäder kan utflyttningen minska och skapa stabilitet till ett område när människor väljer att stanna istället för att lämna. Nyproduktion av bostäder kan också locka nya att flytta till stadsdelen.

För att få en hyresrätt genom bostadsförmedlingen är kötiden lika lång som i kommunen som helhet, det vill säga i snitt sex år. Snittpriserna för att köpa en villa i området är också jämförbara med genomsnittspriset för kommunen. Priset för att köpa en bostadsrätt i området är kommunens lägsta.

Hyresrätter med de billigaste hyrorna är sådana som redan är byggda och där många av bostäderna nu står på tur att bli renoverade. I området äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 200 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området som helhet. De senaste åren har komplettering av bostadsrätter skett i de centrala delarna av området. De verksamma bostadsrättsaktörerna i Gottsunda påverkas av läget och är extra känsliga för konjunkturer. Det har krävts mer uthållighet för att få igång projekt och bostadsrättsutvecklarna har lockat inflyttare genom de relativt lägre priserna. Till de nybyggda bostadsrätterna i centrum har framför allt unga och studenter flyttat in i de små bostäderna. Äldre som sålt sin villa har flyttat in i de större lägenheterna där balkongen varit en viktig del.

Uppsala växer och det planeras och byggs många nya bostäder i kommunen. De senaste åren märks en ökad efterfrågan på småhus och stadsradhus. Många hushåll i landet liksom i Uppsala saknar tillräckligt med kapital för att kunna köpa en bostadsrätt eller äganderätt och hyresrätten har för många blivit den enda möjliga upplåtelseformen.

Bakgrund

Effektmål och projektmål

I beslutat projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020-2035 (KSN-2019-03327) finns uppsatta effektmål som har tydlig bäring på kommande bostadsutveckling. Beslutade effektmål och projektmål har utgjort utgångspunkt vid framtagandet av denna inriktning. Inriktningen för bostäder omfattar dock hela det geografiska området som ingår i planprogrammet för Gottsundaområdet till år 2050.

Inriktningen har tagit fasta på de nyckelord som finns i projektdirektivets effektmål. Att den sociala blandningen inom området såväl som till omkringliggande stadsdelar har stärkts dels genom att Gottsundabor ska kunna bo kvar i området dels genom att området ska locka till inflyttning.

Effektmål i projektdirektiv

”Områdets attraktivitet för boende, besökare, verksamheter och företag har ökat. Personer och hushåll som genom studier och arbete stärker sin etablering i samhället väljer i högre grad att **bo kvar** i området, samtidigt som **inflyttningen** av personer och hushåll från andra platser ökar. /.../Sammantaget har den **sociala blandningen** i området stärkts i förhållande till omkringliggande stadsdelar och internt inom området.”

Projektmål i projektdirektiv

- Projektdirektiv för Gottsunda och Valsätra: Cirka 2 500 nya bostäder till år 2035. Det innebär en **utbyggnadstakt om cirka 200 bostäder per år** med byggstart 2023.
- I planprogram för Gottsunda: 5 000-7 000 bostäder fram till år 2050.
- Avtal med staten i Uppsalapaketet: Avtalet omfattar 3 500 av de nya bostäderna. För avtalet i sin helhet som innefattar cirka 33 000 bostäder ska minst 30% ska vara hyresrätter varav minst 10% ska vara hyresrätter med relativt lägre hyra.
- ”Projektet har genom aktiv **samverkan** stärkt andra interna och externa aktörers möjligheter att bidra till projektets mål. Detta avser bland annat renovering och ombyggnation av befintliga bostadsbestånd...”

Utöver dessa effektmål finns projektmål om volym och byggtakt att förhålla sig till. I planprogram för Gottsunda, beslutat i april 2019, ska planering ske av mellan 5 000 - 7 000 bostäder fram till år 2050. Till år 2035 ska utvecklingen av cirka 2 500 nya bostäder möjliggöras, vilket innebär en utbyggnadstakt om cirka 200 bostäder per år med byggstart 2023.

I avtalet mellan Uppsala kommun, staten och regionen angående samordnad strategisk planering och utbyggnad av bostäder och övergripande infrastruktur för kollektivtrafik (Uppsalapaketet) framgår att minst 30 procent av de totalt cirka 33 000 bostäderna ska vara hyresrätter och minst 10 procent ska vara hyresrätter med relativt lägre hyra. Avtalet omfattar de cirka 2 500 bostäder som planeras inom ramen för beslutat projektdirektiv. I projektmålen står också att samordning ska ske med de omfattande renoveringar av befintliga bostäder och utemiljöer som Uppsalahem och Hembla planerar genomföra under projekttiden och aktivt verka för hållbara renoveringar som ger förutsättningar för hyresgäster att bo kvar i området.

Fördjupad målbild

Ojämligheten i levnads- och uppväxtvillkor mellan människor som bor i olika stadsdelar i Uppsala och i olika upplåtelseformer inom Gottsunda och Valsätra ska minska. Denna bostadsinriktning syftar till att nå en ökad social blandning av hushåll samtidigt som en utveckling sker med hänsyn till lokala behov, här finns en inbyggd motsättning som behöver balanseras. Att exempelvis renoveringar inte leder till att människor behöver flytta eller bo orimligt trångt är grundläggande för att inte riva upp sociala sammanhang och skapa försämrade livsvillkor. Likaså kan nyproduktion som anpassas efter lokal efterfrågan möjliggöra för hushåll att kunna bo kvar i sitt område när livssituationen förändras. Att värna de lokala behoven innebär samtidigt att förutsättningarna för social blandning behöver stå tillbaka något. För att nå en ökad social blandning i Gottsunda och Valsätra jämfört med övriga stadsdelar i Uppsala innebär det i realiteten att fler med högre välstånd behöver flytta in. Men en inriktning som vill värna lokala behov kan inte bara rikta sig till hushåll med högre välstånd.

Forskning visar att hushåll som bor i bostadsrätt och äganderätt har starkare socioekonomi än hushåll som bor i hyresrätt. Blandade upplåtelseformer kan således vara ett verktyg för socioekonomisk blandning. Genom en social blandning av hushåll ges barn och unga bättre förutsättningar att tillgodose sig en god utbildning, nå en högre framtida förvärvsfrekvens och bättre hälsa. För att skapa en social blandning krävs en stor variation i utbudet av bostäder. Med blandning av bostäder menas här en variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper, specialbostäder men även boendeformer. Det handlar också om att det ska finnas en blandning av bostäder i olika prissegment. En ökad variation i utbudet ger hushållen en möjlighet att bo kvar i sitt bostadsområde även när livssituationen ändras. En blandning lockar också till inflytt. Kommunen kan möjliggöra en ökad social blandning genom att i markanvisningar styra så att det som saknas på en plats kan adderas eller genom att på olika sätt möjliggöra projekt genom kommunens planarbete.

Många hushåll kan idag ha en osäker boendesituation eller önskan om att flytta till något nytt. För att skapa förutsättningar för en mer jämlik bostadsmarknad där hushåll som idag har en osäker boendesituation ska få tillgång till bättre bostäder krävs en strukturell förändring av svensk bostadspolitik. Inom ramen för denna inriktning görs försök att adressera frågan i liten skala. Dels genom att värna befintliga hyresrätter genom att renoveringar görs varsamt, dels genom att tillskapa nya bostäder som kan attrahera Gottsundabor. Syftet är att bryta det fenomen som brukar benämnas som lyckoparadoxen. Med lyckoparadox menas att de individer som lyckas nå ökat välstånd väljer att flytta från området. Individens lycka genom ökat socioekonomiskt välstånd blir således områdets olycka om ett hushåll med svagare välstånd flyttar in i den vakanta bostaden. Genom nyproduktion av bostäder kan utflyttningen minska och skapa stabilitet till ett område när människor väljer att stanna istället för att lämna.

Befintliga Gottsundabor är en nyckelmålgrupp för bostadsutvecklare då merparten av alla flyttar såväl nationellt som i Uppsala sker lokalt, de flesta inom en radie av tre kilometer.

För inflyttare till Uppsala är hyresrätten i större utsträckning ett första steg in på en ny bostadsmarknad. Ett nischat konceptboende eller ett prisvärt boendevalternativ kan också locka hushåll att vilja flytta till området.

Idag går det att flytta till Gottsunda för att kunna bo i en relativt billig hyresrätt. En stor del av de befintliga hyresbostäderna står inför stundande renovering. Vetskapen om en kommande renovering medför ofta en oro hos hushållen. I hyresrätter bor ofta de mest utsatta hushållen som kan ha ekonomiskt svårt att klara en hyreshöjning. Renovering bör därför ske med möjlighet för de boende att bo kvar efter renoveringen och med fokus på varsamhet så att hyrorna inte höjs mer än nödvändigt.

Att nå en byggtakt om cirka 200 bostäder per år till år 2035 innebär att många olika metoder och verktyg behöver tillämpas och utvecklas kreativt. Ett sätt att försöka upprätthålla en hög byggtakt är att få till ett varierat utbud av bostäder och boendeformer som kan attrahera människor i olika livssituation och med olika förutsättningar att kunna efterfråga en bostad. Men hänsyn taget till marknadsdjupet för nya bostäder i Uppsala som helhet och i Gottsunda specifikt kan byggtakten initialt vara svår att uppnå.

Målbild

1. Bryta lyckoparadoxen och främja lokala behov
2. Locka till inflyttning
3. Blandning av hushåll på delområdesnivå
4. 5 000–7 000 nya bostäder


Syfte

För att uppnå målet om en ökad social blandning på delområdesnivå i Gottsunda och Valsätra och samtidigt skapa en efterfrågan hos hushållen för nyproducerade bostäder med bibehållen utbyggnadstakt behöver utbudet vara varierat och dels rikta sig till befintliga Gottsundabor dels attrahera nya att flytta till området. Det behövs ett brett utbud av olika typer av bostäder i olika prisklasser för hushåll i olika skeden i livet.

För att nå målet behöver syftet balansera över tid och en variation av insatser hantera olika målkonflikter. Det finns tre tydliga målkonflikter som syftet måste balansera mellan:

1. Byggtakt om cirka 200 bostäder per år till 2035.
2. Efterfrågan hos hushållen och marknadsläget.
3. Kvalitetsaspekter som ökad social blandning, bättre boendesituation för Gottsundaborna och goda stadsmiljökvaliteter.

De relativt låga marknadsvärdena och Gottsundahushållens begränsade ekonomiska möjligheter påverkar till exempel möjligheten att initialt bygga bostadsrätter i området. Målet om en ökad andel bostadsrätter kan därmed initialt vara svårt att matcha med en hög byggtakt. Syftet att nå en ökad social blandning kanske här behöver premieras före hög byggtakt. Konjunkturer kommer att förändras över tid likaså området som helhet. Det omfattande stadsutvecklingsprojektet, utvecklingen av Gottsunda centrum och kapacitetsstark kollektivtrafik kommer att utgöra katalysator för denna förändring, liksom pågående satsningar för en tryggare livsmiljö. Likaså kommer ett kreativt arbetssätt där kommunen parerar val av insatser över tid för att möta hushållens behov och efterfrågan.



Inriktning för att nå målen om ökad social blandning och bättre boendeförhållanden

Nedan beskrivs exempel på möjliga insatser för att nå de uppsatta målen. För att nå målen behöver innovativa angreppssätt användas. Utvecklingen av befintliga bostäder och planering och byggande av nya bostäder i området kommer att pågå under lång tid framöver och innovativa idéer och processer utvecklas under tid.

MÅL OCH INSATSER

1 Bryta lyckoparadoxen och främja lokala behov

- 1.1 Affärsmodeller för bostadsrätter genomsyrade av lyhörddhet för de lokala förutsättningarna
- 1.2 Hyresrätter som möter lokala behov
- 1.3 Kombinerade markanvisningar
- 1.4 Innovativa bostadsprojekt
- 1.5 Varsamma reoveringar
- 1.6 Innovativa testpiloter för att utforska potentialen i befintliga bostäder och undersöka matchning vid förmedling
- 1.7 Motverka svarta hyreskontrakt och osäkra boendeförhållanden

2 Locka till inflyttning

- 2.1 Kategoribostäder, nischade boendeformer, bo- och byggemenskaper
- 2.2 Bostadsrätter som svarar mot behov i omgivande stadsdelar
- 2.3 Stadsradhus/småhus/marknära boende

3 Blandning av hushåll på delområdesnivå

- 3.1 Addera det som saknas i olika delområden
- 3.2 Se över möjligheten att tillföra de boendeformer och upplåtelseformer som saknas på mark som ägs av hyresrättsaktörer
- 3.3 Minska andelen andrahandskontrakt i den sociala resursen

4 5000-7000 nya bostäder

1 Bryta lyckoparadoxen och främja lokala behov

Nybyggda och nyrenoverade bostäder som attraherar Gottsundabor att bo kvar kan bryta lyckoparadoxen. En viktig målgrupp för kommande nyproduktion är dagens Gottsundabor. Då behövs affärsmodeller som lockar Gottsundabor att vilja och kunna flytta till nyproduktion inom området. Bostäder som ska matcha unga vuxna som vill flytta hemifrån, barnfamiljer som bor för trångt, äldre som önskar lämna villan, separerade familjer som vill bo kvar i området. Många trångbodda hushåll i Gottsunda har en ekonomi som inte medger att de kan komma in på bostadsrätts- eller äganderättsmarknaden då många saknar kapitalinsats för att få lån. Även unga som önskar flytta hemifrån eller inflyttad arbetskraft har antingen svårt att initialt komma in på den marknaden eller önskar bo i hyresrätt. Här behövs kreativitet och innovationskraft för att utveckla boendeformer som möter hushållens betalningsförmåga. Att attrahera och möjliggöra för Gottsundabor att bo kvar handlar kanske framförallt om att kommande renoveringar ska ske med fokus på att minimera hyreshöjningar så att boende ska ha möjlighet att bo kvar efter genomförd renovering. Majoriteten av de hushåll som idag har en osäker boendesituation har inte ekonomisk möjlighet att efterfråga en nybyggd bostad. Hyresbostäder är ofta hem åt de mest utsatta grupperna. Tillgången till en lämplig bostad och skäliga villkor för att få hyra en bostad skapar förutsättningar för goda boendevillkor. Uppsalahem har till exempel inga inkomstkrav.

1.1 Affärsmodeller för bostadsrätter genomsyrade av lyhördhet för de lokala förutsättningarna

För att skapa en efterfrågan hos hushåll att kunna köpa sin första bostadsrätt behöver kreativa koncept utvecklas. Det finns exempel på aktörer som i en fastighet låter en andel av bostäderna tilldelas boende enligt särskilda kriterier som hyrköpmodeller, justerade prismodeller för avgift respektive insats, deläggande eller indexerade priser. Det finns exempel på att lokala mäklare ser potentialen hos de närboende eller mäklare som lyckas attrahera före detta Gottsundabor. Genom att i detaljplaner och vid marktilldelning möjliggöra för effektivt byggande eller för större enheter som en del i att minska byggkostnader kan det förhoppningsvis också påverka boendekostnaden. Det kan också handla om nya boendekoncept där fler kan bidra till boendeekonomin, som till exempel generationsboende eller uthyrningsdel som är en självklar boendelösning i många andra kulturer.

1.2 Hyresrätter som möter lokala behov

För att möta behov hos Gottsundabor som önskar flytta till en modernare bostad men där kravet på en kapitalinsats saknas behöver det tillkomma stora liksom små hyresrätter av hög kvalitet med men relativt lägre hyra. Bostäder som passar den trångbodda barnfamiljen eller den unga vuxna som önskar flytta hemifrån. Utöver rimliga hyresnivåer kan det också handla om att fastighetsägare tillämpar Kronofogdens basbelopp som inkomstkrav och godkänner olika inkomsttyper så som till exempel ekonomiskt försörjningsstöd.

1.3 Kombinerade markanvisningar

Ett sätt att få igång marknaden kan vara att en aktör får dubbla markanvisningar, dels i Gottsunda samt på annan plats i kommunen med villkor att påbörja byggandet i Gottsunda först.

1.4 Innovativa bostadsprojekt

Som en del i kommunens avtal med staten inom Uppsalapaketet framgår att utbyggnaden av bostäder ska fungera som modellområden för hållbart stadsbyggande och utgöra testbäddar för byggsektorn. Vidare står i avtalet att markanvisningar ska bidra till att skapa testbäddar och att möta utmaningarna i ett hållbart byggande med allt från styrning av bebyggelse- och boendetyper, upplåtelseformer till mobilitet och klimatsmarta lösningar. Som en del i detta finns planer på ett Boexpo för Sydöstra stadsdelarna. Nedan följer några exempel på vad detta kan vara den närmsta tiden.

- Kommunen kan genom ett Open Call förfarande erbjuda mark till en byggaktör som har en innovativ idé om hur framtidens boende kan se ut i Gottsunda, ett forskningslabb i fullskalig testmiljö. En plats som kan generera en dialog mellan boende, forskare, byggaktör och planerare om framtidens sätt att bo och leva.¹
- Uppsalahem initierar tillsammans med Uppsala kommun ett innovativt pilotprojekt som räknar på hållbarhet ur såväl ett företagsekonomiskt som ett kommunalekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv. Ett projekt som stärker kommunens förmåga att fatta beslut utifrån de tre hållbarhetsaspekterna.
- Markanvisningar som ställer krav på innovativa lösningar. Lösningar som kan möta behovet av föränderlig lägenhetsutformning som delningsbara bostäder för ”varannan-vecka-familjer”, för tonåringen som önskar en separat bostadsdel eller för ett generationsboende.

1.5 Varsamma renoveringar

Vid renovering av befintliga bostäder ska hänsyn tas till lokala behov så att hushåll inte behöver flytta på grund av att hyran höjs mer än nödvändigt.

- Uppsalahem strävar efter att renoveringar ska ske med fokus på att minimera kommande hyreshöjningar för att de boende ska ha möjlighet att bo kvar efter genomförd renovering. En ny modell för renovering testas nu i Eriksberg. En modell som framöver också kan tillämpas i Gottsunda.
- Kommunen, genom Gottsunda stadsutvecklingsprojekt, för dialog med privata fastighetsägare om behovet av varsamma renoveringar för att minimera hyreshöjningar.

1.6 Innovativa testpiloter för att utforska potentialen i befintliga bostäder och undersöka matchning vid förmedling.

En stor del av befintliga hyresbostäder står inför stundande renovering. Här finns en potential att undersöka hållbara lösningar genom att utforska hur befintliga bostäder bättre kan anpassas till dagens behov. Nedan följer exempel på insatser som kan göras:

- Uppsalahem ser över möjligheten att utnyttja ytor i det befintliga beståndet mer effektivt utifrån hyresgästernas varierande behov över tid. Det kan handla om testprojekt kring outnyttjade lokaler i husens bottenvåningar eller ändrad lägenhetsutformning.

¹ Det finns exempel på living lab i Stockholm tillsammans med KTH och i Göteborg tillsammans med Chalmers. Det går även att inspireras av Boliglaboratoriet i Köpenhamn.

- Ett undersökande arbete mellan kommunen, Uppsalahem, Uppsala bostadsförmedling och privata fastighetsägare till exempel i samband med markanvisning kan handla om innovativ förmedling av nybyggda bostäder i syfte att främja positiva flyttmönster och att fler bor i lämpliga bostäder. Testpiloter kan genomföras.
- Uppsalahem undersöker möjligheterna för en transparent matchning som möjliggör för fler hushåll att bo i en bostad som bättre passar deras livssituation. Till exempel att nybyggda bostäder förmedlas till glesboda äldre som bor otillgängligt i kombination med flytthjälp samtidigt som den billigare större hyresrätten kommer en barnfamilj till del.
- Dialog inom studentbostadsforum om behovet av forskarbostäder/ studentbostäder eller möjlighet för studenter till rabatterad hyra om de deltar i läxhjälp eller liknande.

1.7 Motverka svarta hyreskontrakt och osäkra boendeförhållanden

En del i kommunens och polisens samarbete kring brottsförebyggande och trygghetskapande arbete i Gottsunda och Valsätra är den strategiska satsningen Fokus Gottsunda som pågår under perioden 2019-2024. Ett av sex fokusområden är nolltolerans mot svarta hyreskontrakt. Inom de aktiviteter som initierades i Handlingsplan Gottsunda för att motverka svarta hyreskontrakt och att motverka trångboddhet och osäkra boendesituationer pågår ett samverkansarbete mellan fastighetsägare och kommunen. Kunskap baserat på folkbokföring finns om antalet hushåll som idag har en osäker boendesituation, och hur många som behöver samhällets stöd att hitta en bättre lämpad bostad. Kommunens samverkan med fastighetsägarföreningen är ett forum som kan utvecklas.

2 Locka till inflyttning

Gottsunda kan i dagsläget erbjuda bostadsrättspriser som är relativt lägre än i övriga staden. Detta kan vara en konkurrensfördel när många hushåll har svårigheter att komma in på bostadsrättsmarknaden. För att locka fler att flytta till Gottsunda kan området erbjuda en variation av de bostadstyper och boendeformer där efterfrågan är som störst. Det kan vara stadsradhus och småhus i en urban miljö, det kan också vara olika former av kategoriboenden och konceptboenden som lockar specifika målgrupper. Det kan även finnas tomter som lämpar sig för byggemaskiner. För att möta kommunens mål behöver det ges utrymme för bostadsrättsutvecklare och hyresrättsutvecklare att komma med innovativa förslag på nya affärsmöjligheter och innovativa idéer för långsiktigt hållbara bostadsprojekt.

På kommunal mark och koncernmark kommer en blandning av bostäder som bidrar till en ökad social blandning på delområdesnivå att premieras. Inom ramen för kommunens ansvar för detaljplanering och bygglovgivning behöver flexibilitet i detaljplaner möjliggöras och utmaningar som kommer i samband med bygglovgivning vid till exempel ombyggnation antas.

- 2.1 Kategoribostäder, nischade boendeformer, bo- och byggemenskaper**
I Uppsala som helhet finns det relativt få bostäder för seniorer som önskar lämna en otillgänglig bostad, det saknas också nischade boendekoncept för hushåll som önskar större gemenskap i sitt boende som kollektiva boendelösningar, colive-koncept, bogemenskaper, kooperativa boendelösningar, generationsbostäder.
- 2.2 Bostadsrätter som svarar mot behov i omgivande stadsdelar**
Närliggande områden består till stora delar av småhus där äldre par eller äldre ensamstående kan lockas av att flytta till en tillgänglig och nybyggd bostadsrätt nära service och kollektivtrafik. De nybyggda bostadsrätterna i Gottsunda centrum har bland annat lockat äldre att lämna sin villa i närliggande område för en tillgänglig bostad med stor balkong. De små bostadsrätterna till relativt låg kostnad har lockat unga vuxna att flytta hemifrån. Det kan också vara bostäder som attraherar nyskilda föräldrar där boendet behöver anpassas till delad vårdnad.
- 2.3 Stadsradhus/småhus/marknära boende**
Det finns en stor efterfrågan på nybyggda småhus och stadsradhus i kommunen som helhet. Genom att addera stadsradhus i lägen där det skapar positiva mervärden för en social blandning och för stadsutvecklingen kan det också möta efterfrågan. Stadsradhus och marknära boende finns idag framförallt för de hushåll som har kapital men kanske bör kompletteras även i hyresrättsform. Med marknära boende i bottenvåningen på ett flerbostadshus kan de skapa plats för egen uteplats. Befolkade bottenvåningar kan ge fler ögon mot gatan och på så sätt ett tryggare gaturum.

3 Blandning av hushåll på delområdesnivå

En ökad social blandning av hushåll på delområdesnivå minskar boendesegregationen. Mål om att nå en ökad social blandning kan nås genom en blandning av upplåtelseformer och boendeformer. Det innebär att merparten av de tillkommande bostäderna ska vara bostadsrätter och äganderätter, särskilt i de idag hyresrättsdominerande delarna. Det behöver även tillkomma hyresrätter och bostadsrätter i de områden som i dag domineras av ägt boende. Bostäder behövs i olika prissegment och former som underlättar inträdet på den ägda bostadsmarknaden. Men det handlar inte bara om upplåtelseform. Det handlar också om att addera de bostadsstorlekar som saknas liksom specialbostäder och nya boendeformer. Variation av boendeformer kan innebära kollektiva boendelösningar, kooperativa boendelösningar, generationsboende, konceptboende, forskarbostäder, bygg- och bogemenskaper, hyrköplösningar, brukarmedverkan och så vidare. Utöver att tillskapa nya bostäder kan ett annat möjligt instrument för ökad social blandning på delområdesnivå vara att utreda intresset hos boende att ombilda hyresrätt till bostadsrätt i de delområden som idag domineras av hyresrätt. Att ombilda hyresrätt till bostadsrätt har i många liknande områden visat sig vara svårt att genomföra då många saknar tillräckligt med kapital. En sådan process kan också leda till oro hos hyresgäster. Bedömningen är därför att andra insatser är mer framgångsrika för att nå uppsatta mål.

3.1 Addera det som saknas i olika delområden

Kartan visar planprogrammets område. Inom området finns en stor variation, där vissa delområden enbart består av äganderätter i småhus medan andra domineras av hyresrätter i flerbostadshus. Förutsättningarna i de olika delområdena varierar och det finns en tydlig korrelation mellan upplåtelseform och hushållens socioekonomiska förutsättningar. För att nå en ökad social blandning av hushåll ska därför tillkommande bostadsbebyggelse framförallt tillföra det som saknas i ett delområde. I grova drag kan området delas in i sex delområden, se röda markeringar i kartan.



Kartan visar fördelning av upplåtelseformer. De röda markeringarna delar i grova drag in planområdet i sex delområden. Delområden som med fördel behöver adderas med de bostadstyper som saknas.

3.2 Se över möjligheten att tillföra de boendeformer och upplåtelseformer som saknas på mark som ägs av hyresrättsaktörer

Idag äger Uppsalahem mark för möjlig bostadsbebyggelse i anslutning till Uppsalahems befintliga bostadsfastigheter. Det vill säga i ett delområde som idag domineras av hyresrätter och där en stor andel utgör bostäder om två och tre rum och kök. I ägaridé till Uppsalahem framgår att: *Uppsalahem ska äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i*

Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet. För den mark som Uppsalahem äger eller förvärvar för bostadsändamål kan det handla om att tillföra det som saknas, till exempel olika former av konceptboende, kooperativa hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter samt andra hustyper.

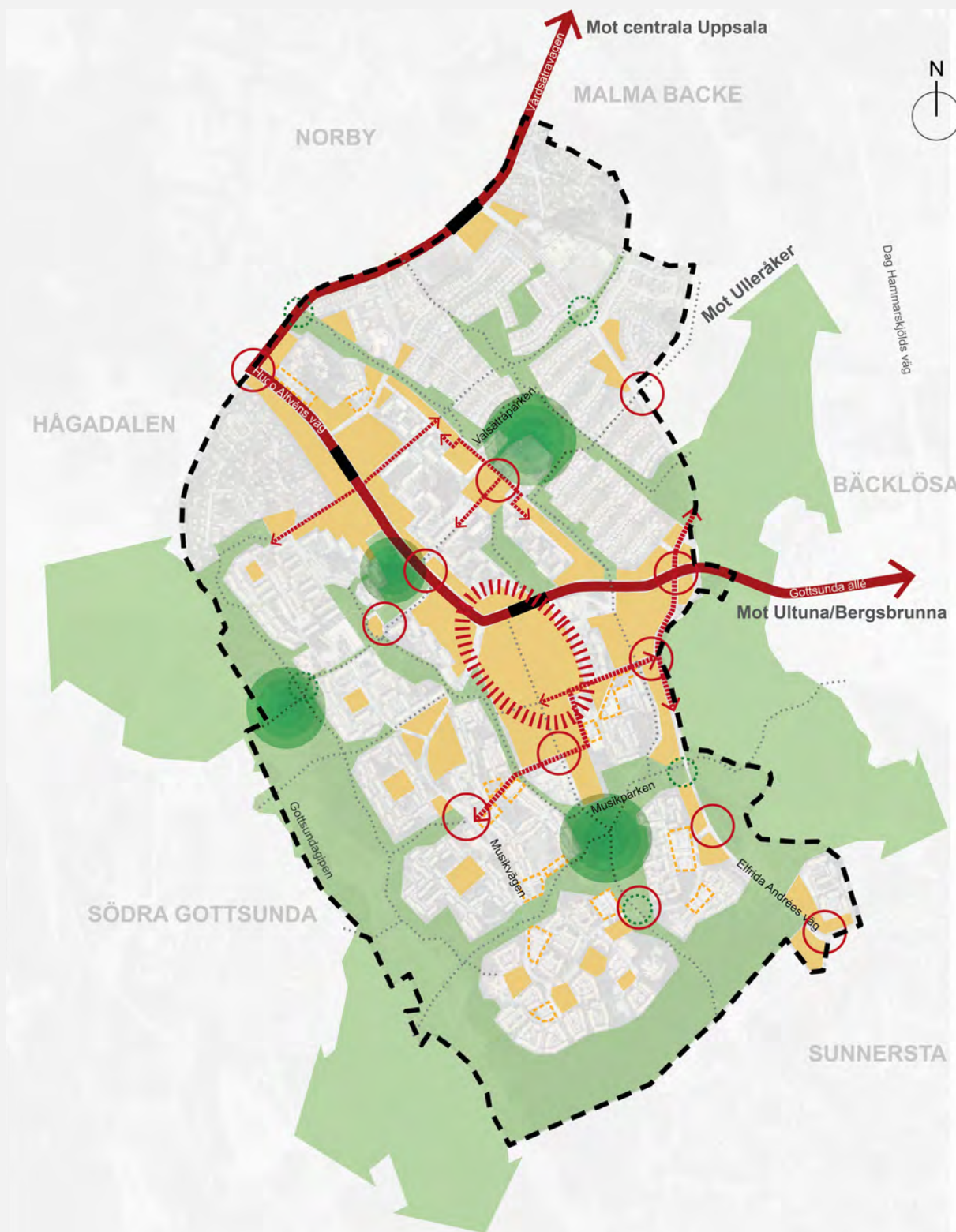
3.3 Minska andelen andrahandskontrakt i den sociala resursen

Andelen andrahandskontrakt inom den sociala resursen är relativt många i Gottsunda och Valsätra. Ett av kommunens verktyg för att uppnå en ökad social blandning av hushåll inom kommunens olika delområden är en jämn fördelning av kommunens kontrakt inom den sociala resursen. Antalet kommunala kontrakt utgör dock en liten andel av det totala beståndet. En minskning av antalet och andelen kontrakt i området förutsätter att det tillkommer tillräckligt många hyresrätter som kommunen kan hyra in i områden där det idag finns ett underskott på kommunala kontrakt. Kommunen kan vid försäljning av mark avtala om att kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra in lägenheter, det här innebär dock oftast nyproducerade hyresrätter där hyrorna är högre. Det här innebär att kommunens kostnader kan förväntas öka för samma antal kontrakt. Med de fastighetsägare där kommunen har ett större antal kommunala kontrakt finns klausuler om spridning i deras bestånd. En omfördelning av kontrakten mellan områden är beroende av stadsutvecklingen och upplåtelsestrukturen som helhet och kan inte ske fristående.

4 5000–7000 nya bostäder

Att nå en hög byggtakt förutsätter en stor variation och blandning i vad som byggs. Det förutsätter också att det parallellt görs andra insatser för att öka trygghet och investeringsvilja i stadsdelen. De många pågående utvecklingsinsatserna som finns inom ramen för hela planprogrammet samt inom Handlingsplan Gottsunda och Valsätra är avgörande.

Andelen hyresrätter i nyproduktion för hela planprogrammet bör inte överstiga 30 procent över tid. Tillkommande hyresrätter bör komplettera dagens utbud med fokus på olika boendekoncept, kategoribostäder liksom stora och små bostäder. Hyresrätter ska framförallt tillkomma i de delområden där hyresrätter saknas. För de cirka 3 500 bostäder som ingår i Uppsalapaketet och avtalet med staten bör det i huvudsak inte tillskapas några ordinarie hyresrätter. I avtalet med staten som totalt omfattar cirka 33 000 bostäder framgår att minst 30 procent ska vara hyresrätter varav minst 10 procent av dessa ska vara hyresrätter med relativt lägre hyra. Dessa ska i huvudsak tillkomma utanför Gottsunda och Valsätra. För att skapa en efterfrågan för bostadsrätter bör affärsmodeller som attraherar även de som har svårt att klara höga kapitalinsatser premieras. I samband med utbyggnad av centrum förväntas bättre marknadslägen skapas. I delområden där marknaden i dagsläget är svag kan det handla om att vänta in marknaden då en komplettering med andra upplåtelseformer och boendetyper förväntas göra stor skillnad för den sociala blandningen.



Med 5 000 - 7 000 nya bostäder i området behöver en andel av dessa utgöra särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Här har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder. I kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner görs årliga analyser av framtida behov som kommande bostadsbyggelse behöver ta i beaktande.

Kartan finns i planprogram för Gottsundaområdet och visar möjliga nya bebyggelseområden.

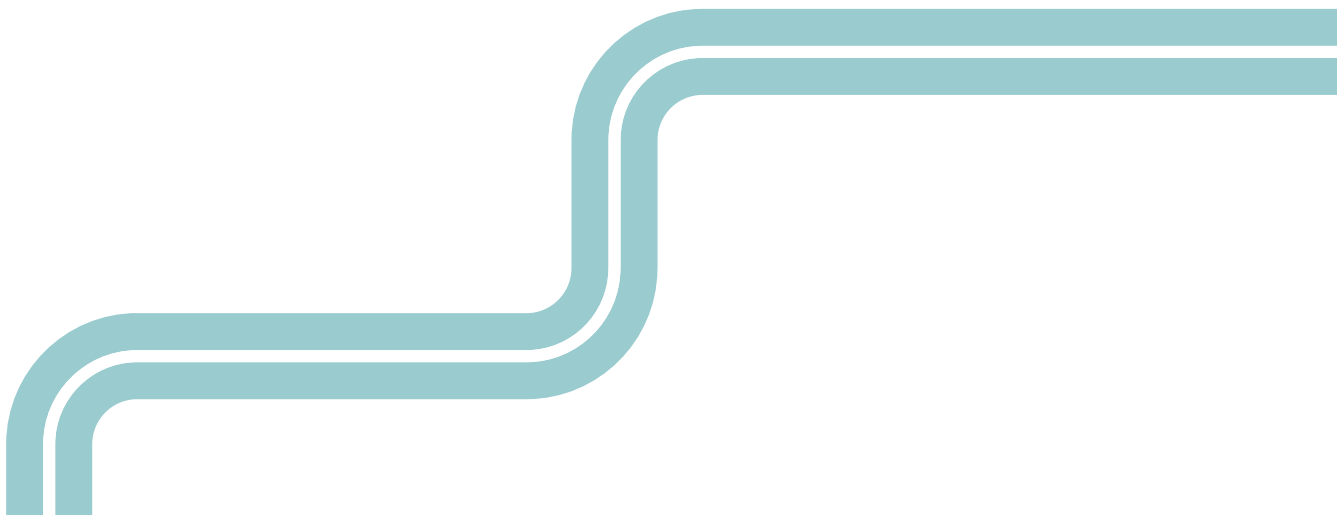
Förväntad effekt

Genom målet att tillskapa nya bostäder för befintliga Gottsundabor och att renoveringar sker med fokus på att hushåll ska ha ekonomisk möjlighet att bo kvar finns goda förutsättningar för att bryta den negativa lyckoparadoxen. Det vill säga att utflyttningen minskar vilket skapar en positiv stabilitet och ökad trygghet i området. Att tillskapa fler större bostäder och hyresrätter med relativt lägre hyra syftar till att minska trångboddhet hos till exempel barnfamiljer.

En omvärldsanalys från liknande stadsdelar visar vikten av att vända en negativ utveckling för att skapa ett intresse hos utvecklare och investerare. Ett första steg är att skapa bättre förutsättningar för de som redan bor i området och få till en tryggare och mer attraktiv boendemiljö.

Med mål att skapa en blandning på delområdesnivå genom att tillföra de boendeformer, lägenhetsstorlekar, boendetyper och upplåtelseformer som saknas skapas förutsättningar för en ökad social blandning av hushåll. Pågående forskning från institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet visar att medelinkomsterna i ett område ökar när det tillskapas många nya bostäder. Forskningen visar vidare att effekten är större i de områden där det byggts många bostäder och detta oavsett upplåtelseform. En förklaring till detta är att det krävs en god medelinkomst för att kunna efterfråga en nyproducerad bostad. Nybyggda bostäder har vanligtvis en betydligt högre boendekostnad än det äldre bostadsbeståndet och är för många hushåll svåra att efterfråga. Men genom att tillskapa en blandning ger detta en stadsbyggnadsstruktur som på sikt främjar en social blandning av hushåll.

Parallellt med Gottsunda stadsutvecklingsprojekt pågår flertalet sociala insatser i området genom handlingsplan Gottsunda och Valsätra. Handlingsplanen är vid årsskiftet tänkt att gå in i ett mer strategiskt arbetssätt där samverkan mellan flera parter är en viktig del.



Ekonomiska konsekvenser

Kommunens intäkter vid bostadsbyggande utgörs i en projektekonomi av markförsäljningar i de fall det byggs på kommunal mark och exploateringsersättning, för åtgärder på allmän plats, till följd av exploateringen i de fall bostadsbyggande sker på privat mark.

En nyligen genomförd markvärdering (september 2020) för Gottsunda och Valsätra utifrån dagens markvärden visar på relativt låga byggrättsvärden som varierar stort på delområdesnivå. Inom vissa delområden, med lägst markvärden, är markvärdena för bostadsrätter och hyresrätter nästan desamma. I Gottsunda centrum är det till exempel en marginell skillnad i markpriser vid försäljning till hyresrättsprojekt eller bostadsrättsprojekt. Vilket kan jämföras med Uppsala som helhet där det genomsnittliga marknadsvärdet på byggrätter för bostäder i hyresrättsformer är generellt lägre och uppgår i många fall till ungefär hälften av värdet på byggrätter för bostäder i bostadsrättsformer. Dagens varierande markvärden inom Gottsunda kan komma att förändras i och med framtida stadsutveckling.

De relativt låga byggrättsvärdena förklaras av området rykte och otrygghet, en relativt sliten äldre bebyggelse och en hög andel hyresrätter. Investerare ser också en risk i att betalningsviljan för nya bostäder kan vara lägre än vad som krävs för nyproduktion och att det kan vara svårt att locka potentiella inflyttare med en tillräcklig betalningsförmåga till nybyggda bostäder.

Potentiell värdeutveckling

Den planerade stadsutvecklingen i Gottsunda och Valsätra är ambitiös och omfattande och är nu inne i en genomförandefas. Stadsutvecklingen ingår därtill i ett större sammanhang med sammankoppling av omkringliggande utveckling i Ulltuna och Bäcklösa liksom sammankoppling med kapacitetsstark kollektivtrafik till Sydöstra stadsdelarna där planering pågår för utbyggnad av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm. Gottsunda stärker sin roll som stadsnod. Detta har stor betydelse för kommande värdeutveckling. Utöver den starkare kopplingen med omkringliggande stadsdelar påverkas värdeutvecklingen av bostadsmarknaden i Uppsala som helhet, där byggtakt och marknadsdjup behöver balanseras. Vad som byggs i övriga delar av Uppsala påverkar såklart behov och efterfrågan även i Gottsunda. Svefa, som värderat marken, gör bedömningen att potentialen för Gottsundaområdets värdeutveckling motsvarar den kommande värdeutvecklingen i stadsutvecklingsområdet för Södra staden.

En omvärldsanalys som gjorts i ett flertal liknande områden i landet visar på insatser som haft tydlig effekt på ett områdes potentiella värdeut-

veckling. En kombination av satsningar har störst effekt. Omfattning och ambition i den fysiska stadsutvecklingen där andelen tillkommande bostadsbebyggelse har stor betydelse. Det handlar också om bebyggelsens kvalitet, utformning och skala liksom utformningen av de offentliga rummen och satsningar på områdets service (inkl. skolor och övrig offentlig service). Utöver ny bebyggelse påverkas värdeutvecklingen av vilka åtgärder som vidtas för den befintliga bebyggelsen. Ju mer omfattande renoverings- och ombyggnadsåtgärder desto större blir värdeutvecklingen. Det innebär att avvägningar måste göras för att ett område inte ska riskera att genomgå en omfattande gentrifiering och tränga undan de boende. Gentrifiering av ett område kan bidra till ökad social blandning på helhet men samtidigt försämra livsvillkoren för de som idag bor i dessa bostäder och inte har ekonomisk möjlighet att klara en hög hyreshöjning. Parallellt med satsningar på den befintliga fysiska miljön och ny bostadsbebyggelse krävs långsiktiga och omfattande sociala insatser.

I dagsläget finns vissa ekonomiska stimulanser för utveckling av bostäder. Dels statliga investeringsstöd för byggande av hyresrätter, studentbostäder och bostäder för äldre. För att få igång bo- och byggemaskaper finns statligt startlån att söka hos Boverket och Mikrofonden i Uppsala kan ge lån till sociala företag. Gottsundas fokus på en social hållbar utveckling innebär också att projekt inom kommunkoncernen kan ansöka om såväl gröna som sociala lån hos Kommuninvest.

Projektekonomi

I beslutat projektdirektiv för Gottsunda har ett ekonomiskt antagande för markförsäljningsintäkter gjorts baserat på 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter men med ambition om en större andel bostadsrätter. Byggrätter för bostadsrätter betingar ett högre värde än för hyresrätter vilket innebär att en ökad andel sålda byggrätter för bostadsrätter ökar intäkterna. Denna inriktning anger att andelen hyresrätter inte bör överstiga 30 procent på helhet för programområdet. Det innebär att kommunens huvudvikt vid markförsäljning ska ligga på försäljning till bostadsrättsaktörer men även till aktörer som tillskapar stadsradhus eller andra markbostäder.

Projektet har ambition om en hög utbyggnadstakt och delar av utvecklingen ingår i leveransen till Uppsalapaketet. De senaste åren har efterfrågan för byggrätter för bostadsrätter i flerbostadshus i Uppsala varit något mättad. Enligt omvärldsanalysen är en viktig faktor för värdeutvecklingen i området att en stor andel nyproduktion tillskapas. Effekterna av den omfattande stadsutvecklingen riskerar att reduceras om utvecklingen sker över för lång tid. Området kommer även uppfattas som byggarbetsplats under längre tid vilket påverkar de boendes närmiljö.

Uppföljning

Uppföljning som beskriver kommunkoncernens arbete för att nå målen och dess effekt görs som en del i stadsutvecklingsprojektets lägesrapportering.