

§ 134

Direktiv för bostadssatsning på landsbygden KSN-2020-03777

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna direktiv enligt ärendets **bilaga**, samt
2. **att** arbetet även ska belysa långsiktiga utvecklingsmöjligheter i respektive tätort, som underlag till revideringen av kommunens översiktsplan.

Sammanfattning

Som en följd av den flerpartiöverenskommelse som träffats angående Uppsalapaketet gav kommunstyrelsen 19 januari 2021 (Bostadssatsning på landsbygden, § 4) stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att prioritera arbetet med byggande i de prioriterade tätorterna så att målet om planreserv på 400 bostäder uppnås senast 2022, och att löpande rapportera arbetet till kommunstyrelsen och plan- och byggnadsnämnden. I ärendeskrivningen framgår att kommunen bör nu ännu mer aktivt understödja tätortsutvecklingen och möjligheten för den enskilde att själv bygga småhus, köpa nyckelfärdigt hus eller flytta från småhus till närbelägen lägenhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillskapat en organisation vars syfte är att initiera, koordinera och styra projekt för att svara upp mot nämnda uppdrag. I förslaget till direktiv fördjupas uppdragets målskrivning samt ramar och förutsättningar anges.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 mars 2021
- Bilaga, direktiv för bostadssatsning på landsbygden

Yrkanden

Therez Almerfors (M), Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) yrkar:
att stryka de två punkterna under avsnitt 2 på sidan 6 som lyder:

Dessutom ska från år 2025 bostadsbyggandet (i termer av givna bygglov):

- *i de prioriterade tätorterna sammantaget årligen överstiga det samlade bostadsbyggandet på landsbygden, utanför detaljplan. (Gunsta och Storvreta*

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-04-27

undantagna)

• i var och en av de prioriterade tätorterna årligen överstiga bostadsbyggandet i respektive omgivande bygd (se karta nedan). (Undantag: Järlåsa och Vänge som saknar infrastrukturella förutsättningar), att i föredragningen på sida 2 i missivet stryka att programmet bara ska gälla de prioriterade tätorterna, till förmån för att det istället ska gälla för att överbygga hinder generellt för att stärka äganderätten och möjliggöra byggande för en stärkt landsbygd, att lägga till stärkt äganderätt med fokus på fler bostäder och etableringar på landsbygden och i våra prioriterade tätorter som mål under avsnitt 2 på sidan 5, samt att skrivningar i arbetet med översiktsplanen görs om för att stimulera ett ökat bostadsbyggande där det är möjligt.

Erik Pelling (S) yrkar avslag till Therez Almerfors (M) med fleras yrkanden.

Erik Pelling (S) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Therez Almerfors (M) med fleras yrkanden mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår detsamma.

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

Reservation

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M), Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för Therez Almerfors (M) med fleras yrkande med motiveringen: *Ett viktigt mål för detta program bör vara stärkt äganderätt i kombination med fler bostäder och etableringar på landsbygden. För att uppfylla detta anser vi det inte bara vara nödvändigt att ändra i detta förslag till program, utan också i skrivningar i kommunens översiktsplan. Idag finns formuleringar som motverkar bebyggelse på landsbygden snarare än uppmuntrar till det. Ett exempel är formuleringen "bostadsbebyggelse får dock tillkomma genom kompletteringar som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper" gällande Uppsalaslätten.*

Dessutom anser vi att programmet inte bara ska gälla de prioriterade tätorterna, utan generellt för att överbygga hinder för att stärka äganderätten och möjliggöra byggande för en stärkt landsbygd. Vi vill inte heller ställa bostadsbyggande i de prioriterade tätorterna mot bostadsbyggande på landsbygden i övrigt (utanför detaljplan) så som det är formulerat i programmet idag. Det vore att bygga in en olycklig spärr som snarare skulle kunna försvåra för byggande på den ena eller andra platsen, beroende på hur det ser ut på en annan plats. Vi yrkade därför att stryka detta ur ärendet.

Efterfrågan på småhus, särskilt på landsbygden, ökar. Uppsala kommun har inte hängt med i utvecklingen och har inte lyckats möta efterfrågan. Dessutom uppger många

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-04-27

boende på landsbygden att det är svårt att få lov att bygga ut och utveckla på sin egen mark. Vi vill att fler ska vilja bygga på och investera i landsbygden och därför måste kommunen bevilja fler bygglov på landsbygden. Där det finns markägare som vill bygga och utveckla ska kommunen hjälpa snarare än stjälpa i framtagande av detaljplaner.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-04-22

Diarienummer:
KSN-2020-03777

Handläggare:
Göran Carlén

Direktiv för bostadssatsning på landsbygden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna direktiv enligt ärendets **bilaga**.
2. **Att** arbetet även ska belysa långsiktiga utvecklingsmöjligheter i respektive tätort, som underlag till revideringen av kommunens översiktsplan

Ärendet

Som en följd av den flerpartiöverenskommelse som träffats angående Uppsalapaketet gav kommunstyrelsen 19 januari 2021 (Bostadssatsning på landsbygden, § 4) stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att prioritera arbetet med bygga i de prioriterade tätorterna så att målet om planreserv på 400 bostäder uppnås senast 2022, och att löpande rapportera arbetet till kommunstyrelsen och plan- och byggnadsnämnden. I ärendeskrivningen framgår att kommunen bör nu ännu mer aktivt understödja tätortsutvecklingen och möjligheten för den enskilde att själv bygga småhus, köpa nyckelfärdigt hus eller flytta från småhus till närbelägen lägenhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillskapat en organisation vars syfte är att initiera, koordinera och styra projekt för att svara upp mot nämnda uppdrag. I förslaget till direktiv fördjupas uppdragets målskrivning samt ramar och förutsättningar anges.

Beredning

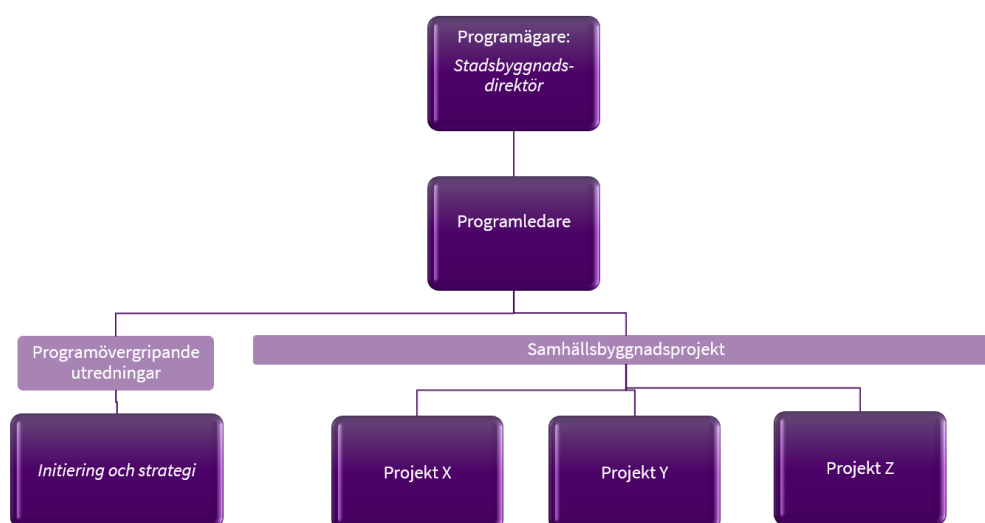
Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Barn- och jämställdhetsperspektiven är inte relevanta i detta ärende utan kommer att beaktas vid framtagande av utbyggnadsområdena och då främst inom ramen för respektive planprocess. Näringslivet beaktas genom att bygga i kommunens tätorter prioriteras tydligare. Genom denna prioritering blir det lättare att bosätta sig och att bo kvar på landsbygden vilket stärker möjligheten för näringslivet att etablera sig och

utvecklas både lokalt och i kommunen som helhet. Ett varierat bostadsutbud som möter efterfrågan bidrar till goda förutsättningar för näringslivet.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har organiserat arbetet med detta uppdrag i ett så kallat "program". Det är ett sätt att systematisera ledning och samordning av flera olika projekt och ska inte förväxlas med program enligt exempelvis plan- och bygglagen. Inom programmet identifieras och hanteras också övergripande behov som inte naturligt kan omhändertas innan ett projekt har startats. Ett annat exempel på hur uppdrag organiserats i programform är Uppsalapaketet.

Genom att inrätta ett program för samhällsbyggnadsprojekt i de prioriterade tätorterna ges ett ökat fokus på dessa. Förutom att initiera, styra och samordna samhällsbyggnadsprojekt ska programmet utreda förutsättningar för bostadsbyggande i de skilda tätorterna, som underlag för att kunna initiera projekt på såväl kommunal som privat mark vid lämpliga tillfällen. Därutöver kommer en strategi att utvecklas för att överbrygga generella hinder och på annat sätt stimulera till bostadsbyggande. Det handlar exempelvis om att utveckla arbetssätt och produkter som är anpassade till landsbygdens bostadsbehov och förutsättningar. Resultaten kommer också att tjäna som underlag till arbetet med revidering av kommunens översiktsplan.



Figuren visar hur arbetet organiseras i programform. Skilda projekt initieras, samordnas och styrs av en programledning.

Programmet föreslås rapportera till såväl plan- och byggnadsnämnden som kommunstyrelsen minst två gånger per år, om möjligt i samband med rapporteringen av hela projektportföljen för samhällsbyggnadsprojekt.

Det bör finnas möjlighet att göra avsteg från ambitionen om att varje bostadsprojekt bör generera ett exploateringsöverskott som kan delfinansiera social infrastruktur samt att bära alla kostnader för teknisk infrastruktur. Marknadsförutsättningarna för byggande i tätorterna är ibland svaga, men de samlade positiva effekterna av

bostadstillskott här kan motivera att principen frångås. Det viktiga är att kommunens samlade projektportfölj ger rimlig avkastning, vilket säkras i uppföljningen av kommunstyrelsens portföljmål. De ekonomiska besluten för respektive samhällsbyggnadsprojekt fattas av kommunstyrelsen enligt ordinarie rutiner.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna förknippade med att intensifiera arbetet med att understödja byggande i de prioriterade tätorterna bedöms ligga på 0,2-0,7 miljoner kronor per år och ryms inom kommunstyrelsens driftskostnadsbudget för strategisk och översiktlig planering. Projektförberedande utredningar för bygghusen på kommunal mark samt för eventuella markförvärv bekostas över kommunstyrelsens mark- och exploateringsbudget.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 april 2021
- Bilaga, direktiv för bostadssatsning på landsbygden

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Programdirektiv

Datum:
2021-04-15

Diarienummer:
KSN-2020-03777

Författare:
Göran Carlén

Version: 1.4

Bostadssatsning på landsbygden

Programdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **programmet**

Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar
☐	☐	
☐	☐	

Datum och underskrift av programägaren

Namnförtydligande

Innehåll

Innehåll.....	2
1. Grundläggande information	3
Bakgrund	3
Uppdrag	3
Syfte 4	
Krav på styrning	4
Intressenter	5
Interna	5
Externa.....	5
2. Mål	5
Effektmål.....	5
Programmål	6
Delmål.....	6
Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	7
3. Förutsättningar.....	8
Finansiering.....	8
Krav och avgränsningar	8
Beroenden till andra projekt	9
4. Tidplan och leveranser	9
5. Organisation	9
Projekt inom programmet	9
6. Program- och projektrutiner.....	10
7. Risker och möjligheter	10
Risker.....	10
Möjligheter.....	10
8. Ekonomi	11
Ekonomiska beslut	11
Budget.....	11
Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	11
9. Avveckling	11
10. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	11
11. Referenser och bilagor	12
Referenser (med länkar)	12

1. Grundläggande information

Bakgrund

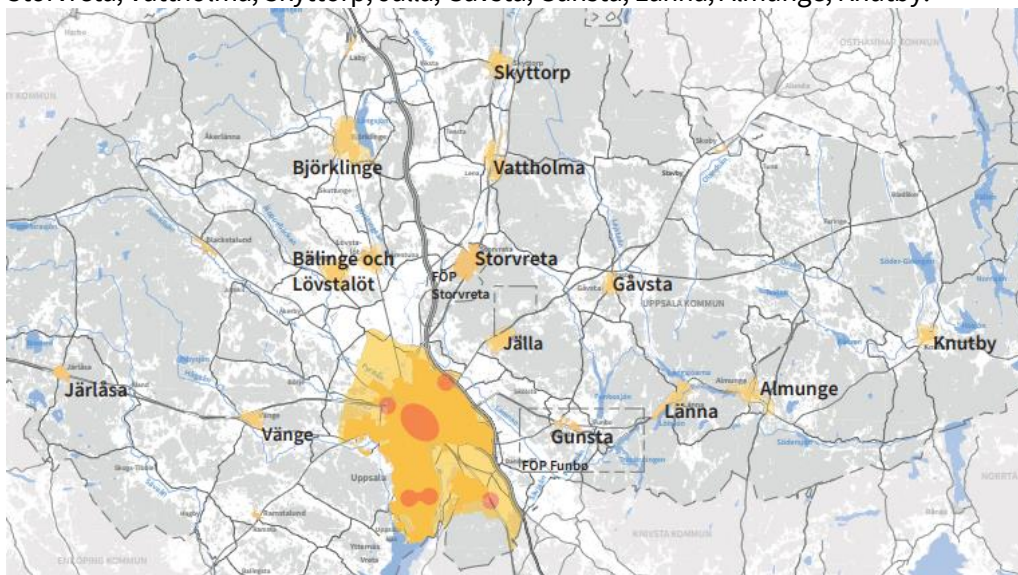
Kommunens översiktsplan från 2016 anger ett drygt dussin av kommunens mindre tätorter som prioriterade för utveckling. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter. Förutsättningar för en fortsatt befolkningsökning i en takt och till nivåer som går hand i hand med god kommunal ekonomi ska stödjas.

Kommunens landsbygdsprogram från 2017 slår fast mål om att det i tätorterna sammantaget ska finnas en ständig planberedskap omfattande minst 400 bostäder samt ständig tomtberedskap i samtliga prioriterade tätorter där det finns tillräcklig kapacitet i social och teknisk infrastruktur. I Handlingsplanen "bostad för alla" från 2019 finns åtgärden "planlägg bostäder med låg boendekostnad i kollektivtrafiknära lägen i kommunens tätorter där utbyggd service redan finns".

Under senare år har planläggning för nya bostäder påbörjats i många av dessa tätorter. För Gunsta och Storvreta har större projekt redan initierats. I flera fall har dock hinder dykt upp som försenar förverkligandet av nya bostäder. Vidare har i arbetet med portföljen för samhällsbyggnadsprojekt uppmärksamats ett möjligt underskott på småhusbyggande i förhållande till efterfrågan, totalt sett i kommunen.

Kommunen äger och har på senare år dessutom förvärvat mark som kan vara lämplig för ny bebyggelse i flera av tätorterna. Till det kommer privat mark som är lämplig för bebyggelse i tätorterna.

De prioriterade tätorterna är Vänge, Järlåsa, Bälinge och Lövestalöt, Björklinge, Storvreta, Vattholma, Skyttorp, Jälla, Gävsta, Gunsta, Länna, Almunge, Knutby.



Uppdrag

Kommunstyrelsen gav i januari 2021 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att prioritera arbetet med byggande i de prioriterade tätorterna så att målet om planreserv på 400 bostäder uppnås senast 2022 och att löpande rapportera arbetet till

kommunstyrelsen och plan- och byggnadsnämnden. I ärendeskrivningen framgår att kommunen bör nu ännu mer aktivt understödja tätortsutvecklingen och möjligheten för den enskilde att själv bygga småhus, köpa nyckelfärdigt hus eller flytta från småhus till närbelägen lägenhet.

Beslutet utgår från att det finns ett uppdämt behov av bostäder i de prioriterade tätorterna, delvis för att variera utbudet av bostäder inom kommunen och för att stödja lokal service i tätorterna. Det är önskvärt att både privat och kommunal mark aktiveras för bostadsutveckling. I uppdraget ingår att pröva bygghänsyn på egen mark i fler prioriterade tätorter samt uppmuntra utveckling på annan välbelägen mark i dialog med privata markägare. Planberedskapen om 400 bostäder ska finnas utspridd på flera orter och behöver både omfatta mark för självbyggnad och möjlighet för gruppbyggda hus. Slutligen bör stadsbyggnadsförvaltningen kartlägga och överbrygga hinder för bostadsbyggnad i de prioriterade tätorterna, såväl generella som specifika för pågående planarbeten.

Syfte

Det överordnade syftet med att inrätta programmet är att svara upp mot ovannämnda uppdrag att åstadkomma bostadsbyggnad i de prioriterade tätorterna, främst de som haft svag utveckling av bostadsproduktion men i övrigt har tillräckliga förutsättningar för bostadsbyggnad inom de närmaste åren. Möjligheter till byggnad för service- och näringslivsändamål beaktas också. Programmet inrättas preliminärt för en femårsperiod, varefter ny bedömning får göras om behovet kvarstår.

Krav på styrning

Arbetet bedrivs i programform. Inom programmet initieras, koordineras och styrs ett antal projekt i syfte att uppnå och leverera nyttor utifrån programmets mål, men också utifrån den styrning som ges av fokusområden och inriktningsmål i mål och budget, översiktsplanen och andra styrdokument. Dessa integreras som projekterade mål i respektive samhällsbyggnadsprojekt som sorterar under programmet.

Programmet motiveras av att utbyggnaden på landsbygden behöver ske samordnat inom ett antal enskilda samhällsbyggnadsprojekt. Löpande utvärdering och uppföljning av programmet sker för att säkerställa att målen uppnås. Uppföljningen utgör underlag för beslut om att revidera eller starta nya initiativ för att realisera programmets effektmål.

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare och fattar beslut om inriktning, mål, tidplan och uppföljning av programmet eller om andra frågor av väsentlig betydelse.

Programmet rapporterar till kommunstyrelsen och plan- och byggnadsnämnden löpande, dock minst två gånger per år.

Tjänstepersonstyrgrupp är stadsbyggnadsförvaltningens styrgrupp samhällsbyggnad. Vid behov lyfts frågor även till den koncernövergripande utvecklingsledningsgruppen för samhällsbyggnad.

Intressenter

Interna

Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Plan- och byggnadsnämnden
Uppsalahem AB
Uppsala vatten och avfall AB

Externa

Markägare
Fastighetsaktörer
Lokalsamhällen i berörda bygder/orter (föreningar, verksamma, boende)
Intressenter i kommunens landsbygdsutveckling: Leader Upplandsbygd
Infrastrukturhållare: Trafikverket, Vattenfall/Upplands energi, IT-aktörer
Trafik- och sjukvårdshuvudman: Region Uppsala
Regelbevakare: Länsstyrelsen

2. Mål

Effektmål

Långsiktigt ska programmet bidra till måluppfyllelse och utvecklingsriktningar enligt översiktsplan, landsbygdsprogram, kommande bostadsförsörjningsprogram samt andra styrdokument av relevans. Dessa mål specificeras i programmets skilda samhällsbyggnadsprojekt.

På programnivån föreslås mer avgränsade effektmål på horisonten 2025, som tillsvidare betraktas som slutåret för programmet.

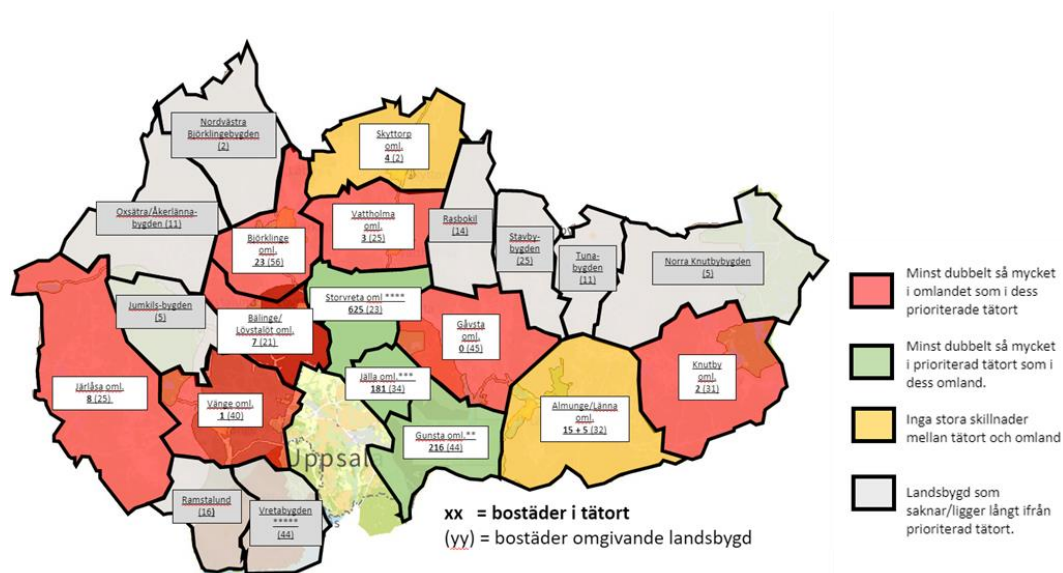
Till år 2025 har arbetet bidragit till att underlaget för service ökar och att den lokala dynamiken på bostadsmarknaden förstärks *i minst 2/3 av de prioriterade tätorterna*¹ genom att där har:

- bostadsbyggande skett
- antalet hushåll ökat.

¹ Det saknas förutsättningar för ny bebyggelse i åtminstone Järlåsa. För andra, där det inte idag finns något planuppdrag, tar det tid innan inflyttning i ny bostad kan ske. Gäller Vänge, Gåvsta och Knutby.

Dessutom ska från år 2025 bostadsbyggandet (i termer av givna bygglov):

- i de prioriterade tätorterna sammantaget årligen överstiga det samlade bostadsbyggandet på landsbygden, utanför detaljplan. (Gunsta och Storvreta undantagna²)
- i var och en av de prioriterade tätorterna årligen överstiga bostadsbyggandet i respektive omgivande bygd (se karta nedan). (Undantag: Järlåsa och Vänge som saknar infrastrukturella förutsättningar³)



Figuren visar hur många nya bostäder som fått bygglov sedan översiktsplanen antogs i de prioriterade tätorterna, i deras respektive omgivande bygder samt i övriga landsbygder⁴.
Summa landsbygder: 511. Summa tätorter exklusive Storvreta, Gunsta och Jälla (gröna): 68.
Samtliga tätorter: 1090

Programmål

- Det finns en sammanlagd ständig planberedskap i de prioriterade tätorterna motsvarande minst 400 bostäder. Senast från år 2022.
- Det finns ständig möjlighet att köpa småhustomt i minst hälften av de prioriterade tätorterna. Senast från 2024
- Information om möjligheter till byggande och bosättning i de prioriterade tätorterna är lättillgänglig

Anmärkning: med planberedskap avses färdig detaljplan där det ännu finns utrymme för bygghet, dvs platser där byggstart ej skett (startbesked).

Delmål

Delmålen uppdateras årligen

² Storvreta och Gunsta är projekt där bostadsbyggandet förväntas ligga på så höga nivåer att de bör undantas.

³ Järlåsa kan knappt expandera alls och Vänge med endast cirka 25 bostäder i småhus på grund av begränsningar i vatten- och avloppssystemet.

⁴ Byggnad inom stora detaljplaner som tillkommit utanför prioriterad tätort under 2000-talet har undantagits från sammanställningen, exempelvis Skölsta. Det har inte gått att göra utsökningar på enbart utomplansbyggnad.

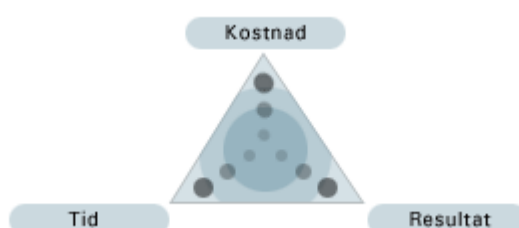
1. Förutsättningarna för att åstadkomma bostadsbyggande före 2025 och beredskap enligt ovan inom perioden ska vara utredda under 2021. Det inkluderar ekonomiska förutsättningar samt identifiering av behov som följer av bostadsbyggande, såsom social infrastruktur eller annan service.
2. Förutsättningarna för långsiktig utveckling i respektive tätort ska vara utredda under första halvåret 2022 och fungera även som ett underlag till revideringen av kommunens översiktsplan.
3. Arbetet ska resultera i initiativ till samhällsbyggnadsprojekt. Med ledning av detta ska planansökningar i minst två av de prioriterade tätorterna vara inlämnade under 2021.
4. För identifierade möjligheter i övriga prioriterade tätorter som saknar pågående samhällsbyggnadsprojekt (eller endast har projekt med ringa antal bostäder), ska planansökningar vara förberedda för inlämning under 2022. Utvecklingsläget får avgöra när och vilka planansökningar som faktiskt görs.
5. Strategi för att överbygga generella hinder och på annat sätt stimulera till bostadsbyggande utvecklas successivt, men ska finnas sammanfattade i en "manual" senast 2022. Det handlar exempelvis om att utveckla arbetssätt och produkter som är anpassade till landsbygdens bostadsbehov och förutsättningar, samt om särskilda ekonomiska och andra spelregler behöver etableras. Vid behov fattas politiska beslut för delar av innehållet.
6. Lösningförslag för att avhjälpa hinder i pågående planläggning tas fram under 2021.
7. De prioriterade tätorterna är synliga i kommunens kommunikation från år 2021.
8. En plattform för att visa var det finns kommunal mark för byggande/markanvisning/planläggning finns framme 2022.
9. Nya möjligheter till byggande och bosättning i de prioriterade tätorterna förs ut i den takt de uppkommer genom flera kanaler, med start senast 2022.

Anmärkning: I de fall teknisk eller social infrastruktur saknar kapacitet för befolkningsökning utreds enbart de långsiktiga förutsättningarna för ortens utveckling.

Underlag för prioritering vid målkonflikter

Det uttalade syftet är att få igång bostadsbyggande och att nå projektmålen 2022-25. Med hänsyn till ledtiderna för planläggning blir därför tidsaspekten högst prioriterad. Därefter kommer resultaten i termer av omfattningen på bostadsbyggande och tomtförsäljning i de initierade samhällsbyggnadsprojekten (effektmålen).

Sist i prioriteringen kommer ekonomin. Det handlar om två ekonomiska nivåer. Dels handlar det om kostnader för programledning och det initiala utredningsprojektet. Dessa kostnader är förmodligen marginella i programomslutningen. Den andra nivån handlar om ekonomin i de samhällsbyggnadsprojekt som initieras. Se vidare under "krav och avgränsningar" nedan.



Följande målprioritering gäller för programmet:

- 1) Tid
- 2) Resultat
- 3) Kostnad

3. Förutsättningar

Finansiering

Kostnaderna förknippade med att på generell nivå intensifiera arbetet med att understödja byggande i de prioriterade tätorterna rymms initialt inom kommunstyrelsens driftskostnadsbudget för strategisk och översiktlig planering. Projektförberedande utredningar för bygghänsyn på kommunal mark samt för eventuella markförvärv bekostas över kommunstyrelsens mark- och exploateringsbudget.

Krav och avgränsningar

Programmets fokus är bostadsbyggande. Det handlar om att möta såväl lokala behov som en bredare efterfrågan, vilket innebär att inriktningen på respektive samhällsbyggnadsprojekt avseende bostadstyper, storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer avgörs från fall till fall. Översiktsplan, landsbygdsprogram och kommande bostadsförsörjningsprogram lyfter det angelägna i att genom nyproduktion komplettera det befintliga beståndet så att respektive ort får en ökad variation i utbudet.

Andra funktioner än bostäder kan inkluderas i ett samhällsbyggnadsprojekt om det finns effektivitetsvinster med det. Det kan exempelvis gälla servicefunktioner som söker utrymme.

Det bör finnas möjlighet att göra avsteg från ambitionen om att varje bostadsprojekt bör generera ett exploateringsöverskott som kan delfinansiera social infrastruktur samt att bära alla kostnader för teknisk infrastruktur. Marknadsförutsättningarna för byggande i tätorterna är ibland svaga, men de positiva effekterna av bostadstillskott här kan motivera att principen frångås.

Generellt sett förväntas att ett tillräckligt utbud på tomter eller nya bostäder i de olika prioriterade tätorterna minskar trycket på bostadsbyggande genom förhandsbesked på den omgivande landsbygden. Detta kan bidra till miljövinster, att service kan vidmakthållas i tätorterna och att behoven av social infrastruktur kan förutses bättre. Nya bostäder i tätorter där det under många år inte skett något byggande kan för den enskilde ge bättre möjlighet att anpassa sitt boende till aktuella behov utan att behöva flytta från orten. I vissa orter finns särskilt goda infrastrukturella förutsättningar, men andra omständigheter utgör hinder för utvecklingen. För att lösa sådana situationer krävs ofta att kommunen eller en annan stark aktör går först och genomför bostadsprojekt som inledningsvis riskerar att ge små eller negativa exploateringsnetton. Nyproduktion av bostäder i många olika tätorter bidrar till en variation i utbudet av miljöer och lägen för bosättning i nyproduktion. Det stärker kommunens sammantagna attraktivitet.

Alternativa principer avseende exploateringsekonomi ska därför övervägas inom programmet. Projektekonomi och bedömning av eventuella följdinvesteringar redovisas i förslagen till projektplaner för respektive samhällsbyggnadsprojekt.

För de prioriterade tätorterna Storvreta och Gunsta finns redan etablerade större projekt av programkaraktär. Dessa fortsätter att drivas utan styrning från detta program, men ingår i den samlade uppföljningen

Beroenden till andra projekt

Samverkan och samordning avseende tidsplanering för markanvisningar, byggstarter med mera behöver ske med projekten i Gunsta och Storvreta.

Vidare behöver särskilt bevakas:

- Kommunkoncernens övriga verksamhet som påverkar de prioriterade tätorterna, exempelvis service med kommunalt huvudansvar samt kapaciteter i och utveckling av vatten- och avloppssystemen
- Trafikverkets och regionens planering avseende investeringar i transportsystem.
- Regionens utveckling av kollektivtrafiken.
- Regionstyrda servicefunktioners utveckling, främst primärvård
- Utbyggnadsplaneringen av stamnät och regionnät för elektricitet.

4. Tidplan och leveranser

Tidplan och leveranser framgår grovt av delmålen i avsnitt 2 ovan. Därutöver sker kontinuerlig initiering av nya samhällsbyggnadsprojekt samt stöd till och samordning/styrning av projekt inom programmet.

Rapporteringar till styrgrupp och nämnder sker minst två gånger per år, om möjligt samordnat med rapporteringen av projektportföljen. Rapporten ska beskriva måluppfyllelse, ekonomisk status och programmets framdrift. Eventuell uppdatering av mål, delmål och leveranser sker samordnat med kommunstyrelsens beslut om projektportföljen.

5. Organisation

Organisationen utgörs av en programorganisation inklusive ett antal projekt. Resurssättning och organisation av samhällsbyggnadsprojekt inom programmet följer den generella fastställda modellen för projekt. Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt".

Projekt inom programmet

1. Förutsättningar, initiering och strategi.
 - Utredning av förutsättningar och initiering av samhällsbyggnadsprojekt.
 - Strategi för stimulansåtgärder samt överbryggande av hinder.

2. Samtliga pågående och kommande samhällsbyggnadsprojekt (inklusive linjeplaner för byggande) i prioriterade tätorter, med undantag för Storröta och Gunsta.

Anmärkning: Samverkan och samordning med de samordningsprojekt/program som redan finns i Storröta och Gunsta ska ändå ske. Se ovan under ”beroenden”.

6. Program- och projektrutiner

Programmet ges ingen programplan utan verkar i enlighet med vad som står i direktivet. Projekt 1 (se ovan) är ett utredningsprojekt/förstudie som ges en förenklad projektplan som ska godkännas av styrgrupp samhällsbyggnad.

Samhällsbyggnadsprojekten inom programmet ska genomföras i enlighet med beskrivning av ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

Effektmål, program mål och delmål ses över årligen och beslutas i styrgrupp samhällsbyggnad. Avstämning sker i plan- och byggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Vid behov tas beslut i kommunstyrelsen.

7. Risker och möjligheter

Risker

Nedan identifierade risker behöver hanteras i programledning och projekt.

Sårbarhet genom att få personer ingår i programledningen, vilket främst ger risk för att utredningsdelar under inledningsskedet fördröjs. Risk för resursbrist i initierade projekt, exempelvis brist på särskilda kompetenser, kan göra att planläggning och byggande drar ut på tiden.

Infrastrukturella hinder (exempelvis kapacitet i tekniska system, vägnät, skola mm) blir svåra att överbrygga. Andra yttre hinder (hänsyn till olika värden mm) förvårar byggande i goda lägen. Markåtkomst visar sig vara svår.

Risk för låg efterfrågan, delvis konjunkturberoende, på bostäder i dessa lägen. Risk för att kommunikation och marknadsföring inte når ut. Finansiell risk vid exploatering på egen mark: om marknaden viker kan kommunen stå med överinvesteringar i infrastruktur och/eller få svagare ekonomiskt utbyte vid försäljning av mark.

Möjligheter

Styrning genom program möjliggör vissa synergier mellan samhällsbyggnadsprojekt, exempelvis gemensam marknadsföring och att man kan styra undan från inbördes konkurrens.

Sammanhållen satsning understödjer synliggörandet av de prioriterade tätorternas företräden som boende-, verksamhets- och besöksmiljöer.

Fokuserad satsning ger goda möjligheter att finna smarta och hållbara koncept och affärsmodeller för bostadsbyggande i de prioriterade tätorterna

8. Ekonomi

Ekonomiska beslut

Ekonomin för respektive samhällsbyggnadsprojekt beslutas av kommunstyrelsen enligt gällande rutiner.

Budget

Programmets budget ska täcka kostnader som i huvudsak utgörs av programresurser för styrning, stöd och samordning av projekt. Programmet utför projektövergripande processer (planering, uppföljning, dokumentation) samt utredningar med mera.

Inledningsvis bedöms cirka 0,35 årsarbeten (cirka 500.000 kr) behövas internt för programledningen under 2021, vilket inbegriper de initiala utredningarna. Därutöver tillkommer konsultstöd för marknadsbedömning och förstudier för ny bebyggelse på specifika platser, cirka 225.000 kr.

För 2022 bedöms cirka 0,25 årsarbeten (cirka 350.000 kr) behövas internt för programledningen. Därutöver tillkommer konsultstöd för förstudier på ytterligare platser, cirka 50.000 kr.

För 2023 och framåt bedöms årligen cirka 0,15 årsarbeten (cirka 200.000 kr) behövas internt för programledningen.

Kostnaderna bedöms inrymmas inom kommunstyrelsens ordinarie budget för strategisk och översiktlig planering samt mark- och exploateringsverksamhet

Ekonomisk uppföljning och prognoser

Uppföljning och prognoser avseende ekonomin i samhällsbyggnadsprojekt inom programmet sker enligt ordinarie system och summeras på programnivån tillsammans med ekonomin för programledningen.

9. Avveckling

Fråga om avveckling av programmet tas upp i styrgrupp senast under första halvåret 2025. Vid en avveckling kan uppdraget avslutas eller överföras till linjen.

10. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

	JA	NEJ
Programägare är utsedd (finansiär)	☒	☐

Programledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	☒	
Resurserna för programledning är säkrade	☒	
Programmets leveranser är beskrivna med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	☒	
Programmets mål är formulerade	☒	
Det förväntade resultatet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	☒	
Effektmålen för programmet är uppsatta	☒	
Övergripande risker för programmets genomförande finns dokumenterat	☒	
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	☒	

11. Referenser och bilagor

Referenser (med länkar)

[Översiktsplan 2016, med aktualitetsförklaring 2020](#)

[Landsbygdsprogram 2017](#)

[Handlingsplan "bostad för alla" 2019](#)

[Uppdrag om bostadssatsning på landsbygden, kommunstyrelsen 19 januari 2021, §4](#)