

Stadsbyggnadsförvaltningen
Remissammanställning Bostad för alla

Datum:
2024-12-11

Diarienummer:
KSN-2024-00722

Dokumentansvarig
Avdelningschef Strategisk planering

Remissammanställning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Uppsala kommun delas detta in i två dokument med namnen *Program för bostadsförsörjningen* med tillhörande *handlingsplan*. För att svara mot innehållskraven i lagen har därtill en behovs- och marknadsanalys arbetats fram. Enligt ovan nämnda lag framgår också att kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen i länet tillfälle att yttra sig. För att svara upp mot detta krav beslutade kommunstyrelsen den 11 juni 2024 att remittera förslaget till och med den 30 september. Remissversionen skickades till 44 inbjudna aktörer och ytterligare en hörde av sig och fick ta del av handlingarna.

Nedan följer en sammanställning av inkomna yttranden samt förslag till hantering.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Inkomna yttranden.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samlad bedömning.....	4
Remissinstansernas övergripande synpunkter på programmets inriktning	5
Underlätta inträdet på bostadsmarknaden, för exempelvis unga vuxna.....	6
Studenter.....	7
Äldre och personer med funktionsnedsättning.....	9
Bostäder till internationell arbetskraft	11
Strukturellt hemlösa barn	11
Öka andelen hyresrätter i nyproduktion	13
Bättre nyttja befintligt byggnadsbestånd	14
Upprätthålla ett bostadsbyggande bland annat genom kortare handläggningstider för detaljplaner och bygglov	14
Minskade produktionskostnader och prisrimliga bostäder	16
Regionalt perspektiv	17
Blandning på delområdesnivå.....	18
Övriga synpunkter	19

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2024 att skicka förslag till program för bostadsförsörjningen med tillhörande handlingsplan på remiss till berörda nämnder och bolagsstyrelser samt till externa aktörer. Förslaget har varit på remiss till och med den 30 september 2024.

Under samrådstiden har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra från grannkommuner utan erinran och fem från nämnder och bolag som ställer sig bakom förslaget. Ingen remissinstans har synpunkter på de övergripande målen, utan ser målen som viktiga. Synpunkterna behandlar i huvudsak önskemål om tillägg kring olika målgruppers perspektiv samt behovet av mål eller åtgärder för att upprätthålla ett bostadsbyggande. Länsstyrelsen har i sitt yttrande utgått från de krav som finns i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och anser att samrådsförslaget väl uppfyller lagens krav. Nedan sammanfattas alla inkomna synpunkter och hantering av dessa.

Följande justeringar har gjorts i program och handlingsplan:

- Delmål 1.2 har delats upp i två delmål. Samma innehåll men där delmål 1.2 handlar om andelen hyresrätter i beståndet och delmål 1.3 om nyproduktionen.
- Delmål 1.7 har delats upp i 1.8 och 1.9 som breddats till att även inkludera boendeformer för studenter och unga. Som en följd av detta innehåller åtgärden 1.8.1, 1.9.1 ett moment av att analysera behov av olika boendekoncept utöver att stimulera tillskottet.
- Tre nya åtgärder (1.1.7, 1.6.4 och 2.1.4) har lagts till. Åtgärder som syftar till att motverka strukturell hemlöshet bland barn, att analysera kostnadsdrivande faktorer vid samhällsbyggnadsprocessen samt att förtydliga vad ett varierat bostadsutbud innebär i olika delområden.
- Omsorgsnämnden har lagts in som delansvariga för åtgärderna 1.1.3 och 2.2.1.
- Definition av delområde har förtydligats och lagts in som en indikator under mål 2.
- Det regionala perspektivet och näringslivsperspektivet har förtydligats.

Inkomna yttranden

Remissversionen skickades till 44 inbjudna aktörer och ytterligare en hörde av sig och fick ta del av handlingarna. 22 aktörer valde att inkomma med yttranden.

Inbjudna remissinstanser	Inkomna yttranden
Myndigheter	
Länsstyrelsen i Uppsala län	X
Region Uppsala	X
Enköpings kommun	
Heby kommun	X
Håbo kommun	
Knivsta kommun	X (inga medskick)
Tierps kommun	X (inga medskick)
Älvkarleby kommun	X (inga medskick)
Östhammars kommun	X (inga medskick)
Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet	
Kommunala nämnder och bolag	

Arbetsmarknadsnämnden	X
Omsorgsnämnden	X
Plan- och byggnadsnämnden	X
Socialnämnden	X
Uppsalahem	X
Uppsala bostadsförmedling	X
Äldrenämnden	X
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Hyresgästföreningen Aros-Gävle	
Stockholms Handelskammare i Uppsala län	X
Uppsala studentkår	X
Jagvillhabostad.nu i Uppsala	X
PRO, styrelsen för PRO distriktet i Uppsala län	X
SPF	
HSO Uppsala funktionsrätt	
Stadsmissionen	
Röda Korset	
Barnombudet i Uppsala län	X
Uppsala Pensionärsförenings samarbetsråd (Hörde av sig och blev inbjudna)	
Fastighetsägare/-utvecklare	
Fastighetsägarna Mitt Nord	X
Wallenstam	
Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB	X
Svea Fastigheter	
JM	
Besqab	
Bonava	
Boklok	X
Mäklare	
Fastighetsbyrån Uppsala	
Mäklarhuset Uppsala Knivsta	
Widerlöv Uppsala	
Stora arbetsgivare	
Attendo Sverige Uppsala	
Cytiva Sweden	
Fresenius Kabi	
Gamla Uppsala Buss	
MachineGames Sweden	
Magnus Thos	

Sammanfattning av inkomna synpunkter och samlad bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. I de fall bedömningen har gjorts tillsammans med annan kommunal förvaltning eller bolag framgår det. Inkomna synpunkter har sammanställts utifrån tematik.

Remissinstansernas övergripande synpunkter på programmets inriktning

Obligatoriska instanser

Länsstyrelsen i Uppsala län har i sitt yttrande utgått från de krav som finns i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen finner att Uppsala kommuns förslag på riktlinjer väl uppfyller lagens krav. Vidare välkomnar de att analysen genomgående synliggör och analyserar den lokala bostadsmarknaden, invånarnas bostadsbehov och lokala marknadsförutsättningar. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett mycket bra sätt resonerat och dragit tydliga slutsatser om bostadsbehov, utmaningar, vad som fungerar bättre samt resonemang om vad kommunen behöver vidta åtgärder kring. De kommunala målen knyter på ett tydligt sätt an till slutsatserna i analysunderlaget och är väl förklarade. Länsstyrelsen anser att handlingsplanens syfte är viktigt, välmotiverat och tydligt både för interna och externa aktörer. Ambitionsnivån för åtgärderna är högt satt men uppfattas som realistiska av flera olika skäl. Åtgärderna är tydligt beskrivna och det framgår vem som ska samordna åtgärden, vem som har delansvar och när åtgärden ska genomföras. Länsstyrelsen finner också att indikatorerna är relevanta och väl valda.

Region Uppsala ser positivt på programmets fokus på social inkludering, hållbarhet och ambitionen att skapa en blandad bostadsmarknad som kan möta behoven hos olika målgrupper. Regionen har några medskick som hör hemma i kommunens översiktsplanarbete.

Fem kommuner i länet har inkommit med yttranden varav fyra inte har lämnat något medskick. Heby kommun vill att kommunens roll i ett regionalt perspektiv lyfts.

Kommunala nämnder och bolag

Arbetsmarknadsnämnden, Plan- och byggnadsnämnden, Socialnämnden, Uppsalahem och Uppsala bostadsförmedling ställer sig bakom remissförslaget och de åtgärder där de är specifikt utpekade som ansvariga eller delansvariga. De refererar i sina yttranden särskilt till de åtaganden och sakfrågor som mer specifikt berör deras ansvarsområden och bidrar med medskick om rådighet och vad som är av särskild vikt för att få framdrift i frågorna. Omsorgsnämnden och äldrenämnden anser att program och handlingsplan fångar nämndernas målgrupper på bostadsmarknaden väl och har därtill några förslag på tillägg och justeringar.

Externa aktörer

Några externa aktörer lyfter särskilt fram behovet av att stärka upp kring olika målgrupper. PRO lyfter särskilt de äldres perspektiv och skriver även att de ser många positiva effekter av att blanda boendeformer och upplåtelseformer för att mötas över generationsgränser och kunna flytta men samtidigt bo kvar i sitt närområde när livet förändras. Något som främjar goda relationer och trygghet och kan motverka boendesegregation. Jagvillhabostad.nu skriver att förslagen innehåller många bra initiativ och idéer på hur kommunen kan arbeta för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, men att de saknar åtgärder som ska underlätta för gruppen unga vuxna. Uppsala studentkår välkomnar målsättningarna för studenternas boendesituation men anser att de tyvärr inte går lång nog för att lösa bostadsbristen och att konkreta åtgärder för detta saknas. Barnombudet ser många positiva och potentiellt samhällsförändrande förslag till åtgärder. De uppskattar att kommunen har

utrett frågorna men saknar ett uttryckligt barnrättsperspektiv i dokumenten och åtgärder för att motverka strukturellt hemlösa barn.

Från ett näringslivsperspektiv lyfter Handelskammaren att det är avgörande för Uppsalas framtida utveckling att eftersträva fortsatt tillväxt genom fler bostäder och en minskad boendesegregation. De välkomnar kommunens allmänna ambition att tillföra fler bostäder till Uppsala och att sänka trösklarna. Handelskammaren skriver att ett varierat bostadsutbud bidrar till att fler människor har möjlighet att finna ett lämpligt boende utifrån livssituation vilket är avgörande för att det växande näringslivet ska klara sin kompetensförsörjning. Handelskammaren skriver vidare att det är avgörande för Uppsalas framtida utveckling att boendesegregationen motverkas, bland annat genom blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. En minskad segregation skulle både stärka sammanhållning och trygghet, och höja attraktiviteten i hela kommunen. Det är förståeligt och motiverat att bostadsförsörjningen har som syfte att finna möjlighet för svagare grupper att få bättre tillgång till bostäder inom kommunen. För en internationellt konkurrenskraftig kommun är det också av vikt att se till behovet av särskilt attraktiva bostäder. Handelskammaren ser behov av att förstärka det regionala perspektivet och komplettera med ett nytt mål om hur bostadsbyggandet ska kunna stimuleras och handläggningstider kortas.

Fastighetsägarna Mitt Nord är som helhet positivt inställda och ser positivt på att programmet tar upp vikten av en ökad blandning bland hushåll och boendeformer i hela kommunen. De ser behov av åtgärder för att öka nyproduktionstakten genom att korta ledtider i detalj- och bygglovsprocesser samt att se över regler för att möjliggöra fler bostäder i befintliga byggnader. Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, anser att programmet är en bra utgångspunkt för fortsatt utveckling av bostadsbyggandet i Uppsala kommun. Synen på blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer och varierande lägenhetsstorlekar är positivt. Det är dock viktigt att öka fokus på genomförbarheten hos byggaktörerna. BoKlok lämnar framför allt synpunkter på hur kommunen kan arbeta för att underlätta ett bostadsbyggande mot bakgrund av att de nu ser ett markant minskat bostadsbyggande framöver.

Underlätta inträdet på bostadsmarknaden, för exempelvis unga vuxna

Organisationen Jagvillhabostad.nu saknar förslag på hur kommunen ska arbeta för att underlätta för gruppen unga vuxna på bostadsmarknaden. Begreppet "unga vuxna" nämns endast en gång i respektive dokument. Något de anser representerar hur alldeles för lite dessa förslag tar hänsyn till unga vuxna på bostadsmarknaden, en grupp som är en av de mest utsatta.

Jagvillhabostad.nu har lämnat förslag på att åtgärd "1.1.2 Verka för att hyresvärdar inte ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav och att de godkänner fler inkomstslag och anställningsformer" kan utvecklas för att bli tydligare och mer omfattande i syfte att få en mer jämlik bostadsmarknad utan diskriminering. Jagvillhabostad.nu anser att hyresvärdar inte bör ställa några inkomstkrav på hyresgästen eftersom det inte bidrar till ökad finansiell säkerhet för hyresvärden. De anser också att det bör tydliggöras vilka inkomstslag och anställningsformer som ska godkännas som inkomst, vilket i princip borde vara samtliga former. Det bör också fastställas att hyresvärdar inte får ta ut vilken deposition som helst utan att den måste vara rimlig eller uppnå eller viss gräns, förslagsvis en månadshyra.

Även Barnombudet lyfter vikten av att arbeta med denna åtgärd eftersom barnfamiljer ofta har någon form av bidrag som inkomstkälla. Barnombudet lyfter behovet av att barnfamiljer ska kunna tillgodoräkna sig försörjningsstöd och andra bidrag vid

ansökan om bostad. De ser det också som självklart att kommunens egna allmännyttiga bolag Uppsalahem följer principen att godkänna fler inkomstslag och anställningsformer och inte tillämpar schablonmässiga inkomstkrav.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning avstämd med Uppsala Bostadsförmedling:

Motiven till att hyresvärdar ställer krav på blivande hyresgäster varierar. I hyreslagens bestämmelser framgår bland annat att tillstånd till att teckna ett hyreskontrakt ska ges om hyresvärden skäligen kan nöja sig med en blivande hyresgäst eller om det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Enligt lagkommentarerna innebär det kortfattat att ta hänsyn till förmågan att betala hyran och sköta om lägenheten. Enligt hyreslagen är det hyresvärden som bestämmer villkoren när denna hyr ut sin lägenhet, enda villkoret är att det inte får innehålla diskriminerande inslag. Kommunen är inte part i vem som får tillgång till en hyresrätt och kan således inte ställa skarpa krav.

Kommunen vill dock understryka att det enligt forskning inte verkar finnas några orsakssamband mellan höga krav på inkomst och uteblivna hyresinbetalningar eller vräkningar. I syfte att underlätta för fler hushåll att komma in på bostadsmarknaden har Uppsala Bostadsförmedling arbetat fram förslag på lämpliga tillträdeskrav som ska utgöra vägledning för nya och befintliga hyresvärdar. Bostadsförmedlingen för dialog med hyresvärdar om skäliga tillträdeskrav och de senaste åren har allt fler privata hyresvärdar justerat sina tillträdeskrav för att tillämpa kronofogdens normalbelopp i stället för schablonmässiga inkomstkrav. Bostadsförmedlingen för också dialog om krav på inkomstens varaktighet samt typ av inkomst som bostadsbidrag, pension eller ekonomiskt bistånd godkänns som inkomst. Deposition som krav tillämpas inte av de över 50 hyresvärdar som förmedlar sina bostäder via Bostadsförmedlingen. Krav på skuldfrihet och särskilt tidigare hyresskuld innebär ofta en svårighet att teckna ett hyreskontrakt.

Sammantaget är bedömningen att föreslagen åtgärd, *1.1.2 Verka för att hyresvärdar inte ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav och att de godkänner fler inkomstslag och anställningsformer*, inte revideras. Åtgärden är möjlig att arbeta med och samtidigt balansera inom ramen för att privata hyresvärdar fortsatt ska vilja förmedla sina hyresrätter via Uppsala Bostadsförmedling.

Unga vuxna är en viktig målgrupp och är inte bortglömda. I likhet med andra befolkningskategorier lyfts unga vuxna sällan fram som separat målgrupp men omfattas tydligt i de två övergripande målen och i många delmål och åtgärder. Med en målsättning att det ska finnas en variation av bostäder som passar livssituationen har vi genomgående försökt frångå att benämna olika grupper i exempelvis åldersklasser. Men för att ytterligare belysa denna målgrupp och kanske behovet av särskilda ungdomsbostäder lyfts detta in i ett nytt delmål *1.9 Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga*. Som en följd av detta nya delmål justeras även åtgärd *1.8.1, 1.9.1* som kopplar till detta delmål genom att behov av olika boendekoncept också ska analyseras utöver att tillskott ska stimuleras.

Studenter

Uppsala studentkår har inkommit med förslag att delmål 1.7 bör höjas avsevärt för att lösa bostadsbristen för studenter och täcka framtida behov. De refererar till att mediankötiden för ett tryggt förstahandskontrakt idag är 2,3 år att jämföra med Lund där det är 6–9 månader. Lång kötid gör att studenter väljer bort Uppsala som studieort. De anser även att studenter bör inkluderas i delmål som syftar till att verka för fler

boendeformer för olika målgrupper eftersom även studenter efterfrågar olika boendeformer.

Uppsala studentkår anser vidare att åtgärd 1.7.1 inte leder närmre målet om en bättre bostadssituation för studenter, det var mer ambitiösa mål i tidigare handlingsplan där det fanns flera åtgärder för att förbättra och utveckla studentbostäder.

Yrkanden från nämnder har inkommit, och avslagits, om att lägga till bostäder med uthyrningsdel i delmål 1.8. med motivet att det skulle underlätta för studenter att finna en bostadslösning och samtidigt hjälpa bostadsinnehavaren.

Uppsalahem skriver i sitt yttrande att de ser positivt kring allt samarbete för att bättre förstå studentbostadsmarknaden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Universitetsstudenterna utgör en stor del av Uppsalas invånare och studentlivet har satt sin självklara prägel på kommunen. Det är viktigt att studentlivet fortsätter vara en stark attraktionskraft för Uppsala som studentstad där tillgång till ett boende är en viktig grundförutsättning.

Flertalet nya studentbostäder har byggts under senare år. Just nu pågår byggande av drygt 500 studentbostäder och det finns pågående planer för ytterligare 1 600 studentbostäder. I dagsläget är det närmre 50 procent av alla helårsstudenter som har tillgång till ett studentboende i Uppsala. Det är den högsta kvoten bland samtliga studentstäder i landet.

Sedan 2011 samarbetar universiteten, studentorganisationerna, bostadsaktörer, Uppsalahem, Uppsala bostadsförmedling och kommunen inom Studentbostadsforum för att tillsammans säkerställa en tillräcklig och hållbar bostadsförsörjning för studenter. Studentbostadsforum samlar ett fyrtiotal aktörer, däribland Uppsala studentkår och har tillsammans arbetat fram underlag om studentbostadsläget och förslag på målsättning till kommunens bostadsförsörjningsprogram. Vid det senaste mötet inom Studentbostadsforum, våren 2024, landade detta i att en rimlig målsättning är att 50 procent av helårsstudenterna vid Uppsala universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala har tillgång till ett studentboende. Detta med utgångspunkt att det i princip råder balans på studentbostadsmarknaden sett till helår. Antalet studentbostäder har blivit fler de senaste åren och även om det är fortsatt svårt att få ett studentboende vid höstterminsstart har det generellt blivit lättare att få en studentbostad i Uppsala.

För att studenter inte ska behöva tacka nej till studieplats i Uppsala samfinansierar Uppsala kommun tillsammans med Uppsala universitet och SLU plattformen Studentboet. Studentboet initierades av Uppsala studentkår år 2010. Plattformen erbjuder akutboende till studenter vid höstterminsstart och hjälp att hitta en trygg inneboende- eller andrahandsösning. Många studentbostäder förmedlas med mindre än ett års kötid hos Uppsala bostadsförmedling och vid mitten av vårterminerna finns det tomma studentbostäder att flytta in i.

Genom föreslagen åtgärd att ta fram en modell för årlig analys av studentbostadsmarknaden kan slutsatserna i denna analys ge signaler till justeringar av målnivån eller andra åtgärder behöver genomföras. Sammantaget bedöms att föreslagen målnivå är rimlig men att delmål 1.8 kompletteras med bostäder med uthyrningsdel och att ett nytt delmål 1.9 *Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga* läggs till. Som en följd av detta nya delmål justeras även

åtgärd 1.8.1, 1.9.1 som kopplar till detta delmål genom att behov av olika boendekoncept också ska analyseras utöver att tillskott ska stimuleras.

Äldre och personer med funktionsnedsättning

Äldrenämnden anser att programmet som helhet fångar äldres, en åldrande befolknings och äldrenämndens intressen på bostadsmarknaden på ett mycket bra och effektivt sätt. I likhet med andra befolkningskategorier lyfts äldre sällan fram som separat målgrupp men omfattas tydligt av de två grundläggande målsättningarna samt i många av delmålen och åtgärderna. Äldrenämnden och omsorgsnämnden har lämnat synpunkter på att delmål 1.1 som rör kvarboende behöver utvecklas och konkretiseras, något som är särskilt viktigt för äldre personer och för personer med olika typer av funktionsnedsättning. Det kan exempelvis handla om insatser för att förebygga behov av bostadsanpassningsåtgärder samt att säkerställa att sådana åtgärder verkligen kan genomföras i det ordinarie bostadsbeståndet när behov uppstår. Äldrenämnden och omsorgsnämnden anser att åtgärder för kvarboende helt saknas. Nämnderna önskar att det exempelvis korrigeras genom nedanstående tillägg i åtgärd 1.1.1. *Nyttja bostadsbeståndet bättre genom att underlätta för hushåll att bo kvar i och flytta till bostäder som passar livssituationen.*

Äldrenämnden anser vidare att samordningsansvaret för åtgärd 1.1.3 att upprätta flyttstöd i handlingsplanen bör flyttas till kommunstyrelsen. Äldrenämnden bör dock fortsatt vara delansvarig för åtgärden. Omsorgsnämnden anser att de bör läggas till som delansvariga för denna åtgärd. Omsorgsnämnden anser även att nämnden bör läggas till som delansvarig för åtgärd 2.2.1 *Utred hur inträde och omflyttning genom exempelvis tillträdeskrav och reserverade bostäder kan främja en mer allsidig hushållsammansättning.*

Styrelsen för PRO distriktet i Uppsala län skriver att boende bör uppmuntras och informeras om att tidigt ta eget ansvar för att planera sitt boende på äldre dagar, medan man kan fatta beslut, välja och orka flytta. Det bör finnas möjligheter till förtur i bostadskön, särskilt till marklägenheter som ger god tillgänglighet. Flytt hjälp bör kunna erbjudas, när beslutet väl är fattat. Det är kanske inte själva flytten, som upplevs som svårast, utan processen att "livsstäda", att gå igenom alla minnen och ta ställning till vad som behöver ges bort, säljas eller kastas.

PRO lyfter att betydelsen av att kunna bo kvar i en känd miljö med social samvaro ökar med stigande ålder likaså de ekonomiska förutsättningarna för boendet. PRO håller med om att trångboddhet är ett bekymmer men lyfter samtidigt att för en del äldre är det snarare att de bor för stort när barnen sedan läng flyttat ut eller när make/sambo har avlidit som är problemet. PRO lyfter därför behovet av att en blandad bebyggelse ska eftersträvas i varje ort och bostadsområde för att möjliggöra flytt från en för stor bostad till något mer ändamålsenligt i närmiljön.

PRO anser att utbudet mellan det ordinarie bostadsbeståndet och lagstadgade särskilda boenden behöver utvecklas, till exempel seniorboenden och trygghetsboenden med gemensamhetsutrymmen och olika former av grupp- eller kollektivboende. Det handlar både om upplåtelseformer i nybyggnation och komplettering av bostadsområden samt renoveringar.

Plan- och byggnadsnämnden skriver i sitt yttrande att de gärna vill bidra till att boenden för olika målgrupper tillkommer inom den ordinarie bostadsmarknaden. De allra flesta boendeformer så som seniorbostäder, studentbostäder, kollektivboenden, bostäder med uthyrningsdel och så vidare, rymms inom detaljplanens markanvändning

B-bostäder, utan särskild precisering. Även olika former av gruppboenden och vårdboenden rymms inom bostadsändamål, under förutsättning att lokaliseringen i övrigt bedöms lämplig. För att skapa fler boendeformer krävs att fastighetsägare och exploatörer bidrar till att realisera bostadsförsörjningsprogrammets intentioner. Nämnden kan på olika sätt stimulera detta genom aktiv och tidig dialog med aktörer, och genom en planutformning som medger en variation av bostadslösningar.

PRO anser vidare att äldres behov av exempelvis tillgång till hiss, dusch i stället för badkar, inga trösklar, breda dörröppningar, spisvakt, tillräckligt stora utrymmen i toalett- och duschrum så att hemtjänstens personal rymms som hjälpare ska tillgodoses vid renovering. Detta för att möjliggöra för äldre att kunna bo kvar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning avstämd med vård- och omsorgsförvaltningen:

Att lägga till Bo kvar i åtgärd 1.1.1 innebär att denna åtgärd blir motsägelsefull och det är därför inte lämpligt att göra denna revidering. Grundprincipen i svensk bostadspolitik är tryggheten att kunna bo kvar i sin bostad vanligen tills man själv väljer att flytta. Det innebär att bostäder inte alltid nyttjas optimalt då vi vanligen bor kvar även efter att livssituationen ändrats. Denna åtgärd syftar till att finna incitament som underlättar för de personer som önskar flytta till en bostad som bättre passar livssituationen att kunna flytta. För de som önskar bo kvar men är i behov av vissa bostadsanpassningsåtgärder finns stöd att söka. Sammantaget är bedömningen att önskad revidering av åtgärden inte behövs.

Att mer aktivt erbjuda flyttstöd exempelvis till gruppen äldre i syfte att kunna planera för sitt åldrande och att bo i lämplig lägenhet är en åtgärd som förvaltningarna ser ett behov av att utreda i syfte att få en bättre fungerande bostadsmarknad. Dels för individerna, dels för att bättre nyttja det som redan är byggt för att minimera klimatpåverkan. Äldrenämnden bör dock kvarstå som ansvarig för denna åtgärd eftersom den främjar en bra boendesituation för äldre och genom det förebygger behovet av flytt till särskilt boende för äldre. Åtgärden genomförs i nära samverkan med kommunstyrelsen som är delansvariga. Omsorgsnämnden läggs också till som delansvariga för åtgärd 1.1.3 och 2.2.1 enligt önskemål.

Vad gäller renoveringar av bostadsfastigheter är det fastighetsägarens ansvar och inte kommunens. För det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget Uppsalahem tillämpar de en renoveringsmodell i olika nivåer där hyresgästen kan påverka omfattning och därmed nivå av hyreshöjning. Att all renovering ska utgå från äldres behov, undantaget mindre bostäder, skulle medföra att andras behov åsidosätts. Exempelvis de hushåll som föredrar en mindre omfattande renovering och därmed billigare sluthyra. Eller behov utifrån ett klimatperspektiv då fungerande inredning byts ut. Att i stället utreda hur ett flyttstöd skulle kunna fungera för att exempelvis erbjuda en tillgänglig bostad till äldre eller utifrån hushållets behov ser stadsbyggnadsförvaltningen som en mer ändamålsenlig lösning.

Uppsalahem påtalar i sitt yttrande att åtgärden om att möjliggöra renoveringar där hushåll kan bo kvar efter renovering och att möjliggöra renoveringar med en bibehållen eller måttligt förhöjd hyra är en god ambition. Men att det måste kunna variera från renoveringsprojekt till renoveringsprojekt. Detta utifrån Uppsalahems långsiktiga fastighetsägaransvar samt områdets och kundernas specifika behov. Målet är att erbjuda kunderna valmöjligheter vid renovering för att på så vis påverka sin standard och hyra.

Bostäder till internationell arbetskraft

Handelskammaren lyfter i sitt yttrande att det är förståeligt och motiverat att bostadsförsörjningen har som syfte att finna möjlighet för svagare grupper att få bättre tillgång till bostäder inom kommunen. För en internationellt konkurrenskraftig kommun är det också av vikt att se till behovet av särskilt attraktiva bostäder. Sammantaget talar detta för att en ökad blandning av hushåll i olika delområden skulle skapa en hållbar utveckling i staden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med kommunledningskontoret:

För att Uppsalas näringsliv ska utvecklas positivt är tillgången till bostäder väsentlig. Målen i detta program syftar till att hushåll med skilda behov och efterfrågan ska finna ett boende som passar deras livssituation. Utbudet av bostadstyper i olika prisklasser är stor i kommunen och det finns bostadsutvecklare som tillskapar nya bostäder i ett dyrare segment. I de dialoger som kommunen i olika sammanhang för med näringslivsaktörer lyssnar vi in de behov som näringslivet möter för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Att byggtakten minskat de senaste åren i hela landet och bedöms minska även framöver kan bidra till att det tar längre tid att finna en lämplig bostad i såväl kommunen som i angränsande kommuner.

För personer som erbjudits en anställning vid något företag i Uppsala kommun och behöver flytta till Sverige och Uppsala finns inom samverkan för Uppsala International Hub samlad information om hur bostadsmarknaden fungerar. Uppsala International Hub är en verksamhet som genomförs i samverkan mellan Uppsala universitet, Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU), Region Uppsala och Handelskammaren. Uppsala kommun är projektägare med projektledare inom avdelningen näringsliv och destination.

Att finna en bostadslösning för dessa personer och ibland medföljande familj är viktigt för Uppsalas internationella konkurrenskraft och kompetensförsörjning. För nyanställda utan svenskt personnummer arbetar Uppsala International Hub för att etablera samarbeten med bostadsföretag som underlättar en effektiv bostadsmatchning. Målbilden är att fler personer med familj ska få förslag på boendialternativ. Det kan handla om en ordinarie bostad på marknaden eller en mer tidsbegränsad lösning.

Sammantaget görs bedömningen att detta arbete pågår och ytterligare åtgärder inom bostadsförsörjningsprogrammet inte behövs. Däremot har programmet förtydligat vikten av en fungerande bostadsmarknad för näringslivet.

Strukturellt hemlösa barn

Barnombudet i Uppsala ser positivt på kommunens vräkningsförebyggande arbete men uppmanar kommunen att också belysa olika former av hemlöshet, inte minst strukturell hemlöshet för barn. Statistik i behovs- och marknadsanalysen visar att det år 2022 var 289 barn som befann sig i hemlöshet. Barnombudet anser att detta bör finnas med som en egen indikator i handlingsplanen. De önskar även information om hur många av dessa som är strukturellt hemlösa och hur deras situation ska hanteras i enlighet med det kommunala ansvaret.

Barnombudet anser vidare att en tillkommande åtgärd bör vara att kommunen ska ta fram analyser av och åtgärder för strukturellt hemlösa barnfamiljer i dialog med berörda aktörer. Genom att arbeta fram en gemensam kunskapsbas och samverkansplattform med representanter från exempelvis socialförvaltning,

omsorgsförvaltning, arbetsmarknad, Uppsalahem samt berörda delar av civilsamhället, däribland barnombudet, kan aktörerna tillsammans motverka strukturell hemlöshet bland barnfamiljer.

Barnombudet ser därtill behov av att de barnfamiljer som inte når upp till de höga inkomstkraven på bostadsmarknaden också ska vara en grupp som bör beviljas bostadssociala kontrakt.

Projektet *Barns bostad först* bedrivs av Skåne Stadsmission och syftar till att familjer som lever i strukturell hemlöshet kan få en stabil bostad samt en hållbar försörjning. Via projektet samlas samhällsaktörer och får möjlighet att upprätta en gemensam kunskapsbas samt en samverkansplattform. Barnombudet uppmanar Uppsala kommun att följa projektet och utreda om ett motsvarande kan etableras i Uppsala.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med socialförvaltningen:

Socialnämnden har arbetat fram en metod för att räkna strukturell hemlöshet, metoden testades vid en mätvecka under 2022. Socialnämnden har i dagsläget inte beslutat om att genomföra en ny mätning och därför är det inte möjligt att lägga in detta som indikator.

Att Uppsalahem har tagit bort inkomstkraven i stora delar av sitt bostadsbestånd har underlättat för barnfamiljer att få ett hyreskontrakt. Tidigare fanns hushåll som sökte kommunal borgen för att få ett hyreskontrakt men det upphörde i samband med att Uppsalahem tog bort inkomstkrav för majoriteten av sitt bostadsbestånd. Om behov uppkommer, vilket inte ses i nuläget kan socialnämnden besluta om kommunal borgen gentemot privata hyresvärdar. I socialnämndens vräkningsförebyggande arbete är barnfamiljer alltid högsta prioritet.

Bostadssociala kontrakt finns och tillämpas redan idag gentemot barnfamiljer på samma premisser som andra grupper. För våldsutsatta, där barn vanligen är involverade, finns också ett särskilt spår till bostad genom Nexus.

Socialnämnden har sedan september 2023 återinfört metoden *Bostad först* i Uppsala och fokus är att få in fler hyresvärdar och fler bostäder för att möta det behov som finns. I nuläget är en utmaning att få tag på bostäder med rimlig hyra för denna ekonomiskt svaga målgrupp.

Forum för samverkan finns mellan olika berörda förvaltningar, särskilt nära samverkan finns mellan socialförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen. Hur arbetet med att motverka strukturell hemlöshet bland barn bör ske såväl inom kommunkoncernen som tillsammans med civilsamhällsaktörer finns behov av att utreda närmre. Detta skulle kunna vara genom metoden *Barns bostad först*. Den metod som finns i Malmö beträffande *Barns bostad först* är en metod utan biståndsbeslut, till skillnad från hur Uppsala kommun arbetar med *Bostad först*. En analys av vilka civilsamhällsparter utifrån Uppsalas förutsättningar som skulle kunna ingå, liksom om denna metod är den mest lämpade behöver utredas. Även i Malmö är metoden fortfarande ny och det finns begränsat med forskningsunderlag.

Sammanfattningsvis läggs en ny åtgärd 1.1.7 i handlingsplanen till där socialförvaltningen kommer att *utreda hur strukturell hemlöshet bland barn kan motverkas, exempelvis genom metoden Barns bostad först*.

Öka andelen hyresrätter i nyproduktion

PRO skriver att det idag är mycket svårt att få tag på en hyresrätt i Uppsala och om man lyckas är hyrorna väldigt höga. Det leder till höga trösklar för exempelvis äldre med låga pensioner, studenter och kvinnor som lämnat en våldsam relation. De anser att hyresrätten behöver prioriteras mer och vara tillgänglig för alla som önskar det, inte enbart som specialbostad. Vidare lyfter de att kommunen bör verka för att det statliga investeringsstödet för byggande av hyresrätter bör återinföras.

Jagvillhabostad.nu anser att det förhållandevis låga målet för andelen hyresrätter inte är motiverat utifrån den stora efterfrågan på hyresrätter som finns i Uppsala, särskilt hyresrätter med rimliga hyror. Även om nyproducerade hyresrätter i många fall har en för hög hyra för unga och studenter kan det bidra till flyttkedjor som frigör de billigare hyresrätterna. Jagvillhabostad.nu anser att målet bör höjas till att minst 50 procent i nyproduktion ska vara ordinarie hyresrätter.

Uppsalahem skriver att andelen hyresrätter i Uppsala är lägre än i många andra städer, och att öka andelen hyresrätter anser Uppsalahem är bra för bostadsmarknaden. Uppsalahem har också ambitionerna att gå från en årlig produktion på 200 bostäder till 300 bostäder för att bidra till Uppsalas tillväxt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Att det finns en fungerande hyresrättsmarknad är avgörande för många hushåll och för ett fungerande näringsliv. Målet har därför justerats jämfört med nuvarande styrning, för att tydliggöra att andelsmålet gäller ordinarie hyresrätter som är tillgängliga på den ordinarie hyresmarknaden. Den justering som gjorts i samrådsversionen innebär att andelsmålet om att minst 30 procent av nyproduktionen ska vara hyresrätter nu enbart handlar om de ordinarie hyresrätterna. Det innebär att specialbostäder i form av studentbostäder och särskilda bostäder för äldre och LSS som vanligen upplåts med hyresrätt inte inkluderas.

Andelen hyresrätter är låg i Uppsala jämfört med andra kommuner. 38 procent av bostadsbeståndet är hyresrätter (25% ordinarie och 13 % student och special). I kommunens Mål och Budget finns en indikator om att andelen hyresrätter i bostadsbeståndet ska öka.

Beräkningar av hushållens köpkraftiga efterfrågan av nyproducerade bostäder har sjunkit. Därtill har en viss förändring av hushållens framtida efterfrågan skett med en ökad efterfrågan av hyresrätter och en minskad efterfrågan av bostadsrätter och småhus. Denna förskjutning i efterfrågan har påverkats av det sämre konjunkturläget och ser ut att delvis hålla i sig framöver. De senaste fem åren har andelen hyresrätter (ordinarie, student och special) i snitt utgjort drygt 40 procent av de bostäder som byggts i Uppsala.

Det genomsnittliga marknadsvärdet på byggrätter för hyresrätter i kommunen har under senare år generellt varit lägre än värdet på byggrätter för bostadsrätter. En större andel hyresrätter på kommunal mark har i många geografiska lägen därmed inneburit lägre intäkter för marken. Det är ännu oklart hur den förändrade byggkonjunkturen kan komma att påverka förhållande i markvärde mellan hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest hushåll har möjlighet att efterfråga då den inte kräver kapitalinsats och innebär fördelar för hushåll som önskar flytta inom och till Uppsala för studier eller arbete. Eftersom andelen hyresrätter idag är låg i kommunen kan fler hyresrätter medföra att fler hushåll kan finna ett lämpligt boende

Sammanfattningsvis föreslås inga ytterligare justeringar av andelsmålet. Andelsmålet har justerats till samrådsversionen för att förtydliga målet om ordinarie hyresrätter. För att förtydliga har delmål 1.2 däremot delats upp i två delmål. Samma innehåll men där delmål 1.2 handlar om andelen hyresrätter i beståndet och delmål 1.3 om nyproduktionen.

Bättre nyttja befintligt byggnadsbestånd

Fastighetsägarna Mitt Nord ser behov av ytterligare ett delmål. För att kunna nyttja befintligt bestånd bättre ser de att kommunens planer behöver vara mer flexibla och att vissa regelundantag kan göras vid renovering i syfte att möjliggöra fler bostäder i redan befintligt bestånd.

PRO skriver i sitt yttrande att kommunen i varje enskilt fall behöver pröva om överskott på lokaler till förskola och skola kan omvandlas till exempelvis trygghetsbostäder med gemensamhetslokaler eller lokaler för gemenskap.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med kommunledningskontoret:

Att använda det som redan är byggt är effektivt ur flera klimataspekter och något som kommunen ser positivt på för att uppnå högt ställda klimatmål. Om kommunala lokaler blir tomma och det finns andra behov för lokalen undersöker kommunen möjligheten för utveckling. Bland annat behöver lokalens tekniska förutsättningar undersökas liksom behov av detaljplaneändring. Sammanfattningsvis avser stadsbyggnadsförvaltningen att invänta de justeringar som förväntas komma från det uppdrag Boverket nyligen fick från Regeringen. Boverket ska föreslå lättnader i byggkrav vid ändring och ombyggnad av det befintliga byggnadsbeståndet som förhoppningsvis underlättar detta arbete.

Upprätthålla ett bostadsbyggande bland annat genom kortare handläggningstider för detaljplaner och bygglov

Handelskammaren anser att bostadsförsörjningsprogrammet borde ta större hänsyn till den kraftiga inbromsningen på marknaden och den höga kostnadsbilden som hinder för byggande. Programmet borde kompletteras med ett mål för hur byggandet ska kunna stimuleras.

Handelskammaren föreslår därför att bostadsförsörjningsprogrammets åtgärd *1.1.6 - Ta fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra lågkonjunktorens negativa effekter på bostadsbyggandet* blir utgångspunkt för ett eget mål, där kommunen, tillsammans med näringslivet, arbetar för att pressa kostnader och reducera de osäkerheter som gör att investeringar skjuts på framtiden.

Handelskammaren skriver att en konkret åtgärd för att pressa byggkostnader och upprätthålla ett bostadsbyggande vore att korta ner handläggningstiderna för detaljplaner och bygglov. Handelskammaren refererar till initiativet *Bygg i tid* som redovisar ett Ledtidsindex för 2024 där ledtiderna är långa i Uppsala kommun. För nybyggnation av flerbostadshus var den totala viktade genomsnittliga tiden för detaljplaner och bygglov i Uppsala 5,3 år. Aktörerna bakom Nationellt Ledtidsindex anser att ledtiderna inte ska behöva överstiga 2,5 år.

Handelskammaren refererar till en rapport från konsultfirman Evidens som beräknat att en förlängning av planprocessen med ett år leder till en ökning av byggkostnaderna med fem till åtta procent vilket i sin tur resulterar i en lägre byggtakt. De refererar till att ökade utredningskrav driver upp kostnader och att ambitionen bör vara att förenkla

och pröva om alla projekt ska kräva samma djupgående detaljplaner. Det bör också prövas om specifika särkrav, krav på gestaltning och miljöprofiler kan förenklas eller undvikas, eftersom de sänker marginalen för nya projekt.

Mer specifikt önskar Handelskammaren att kommunen ska presentera hur man konkret går till väga för att främja kortare handläggningstider och på vilket sätt detta bostadsförsörjningsprogram bättre anpassas efter marknadsförutsättningarna och möjliggör för en snabb återhämtning av byggmarknaden.

Fastighetsägarna Mitt Nord anser att kommunen behöver arbeta med att korta ledtider i detalj- och bygglövsprocesser för att nå mål om nyproduktionstakt.

Bo Klok lyfter i sitt yttrande vikten av att få till en snabbare process för detaljplaner till lägre kostnad, med färre utredningar och mer flexibilitet för att möjliggöra bostäder till personer med lägre köpkraft. I citynära lägen finns förståelse för att planer behöver en större detaljeringsgrad.

Plan- och byggnadsnämnden förtydligar i sitt remissyttrande att de i planbesked och planuppdrag har möjlighet att uppmärksamma platsspecifika förutsättningar när det gäller bostadsbeståndets sammansättning i både form och innehåll. Om nämnden bedömer det lämpligt i en avvägning mellan detaljeringsgrad och flexibilitet, kan den på så sätt styra detaljplanens regleringar i en viss riktning. Nämndens erfarenhet är att detaljplaner med alltför preciserade regleringar minskar möjligheterna att kunna möta olika behov på bostadsmarknaden över tid. Till exempel är det möjligt men sällan lämpligt, att i detaljplan reglera lägenhetsstorlekar eftersom det kan förhindra önskvärda eller nödvändiga ombyggnader. Det är tids- och resurskrävande för både byggaktören och kommunen när en detaljplan behöver göras om i samband med projektförändringar. Nämnden vill dock understryka att typologi och skala i vissa lägen är avgörande för om bebyggelsen blir lämplig på platsen, och att preciseringar i detaljplanen kan vara nödvändig av det skälet.

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, lyfter behov av en kompletterande åtgärd som innebär att byggaktörer med god genomförandekraft och kontinuitet prioriteras. Detta kan vara en uppföljningsparameter i markanvisningsavtalet. Motivet till detta är att det oavsett låg- eller högkonjunktur är angeläget att ha kontinuitet i bostadsbyggandet. Kommunen bör därför ställa krav på genomförbarheten hos aktörerna och prioritera dem som bygger efter anvisning av mark. Kommunen kan också prioritera de som har ett långsiktigt engagemang och som bygger jämnt över tid.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Den senaste tiden har hushållens köpkraft dämpats samtidigt som produktionskostnader och boendekostnader ökat. Detta märks bland annat genom att betydligt färre bostäder byggstartats. Ett minskat bostadsbyggande kan leda till en ökad bostadsbrist. Det påverkar den regionala arbetsmarknaden med negativa konsekvenser för arbetsgivare och byggbransch i såväl Uppsala som angränsande kommuner. Stadsbyggnadsförvaltningen ser med oro på detta och har under rådande lågkonjunktur noga följt utvecklingen och haft dialoger med bygg- och bostadsföretag för att mildra effekterna genom justeringar i de kommunala processerna. Ett önskemål som kommit från byggbranschen har varit möjligheten att skjuta fram investeringar. Inspel som medfört att det nu finns möjlighet för byggaktörer att förvärva mark i Uppsala utan att direkt behöva betala hela köpeskillingen. Att skjuta upp betalningstillfället kommer förhoppningsvis leda till fler byggstartar.

Förvaltningen för kontinuerliga dialoger med bygg- och bostadsföretag. Den åtgärd som handlar om att ta fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra

lågkonjunktorens negativa effekter på bostadsbyggandet anser förvaltningen svarar mot detta behov. Att anvisa mark till aktörer med god genomförandeförmåga är en fråga som blivit än mer prioriterad de senaste åren och i arbetet med prioritering av projekt är genomförbarhet en aspekt. I syfte att möjliggöra en jämn byggtakt bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att vi därtill behöver ett ökat fokus på kostnadsdrivande faktorer och föreslår därför en ny åtgärd kring detta, se rubriken nedan.

Flera inkomna synpunkter handlar om behovet av att korta handläggningstider för detaljplan och bygglov som ett sätt att nå en mer kostnadseffektiv process och ett ökat bostadsbyggande. I kommunens Mål- och Budget för 2025 finns ett nytt uppdrag om att minska ledtiderna i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov och samverka med aktörer för att minska ledtiderna på helhet. I uppdragsbeskrivningen framgår att ledtiderna för byggprojekt ökar i stora delar av landet, med ökande utredningskrav, remissrundor och domstolshantering. De långa ledtiderna är inte den enda anledningen, men är tillräckligt avgörande för att ge väsentligt negativ påverkan på både byggtakt och antal byggda bostäder. Kommunen behöver verka för att minska ledtiderna i den del av processerna som sker hos kommunen. Vidare behöver god samverkan med aktörer som branschen, remissinstanser med flera upprättas för att skapa förutsättningar att korta ledtiderna på helhet. Bland annat utgör staten en viktig part som del i att se över och korta ledtider, exempelvis genom att Länsstyrelsen under planprocessen tydliggör bedömningar och krav på planeringsunderlag. Här har länsstyrelserna ett pågående uppdrag i enlighet med regleringsbrev att identifiera vilka utmaningar som kommunen upplever.

Sammanfattningsvis kommer remissinstansernas inkomna synpunkter tas omhand i befintlig åtgärd *1.1.6 om att fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra lågkonjunktorens negativa effekter på bostadsbyggandet* samt kommunens arbete med nytt uppdrag från Mål och budget om att minska ledtiderna i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov.

Minskade produktionskostnader och prisrimliga bostäder

Uppsalahem beskriver i sitt yttrande att bolaget som allmännytta har en inriktning om att kunna erbjuda bostäder för alla. Det innebär att även kunna erbjuda lägenheter till en lägre hyra, givet att det är långsiktigt ekonomiskt hållbart för bolaget. Uppsalahem är därför angelägna om att hålla nere byggkostnaderna och välkomnar en utredning om hur markanvisningsinstrumentet kan tillämpas för att möjliggöra detta.

Uppsalahem ser därtill stora möjligheter att genom samverkan skapa en gemensam bild av de utmaningar som branschen står inför, och att verka för det gemensamma politiska uppdraget att bygga till lägre kostnader. Det bör bland annat innebära att kommunala särkrav i exploateringen, som kan ha stor påverkan på byggkostnaderna, alltid ska vägas mot vikten av att hålla nere dessa för att kunna erbjuda prisrimliga bostäder. Uppsalahem betonar vikten av att alltid göra en avvägning av kostnadsdrivande krav och konsekvenser. Bolaget anser vidare att det är viktigt att privata aktörer bygger hyresrätter, samt att de privata aktörerna bidrar med lägenheter med låg hyra. Detta för att inte stigmatisera varken det allmännyttiga bostadsbolaget som hyresvärd eller olika bostadsområden.

Handelskammaren skriver i sitt yttrande att kommunen tillsammans med näringslivet bör arbeta för att sänka kostnader, påskynda processer och minska de osäkerheter som hindrar investeringar. De påtalar att det krävs en tydligare koppling mellan marknadsförutsättningarna och företagets möjligheter att uppfylla de mål som presenteras inom kommunens program för bostadsförsörjningen.

Bo Klok lyfter i sitt yttrande att kommunen aktivt behöver arbeta med att hålla nere kostnader för bostadsproduktion bland annat genom att arbeta med kostnadsfokus. Bo Klok nämner flera exempel, däribland vikten av att få till en snabbare process för detaljplaner till lägre kostnad, med färre utredningar och som är mer flexibla för att möjliggöra bostäder till personer med lägre köpkraft. Kommunen kan också lyfta vikten av att hålla nere kostnader för bostadsproduktion så att aktörer kan matcha markpris och byggkostnad med behov och betalningsvilja.

Plan- och byggnadsnämnden förtydligar att en detaljplan inte kan styra kostnadsnivåer och upplåtelseformer, men att utformningen kan öka eller minska sannolikheten för det ena eller andra. Vidare kan nämnden i en detaljplan också genom precisering eller generalisering av byggrätter ge möjlighet eller förhindra olika hustyper, och därmed bostadstyper, att komma till stånd. Olika byggherrar har dessutom olika profil avseende upplåtelseform och pris eller hyresläge, och nämnden kan indirekt påverka dessa genom prioritering mellan planuppdrag.

PRO lyfter i sitt yttrande behov av hyresrätter med lägre hyra, men strävan efter lägre boendekostnader får inte innebära att regler om tillgänglighet luckras upp och försvårar för äldre och andra med rörelsevårigheter. De hänvisar till forskning om Universell utformning, och vikten av att skapa lösningar som fungerar för så många som möjligt redan från början.

Socialnämnden ställer sig särskilt positiv till delmål 1.1 om att underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och flytta till en mer ändamålsenlig bostad. Socialnämnden målgrupper gynnas särskilt av delmålet om att möjliggöra byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad och värna om befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader. Även Arbetsmarknadsnämnden ser att delmålet som fokuserar på att möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnader och värna befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader är särskilt positivt för nämndens målgrupper. Detta kan leda till att fler hushåll blir självförsörjande genom att skapa möjligheter att flytta till bostäder med lägre kostnader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med Uppsalahem:

För att möjliggöra ett byggande av bostäder med lägre boendekostnad är en förutsättning att få till lägre produktionskostnader. För att identifiera och öka förståelsen för vad som är kostnadsdrivande faktorer i samhällsbyggnadsprocessens olika skeden finns behov av att analysera detta i kommunen, gärna i nära dialog med byggaktörer. Förslag är att lägga till åtgärd *1.6.4 Analysera kostnadsdrivande faktorer och utveckla arbetsätt inom planläggning, bygglovshandläggning, markanvisning och exploateringsåtgärder i syfte att åstadkomma prisrimliga bostäder.*

Regionalt perspektiv

Länsstyrelsen i Uppsala län påtalar vikten av det regionala perspektivet och skriver i sitt yttrande att kommunen tydligare skulle kunna skriva ut på vilket sätt som kommunen är del av regional samverkan. Det framgår indirekt på flera ställen i dokumentet, men det skulle kunna lyftas fram tydligare. Exempelvis kan det i texten under rubriken "Hänsyn tagna till nationella, planer och program" tydligare framgå hur hänsyn tagits till regionala styrdokument, såsom den Regionala utvecklingsstrategin. Kommunen skulle kunna fundera över rubriksättningen, kanske skulle den även kunna omfatta regionala planer och program.

Heby kommun betonar vikten av Uppsalas roll för bostadsförsörjningen i ett regionalt perspektiv. Hur bostadsmarknaden ser ut och fungerar i Uppsala kommun påverkar

bostadsmarknaden i omgivande kommuner. Mot bakgrund av en förväntad lägre byggtakt i Uppsala framöver skulle förslaget med fördel kunna kompletteras med ett resonemang om dess konsekvenser för bostadsförsörjningen i ett regionalt perspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Det regionala perspektivet är viktigt och programmet kompletteras därför med ett något mer utförligt resonemang kring detta.

Blandning på delområdesnivå

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, uppskattar och stödjer kommunens ambition om ett brett bostadsutbud och en blandad bebyggelse. Tillsammans kan olika former som bostadsrätter, hyresrätter, kooperativa hyresrätter och byggemaskiner bidra såväl till att fler får sin egen bostad som till ett områdes sociala och ekonomiska hållbarhet. Upplåtelseformer som involverar och skapar ett engagemang för både bostaden och bostadsområdet är en lösning som enligt SKBs hundraåriga erfarenhet överlever över tid. Att få in fler bostadsformer och upplåtelseformer i stadsdelarna är ett av verktygen för att bidra till en hållbar stadsbyggnad och ett hållbart samhälle. SKB anser vidare att det i en och samma fastighet bör byggas med varierade lägenhetsstorlekar. Det medför att människor i livets olika skeenden kan bo i en och samma fastighet, vilket bidrar till mångfald och möjlighet att flytta inom fastigheten när livet ändras. SKB delar därmed Uppsalas beskrivning om olika lägenhetsstorlekar och även byggår i olika områden. Ett breddat lokalt bostadsutbud möjliggör för olika typer av hushåll att bo i samma område.

Plan- och byggnadsnämnden skriver i sitt yttrande att de gärna medverkar till ett breddat och varierat bostadsutbud i både nya och befintliga områden i Uppsala och är positiv till att tillsammans med kommunstyrelsen utveckla ett arbetssätt som kan bidra till målet. Ett breddat lokalt bostadsutbud är viktigt för att olika typer av hushåll ska kunna finna ett lämpligt boende, samtidigt som det ger fler hushåll möjlighet att bo kvar i sitt område, även om den egna livssituationen skulle förändras. Möjligheten och även lämpligheten att säkerställa en blandning av bostäder genom planläggning är begränsad men nämnden har en viktig rådgivande roll. Nämnden uppskattar därför den behovs- och marknadsanalys som tagits fram. Detta kunskapsunderlag kan utgöra ett stöd när nämnden och förvaltningen i tidiga skeden kan delge marknadens aktörer kommunens förväntningar utifrån behovet av och efterfrågan på olika typer av bostäder i olika delområden.

Plan- och byggnadsnämnden lyfter vidare att de utifrån sitt ansvar för den byggda miljön särskilt vill understryka att ett tillskott av byggnader med nya boendeformer eller upplåtelseformer i ett område inte innebär att byggnaderna behöver avvika från den befintliga bebyggelsen i form, skala eller typologi. Vilket slags tillskott som bör tillkomma i redan bebyggda områden görs i en avvägning mot stadsbilden, i enlighet med kravet på hänsyn och en god helhetsverkan i plan- och bygglagens andra kapitel.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden lyfter i sina yttrande vikten av att tillskapa trygga bostadsområden. Äldrenämnden hänvisar bland annat till den enkätundersökning om boendepreferenser bland kommunmedborgare 60 år och äldre som kommunen genomförde hösten 2021 där trygghetsfrågan vid nybyggnation lyftes av målgruppen. Såväl omsorgsnämnden som äldrenämnden är oroade över kommunens trygghetsundersökning för 2023 där fyra av kommunens fem mest otrygga bostadsområden är nybyggda. Här råder också en lägre grad av social sammanhållning. De ser ett behov av att tydligare lyfta fram och belysa dessa risker i

programmet. Det anser att det är ytterst olyckligt om strukturella problem byggs in i den fysiska miljön på det sätt som i värsta fall är situationen i flera av tätortens idag mest otrygga bostadsområden. Omsorgsnämnden och äldrenämnden lyfter att detta möjligen kan lyftas in som nytt delmål att *Nyproduktion i Uppsala tätort får inte bidra till att någon upplåtelseform ensam överskrider 50% per delområde (NYKO4)*.

Omsorgsnämnden och äldrenämnden anser att begreppet "Delområde" skulle behöva förtydligas under avsnittet "Definitioner och begrepp". Vilken skalnivå på delområdet som avses får betydelse för de olika effekter som avses uppnås via programmets styrning på området. Denna skalnivå behöver därför vara uttalad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med kommunledningskontoret:

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det är av yttersta vikt att stadsutvecklingen bidrar till en ökad trygghet. Detta såväl för de som flyttar till nybyggda bostäder och områden, som att det bidrar till ökad trygghet i omkringliggande bostadsområden. Ett sätt att främja välfungerande och trygga områden är att eftersträva en blandning av olika hushållstyper som kan åstadkommas genom en ökad blandning av bostäder. Kommunledningskontoret motsäger däremot en styrning av blandning på delområdesnivån enligt nyckelkodsområde 4 (NYKO). NYKO4 är den näst minsta av de fem möjliga nivåer som Uppsala kommun använder sig av. Nyckelkodssystemet tillhandahålls av Statistiska centralbyrån men ajourhålls av varje kommun som önskar nyttja systemet. Den huvudsakliga orsaken till att NYKO4 är en olämplig geografisk administrativ nivå för styrning av bostadsblandning är att områden på denna nivå till viss del tillskapas för att eftersträva homogenitet i exempelvis boendeform och upplåtelseform, bland annat utifrån markägande- och planförhållanden.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer även i att begreppet delområde behöver förtydligas. I avsnittet "Definitioner och begrepp" föreslås en geografisk hänvisning till kommunens tätorter, stadens stadsdelar samt en indelning där omlandet definieras genom en radie på 100 meter respektive, 500 och 1000 meter i gång och cykelvägnätet från respektive plats. För att kunna följa utfall läggs även detta in som ett förtydligande i föreslagen indikator.

Bostad för alla anger en allmän inriktning för ökad blandning i olika delområden, men inte vilket innehåll som eftersträvas i enskilda områden. För att ge en ökad vägledning till samhällsbyggandet där önskvärd inriktning i olika delgeografier konkretiseras föreslås en kompletterande åtgärd 2.1.4 *Tydliggör i översiktsplaneringen vad ett varierat bostadsutbud innebär i olika delområden*. En åtgärd där även plan- och byggnadsnämnden behöver vara delaktig i analysen av stadsbilden, platsens förutsättningar och den byggda miljöns karaktär, struktur och typologi. Inom översiktsplaneringsprocessen beskrivs den övergripande bebyggelseinriktningen geografiskt och kopplat till detta kan även önskvärdt innehåll definieras utifrån lokala behov och förutsättningar.

Övriga synpunkter

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, har medskick till att kommunen behöver vidareutveckla mobilitetshus och lyfter anläggningen i Rosendal som ett gott exempel och har en del medskick som de gärna ser att kommunen vidareutvecklar i kommande projekt. SKB har vidare en del medskick till kommunens arbete med markanvisningar framför allt behov av att få till tillförlitliga uppföljningsprocesser. De lyfter även att kommunens markpolicy behöver vara differentierad för olika

upplåtelseformer med olika markvärden, detta för att kunna möta en mångfald och bidra till en hållbar samhällsutveckling. BoKlok har också medskick till kommunens arbete med markanvisningar, att fokus bör vara på de bostäder som kan produceras snabbt och inte på arkitekttävlingar som leder till långdragna processer. De lyfter också att det är viktigt med förutsägbarhet i mark- och exploateringskostnader och att tillämpa fasta kostnader vid såväl markanvisningar som utveckling av privat mark.

Region Uppsala har medskick om hur kommunen kan arbeta med en effektiv markanvändning vid nyproduktion för att minimera risken att tätortsnära natur samt jord- och skogsbruksmark tas i anspråk. De har även medskick om vikten av bostadsbebyggelse i anslutning till god kollektivtrafik och att tillkommande bostäder bör ske i anslutning till prioriterade stråk enligt länstransportplanen och att samverkan sker med regionen för att säkra kollektivtrafik. Detta är frågor som hanteras inom kommunens översiktsplanering och föranleder inga justeringar i detta bostadsförsörjningsprogram.

PRO lyfter att bostadsförsörjning är en komplex fråga där utsatta människor, exempelvis äldre, har svårt att uttrycka sina åsikter, behov och önskemål. Därför bör en fortlöpande dialog föras, om behov och önskemål, mellan kommunen och olika pensionärsorganisationer när det kommer till bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen i Uppsala län ser positivt på att kommunen i sina riktlinjer också gjort en analys av hållbarhetskonsekvenser. Kommunen har i analysen lyft kommunalekonomiska överväganden och Länsstyrelsen vill i detta avseende framföra att det finns risker med att låta den typen av faktorer styra. Nyttan för invånarna eller samhället kan exempelvis vara överordnat intäktsintresset i olika projekt eller delar av kommunen, varför en generell lydelse om intäktsbortfall kan vara överflödig.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

De medskick som inkommit och berör andra närliggande processer har förvaltningen spridit vidare till berörd sakfråga där de bäst tas omhand.