

Handläggare
Juhlin Henrik

Datum
2014-02-06

Diarienummer
KSN-2013-0826

Kommunstyrelsen

Motion av Kristin Lilieqvist (MP) om socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart boende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att avslå motionen

Ärendet

Kristin Lilieqvist (MP) föreslår i motion, väckt den 27 maj 2013, att fullmäktige ger Uppsalahem i uppdrag att i dialog med potentiella hyresgäster utreda hur en boendeform med gemensamhetsytor utifrån motionens intentioner skulle kunna se ut samt att ta fram en affärsplan för ett sådant koncept och att bygga ett pilothus i enlighet med motionens intentioner och utifrån genomförd utredning, givet att det finns intresse bland uppsalaborna. Vidare föreslås att försöket utvärderas i syfte att repetera boendeformen i fler projekt, **bilaga 1**.

Remissbehandling

Motionen har remitterats till Uppsalahem AB (UHAB) som är negativt till förslaget.

UHABs erfarenhet av byggnationer av små projekt är att slutprodukten blir avsevärt dyrare. Bolaget framhåller att den typ av boende som föreslås i motionen skulle bli billigare för kunden stämmer inte. Tvärtom kommer kostnaderna för de gemensamma ytorna läggas på hyrorna och med tanke på den sannolika nyttjandegraden är det inte försvarbart.

UHAB framhåller även att denna typ av kollektivboenden var mer efterfrågade för 40-50 år sedan. I dag handlar det mer om nätverksboenden. Detta är något som passar bättre för andra upplåtelseformer än hyresrätten. Där kan de boende själva påverka vilka de ska bo med. För bolaget är det med dagens situation på bostadsmarknaden däremot svårt att prioritera vissa personer och grupper, utan de följer de köregler som finns. UHAB framhåller dock att de gärna samverkar i frågan under förutsättning att det bildas en arbetsgrupp av presumtiva boende, att upplåtelsen blir kostnadsneutral för det övriga hyreskollektivet samt att upplåtelsen sker i blockhyresform. **Bilaga 2**.

Föredragning

Enligt prognoserna beräknas Uppsala växa med 40 000 invånare och 10 000-20 000 arbetstillfällen fram till 2030 (Översiktsplan 2010). Uppsalas attraktionskraft som tät, blandad stad med avancerad utbildning och attraktiv stadskärna skapar goda förutsättningar för ekonomisk tillväxt men innebär också utmaningar för hur man kan bereda plats för de människor som vill flytta hit. Minst lika viktigt som att producera bostäder för de framtida Uppsalaborna är att säkerställa att de nya och de befintliga delarna av Uppsala bidrar till stadens attraktionskraft som urban miljö. Dagens Uppsala som tät och promenadvänlig stad är en bidragande orsak till Uppsalas tillväxt. Ska attraktionskraften uppehållas behöver även det framtida Uppsala ha de kvaliteterna.

I städer koncentreras människor vilket innebär att det blir närmare till andra människor, men också till arbete, rekreation, service och nöjen. Sambandet mellan täthet och utbud av olika verksamheter som restauranger, handel och service är tydligt. Städer blir på så vis viktiga mötesplatser mellan människor. Denna grundläggande funktion hos städer gynnar innovation och kreativitet vilket under nittonhundratalets senare hälft gjort att städerna blivit de viktigaste motorerna för tillväxt och välfärd.

Men det är inte bara ekonomiska orsaker som gör att människor väljer att flytta till städer. Tätheten och blandningen av människor skapar förutsättningar för en mångfald av kultur, service och arbeten som attraherar människor med möjlighet att välja sin livsmiljö. Stadsmiljön i sig, med möjlighet att förflytta sig till fots eller på cykel och inom korta avstånd nå arbete, nöjen och rekreation, attraherar i sig människor.

I ett Uppsala som växer är kommunens roll att möjliggöra för uthållighet och ett samhällsbyggande som klarar framtidens utmaningar. Motionärens förslag innebär ett hållbarhetsgrepp tas på ett enskilt projekt. Det arbete Uppsala kommun är inriktat på har en annan skalnivå, där strukturer och system står i fokus. Om en hållbarutveckling ska kunna fortsätta förverkligas handlar det om att alla områden ska bygga på hållbarhetspremissen.

Östra Sala backe är ett exempel där kommunens sätt att agera skapat förutsättningar för hållbar utveckling. Genom offensiva markanvisningar och mindre fastighetsindelningar har marknaden tillgängliggjorts med fler aktörer som ett resultat. Det skapar i sin tur förutsättningar till snabbare byggtakt, bredare utbud och överkomlighet. Den integrerade plan- och genomförandeprocessen möjliggör för marknadens aktörer att tidigt komma med och bidra till en robust utveckling av ett av Sveriges största stadsbyggnadsprojekt.

Inom Dag Hammarskjöldsstråket finns mycket av Uppsalas stadsbyggnadskapacitet. Målet med tillväxtområdet enligt översiktsplanen är att utveckla ett område med innerstadskaraktär med hög kvalitet och närhet till parker och grönområden. Området ska ha goda kopplingar till omgivande stadsdelar för att öka integrationen mellan människor och främja handel och servicefunktioner. I och med Uppsala kommuns förvärv av Ulleråker finns goda förutsättningar att möjliggöra för en hållbar utveckling i området.

Uppsala kommun har ett helhetstänkande och kvalitets- och hållbarhetstänkande för de arbeten som pågår. För att kunna testa dessa processer pågår arbetet med ett hållbarhetscertifieringssystem för stadsdelsutveckling. Detta ger stöd för ett långsiktigt arbete att i Uppsala etablera en hög nivå för kvalitet och hållbarhet i stadsutveckling oavsett om kommunen äger den exploaterbara marken eller ej.

Enligt Uppsalahem är den typ av projekt som föreslås i motionen dyra som slutprodukt för bostadskonsumtionen. Gemensamhetsytor genererar inte billigare lägenheter då kostnaden för dessa ytor läggs på hyran. Uppsalahem bedömer även efterfrågan på den föreslagna bostadstjänsten som liten. Enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Det innebär att Uppsalahem i sin roll som byggherre står för risken vid om-, till- och nyproduktion. Men det finns fler aktörer på bostadsmarknaden än Uppsalahem. Det står dessa fritt att ta initiativ till likande projekt och bostadstjänster. En tydligströmning på markande är byggemenskap. Där har en föreningen kontroll på hela processen, från byggandet till förvaltningen oavsett upplåtelseform.

Det exempel av kollektivboende som föreslås i motionen kan inte sägas möta det allmänna behovet av bostäder eller bidra till att främja de kvaliteter som Uppsalas framtida attraktionskraft behöver. Det är inte heller en produkt som passar Uppsalahems produktion. Med hänsyn till remissvaret samt ovanstående föreslås att motionen avslås.


Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ulla Holmgren
Enhetschef

UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
miljöpartiet de gröna 	
Ink.	2013 -05- 29
Dianenr.	KSN 2013-0826
	63 Akbil. 1

Motion till Uppsala kommunfullmäktige

Motion om socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart boende

För den som vill bo själv, men ändå inte ensam, finns få alternativ, särskilt om man varken är student eller senior. Den gamla typen av kollektivhus, som t.ex. Blenda-kollektivet här i Uppsala, kräver ofta en hel del engagemang av den boende, t.ex. i form av gemensam matlagning eller aktiviteter. Det är dags att komplettera dagens bostadsutbud med en ny, modern boendeform där man kan bo i ett eget hushåll samtidigt som man delar någon yta med sina grannar och där det är upp till hyresgästen själv att bestämma hur mycket hen vill interagera med övriga boende.

Att dela vissa ytor och pryglar med sina grannar kan vara väldigt trevligt och praktiskt, och är dessutom klokt både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Socialt: Ensamhet är ett av de stora samhälls- och ohälsoproblemen. Sverige har störst andel ensamhushåll i världen. Att bryta ofrivillig ensamhet är en enormt viktig fråga. Även om man har ett socialt liv i övrigt kan det otvungna och oplanerade umgänget som uppstår när man delar vissa ytor med andra människor vara djupt uppskattat. Att ha ett socialt sammanhang kring sitt boende kan skapa trivsel och trygghet och det förekommer t.ex. att studenter benämner sina korridorskamrater som en slags familj. Fler borde få möjlighet att ta del av ett sådant sammanhang, och fler sådana sammanhang borde vara åldersintegrerade med de möjligheter till lärande över generationsgränser som detta kan ge.

Ekologiskt: Bostaden utgör en av de tre stora källorna till klimatpåverkan (tillsammans med bilen och biffen), och forskare menar att den genomsnittliga bostadsytan per person i Sverige måste minska för att nå en livsstil som håller sig inom de ekologiska gränserna. Också pryglkonsumtionen ligger långt över vad som är globalt hållbart. Samtidigt är det många bostadsytor och pryglar som sällan används alls eller bara utnyttjas en begränsad del av dygnet. Genom att samma yta/spis/tv/etc. kan utnyttjas av flera personer behövs det totalt sett en mindre kvantitet boyta och produkter.

Ekonomiskt: Är man fler som delar på samma yta och saker går det att bo billigare än om man skulle skaffa motsvarande plats och saker på egen hand. Gemensamma ytor kan ge fler möjligheter och värden för en given kostnad och är resurseffektivt även ur ett ekonomiskt perspektiv.

Listan på vilken typ av yta och funktioner man kan dela med sina grannar kan såklart göras lång. Några idéer på hur det skulle kunna se ut finns i motionens bilaga. Den exakta utformningen av lägenheterna blir upp till Uppsalahem och bör bl.a. grunda sig på en behovs- och omvärldsanalys. Arbetet bör naturligtvis ske i nära dialog med uppsalaborna och potentiella hyresgäster.

Ett motargument som kommer upp ibland när man diskuterar kollektiva boenden är att alla inte vill bo så. Och det är såklart sant. "Vanliga" bostäder kommer även i fortsättningen vara i överväldigande majoritet, men genom att också producera lägenheter med olika former av gemensamma utrymmen så skapas större möjlighet för människor att välja hur de vill bo. Den här typen av boende existerar knappt överhuvudtaget idag för den breda massan, och att bifalla motionen skulle därför vara ett sätt att skapa breddat utbud och valmöjlighet för Uppsalaborna

samtidigt som det skulle vara en del i Uppsalas arbete för hållbar utveckling – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Jag yrkar därför på att Uppsala kommunfullmäktige ska besluta:

att uppdra till Uppsalahem att i dialog med potentiella hyresgäster utreda hur en boendeform, där vissa ytor eller funktioner delas mellan flera lägenheter i enlighet med motionens intentioner, skulle kunna se ut, samt att ta fram en affärsplan för ett sådant koncept.

att uppdra till Uppsalahem att bygga ett pilothus i enlighet med motionens intentioner och utifrån genomförd utredning, förutsatt att tillräckligt intresse visat sig finnas bland uppsalaborna.

att försöket utvärderas i syfte att kunna ta ställning till om den i motionen föreslagna boendeformen ska byggas inom ramen för fler bostadsprojekt.

Uppsala den 27 maj 2013



Kristin Lilieqvist (MP)

Bilaga till motionen

Exempel och idéer

Nedan presenteras några tankar på vilka ytor och funktioner som skulle kunna delas. Dessa är bara tankar för att ge en bild av vad motionen syftar till. Om motionen bifalls kommer Uppsalahem att bestämma detaljerna i dialog med medborgarna.

Lekrum: Ett lekrum skulle vara en bra mötesplats för såväl barn som föräldrar, och skulle kunna ge varje barn tillgång till fler leksaker än de egna. Perfekt för ensamstående och/eller varannanvecka föräldrar som inte har utrymme eller råd att vika ett helt rum åt barnens lek. Skulle också förenkla möjligheten att hjälpas åt med att passa varandras barn när man springer något ärende, lagar mat eller dylikt.

Musikrum: Rummet skulle kunna vara extra ljudisolerat så att den musicerande kan öva utan att störa familj eller grannar, och skulle kunna rymma vissa instrument som är dyra och/eller skrymmande att ha själv (t.ex. trummor eller piano).

Kontor: Ett rum med t.ex. skrivbord, skrivare, whiteboard och dator där man kan jobba, plugga, läsa eller pyssla med sin privata administration.

Vardagsrum: Ett helt vanligt vardagsrum där man kan umgås, läsa eller se på TV.

Kök: Ett komplett kök kräver väldigt mycket utrustning, men de flesta maskiner och saker används väldigt få av dygnets timmar, och kök lämpar sig därför väldigt bra för att dela. Många tycker dessutom att det är mycket trevligare att laga mat eller diska när det finns folk omkring. Gemensamt kök gör det också smidigt att dela med sig av rester, senaste bullbaketen eller allmän matinspiration – helt utan krav på att man måste organisera gemensam matlagning eller matinköp.

Tanken är att det gemensamma rummet ska finnas i direkt anslutning till de boendes lägenheter så att det känns som en naturlig del av det egna hemmet. Sannolikt är någonstans mellan 4-9 lägenheter per gemensamt rum lagom, lite beroende på rummets funktion och dess storlek/utrustning. Storleken på lägenheterna som är del av samma "kollektiv" kan variera, men då det kan antas att det främst är ensamhushåll eller personer med delad vårdnad om barn som skulle lockas av denna boendeform är nog 1:or och 2:or det som borde vara mest frekvent. I ett första skede bör ett pilothus byggas med åtminstone ett fyrtiotal lägenheter.



UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
Ink.	2013 -09- 1 1
Diarie nr.	KSN-2013-0826
	63 Akbil. 5

Uppsala 2013-09-09

Registrator
 Kommunledningskontoret
 Uppsala kommun
 75375 Uppsala

Remissyttrande angående motion av Kristin Lilieqvist (MP) om socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart boende

KSN-2013-0826

Uppsalahem vill lämna följande svar angående denna remiss:

Bakgrund

Uppsalahem har erhållit remiss för yttrande avseende en motion av Kristin Lilieqvist (MP) gällande socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart boende.

Yttrande

Ett långsiktigt hållbart samhälle är det Uppsalahem bygger och arbetar för idag. Att våra områden är socialt och miljömässigt hållbara är något vi alltid strävar efter att uppnå såväl vid nyproduktion som vid förvaltningen av våra befintliga fastigheter.

Uppsalahems erfarenhet är att byggnation av så små projekt som det som föreslås i motionen gör slutprodukten avsevärt dyrare. Det krävs idag minst 40-50 enheter för att vi ska klara en försvarbar ekonomi på projekteten. Att den typ av boende som föreslås i motionen skulle bli billigare för kunden stämmer inte, snarare tvärtom då kostnaden för de gemensamma ytorna måste läggas på hyran. Med tanke på den sannolika nyttjandegraden för lektrum, musikrum, kontor etc. så är det inte försvarbart.

Mer generellt inriktade kollektivboenden var mer efterfrågat för 40-50 år sedan, idag handlar det mer om ett "nätverksboende", d.v.s. nischboenden där personer med samma intressen skapar ett gemensamt boende där de själva tar ansvar för helheten med gemensamma aktiviteter, underhåll och skötsel, boendefrågor etc. och detta är något som passar bäst i äganderätt- eller bostadsrättsform. Där kan de boende själva bestämma vilka de ska bo ihop med. För Uppsalahem är det med dagens situation på bostadsmarknaden däremot svårt att prioritera vissa personer och grupper. Vi kan idag ofta inte hjälpa ens de som är i akut behov av en bostad genom att ge förtur för ömmande fall, utan utgår vid varje uthyrning från våra köregler där den kund som har den längsta kundtiden erbjuds teckna kontrakt.

Uppsalahems mening är att motionen bör avstyrkas. Vi ställer oss negativa till förslaget om att vi som bolag ska vara ensamt drivande i frågan om utredning av kollektivboendeformen samt ett framtagande av affärsplan för detta.

Uppsalahem samverkar dock gärna i frågan under förutsättning att det bildas en arbetsgrupp av presumtiva boende, att upplåtelsen blir kostnadsneutral för det övriga hyreskollektivet samt att upplåtelsen sker i blockhyresform.

Med vänlig hälsning



Mikael Rådegård
Uppsalahem

Telefon 018-727 34 01
mikael.radegard@uppsalahem.se