



Projekt i Vinnovas utlysning
Social hållbarhet
i den fysiska miljön

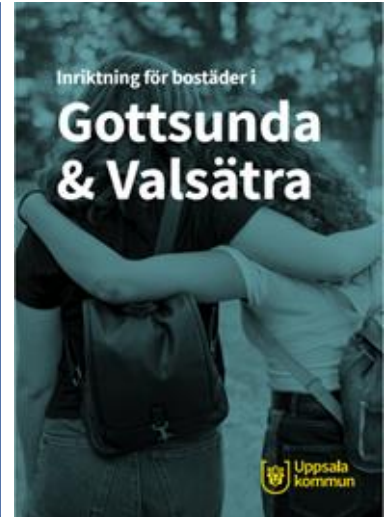
*Bostäder till fler i det befintliga
bostadsbeståndet i Uppsala -
Testbädd för delande och minskad
ensamhet*

Dela bostad – hem för fler

Christer Larsson, ABHELASTADEN
Elin Blume, UPPSALA KOMMUN
Erik Stenberg, KTH
Ida Sandström, LUNDS UNIVERSITET
Viktoria Waldin, WHITE
Ann Edberg, ETT TAK

Forskningsprojekt som svarar på bostadsutmaningar i Uppsala

- Mål 1: *Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen*
 - Verka för att fler boendeformer tillskapas ex kollektiva boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept osv.
 - Bättre nyttja befintligt bostadsbestånd
 - I samband med renovering möta behovet av hyresrätter med lägre boendekostnad
- Ökad social sammanhållning genom förändrad bostadsstruktur och nya boendekoncept



Dela bostad – hem för fler

Projektparter



ETT TAK



AB HELASTADEN

white



LUNDS
UNIVERSITET

Med projektstöd från Vinnova i utlysningen:

Social hållbarhet i den fysiska miljön

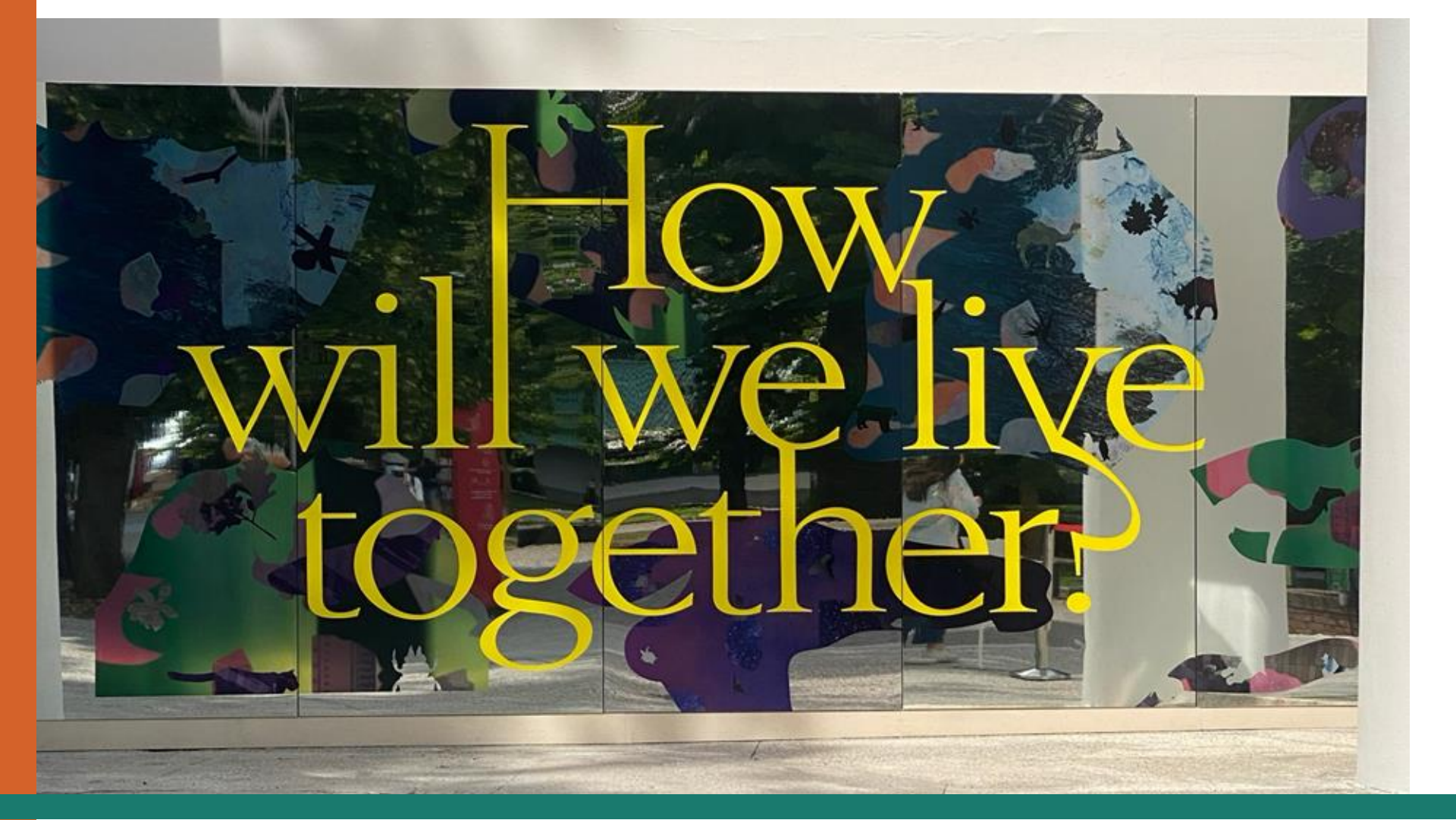
November 2021 – juni 2026

VINNOVA
Sveriges innovationsmyndighet

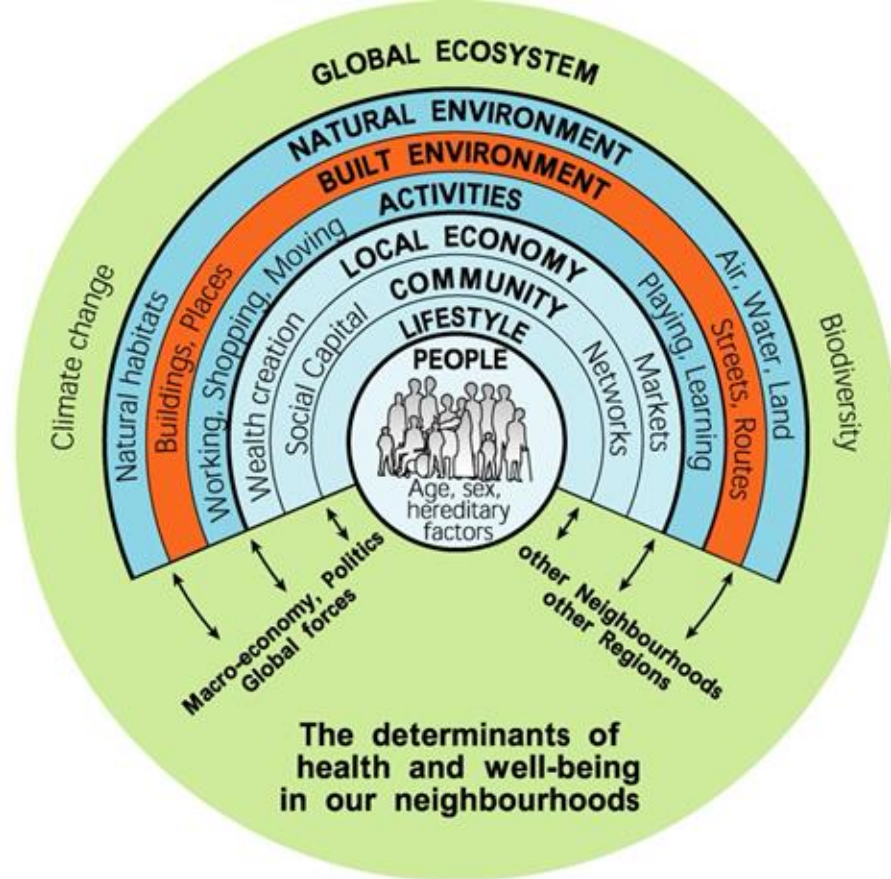


Projektpresentation

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 01 | Bakgrund & problembild | 04 | Pilotkoncept i Gottsunda |
| 02 | Delat boende - attityder & intressen, ensamhet & gemenskap | 05 | Metod för att beräkna samhällsnytta |
| 03 | Förutsättningar i det som är byggt | 06 | Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning |



How
will we live
together?



BOENDET CENTRALT



Sverige har, med mer än 40 kvadratmeter per person, västvärldens högsta boendearea per person, om än orättvist fördelad.

Vi har också, paradoxalt nog, bostadskris.

Vi bygger och bygger, ändå saknar människor bostäder.

Vi har alltså gjort oss beroende av nybyggnation utan att lösa själva samhällsutmaningen.

Modellen fungerar helt enkelt inte.

På senaste tid har frågan också stressats av utmaningar i demografi, cikularitet och den allmänna kostnadsökninge.

VÅR MODELL FUNGERAR INTE

POTENTIALEN FINNS I DET VI REDAN BYGGT

"Lösningen på bostadskrisen är att dela"
Det skulle medföra en obetydlig merkostnad att ge miljonprogrammet mer flexibla planlösningar i samband med renovering, skriver debattörer från projektet "Dela bostad – hem för fler".



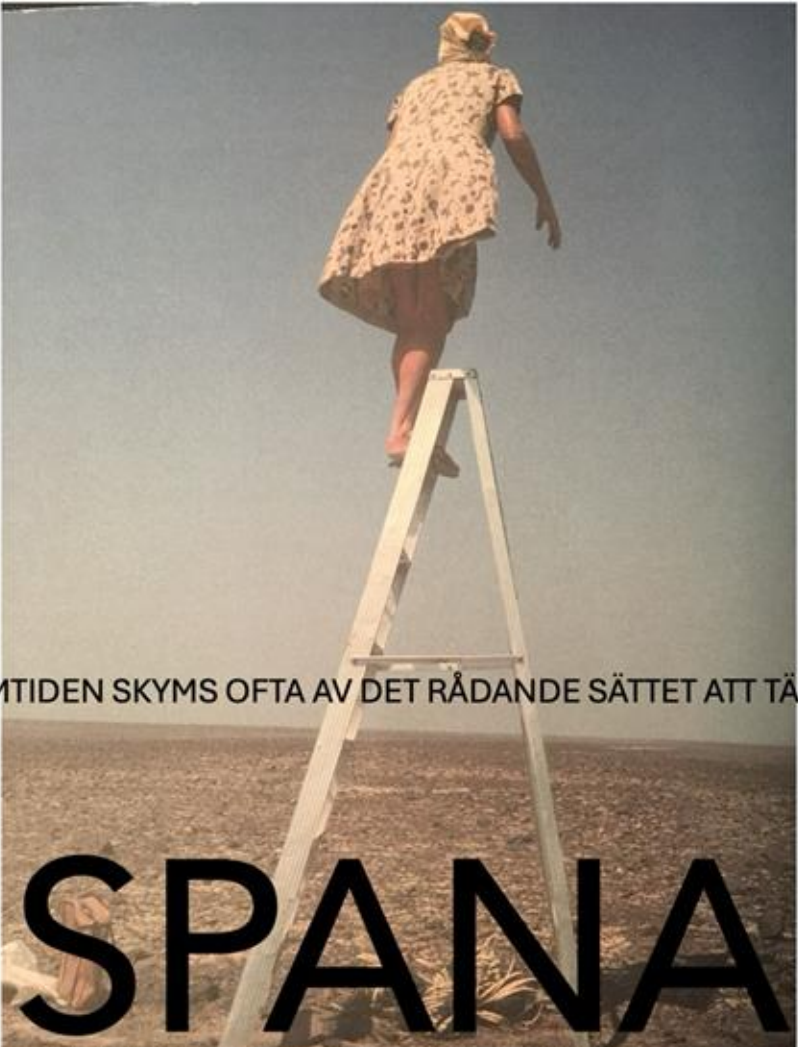
Det råder bostadsbrist i Sverige. Samtidigt har vi Västeuropas största bostadsyta per capita. Vi hävdar att det är både onödigt och ohållbart att slenträna på att se nybyggnation som den enda lösningen. Det finns ytterligare en: att använda det som redan är byggt, genom att dela och...

HOMES

"Att bygga nytt är inte enda vägen om vi ska lösa bostadskrisen"
Det slenträna på att se nybyggnation som den enda lösningen är ohållbart och ineffektivt. Sverige har redan Västeuropas högsta bostadsyta per capita. Det finns en enklare lösning: att använda det som redan är byggt, genom att dela och omfördela.

Att den svenska bostadspolitikerna behöver ses över är inte ett kontroversiellt påstående. Under flera årtionden har vi förlitat oss på en ensidig byggpolitik för att adressera bostadsbristen genom nybyggnation som norm, men resultaten har varit otillräckliga. När bostadsbyggandet dessutom faller till mycket låg nivå, faller hela politiken samman. Därför finns det nu möjlighet att tänka bredare. Att se resursen i det som redan är byggt, öka effektiviteten i hur vi använder den befintliga boendeytan. Komma till rätta med bostadskrisen.

Bostadsbristen...

A photograph of a person from behind, wearing a light-colored floral dress and a headscarf, standing on the top of a tall, narrow wooden A-frame ladder. The ladder is positioned in a flat, open field under a clear sky. The person's arms are slightly out to the sides, and they appear to be looking towards the horizon.

FRAMTIDEN SKYMS OFTA AV DET RÅDANDE SÄTTET ATT TÄNKA

SPANA

VI SÅG INTE

HUR BILEN SLOG SÖNDER VÅRA STÄDER



ATT ENSAMHET ÄR EN SITUATION OCH HINDRAR LIVET



**Studie: Ensamhet
farligare än fetma**

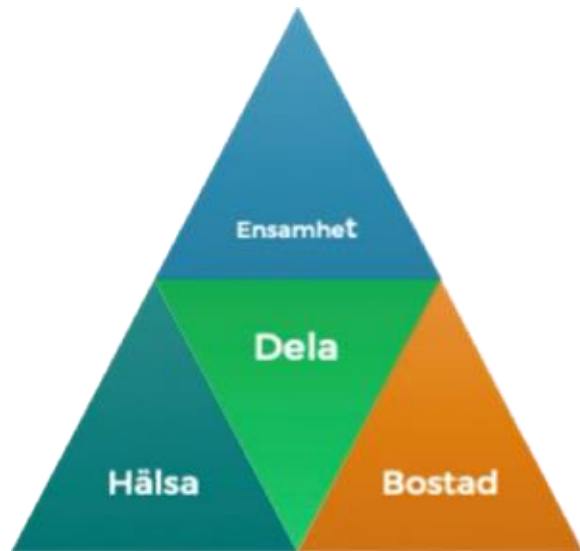
“

A city for all,
a city that leaves
no one behind”



Maimunah Mohd Sharif, Executive Director of UN-Habitat

Bakgrund och problembild

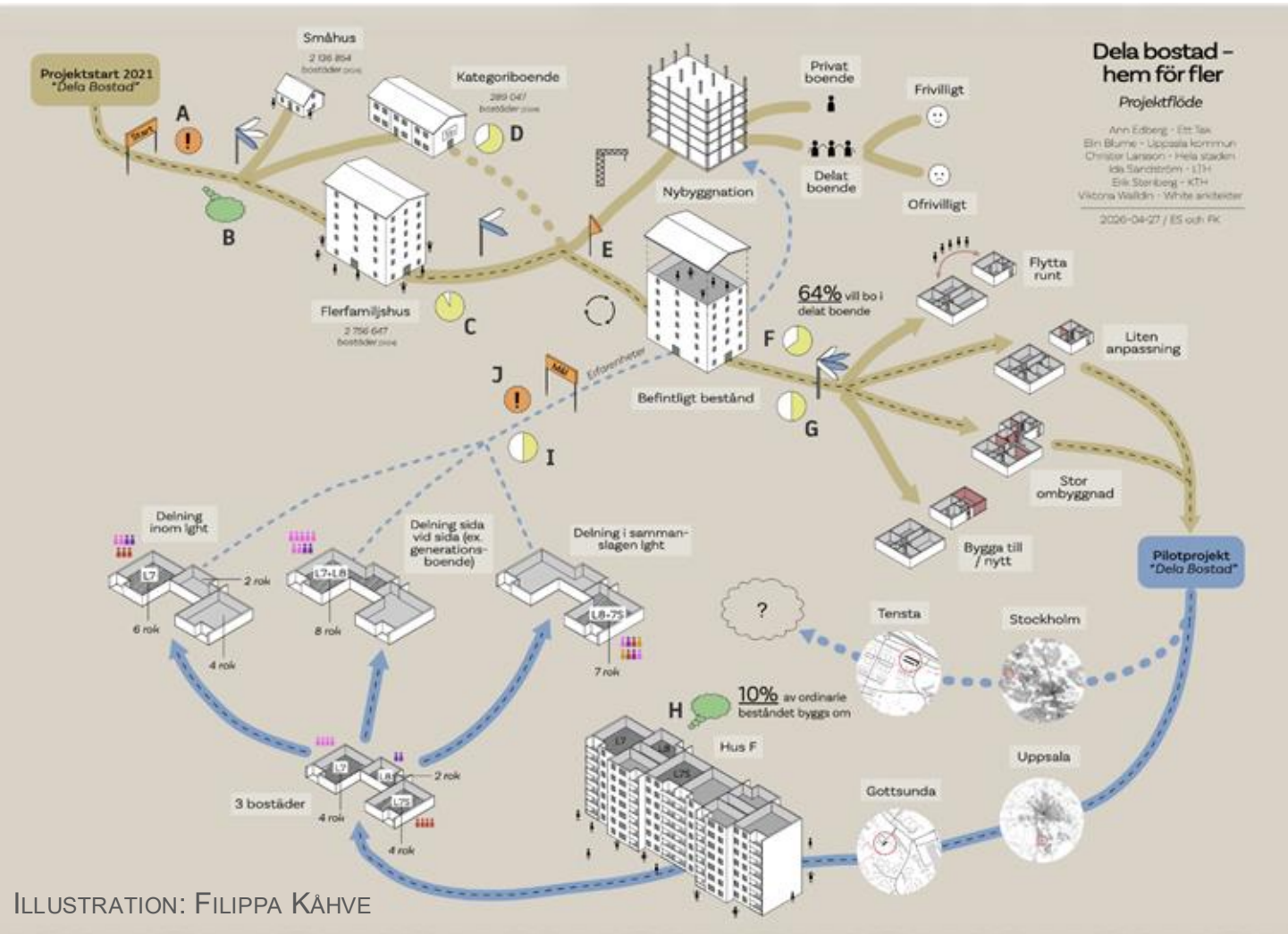


10 695 000

5 002 559

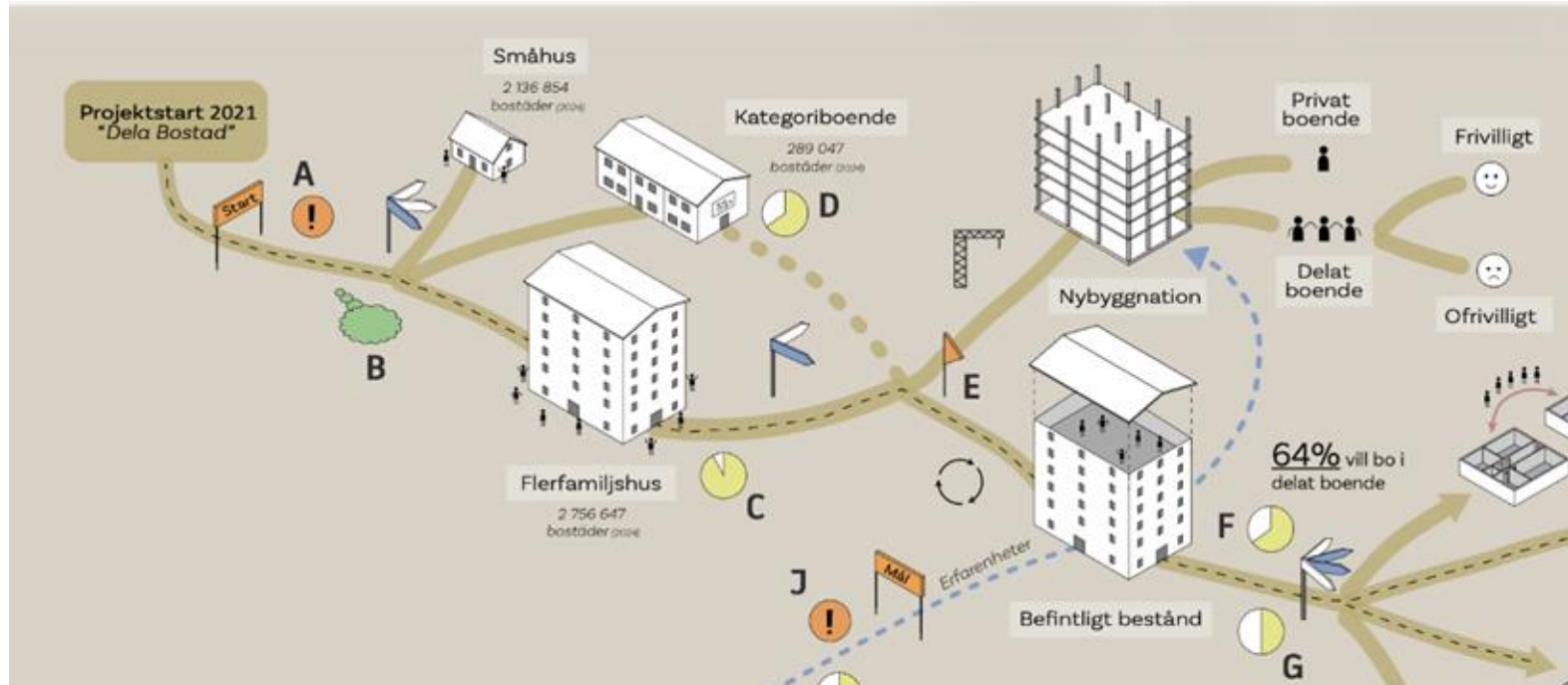
42 kvm

41%

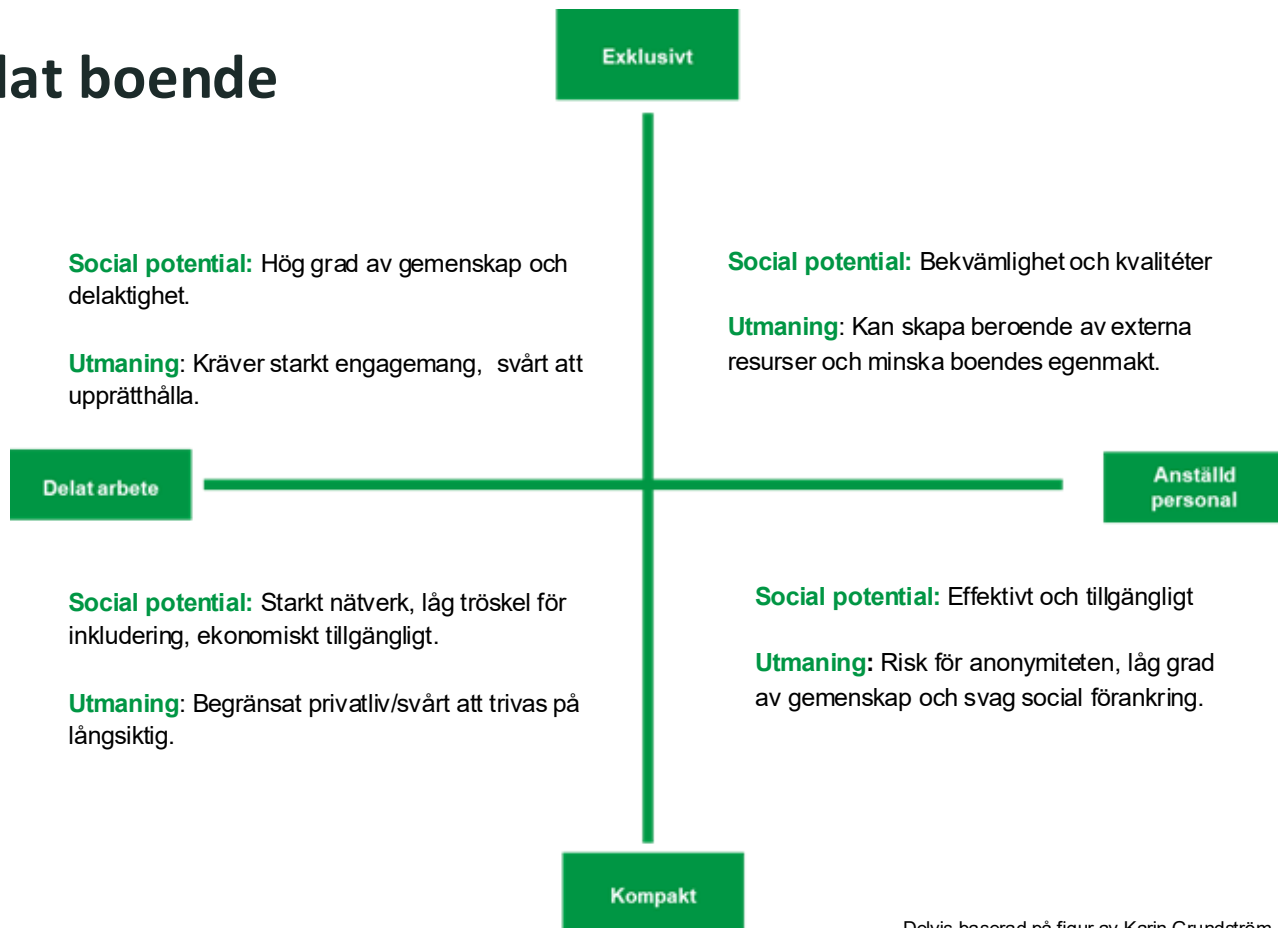


Dela bostad – hem för fler

Attityder, behov och intressen - ensamhet och gemenskap



Nuläge delat boende



Delvis baserad på figur av Karin Grundström (2022)

Ensamhet är knutet till situationer - bostaden är central



Nyckelsamtal och rundabordssamtal

- *för att förstå nuläge och bransch*

01

Fyra nyckelsamtal, 8 aktörer från bostads- och delningsfältet:

1. **Allmännytta & bostadsbolag:** Uppsalahem, Helsingborgshem
2. **Intresseorganisationer & civilsamhälle:** Hyresgästföreningen, Boföreningen Framtiden
3. **Privata/innovativa aktörer:** Colive, Theory Into Practice
4. **Boende-/målgruppsperspektiv:** Ett Tak, Studentboet

02

Nyckelsamtal och rundabordssamtal

- *för att förstå nuläge och bransch*

01

Fyra nyckelsamtal, 8 aktörer från bostads- och delningsfältet:

1. **Allmännyttan & bostadsbolag:** Uppsalahem, Helsingborgshem
2. **Intresseorganisationer & civilsamhälle:** Hyresgästföreningen, Boföreningen Framtiden
3. **Privata/innovativa aktörer:** Colive, Theory Into Practice
4. **Boende-/målgruppsperspektiv:** Ett Tak, Studentboet

TEMAN

- **Idéer och erfarenheter** (vad delat boende är och kan vara)
- **Normer och attityder** (vem delar, stigma, förändring över tid)
- **Bostadsmarknad** (efterfrågan, utbud, ekonomiska förutsättningar)
- **Politik och lagstiftning** (hinder, möjligheter, systembrister)
- **Arbetsätt och framtid** (hur aktörer jobbar och vad krävs framåt)

02

Nyckelsamtal och rundabordssamtal

- för att förstå nuläge och bransch

01

Fyra nyckelsamtal, 8 aktörer från bostads- och delningsfältet:

1. **Allmännytta & bostadsbolag:** Uppsalahem, Helsingborgshem-
2. **Intresseorganisationer & civilsamhälle:** Hyresgästföreningen, Boföreningen Framtiden
3. **Privata/innovativa aktörer:** Colive, Theory Into Practice
4. **Boende-/målgruppsperspektiv:** Ett Tak, Studentboet

TEMAN

- **Idéer och erfarenheter** (vad delat boende är och kan vara)
- **Normer och attityder** (vem delar, stigma, förändring över tid)
- **Bostadsmarknad** (efterfrågan, utbud, ekonomiska förutsättningar)
- **Politik och lagstiftning** (hinder, möjligheter, systembrister)
- **Arbetsätt och framtid** (hur aktörer jobbar och vad som krävs framåt)

02

Rundabordsamtal, 12 aktörer från olika delar av branschen.



Nyckelsamtal och rundabordssamtal

- *för att förstå nuläge och bransch*

01

Fyra nyckelsamtal, 8 aktörer från bostads- och delningsfältet:

1. **Allmännytta & bostadsbolag:** Uppsalahem, Helsingborgshem
2. **Intresseorganisationer & civilsamhälle:** Hyresgästföreningen, Boföreningen Framtiden
3. **Privata/innovativa aktörer:** Colive, Theory Into Practice
4. **Boende-/målgruppsperspektiv:** Ett Tak, Studentboet

TEMAN

- **Idéer och erfarenheter** (vad delat boende är och kan vara)
- **Normer och attityder** (vem delar, stigma, förändring över tid)
- **Bostadsmarknad** (efterfrågan, utbud, ekonomiska förutsättningar)
- **Politik och lagstiftning** (hinder, möjligheter, systembrister)
- **Arbetsätt och framtid** (hur aktörer jobbar och vad krävs framåt)

02

Rundabordsamtal, 12 aktörer från olika delar av branschen.



TEMAN

- **Ensamhet och boende**
- **Normer, kultur och efterfrågan**
- **Befintligt bestånd vs nyproduktion**
- **Regelverk och incitament**
- **Allmännyttans roll och skalbarhet**

Erfarenhet och intresse av delat boende

Två kompletterande enkäter

1. Enkät till boende i delat boende
distribuerades till SällBo (Helsingborgshem),
Studentboet, Colive, Färdknäppen och Ett tak.

2. Enkät till boende i ordinarie bestånd,
distribuerades via Helsingborgshem, Uppsalahem
och Stockholmshem. Till boende i 1:or och 2:or.

Kollektivboende för tankarna till en alternativ livsstil

- bland boende i ordinarie bestånd

"Kollektivboende får mig att tänka på människor med lite pengar, och åsikter till vänster."

Boende, i det ordinarie beståndet (hyresrätt, 1or och 2:or)

Erfarenhet och intresse av delat boende

- **också bland boende i ordinarie bestånd**

Boende i ordinarie bestånd (hyresrätt 1:or och 2:or):

Har du delat boende med någon utanför din familj?

Ja 51%

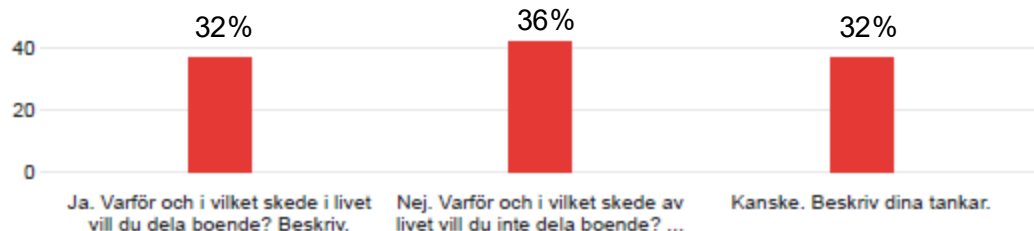
Erfarenhet och intresse av delat boende

- också bland boende i ordinarie bestånd

Boende i ordinarie bestånd (hyresrätt 1:or och 2:or):

Vill du bo i delat boende i framtiden?

Ja eller kanske: 64%

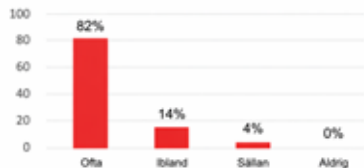


Delat boende för minskad ensamhet

Hur ofta känner du dig nära andra människor?*

Boende i delat boende:

Ofta eller ibland: 96%
Sällan: 4%



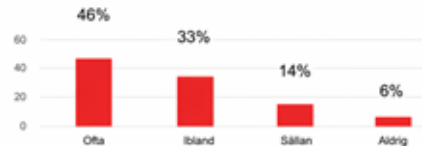
"Ibland tänker jag att det hade varit skönt att dela vardagen med andra."

"Då vi vill ha barn i framtiden vill vi ha utrymme för enskilt familjeliv utan krav på ett visst umgänge eller vissa gemensamma arbetsuppgifter. Däremot hade det varit fint att kunna dela en närmare gemenskap med andra där frivillighet och barnvänlighet är gemensam nämnare."

Boende, i det ordinarie beståndet (hyresrätt, 1or och 2:or)

Boende i ordinarie bestånd:

Ofta eller ibland: 79%
Aldrig eller sällan: 20%



6% i ordinarie hyresbestånd känner sig aldrig nära andra människor.

* UCLA Loneliness Scale

Slutsatser

Bostaden är central för att lösa ensamheten, men det är samspelet med grannar, grannskap, funktioner och social organisering som avgör effekten.

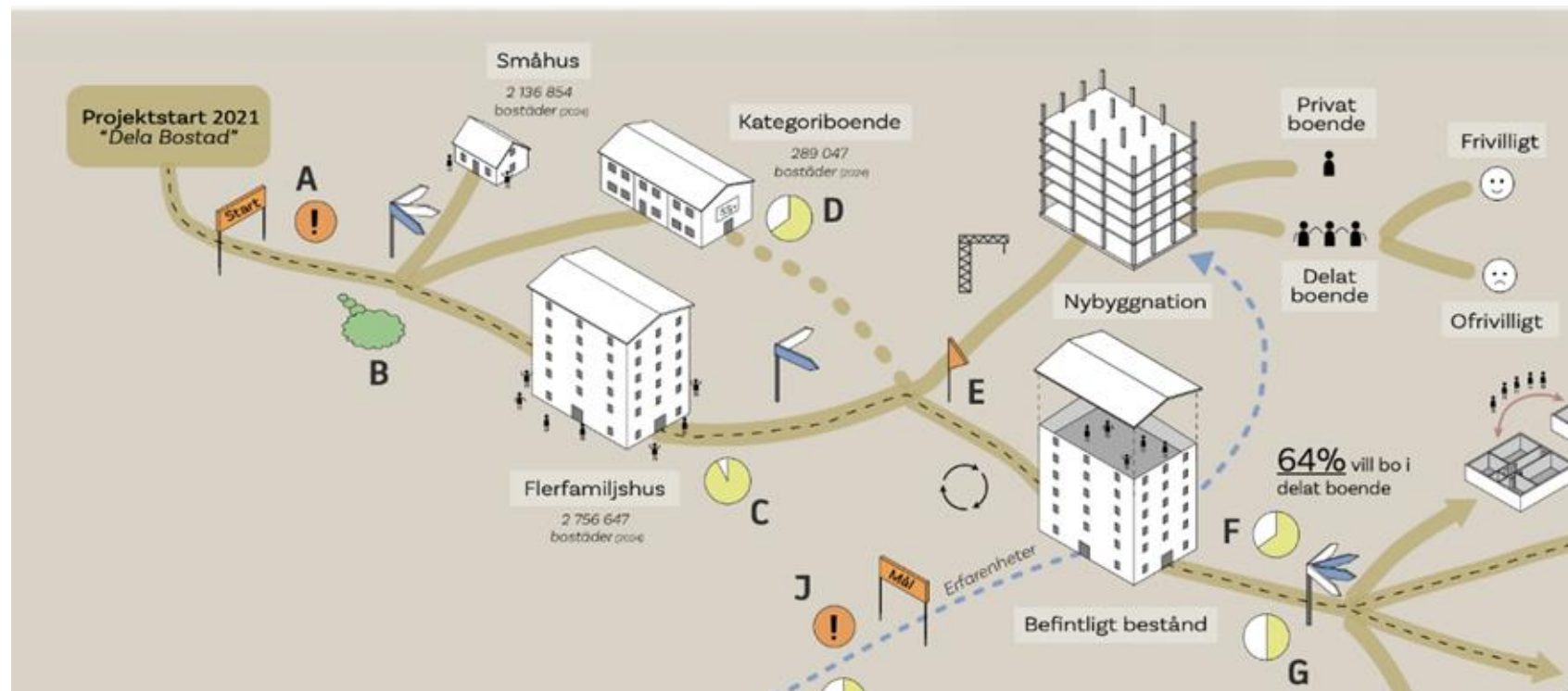
Delade boenden finns redan – i marginalen. Det finns både behov och exempel, men saknas incitament, strukturer och legitimitet för att bli norm eller skalas upp.

Alla vill inte bo delat - och inte alltid - men många vill bo delat under perioder i livet.

Delandeparadoxen: bland boende i ordinarie bestånd finns negativa föreställningar om kollektivboende - och samtidigt en stor öppenhet för att dela bostad.

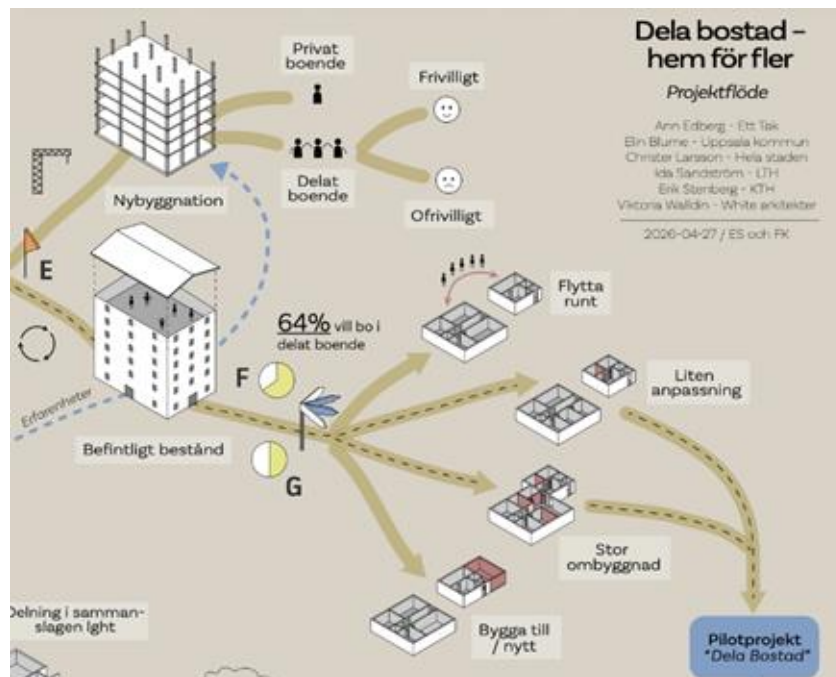
Dagens kategoriboenden missar den stora grupp som vill dela men inte har det som livsstil. Vi ser ett intresse av att bo delat - också med barn eller partner.

Det finns ett intresse för mer delat och flexibelt boende. Vi arbetar därför för delat boende i det befintliga beståndet.



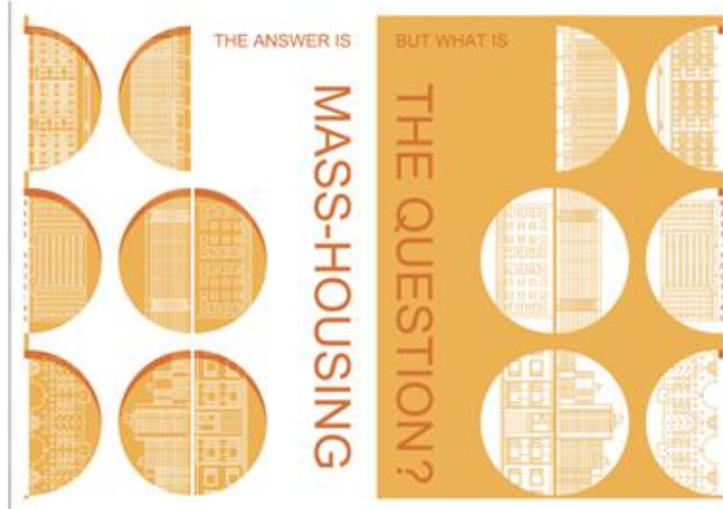
Dela bostad – hem för fler

Förutsättningar i det befintliga beståndet



KTH Arkitekturskolan - Housing Studio (HT 2022)

23 studenter undersökte 8 bostadsområden i Europa för att bättre förstå bostadsfrågan/orna



Doughnut Diagrams

NORRA KUNGÄRDET



KARL MARX HOF



VOLLSDORF



VÄLLINGBY



GÖTTSCHEW



BADENHOFFEN



BLANCKENHOF



MÄRKISCHER VERTEL



No Data

Gottsunda



Location: Uppsala, Sweden

Size: 5 000 units

Year of construction: started at 1960s

https://issuu.com/kth-arkitekturskolan/docs/studio_housing_mass_housing_catalogue_kth_2022_pri

Historical question

Population problems

The development of residential areas in Gottsunda began in the 1950s with the Million Housing Programme, which aimed to provide affordable, high-quality housing to all Swedish citizens. Uppsala faced rapid population growth at the time, as did the rest of Sweden. Until 1963, Uppsala's population growth rate was maintained at around one percent per year, but after 1963, it increased rapidly to over two percent.

Therefore, in order to solve the housing problem caused by the population growth, the Uppsala municipality approved in the planning proposal for South Västtra in 1966, with a plan to build more

than 3 000 new collective housing units and 490 detached houses. In 1970, the municipality planned an additional 5 000 housing units in North Gottsunda, in which several distinctive features of the Million Housing Programme were reflected, including a central, enclosed residential area, underground passageways connecting to external areas.

Between 1973 and 1974, approximately 1 000 new residential units were planned in the eastern and southwestern parts. In 1978, 670 collective houses and 155 detached houses for the southern part of Gottsunda Center was completed.

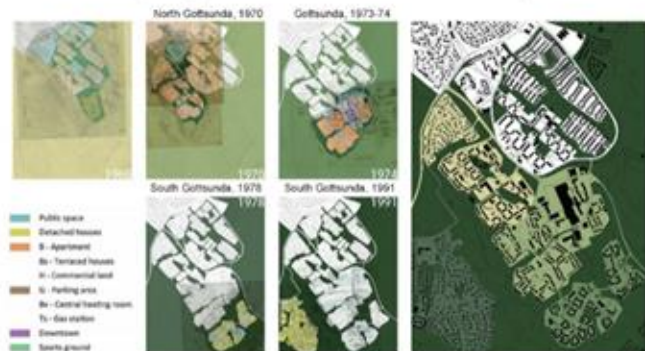


Figure 5.1



Figure 5.2

Different features of Gottsunda



Figure 5.3

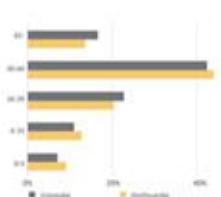


Figure 5.4

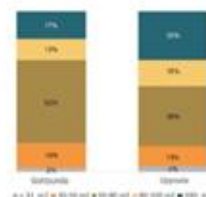


Figure 5.5

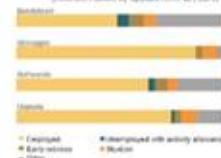


Figure 5.6

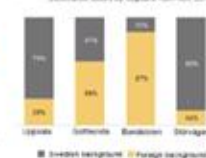


Figure 5.7

Housing property of Gottsunda

(Illustration based by Uppsala Kommun, 2018)



Figure 5.8

Housing property within Gottsunda

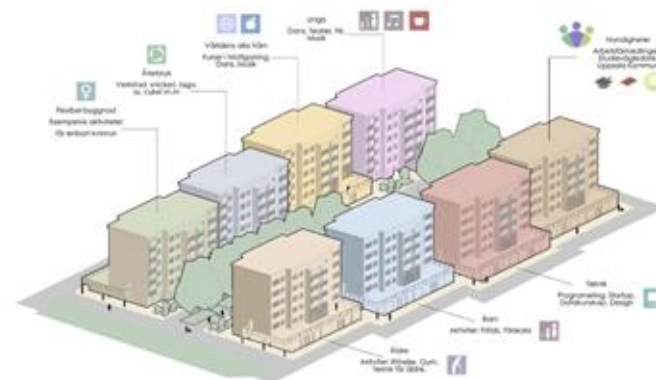
Different buildings have different ownership in Gottsunda region. The personal raw housing for single family apartments, personal housing for multifamily apartments and rental housing.

Comparison with Uppsala

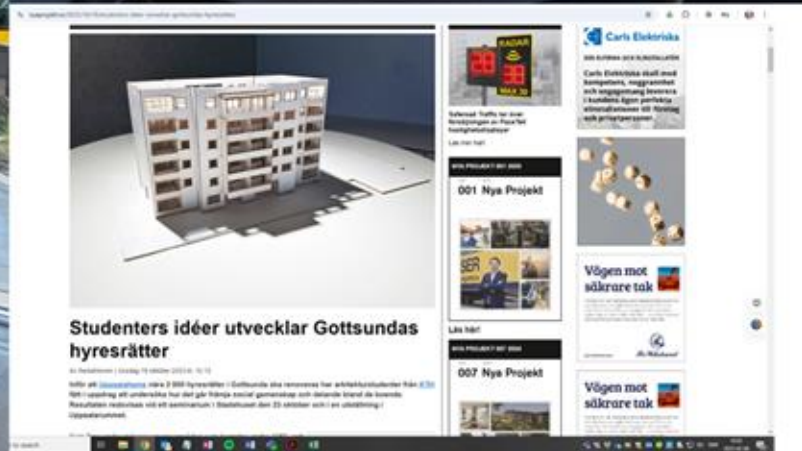
Compared with Uppsala, Gottsunda has more immigrants and fewer employing age at 20-64 years region. However, the housing size of Gottsunda is bigger than Uppsala.

- flytta runt
- liten anpassning
- stor ombyggnad
- bygga till/nytt

- flytta runt
- liten anpassning
- stor ombyggnad
- bygga till/nytt

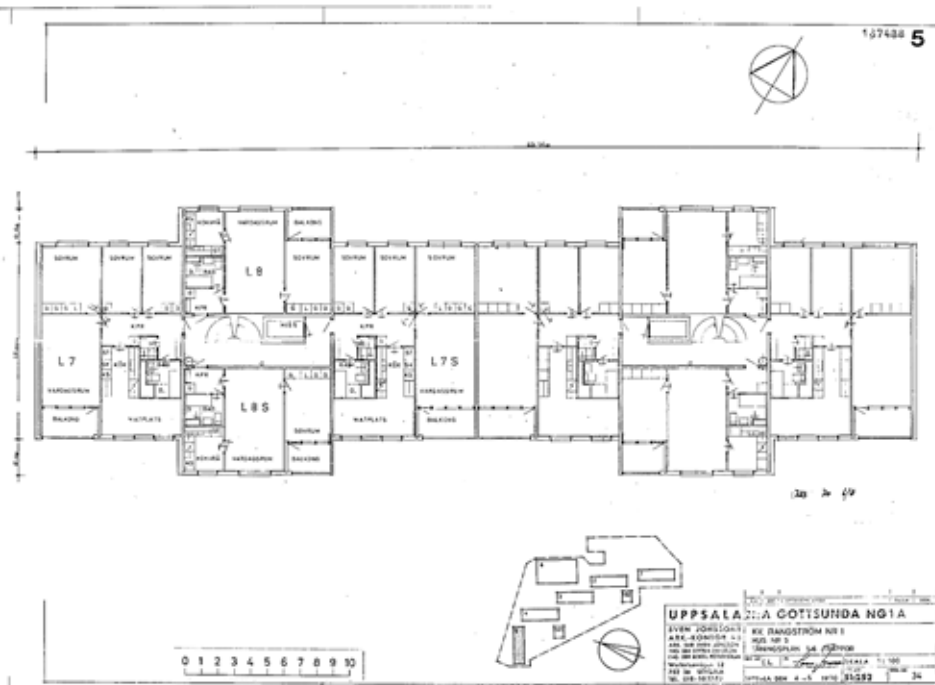
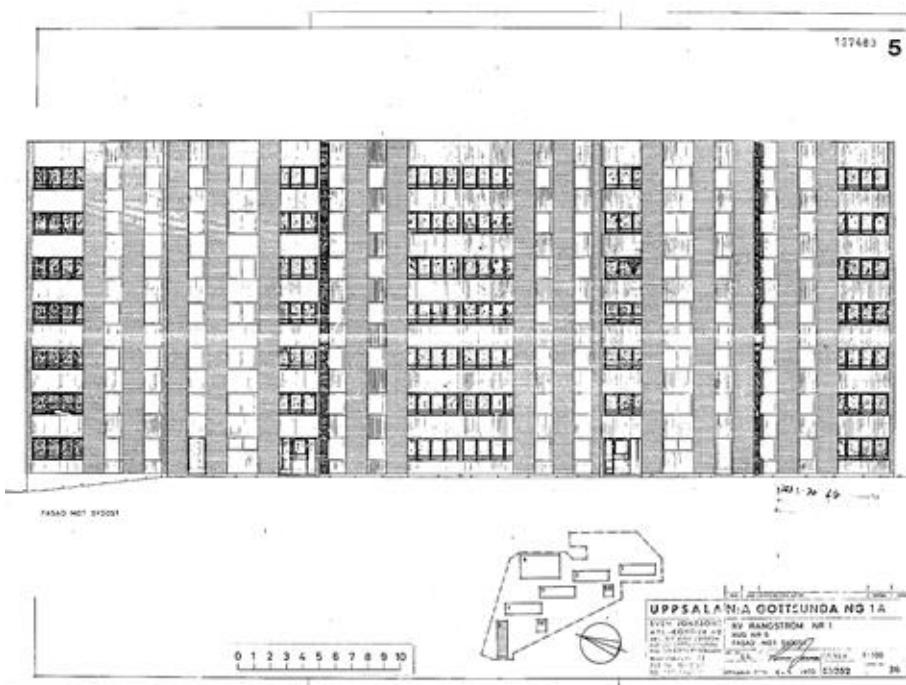


Utställning i Uppsalarummet 2023

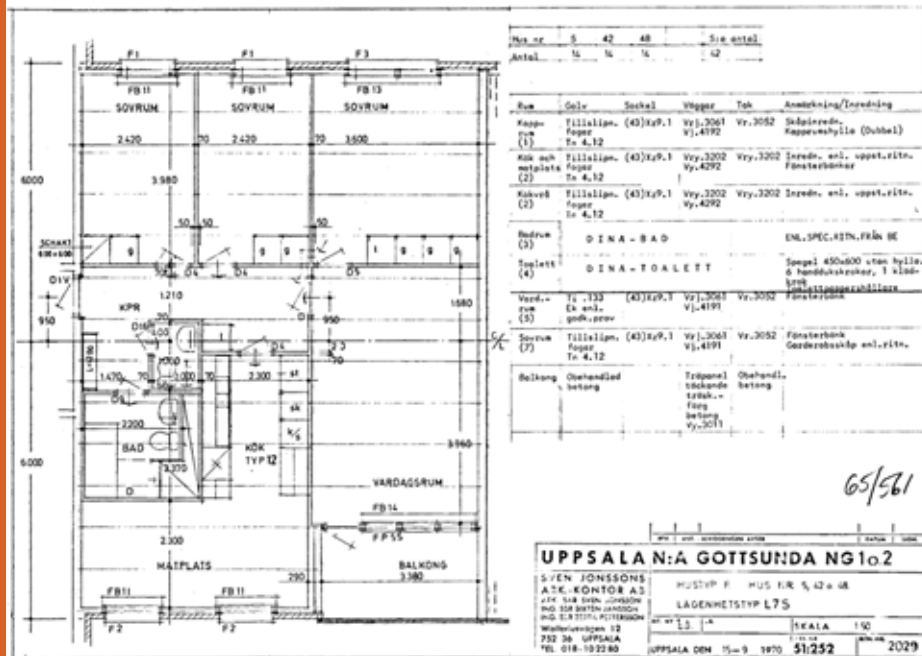


Gottsunda pilotkoncept - befintliga hus

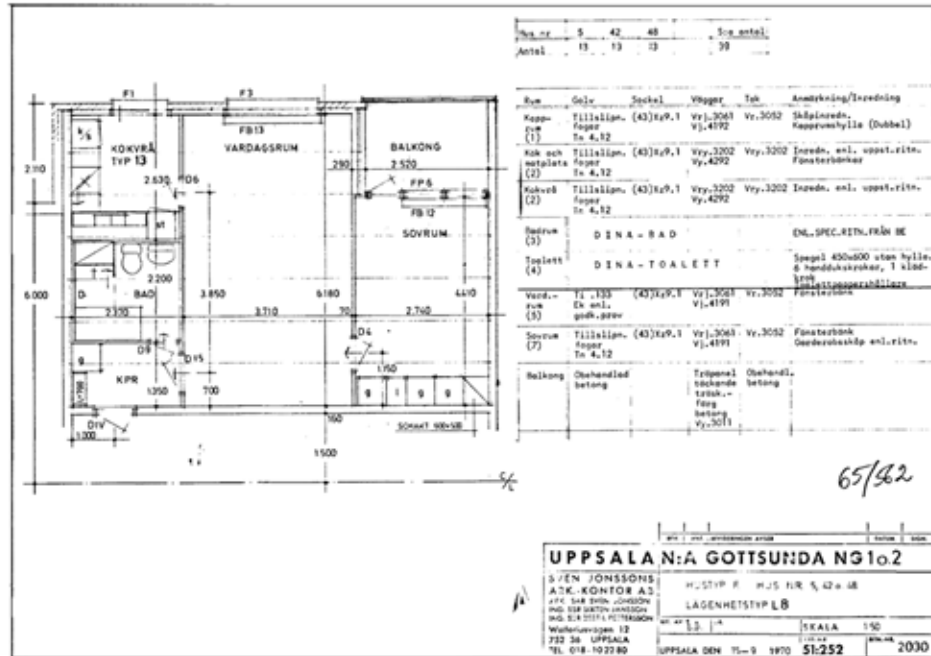
Kv Rangström nr 1 - hus nr 5



Befintliga lägenhetstyper



4:a på ca 91 kvm



2:a på ca 52 kvm

Miljonprogrammets byggsystem

- DINA-systemet (Diös och Nya Asfalt)

3-2 Byggnadsfirman Anders Diös AB

Tillämpningsexempel Norra Gottsunda, Uppsala.

Området omfattar lamellhus i sju och tre våningar samt tvåvånings radhus. Lägenhetsytan är 99.000 m² och fördelade på ca 1.450 lägenheter. FIG 3.

Byggsystemet Byggnadernas vertikala bärverk består av bärande skivor. Bjälklagen består av en k-dimalelement vilka utgöra av en lågkonstruktion med lock, FIG 4. Dimalelementen är tillverkade på fabrik av förespänd betong och föresedda med mineralullsmatta för att erhålla god ljudisoleriering. Inuti bjälklagen finns även utrymme för kanal- och ledningsdragsningar. Bjälklagen har tjockleken 300 mm och den maximala spännvidden är då 9 m.

Fasaderna består av platsbyggs utfackningsväggar med beklädnad av tegel-, plåt- eller träpanel. Inne värande väggar är i detta projekt ej flyttbara och består av gipskivor på träregelstommar.

Värmeinstallation Byggnaderna uppvärms med vattenradiatorer vilka tillförs värme via ett cirkulationssystem. Värmetillförseln styrs genom ett vattentemperatur i värmebärarsystemet anpassas till utetemperatur via en reglercentral.

Ventilationsinstallation Lägenheterna tillförs förvärd och filterad uteluft och uttagning sker från badrum och kök. Tilluftsboxen är placerade i golv under fönstren, så att tilluften blåses på radiatorerna. Tilluftsaggregat och frånluftsfliktar är placerade i vindutrymmen. Varje flikat betjänar lägenheter tillhörande ett trapphus.



FIG. 3. Tvårumslägenheten i Norra Gottsunda, Uppsala. Byggnadsfirman Anders Diös AB använder i detta område DINA-bjälklag och förtillverkade badrum.

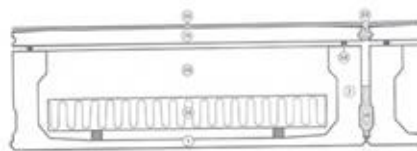
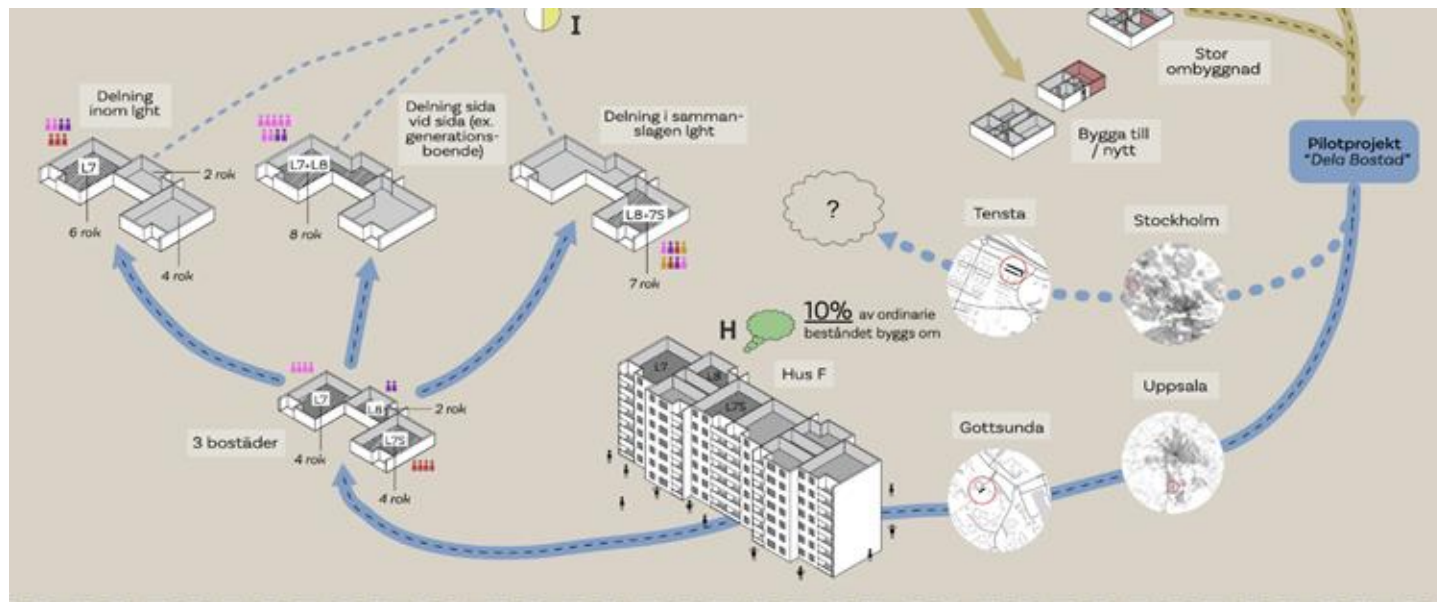


FIG. 4. Vertikalsnitt genom DINA-element, förtillverkat bjälklagselement i betong. Styrarna används för distribution av tilluft. Elläddningar placeras i utrymme 6B.



Dela bostad – hem för fler

Gottsunda pilotkoncept





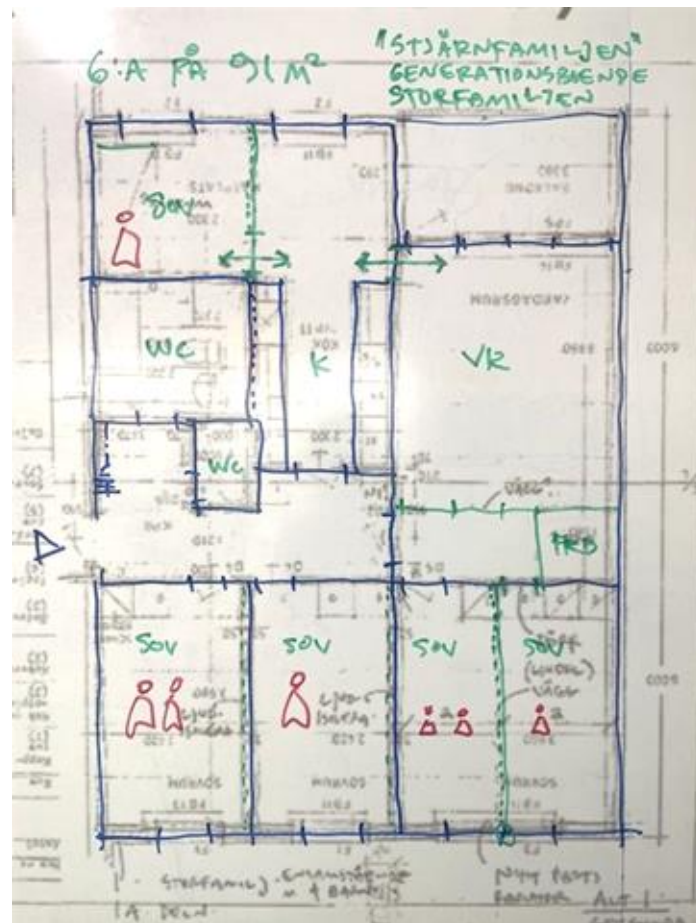
Platsbesök

- Uppsalahems lägenhetsrenovering på August Södermans väg



Hyra (2026) ca 13 900 kr/mån

- Fem rum som blir ett delningsboende för fyra till sju personer.
- Sex små rum för den ensamstående med många barn
- Fem rum med öppning mellan kök och vardagsrum för ett generationsboende

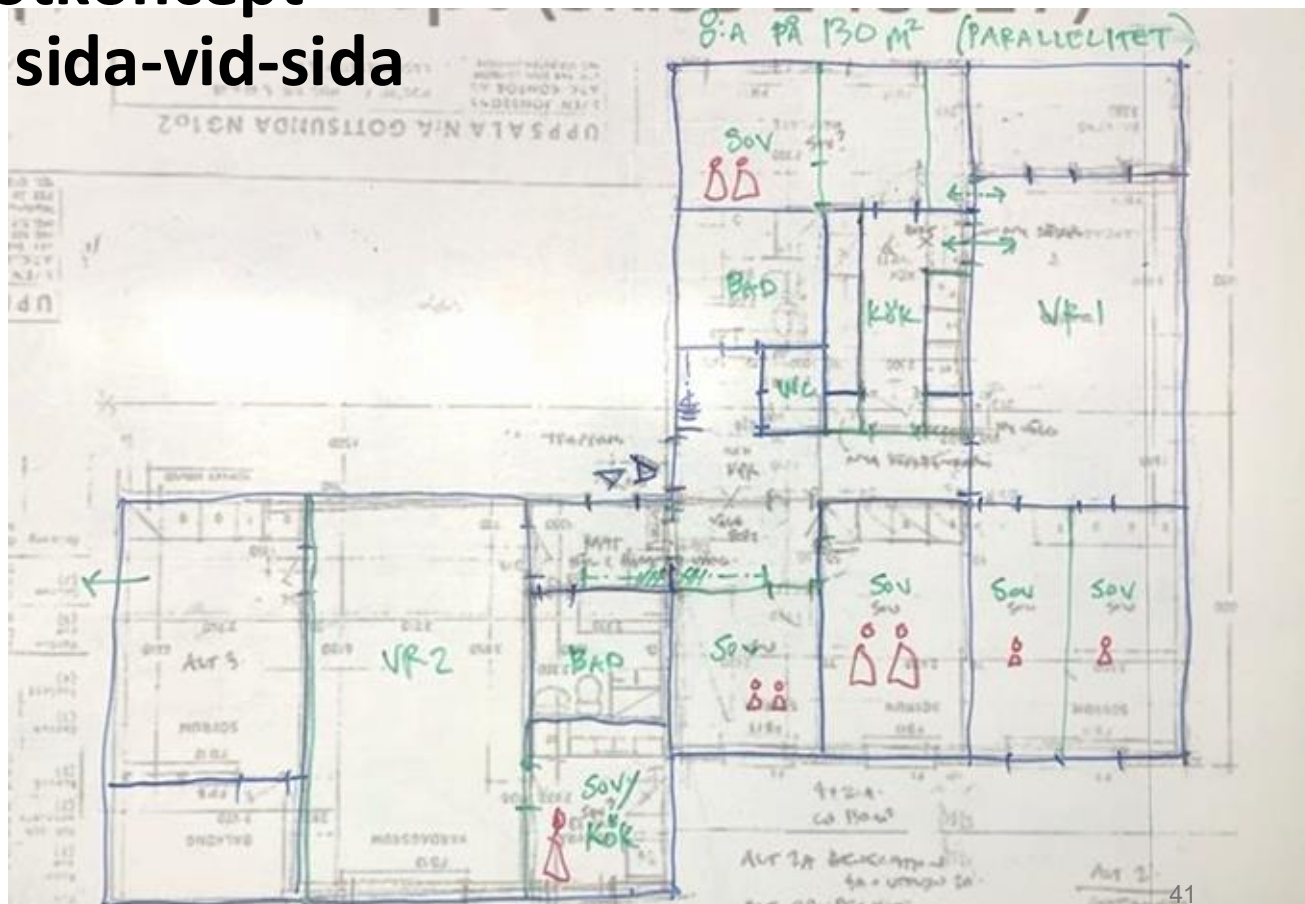


Gottsunda pilotkoncept alt 2 - Delning sida-vid-sida

Sammanslagning med 8 rum,
ca 130 kvadratmeter
Hyra (2026) ca 18 300 kr/mån

En fyra får ett extra rum, kokvrå och
badrum från grannlägenheten

- Delningsboende med 6 rum,
tre toaletter, två
gemensamma rum. Gör om
kokvrån till sovrum, ny hall.
- Generationsboende med fyra
sovrum och vardagsrum i stora
bostaden och etta med kokvrå,
ny hall.



Gottsunda pilotkoncept alt 3 - Delning i sammanslagen lägenhet

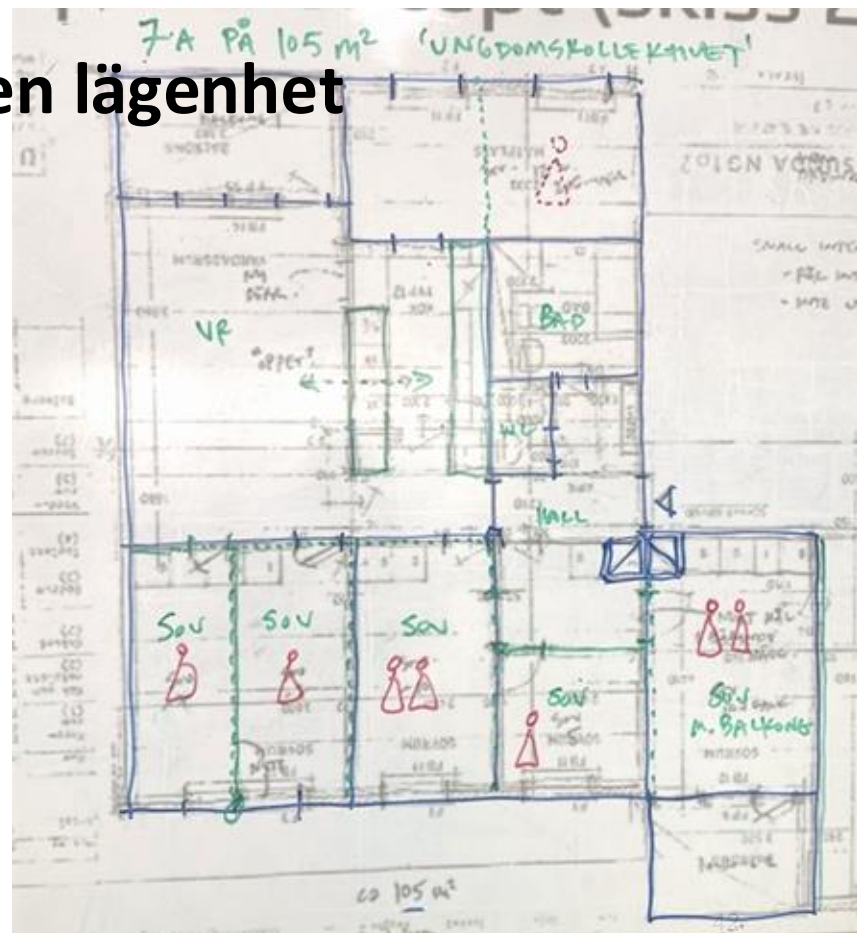


En fyra får ett extra sovrum och
en extra balkong. Blir en
lägenhet med 6 sovrum och
kök/vardagsrum.

Ca 105 kvadratmeter

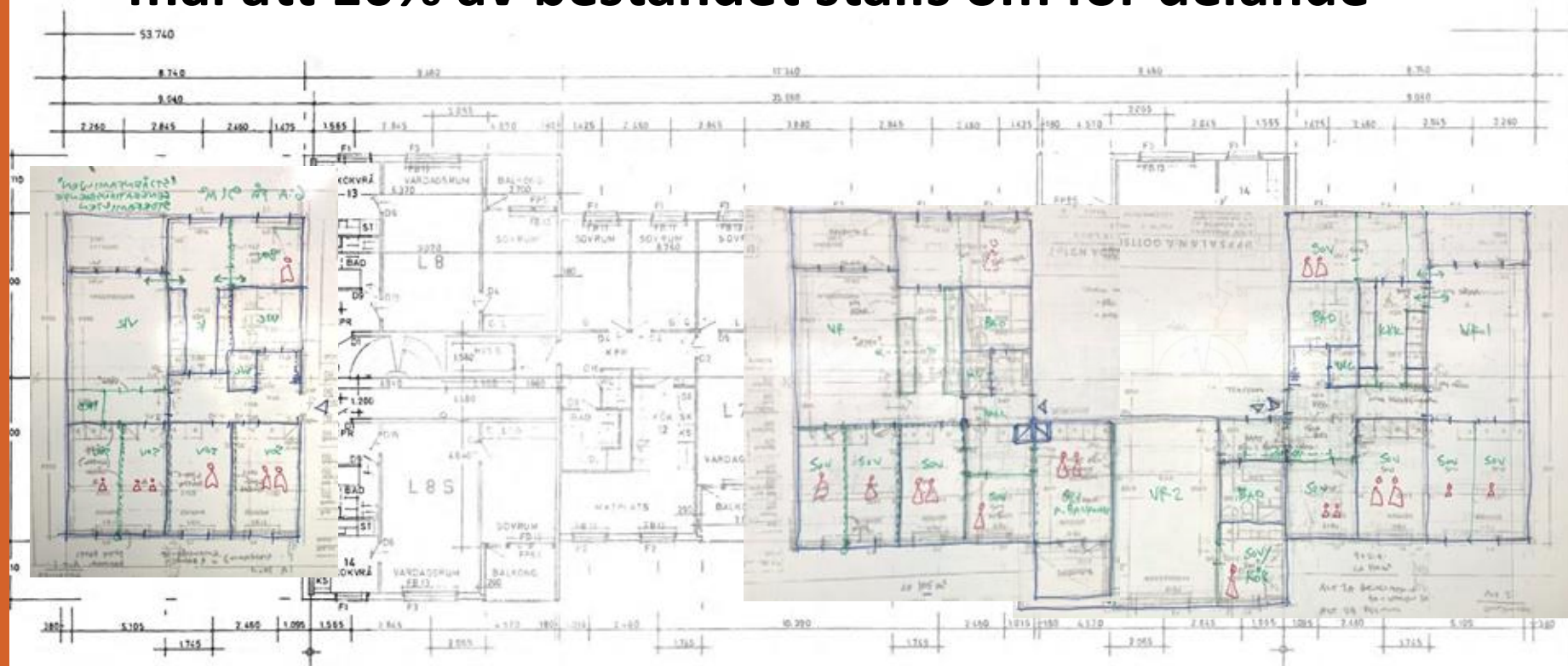
Hyra (2026) ca 15 500 kr/mån

- Delningsboende med variation i sovrumsstorlekar. Ev kollektiv där det finns plats för ett barnrum.
- Familj med flera barn/generationsboende.



Gottsunda pilotkoncept

- mål att 10% av beståndet ställs om för delande



Delning av bostäder

- från en liten förändring på insidan...





...till en större samhällsförändring (och fler rumsenheter)

Uppsala arkitektur dagar 2025



Vad söker du?



Meny

Startsida / Kommun och politik / Nyheter och pressmeddelanden / Uppsala arkitektur dagar - Hållbar stadsutveckling med fokus på Gottsunda

Uppsala

Pressmeddelande

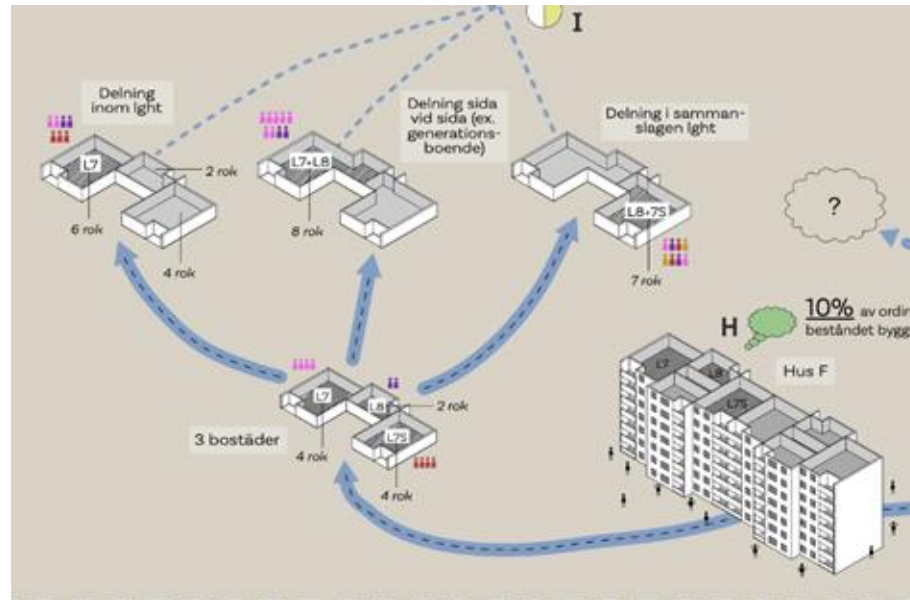
Uppsala arkitektur dagar - hållbar stadsutveckling med fokus på Gottsunda

Publicerad: 1 oktober 2025, kl. 9.30

Den 10-11 oktober är det premiär för Uppsala arkitektur dagar - ett nytt forum där arkitektur, kultur och platsens identitet möts. Under två dagar blir Gottsunda en levande mötesplats för samtal, idéer och aktiviteter som utforskar hur vi tillsammans kan skapa ett mer hållbart, inkluderande och välkomnande Uppsala. Årets tema har särskilt fokus på Gottsunda - en stadsdel i förändring, full av möjligheter. Alla intresserade, från engagerade Uppsalabor till stadsutvecklare, är välkomna.

Dela bostad – hem för fler

Metod för att beräkna samhällsnytta



*“Vad tjänar kommunen på
minskad ensamhet och delat
boende i befintligt
bostadsbestånd?”*

Utmaning

Kommunens budget-format kan vara ett hinder för innovativa lösningar

Effekter av kostnader/ investeringar **tillfaller** en **annan del av organisationen** eller **flera år framåt**

Olika nyttor kopplar till hållbarhet på olika sätt



Ekologiska taket

Fördelningsekonomi
för trygghet och rättvisa

Sociala fundamentet
Människan i fokus

En metod för att inkludera alla effekter – Ekonomiska, miljömässiga och sociala

1

Förstå problembilden

2

Beskriva och isolera förändringen

Beskriva förändringen och vad
alternativscenariot är

3

Identifiera och kategorisera

Identifiera alla konsekvenser i en
effektkedja

4

Prioritera

Prioritera vilka konsekvenser som
ska kvantifieras och värderas

5

Kvantifiera och värdera

Metod avgörs av frågeställningen
och konsekvenserna

6

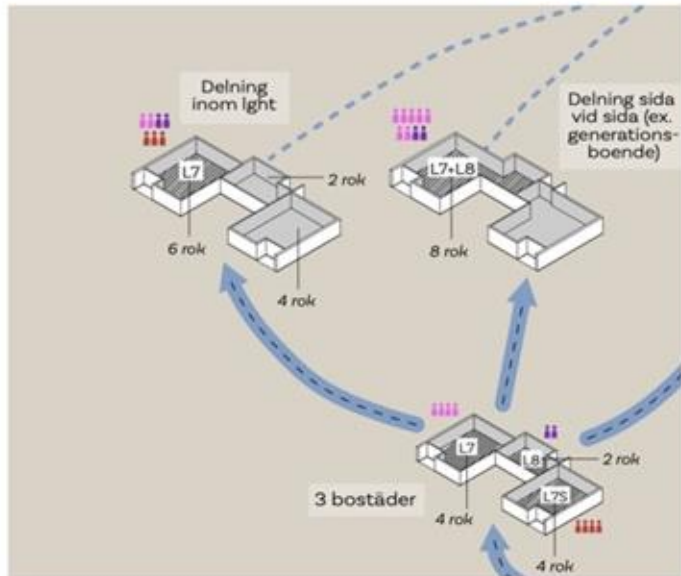
Analysera påverkan på aktörer

Analys av hur olika aktörer och
målgrupper påverkas

7

Sammanställa och rekommendera

Exempel på delande i olika livssituationer – efter varsam renovering



**Delning i sammanslagen
lägenhet 105 kvm**
Fyra kvinnor ca 20 – 35 år



Delning sida-vid-sida 130 kvm
Ensamstående mamma med tre
barn 5-9 år samt pensionerad
morförälder



Samhällsekonomiska vinster av bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet (Exemplet generationsboende)

Kaskadeffekter är effekter som kan komma av förändringen. Men i och med att det är en effekt som kommer av flera led är det svårt att säkert säga att denna nytta uppstår.



Nytan tillfaller:

Hyresgästen

Samhället

Fastighetsägaren



Innebär att nytan kvantifieras

[illegible]

Haupt- / Wohnort: Leipzig
 Haupt- / Nebenerwerb: als Journalist
 sonstige Aktivitäten: als Schriftsteller
 Berufliche Ausbildung: keine
 Ausbildung für den Journalismus: nicht abgeschlossen

B  **Experimentell.** Att förstå nollstegets personlighetsutveckling, självkännet och identitet. Många av oss har redan haft erfarenhet av att vara i ett förhållande och att ha varit kärlek.

[illegible]

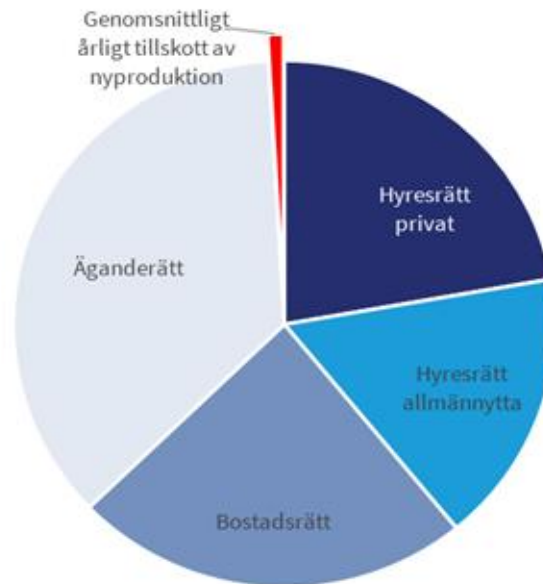
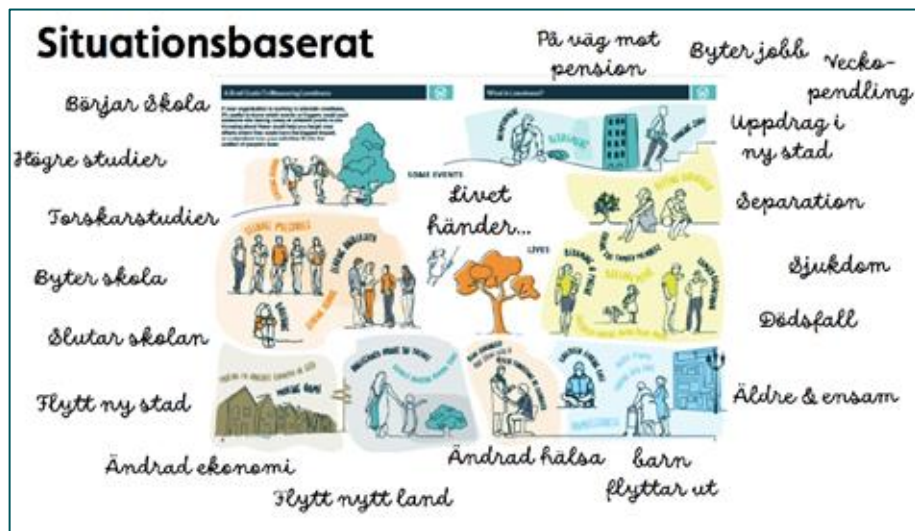
Isakut: Vár av verkföreling þá þegar þú
erir fariðaðu í einni augnabliki Isakut - vörð
þegar þú kemstur frá öðru dæmi Isakutur þú
fariðaðu Isakutur þú þú þú Isakut, þú þú
Isakutur þú þú Isakutur þú Isakutur þú

F  **Frage:** Stellt man sich an dem Beispiel 49%, an Beispiel 1: andere Menschen denken das sein Zeit besser ist als KATVHD, ist Frage: "ist da die in dem Beispiel 1: KATVHD?"
 - hat nicht weniger als 49% der Bevölkerung

G  **Journal**

Psykosocialt Underlag av aktuell situation
 Psykosocialt medvetenhet, tillgång och
 beslutsförmåga över på ett många sidor i dag
 har i detta boende - detta finns alltså inte
 skrivs på något systematiskt sätt. Vi behöver
 använda det befintliga beslutsunderlaget för
 att det ska fungera bättre för detta boende i
 de här sociala utvecklingsmomenten för byggande,
 skolorna och förhållanden som sådana social
 boende berörs genom och exempel.

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar



Drygt 5 miljoner bostäder i Sverige fördelat på upplåtelseform. Källa: SCB 2023

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

En handlingsplan ska bla innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och **utveckling av bostadsbeståndet**

- Samverka med allmännyttan och för dialog med privata fastighetsägare

Kommunerna har ansvaret att planera för bostadsförsörjningen för alla invånare

- Preferenser och behov finns för att dela funktioner och boende med andra. Boende för olika livssituationer.

Förändrade planlösningar i samband med renovering i Uppsalahems bostadsbestånd i Gottsunda

Uppsalahem har ett stort bostadsbestånd i Gottsunda som står inför renovering.

I Uppsala har kommunfullmäktige beslutat om mål och åtgärder för att bättra möta hushållens behov av bostäder och olika boendeformer. I beslutad handlingsplan för bostadsförsörjningen, Bostad för alla, finns delmål och åtgärder riktade till Kommunstyrelsen och Uppsalahem där forskningsprojektet bidragit med innovativ kunskap.

Bostad för alla

- Delmål: Verka för att fler boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden tillskapas exempelvis kollektiva och kooperativa boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept och bo- och byggemenskaper.
- Åtgärd: Vidareutveckla arbetssätt för att i samband med renovering och byggnation möta behovet av hyresrätter med lägre boendekostnad
- Åtgärd: Nyttja bostadsbeståndet bättre genom att underlätta för hushåll att flytta till bostäder som passar livssituationen.

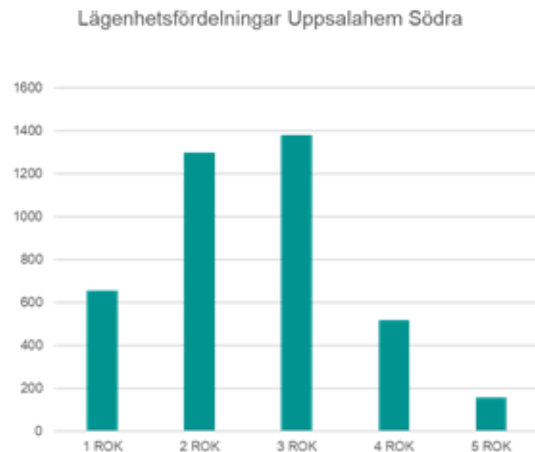
[handlingsplan-for-program-for-bostadsforsorjningen.pdf](#)

Uppsalahems bestånd Norra Gottsunda

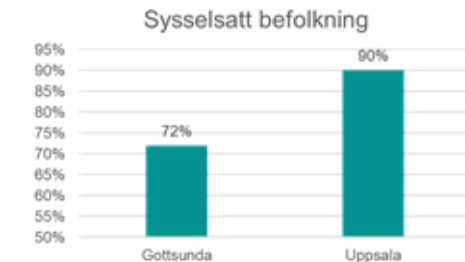
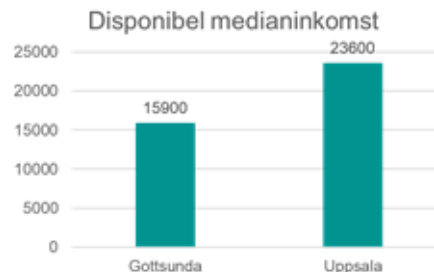
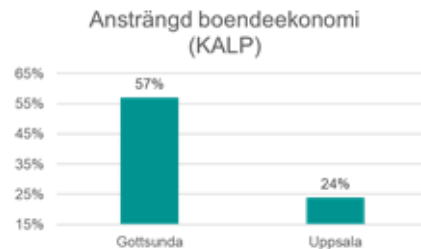
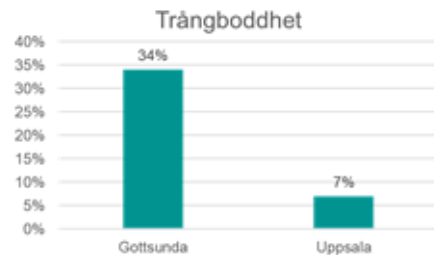
- 1 618 bostäder
- Blandad bebyggelse, höghus, låghus och radhus
- Byggår: 1972-74 (2003)
- Stort renoveringsbehov – majoriteten har inte genomgått stambyte

Bostadsbeståndet och hushållen i Gottsunda

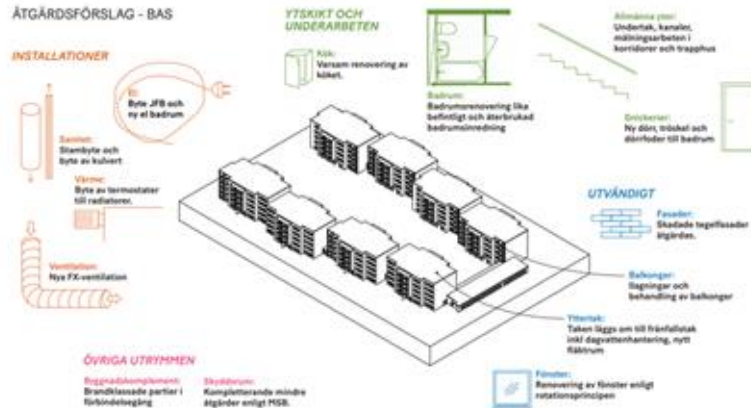
- Bostadsbeståndet domineras av mindre bostäder
- Efterfrågan är stor på större och billigare bostäder, 13 års kötid för en 4:a och 18 års kötid för en 5:a. Däremot svårt att hyra ut stora bostäder i dyr nyproduktion.



- Hushållen i Gottsunda är i större utsträckning trångbodda, har lägre disponibel inkomst, färre i sysselsättning och fler med ansträngd boendeekonomi jämfört med hela Uppsala



Uppsalahem - varsam renovering i Gottsunda



- ☐ Behovsrenovering – renoverar det som behövs
- ☐ Hyresgästdialog – vad tycker kunderna
- ☐ Kvarboende – hyresgästen ska bo kvar under renoveringen
- ☐ Klimat – energibesparing, återbruk, klimatberäkning, varsam renovering

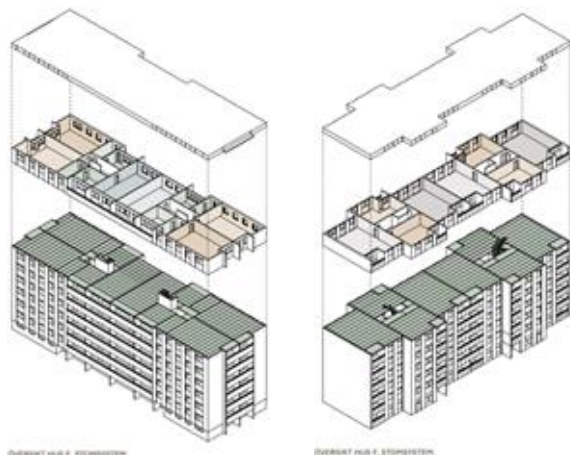
Exempel fönsterfabriken

- Lokal för fönsterrenovering i området
- Erbjuder arbetstillfällen i samarbete med arbetsmarknaden
- Renoverat fönster på två dagar

Ändrade planlösningar, investeringskostnader och hyra

Renovering av 718 bostäder

Elva skivhus, två hustyper, fem lägenhetstyper



Investeringskostnad och uppskattad hyra hos Uppsalahem

1. En trea blir en fyra = tillskapar extra rum men ingen ytterligare yta. Kan vara lönsamt. Kan genomföras både vid succession och som tillval. Investeringskostnad ca 25-50 000. Hyra idag drygt 7 000, efter stambyte närmare 12 000 efter ombyggnad drygt 12 000.
2. En fyra blir en sexa = kräver ombyggnation av fönster ca 90 000 och blir därför inte lönsam utifrån dagens bruksvärdeshyressättning.
3. Sammanslagning av bostäder = kräver större investeringar och ger färre uthyrningsbara bostäder men inget höjt bruksvärde, vilket inte gör det lönsamt.
4. 3 rum blir etagelägenheter med 5 rum = tillskapar 50 nya kvm som uthyrningsbar bostadsyta istället för dagens förråd i bv. Investering på ca 650 000. Hyra idag drygt 7000 ny hyra cirka 17 000. Möjliggör nyproduktionshyra. Lönsamt projekt.

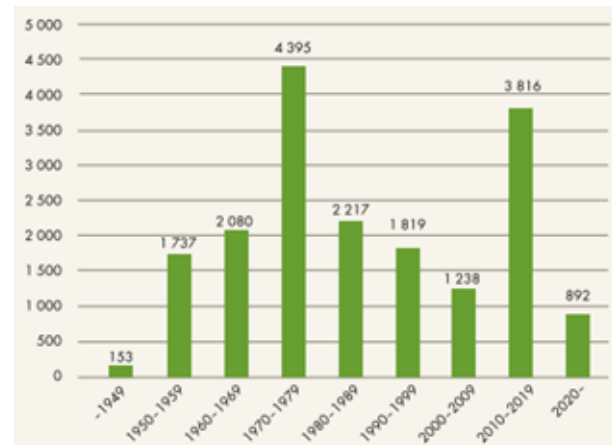
Lönsamhet, fastighetsnytta och samhällsnytta

Investeringar i nya planlösningar som inte medger nya ytor att hyra ut och som innebär färre bostäder i beståndet är inte lönsamt för ett bolag. Bruksvärdeshyra medger inte hyrespåslag för att täcka investeringar.

Förändrad omvärld och behov av att räkna samhällsnytta

- De billigare hyresrätterna försvinner successivt i samband med renovering och därmed ny hyra. Påverkar Gottsunda men även hela Uppsalahems bostadsbestånd
- Tydlig korrelation mellan hyresnivå och hushållens efterfråga i form av kötid, med lång kötid till de billigare hyresrätterna.
- Dyrare hyror kan påverka efterfrågan av hyresrätter i Gottsunda med risk för vakanser och ökad omflyttning.

Kan en icke lönsam investering i att tillskapa större bostäder genom ändrad planlösning möta behovet av stora billiga hyresrätter och generera samhällsnyttor som kan räknas hem på annat sätt?



Storlek	Hyra idag	Uppskattad hyra efter stamrenovering
3 Rok 77 kvm	7 411	11 902
4 RoK 91 kvm	8 581	13 781

Diagrammet visar värdeår för Uppsalahems bostäder och tabellen uppskattad ny hyra efter renovering i Gottsunda



Investeringar i nya planlösningar som medger att tidigare bottenvåningar blir bostadsyta och går att hyra ut med en bruksvärdeshyra likt nyproduktionshyra innebär en lönsam affär för ett bostadsbolag. Förändrade planlösningar som innefattar investeringar men inte ger ny bostadsyta eller innebär färre bostäder medger ingen förändrad bruksvärdeshyra och därmed inget hyrespåslag. Det innebär att det blir svårt att få lönsamt för ett bostadsbolag sett till ordinarie kalkyler. Här vore det relevant att räkna på andra samhällsnyttor likt utkast till nyttokalkyl.

Förmedling efter kötid och tillträdeskrav

Normalt förmedlas hyresrätter enligt kötid hos Uppsala Bostadsförmedling samt hyresvärdens tillträdeskrav. Uppsalahem tillämpar normalt inga inkomstkrav. I utvecklingsområden tillämpas kronofogdens normalbelopp.

Reviderad lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar förtydligar att bostäder kan reserveras för sökanden i kön och förmedlas med olika tillträdeskrav eller förtur.

En ny produkt som en generationsbostad eller en delningsbostad kan behöva andra former av förmedling. Bostäder i kollektivhus förmedlas exempelvis genom kö samt intervjuförfarande.

Uppsalahem genomför nu fyra piloter för att på olika sätt tillämpa olika köer med mer träffsäkerhet för att exempelvis minska trångboddhet och motverka boendesegregation

1. BoFokus Familj, tillträdeskrav om minsta antal barn
2. Inkomstkrav (normalbelopp) i utvalda kvarter utifrån ett segregationsperspektiv "stänga"
3. Tillträdeskrav avseende maximumhushållsinkomst "öppna"
4. Generös kundvård vid renovering till barnfamiljer i syfte att minska trångboddhet och boendesegregation "öppna"

Kundvård inom Uppsalahem

Uppsalahem erbjuder viss kundvård till sina befintliga hyresgäster. Det kan innebära att en person i behov av hiss kan erbjudas en tillgänglig bostad men som i övrigt är likvärdig.

I ett pilotprojekt hos Uppsalahem testas en generös kundvård i samband med renoveringen av Valthornsvägen i Gottsunda.

Utöver att hyresgäster erbjuds att flytta till likvärdig bostad i likvärdigt bestånd erbjuds barnfamiljer att flytta från trångboddhet och till ett socioekonomiskt starkare område. Ett pilotprojekt för att minska trångboddhet och boendesegregation.



Förmedling av Colive i Takryttaren

Uppsalahem kommer efter sommaren 2026 påbörja förmedling av delningsbostäder, coliving. Ett nytt koncept för Uppsalahem. Uppsalahems styrelse har därför beslutat om en ny riktlinje för uthyrning av dessa 70 bostäder.

- ❑ Förmedlas via Uppsala bostadsförmedling efter kötid
- ❑ Inkomstkrav, kronofogdens normalbelopp, likt all nyproduktion
- ❑ Tillägg för Colive:
 - ❑ Sökanden ska genomgå en intervju med Uppsalahem för att säkerställa förståelse för boendeformen.
 - ❑ Den sökande ska acceptera och följa ordningsregler för coliving
 - ❑ Hyresavtal kompletteras med ett serviceavtal som omfattar gemensamma tjänster i boendet som ex städning, möbler, köksutrustning, städartiklar. För dessa betalar hyresgästen en serviceavgift utöver grundhyran.



Coliving Takryttaren. Bo själv, men tillsammans. Inflyttning i Uppsalahems nybyggda delningsbostäder sker i början av 2027.

Coliving i Takryttaren innebär att hyresgästen har ett eget hem, på 18-23 m² som inkluderar hall och wc med dusch. Kök, vardagsrum och samvaroytor på cirka 93 m² delas med sex andra. De gemensamma ytorna är fullt utrustade och möblerade och rymmer ett komplett kök med diskmaskin och vitvaror, möblerat vardagsrum, samvarorum, två balkonger, vindsförråd och tillgång till gemensamhetslokal och övernattningsrum. Städ av gemensamma ytor ingår 2 ggr per månad och kontaktperson tillägnad boendet.

Förmedling av delningsboende och sammanslagna bostäder

Hur framtida delningsbostäder och sammanslagna bostäder med förändrad planlösning kan fördelas kan ta inspiration från Uppsalahems påbörjade förändringsarbete.

Antingen genom generella tillträdeskrav och intervjuförfarande likt Colive förmedling eller genom riktad kundvård för befintliga hyresgäster i behov av att byta bostad.



Reflektioner från Uppsalahem

Bibehålla ett attraktivt bestånd efter renoveringar

- ☐ Renoveringar i Gottsunda de kommande 15 åren. Oklart hur de nya hyresnivåerna kommer att påverka attraktiviteten till bostäderna i Gottsunda
- ☐ Bolaget behöver kunna möta förändrad efterfråga med eventuella vakanser likväl som att planera för olika bostadspreferenser.
- ☐ Ombyggnation med förändrade planlösningar kan bidra till fler stora bostäder som är relativt billiga
- ☐ Skisser med förändrade planlösningar tas vidare inom Uppsalahem till skarpa förslag och tester i mindre skala

Oklarheter

- ☐ Hyressättningen. Vad är bruksvärdet för fler rum i en bostad eller vid ändrad planlösning med sammanslagna bostäder?
- ☐ Ökad investeringskostnad utöver ordinarie stambyte men inget ökat hyrespåslag vid bruksvärdesförhandling. Andra bolagsnyttor och samhällsnyttor behöver redovisas i kalkylen.
- ☐ En ny produkt i utbudet genererar nya rutiner vid förvaltning och förmedling



Vi föreslår

För planerare & kommuner

Inventera möjligheterna i det befintliga beståndet för att se potentialen.

Formulera mål och åtgärder i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning för hur det befintliga bostadsbeståndet kan utvecklas och bättre möta hushållens behov av bostäder för olika skeden i livet.

För arkitekter, fastighetsägare och förvaltare

Utforma och förvalta för både privatliv och gemenskap. Utgå från människors vardagsliv, relationer och förändrade behov över tid. Skapa olika grader av delning och möjlighet att både dela och dra sig undan.

För alla

Se bostaden som mer än en yta. Ett hem är också relationer, vanor, omsorg, identitet och tillhörighet. När bostäder förändras behöver dessa värden vägas in tillsammans med ekonomi, klimat och yteffektivitet. Se den långsiktiga samhällsnyttan med delande och dess effekter på ensamhet och klimat.

För byggherrar och fastighetsbolag

Vänd på processen så att nyproduktion begränsas till det som verkligen saknas.

Bygg för att om möjligt framtidssäkra flexibilitet vid ändrade behov. Tänk delade ytor som en möjlighet när behov/efterfrågan förändras. Utveckla hyreskontrakt som möjliggör delande.

För lagstiftare och myndigheter

Utveckla normer, finansiering och hyressättning så att de blir drivkrafter i omställningen.

TACK!

Christer Larsson, ABHELASTADEN

Elin Blume, UPPSALA KOMMUN

Erik Stenberg, KTH

Ida Sandström, LUNDS UNIVERSITET

Viktoria Waldin, WHITE

Ann Edberg, ETT TAK

Kontakt: ann@etttak.se