

BO STAD 2021

- EN UNIK SATSNING
FÖR FLER BOSTÄDER

BO
STAD
2021

VAD ÄR DENNA BOK? OCH VARFÖR?

Det är full fart på byggandet i Göteborg.

Så här många planerade bostäder har vi inte sett sedan miljonprogrammets dagar. En viktig del av detta är en rad olika byggprojekt som går under namnet BoStad2021.

Det är detta den här boken handlar om.

Den presenterar historien bakom processen, vad den var utformad för att uppnå, hur den fungerat och vad vi kan lära oss av den.

Om du vill läsa om ett specifikt byggprojekt presenteras de individuellt i alfabetisk ordning och kan enkelt hittas i innehållsförteckningen.

VÄLKOMMEN TILL BOSTAD2021!

BAKGRUND	4
VAD ÄR BOSTAD2021?	12
I PRAKTIKEN	22
RIKTLINJER	32
SAMVERKAN	36
SAMARBETSFORMER	42
SAMVERKANSFORUM	54
UTVECKLING	56
PARTNERS	62
FÖLJEFORSKNINGEN	66
SLUTSATSER	68
UTMANINGAR	74

VÅRA PROJEKT

1. Adventsvägen	15	16. Munspelsgatan	49
2. Brilljantgatan	16	17. Nordöstra Gårdsten	50
3. Distansgatan	17	18. Norra fjädermolnsgatan	55
4. Ebbe Lieberathsgatan	19	19. Nymilsgatan	58
5. Fixfabriken	20	20. Olof Asklunds gata	61
6. Fyrklöversgatan	27	21. Olofshöjd	63
7. Gitarrgatan	28	22. Radiatorget	64
8. Godhemsberget	29	23. Robertshöjdsgatan	71
9. Gunnestorpsvägen	31	24. Smaragdsgatan	72
10. Gårdsten centrum	34	25. Smörgatan	76
11. Högsbohöjd	35	26. Smörslottsgatan	79
12. Kosmosgatan	38	27. Tunnlandsgatan	82
13. Långströmsgatan	41	28. Valskuarnsgatan	84
14. Mandolingatan	43	29. Volrat Thamsgatan	85
15. Merkuriusgatan	46	30. Ättehögsatan	88

ATT HITTA NYA VÄGAR.



ETT BEHOV OCH EN LÖSNING.

BoStad2021 är ett unikt samarbete mellan Göteborgs Stad och byggaktörer för att öka takten i samhällsbyggnadsbranchen. Det uppnås bland annat genom planering och genomförande parallellt och genom att dialogen med kringboende tas på ett tidigare stadium.

De senaste åren har bostadsbristen varit stor, inte bara i Göteborg utan i stora delar av Sverige. Samtidigt växer Göteborg mer än på decennier med en kraftig befolkningsökning. Om 15 år beräknas vi vara ytterligare 115 000 göteborgare. Det är mycket och detta när det idag är brist på bostäder.

Om vi däremot kastar ett öga i backspegeln så är det inte för alltför länge sedan som läget var det motsatta. Göteborg hade på 1980- och 1990-talet ett bostadsöverskott med tomma lägenheter. Några av dem monterades faktiskt ned. Detta gjorde det svårt att föreställa sig en bostadsbrist som numera är något som måste lösas.

Att få fram bostäder har under de senaste åren varit en högt prioriterad fråga för både Göteborgs Stad och stadens fastighetsägare och byggaktörer. Men det är ofta komplicerade processer som tar tid inom bostadsbyggande och stadsutvecklingen. Det finns många komplexa frågor som ska besvaras. Hänsyn att ta. Avvägningar att göra.

Men mitt i allt detta finns frågan om det kan göras på ett annat sätt, att arbeta på ett effektivare sätt och samarbeta mer för att nå färdiga bostäder med bra kvalitet snabbare än vad vi är vana vid. 2014 hade olika aktörer tankar och idéer om hur vi tillsammans kan lösa bostadsbristen genom att tänka nytt, både inom kommunens förvaltningar och bland byggaktörer.

BoStad 2021

byggaktörer + stadens
positioner i
satsningen

2014
- Förslaget "Tempohöjning av
bostadsbyggandet i Göteborg"
tas fram på byggaktörssidan.

TIDSLINJE BOSTAD2021

2014



"Målet var ju att öka byggtakten och det rejält - en smidigare och snabbare hantering. Just att få till en bättre samverkan som innebär att vi får högre kvalitet i det som görs."

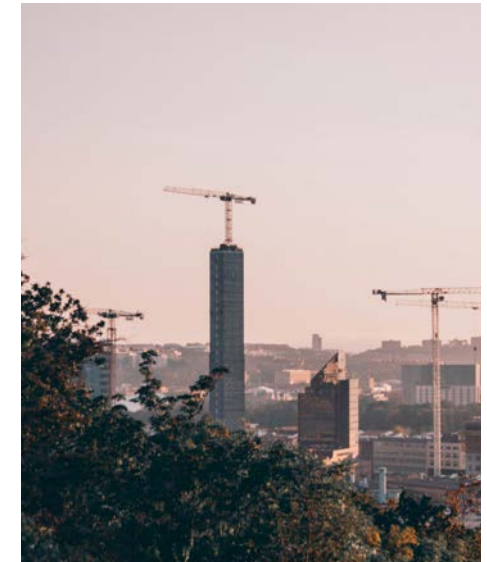
*-Martin Blixt,
VD Framtiden Byggutveckling*

BoStad2021 var en av lösningarna.

Genom ett banbrytande och nära samarbete mellan Göteborgs Stad och 27 byggaktörer, skapades projektet, för att möta utmaningen med bostadsbristen.

Ulf Kamne, dåvarande vice ordförande i kommunstyrelsen med ansvar för stadsutveckling och miljö och ordförande i Fastighetsnämnden, tog sedan officiellt upp frågan om att bygga fler bostäder våren 2014. Frågan fångades upp av fastighetsutvecklaren Wallenstam som i sin tur kontaktade arkitekten Magnus Månsson. Han fick ner sina tankar på två enkla pappersidor – två sidor som lade grunden för BoStad2021.

Idéerna presenterades för HSB och allmännyttiga Förvaltnings AB Framtiden som tyckte den grundläggande metoden var lovande. Det första konkreta förslaget till staden kom från HSB Göteborg, Wallenstam och Förvaltnings AB Framtiden. Stena Fastigheter anslöt strax efter. Och därefter utökades gruppen med fler byggaktörer efter hand. Efter många och långa diskussioner om vad som var genomförbart enades gruppen om ett grundläggande ramverk och en rad grova riktlinjer.



*2014
- Kommunalrådet Ulf Kamne
tar upp frågan om att bygga fler
bostäder*



4 2021 0 GÖTEBORG 1621–2021



Planritning över stora Otterhällan inom fästningen Giötheborg 1705

Målet var att använda styrkan hos både privat och kommunal sektor för att planera, rita och bygga rekordmånga bostäder utöver ordinarie produktion. På relativt kort tid och utöver befintliga stadsutvecklingsplaner.

Nästa steg var att Göteborgs stads förvaltningar arbetade vidare med förslaget.



Projektet tog allt mer form. Nu fick Göteborgs stads planerande förvaltningar, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret, uppdraget från politiken att titta på möjligheterna för ett innovativt bostadsprojekt.

Det första steget var att se tillbaka på vad som inte hade fungerat så bra i tidigare projekt. Utmaningar identifierades och lösningar föreslogs. Deltagare från Göteborgs Stad och från byggaktörssidan fick ge sin bild och komma med förslag för att tillsammans skapa ett genomförbart projekt. 2015 hade en huvudtidplan och en godkänd organisation upprättats och arbetet med de första detaljplanerna kunde börja på allvar.

Lämpliga områden identifierades och stadsbyggnadskontoret samlade in planer. 8000 bostäder inkluderades i de första detaljplanerna och gav en lämplig buffert för att gå vidare.

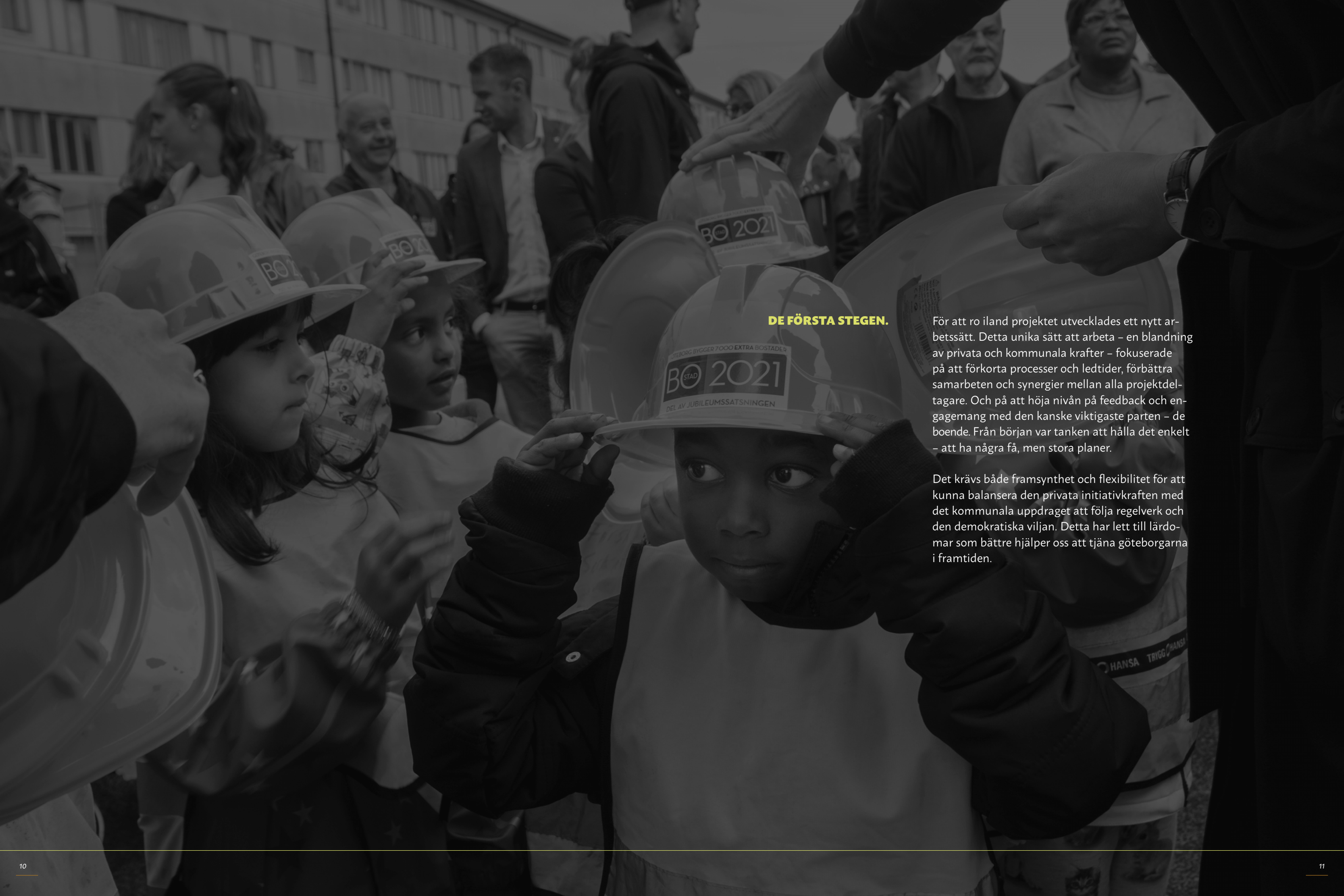
EN NY PROCESS OCH STARTEN PÅ ETT PROJEKT.

Vid starten var målet att bygga 5 000 bostäder på fem år – ett antal som i stället blev 7 000 bostäder på sju år (2014–2021) när projektet kopplades till stadens jubileum. BoStad2021 var utöver den ordinarie planeringen och bostadsbyggandet och skulle bidra till minskad brist på bostäder. I början gick projektet under namnet Jubileumssatsningen men döptes snart om till BoStad2021, och bestod av 30 projekt som involverade 27 byggaktörer.

Bostäderna skulle byggas i olika delar av staden och på både privat och kommunal mark. Det skulle byggas både bostadsrätter och hyresrätter som skulle bli inflyttningsklara i olika etapper när Göteborg fyller 400 år, jubileumsåret 2021. Ett viktigt delmål var att alla detaljplaner inom satsningen skulle vara klara under 2017.

2014

– BoStad2021 startar under namnet Jubileumssatsningen.



DE FÖRSTA STEGEN.

För att ro iland projektet utvecklades ett nytt arbetssätt. Detta unika sätt att arbeta – en blandning av privata och kommunala krafter – fokuserade på att förkorta processer och ledtider, förbättra samarbeten och synergier mellan alla projektdeltagare. Och på att höja nivån på feedback och engagemang med den kanske viktigaste parten – de boende. Från början var tanken att hålla det enkelt – att ha några få, men stora planer.

Det krävs både framsynthet och flexibilitet för att kunna balansera den privata initiativkraften med det kommunala uppdraget att följa regelverk och den demokratiska viljan. Detta har lett till lärdomar som bättre hjälper oss att tjäna göteborgarna i framtiden.

Vad är BoStad2021?

- 30 DETALJPLANER
- 27 BYGGAKTÖRER
- 1/3 HYRESRÄTTER, 2/3 BOSTADSRÄTTER



"Vi kommer från olika förvaltningar men jag tycker att vi alla har haft en stor respekt för det och hittat sätt att jobba oss framåt för projektets bästa."

-Maria Lejon,
Projektledare, BoStad2021

PILOTSTUDIE, TESTPROJEKT ELLER BETATEST

– kalla det vad du vill. Inom BoStad2021 har vi testat och utvärderat hur vi kan förbättra planering och byggande av bostäder i Göteborg.

BoStad2021 är ett första steg i att hitta nya samarbets- och arbetssätt mellan små och stora företag, allmännyttan och privata bolag och Göteborgs Stad. Ett första steg som kommer att förbättra och effektivisera den här typen av processer i framtiden. Även om vi inte nått alla våra uttalade mål har vi lyckats utveckla våra sätt att arbeta på.

BoStad2021 består av 30 detaljplaner, utförda av 27 byggaktörer. Här finns allt från envåningsradhus till en 80 meters skyskrapa, från kompakta studentlägenheter till storfamiljshem. Byggprojekten består till en tredjedel av hyresrätter och resterande delen bostadsrätter, med en ambition att blanda boendeformer i områden som tidigare nästan helt dominerats av hyresrätter.

Medan BoStad2021:s stora mål utåt – att få fram 7 000 nya bostäder fram till 31 december 2021 – är kvantitativt, är den kvalitativa påverkan minst lika viktig. Kvantitet och kvalitet är tätt sammanlänkade. Utan fungerande arbetssätt har vi inga möjligheter att nå våra mål.

Det finns många olika skäl till varför saker och ting har tagit längre tid tidigare.

Men oavsett så måste frågor lösas på ett eller annat sätt för att snabbare kunna driva på projekt.

HUR UTVECKLAR VI VÅRA SÄTT ATT SAMARBETA INTERNT OCH EXTERNT?

Flera av aktörerna i BoStad2021 har sett fördelar med det nya arbetssättet. Saker som tidigare lätt dragit ut på tiden har inom BoStad2021 drivits snabbare. Naturligtvis har frågor och hinder uppstått längs vägen, men med ett så skarpt slutmål som 31 december 2021, fanns det en gemensam och tydlig målbild för alla inblandade. För att kunna nå målet krävdes samsyn kring hur vi skulle lösa frågor och hinder, snabbt och effektivt.

ATT JOBBA MED PARALLELLA PROCESSER.

I byggprocesser inväntar man vanligtvis antagande av detaljplanen, som anger hur marken ska bebyggas. Efter det genomförs utredningar och underlag tas fram, för att planen ska kunna genomföras. Att arbeta med detta linjärt är tidskrävande.

För att fortare kunna starta byggnation arbetade vi inom BoStad2021 istället med parallella processer, till exempel gällande bygglov, projektering och tidig förrättningsstart. Göteborgs Stad och byggaktörerna lade ner resurser, i form av personal och investeringar, tidigare än normalt i byggprocesserna – allt för att göra processen så kort och smidig som möjligt.

Fler bostäder
lösningsoverbernt

2015

2015

- Projektdirektiv tas fram av Göteborgs Stad.

28/4 2015

- BoStad2021 presenteras vid en presskonferens.



1

ADVENTSVÄGEN

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING POSEIDON

128 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2017
INFLYTTNING: 2019

Vid Adventsvägen i Kortedala har Framtiden Byggutveckling byggt tre punkthus och ett p-däck för Poseidon. De tre 9-våningshusen med 128 hyreslägenheter skapar en naturlig förlängning av Adventsvägen. Gestaltningen av de nya husen smälter väl in i stadsbilden och både matchar och kompletterar de äldre befintliga 50-talskvarteren med genomtänkt färg- och formspråk. Lägenheterna finns i 1-4 rum och kök och under byggtiden tillkom ytterligare tre lägenheter utöver de planerade. Bostäderna, som ligger nära kommunikationer och natur var de första inflyttningssklara hyresrätterna inom BoStad2021 under början av sommaren 2019.



2

BRILJANTGATAN

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING BOSTADSBOLAGET

91 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2020

Vid Brillantgatan i Tynnered har Framtiden Byggutveckling byggt 91 hyresrätter i ett 10-våningshus för Bostadsbolaget. Tack vare läget högt uppe på en höjd får alla en vidsträckt utsikt över västra Göteborg och från vissa balkonger ser man ända ut till Vinga fyr. Lägenheterna finns i 1-3 rum och kök och samtliga lägenheter har en inglasad balkong. Huset på Brillantgatan är byggt med ett statligt investeringsstöd som gör att hyrorna ligger cirka 15 – 20% lägre än vad som brukar vara normalt i ett nyproducerat hus. Solpanelerna på taket försörjer huset med el till belysning, tvättstugor och hissar. För hyresgästerna som flyttade in under hösten 2020 finns Frölunda Torg och naturen runt knuten.



3

DISTANSGATAN

RIKSBYGGEN IKANO BOSTAD

225 BOSTADSRÄTTER
95 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: PREL. 2022
INFLYTTNING: PREL. 2024

Mellan Marconigatan och nuvarande bebyggelse längs Distansgatan vill Riksbyggen och Ikano Bostad utveckla tre kvarter med bostäder samt ett parkeringsdäck.

De nya kvarteren kommer att skapa en mer stadslik karaktär till Marconigatan. Riksbyggen planerar två kvarter med 160 bostadsrätter med grönskande gårdar. Ikano Bostad förbereder för 65 bostadsrätter, 95 hyreslägenheter och ett LSS-boende kring en gemensam gård. Projektet har försenats på grund av överklaganden.



Att arbeta tättare tillsammans.

Det handlar om att komprimera planprocessen och arbeta tätare tillsammans både inom staden och med byggaktörerna. Men också om att förbättringar som projektering, bygglov, lantmäteriprocesser och liknande bör vara så klara som möjligt när detaljplanen vinner laga kraft. På det viset sparar vi massor av tid och förkortar resan från idé till färdiga bostäder.

Ett brett och tvärdisciplinärt samarbete med utökad dialog mellan stad och byggaktörer, var alltså en förutsättning för att kunna hålla tidplanerna. Vi arbetade med gemensamma tidplaner från start till färdiga hus. Parallellt med att detaljplaner togs fram jobbade vi med hantering av bygglov och

För ett ännu bättre Göteborg

Projektdeltagare samlade i projektrummet.



projektering av bostäder och anläggning av gator och parker. Alla inblandade träffades löpande för att i varje projekt diskutera uppkomna frågor och hitta lösningar. Arbetet underlättades av att de olika förvaltningarna inom Göteborgs stad satt i en gemensam projektlokal.

Olika behov och mål styrde utvecklingen av BoStad2021, utöver det tydliga behovet att bygga fler bostäder. Utifrån beslut om hur Göteborg ska utvecklas har projekt utvecklats i existerande områden med förtätning i mellanstaden. En annan del har varit att blanda upplåtelseformer genom att bygga bostadsrätter i områden där det främst fanns hyresrätter.

2015

- Det gemensamma projektrummet startar upp.

Juni 2015

- Första markanvisningen beslutas.

4

EBBE LIEBERATHSGATAN JM

186 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2022-2023

På Ebbe Lieberathsgatan i Södra Centrum, på gränsen till Mölndal, ligger Södertull. Projektet innehåller 186 välplanerade bostadsrätter om 1 till 4 rum och kök och många lägenheter har balkonger i två våderstreck. De som bor i Södertull har nära till bra kommunikationer, cykelvägar och stadens alla möjligheter.





5

FIXFABRIKEN

Mellan Röda sten och Mariaplan i Majorna ligger projektet Fixfabriken. Fixfabriken är ett gemensamt projekt mellan HSB Göteborg och Balder och kommer att innefatta drygt 500 bostadsrätter i fyra kvarter - 250 av dem ingår i BoStad2021. På området har även en ny skola och seniorboende byggts av Hemsö. Fixfabriken ligger i ett av Göteborgs mest attraktiva lägen, här bor du i skärningspunkten mellan hav och stad och tar dig snabbt och enkelt till havet, centrum eller Mariaplan.

5a

FIXFABRIKEN BALDER BALDER

136 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2020-2021

Balder bygger Bränneriet med 134 bostadsrätter som ingår i BoStad2021 och Glasbruket med 136 bostadsrätter.



5b

FIXFABRIKEN HSB HSB GÖTEBORG

135 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2022-2024

HSB Göteborg bygger brf Sannaparken med 135 bostadsrätter om ingår i BoStad2021 och brf Spanjoletten med 141 bostadsrätter.





NYA SAMARBETEN, NYA MÖTEN...

BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:



"Vi har lärt oss att det går att snabba upp processer, få en högre kvalitet och samtidigt kapa kostnader utan att det står i konflikt med stadens myndighetsansvar."

*-Agneta Kores,
VD Stena Fastigheter Göteborg*

...NYA PROCESSER.

BoStad2021 har inte bara inneburit höjda ambitionsnivåer utan också skapat helt nya sätt att arbeta på. Det har även höjt den organisatoriska flexibiliteten och anpassningsförmågan.

När den ursprungliga idén var förankrad och anpassad efter rådande förutsättningar, kopplades projektet till Göteborgs Stads linjeorganisation. Fastighetskontoret fick uppdraget att föreslå en organisation för satsningen i samverkan med initiativtagarna och att identifiera platser där 7 000 bostäder utöver ordinarie bostadsproduktion kunde planläggas och byggas.

BoStad2021:s upplägg möjliggjorde större närhet mellan Göteborgs stads planerande förvaltningar vilket gav bättre förutsättningar för samarbete. Den praktiska organisationen sattes upp med ett gemensamt projektkontor, där handläggare från de olika förvaltningarna arbetade tillsammans. Projektkontoret inrättades på Fastighetskontoret på Postgatan 10 och började användas hösten 2015. Magnus Uhrberg från Fastighetskontoret och Maria Lejon från Stadsbyggnadskontoret utsågs som projektledare 2015 och 2016 anslöt Agneta Thörnqvist från Trafikkontoret. Förutom dessa tre förvaltningarna har Park- och naturförvaltningen och Kretslopp och Vatten varit involverade.

November 2015
- Följeforskningen startar upp.

N

YA

VYER,
NYA PERSPEKTIV,
NYA ARBETSGRUPPER.

Utöver de processförkortningar som BoStad2021 lett till, har en annan viktig förbättring varit att Göteborgs Stad och byggaktörerna kunnat arbeta i grupper med gemensamma tidplaner, från start till färdiga hus. Parallellt med att detaljplaner tas fram jobbade vi med bygglovshantering samt projektering av bostäder och gatuanläggningar. Alla inblandade träffades löpande för att ta fram arbetssätt och diskutera. Arbetet underlättades av att de olika förvaltningarna satt på samma plats.

PARALLELLA PROCESSER.

Att bygga 7 000 nya bostäder på sju år är ett högt uppsatt mål. Staden och byggaktörerna har genom en omfattande kartläggning identifierat flera områden där ett nytt arbetssätt kan snabba på processen. I byggprocesser inväntas exempelvis vanligtvis att detaljplanen ska godkännas. Först efter det kan projektering och ytterligare utredningar tas fram.



2016
- BoStad2021 blir namnet på satsningen.



6

FYRKLÖVERSGATAN

STENA FASTIGHETER

158 HYRESRÄTTER

40 STUDENTLÄGENHETER

54 BOSTADSRÄTTER

BYGGSTART: 2017

INFLYTTNING: 2019-2020

Fyrklöversgatan var projektet där det allra första spadtaget i BoStad2021 togs 2017. På Fyrklöversgatan byggde Stena Fastigheter det nya kvarteret Kuillered. Här blev det 252 lägenheter med öppen planlösning mitt i ett område med närhet till restauranger, saluhall, butiker, gym, bibliotek, skola, sjukhus med mera. Lika nära till Lindholmen som till promenadvänliga naturområden och havet.



7

GITARRGATAN**ODALEN SBB PROJEKT ALTPL****102 HYRESRÄTTER****ÄLDREBOENDE****BYGGSTART: 2021****INFLYTTNING: 2023**

Området mellan Altplatsen och Musikvägen, på gångavstånd från knutpunkten Frölunda Torg, ska utvecklas. Odalen SBB Projekt Altpl AB tog över BoStad2021-projektet på Gitarrgatan 2019. Projektet förväntas bli klart 2023.



8

GODHEMSBERGET**WALLENSTAM****138 HYRESRÄTTER****ÄLDREBOENDE****BYGGSTART: 2019****INFLYTTNING: 2020-2021**

I den populära stadsdelen Majorna ligger Godhems Backe med 138 hyreslägenheter precis intill Godhemsberget. De tre huskropparna har byggts på en kuperad tomt som följer berget. Färgsättning, huskropparnas uppdelning och takvinklar är inspirerade av de intilliggande landshövdingehusen i området. Stor omsorg har lagts vid entréer och trapphus som lyser välkomnande över närområdet om kuällen. I den första etappen som hade inflyttning i november 2020 har de boende tillgång till två härliga takterrasser, varav den ena har ett växthus för umgänge och trivsel.



BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:

Målet med BoStad2021 var att få fram fler bostäder snabbare, genom en effektivare plan- och byggprocess. Att vara med och medverka till att få ett bättre samarbete för att förbättra processerna och kunna minska kostnaderna.

Genom hela processen har prioriteringar varit kopplade till framdriften, att hela tiden följa upp mot målbilden och behålla ett väldigt tydligt fokus på de övergripande målen. Exempelvis har lantmäterifrågor, bygglovsfrågor och tekniska genomförandefrågor jobbats med under pågående detaljplanarbeten, vilket har förkortat processerna avsevärt.



“Positivt tycker jag är vad man kan åstadkomma när man har en tydlig deadline. Det är glatt överraskande att se att det faktiskt funkar.”

–Magnus Uhrberg,
Projektledare BoStad2021



**GUNNESTORPSVÄGEN
VÄSTBYGG
BONAVA**

**382 BOSTÄDER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021-2023**

I Tuve, utefter Gunnestorpsvägen, skapas nya kvarter i en typiskt grön, öppen och lummig förortsmiljö. Projektet styrs av social och ekologisk hållbarhet, bland annat genom olika åtgärder för att underlätta för ett hållbart resande. Bonava har byggt 209 lägenheter och Västbygg 129 bostadsrätter i två etapper. Västbyggs tredje etapp med ytterligare 45 bostadsrättslägenheter har beräknad inflyttning år 2023.

Kvarteren gestaltas så att Gunnestorpsvägen får en intim, trygg och trygg karaktär för gående och cyklister. Utemiljöerna på gårdar och mellan husen utformas för möten mellan boende och besökare i områdets alla delar och Göteborgs Stad har byggt en ny förskola i anslutning till bostadskvarteren.



BoStad2021 Riktlinjer

-Processförkortningar

-Parallella hanteringar av bygglou

-Alla inblandade träffas löpande för att diskutera och ta fram arbetssätt.

-Projektering av bostäder och gatuanläggningar.

-Gemensamma arbetsgrupper, mål och åtaganden.

-Tydliga deadlines.

-Resurser tidigare i byggprocesserna.

-Ökad förståelse, samarbete och dialog.

BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:

Samverkansforum

För att få till en samverkan i praktiken skapades gemensamma forum med flera olika nivåer som diskuterade och beslutade kring det pågående arbetet. Nivåerna bestod av samordningsgrupp, projektgrupp och kommunikationsgrupp. I grupperna deltog representanter från Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Park- och naturförvaltningen och Kretslopp och vatten samt alla involverade byggaktörer.

Många vittnar om en ökad förståelse för varandra och de roller som är inblandade, både mellan byggaktörer och stadens medarbetare och mellan stadens olika förvaltningar.



"Samverkan är alltid en bärande hörnsten i våra exploateringsprojekt men i BoStad2021 har samverkan ändå varit tigare än vanligt."

-Elisabet Gondinger
Chef exploateringsavdelningen
fastighetskontoret

2016-2017
- De första detaljplanerna
vinner laga kraft.

10

GÅRDSTEN CENTRUM SERNEKE

258 LÄGENHETER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2021

I Gårdsten kommer Serneke att bygga ca 500 nya bostäder.

Utsikten som blir klart först, med sina 59 lägenheter, blir en del av Gårdstens nya centrum, en samlingsplats i form av ett torg som ramar in av caféer, restauranger, apotek och butiker. Gårdstensvägen har samtidigt gjorts om till en gata med gång- och cykelbana, parkeringar och träd.



11

HÖGSBOHÖJD STENA FASTIGHETER

**600 HYRESRÄTTER OCH
BOSTADSRÄTTER**
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2021

Stena Fastigheter bygger 600 nya hyresrätter, bostadsrätter och co-living i anslutning till Pennygången i Högsbohöjd. Det nya kvarteret Ekebackshöjd har en urban känsla och här byggs också matbutik, gym, förskola, äldreboende, restaurang, service och cykelverkstad. Takparken och den gemensamma loungeen är självklara mötesplatser. Här finns både cykel- och bilpool. Ekebackshöjd ligger nära till Påvelunds sportanläggningar, mysiga Slottsskogen och utbudet av affärer och restauranger i Majorna.



**DET HAR VARIT STORT
FOKUS PÅ TIDSPLANER
UNDER BOSTAD2021.**

FÖR ALLA 30 PROJEKTEN.

NÄR BEHÖVER
MAN GÖRA VAD
OCH I VILKEN
ORDNING?

GENOM ATT
SVARA PÅ DESSA
FRÅGOR TIDIGT
I PROCESSEN
KUNDE ALLA
PLANERA.

Till exempel genom att bestämma var vi behövde ledningar och gator för att husen skulle kunna byggas. Vi började med projektering där byggaktörerna ägde marken. Där vågade staden påbörja projektering innan planen hade vunnit laga kraft, för att sedan kunna bygga så fort som möjligt. Vi tog risken att stå med en projektering utan plan i utvalda projekt.

SVÅRIGHETER PÅ VÄGEN? SJÄLVKLART...

Detta betyder inte att processen var smärtfri. Med ett så stort och ambitiöst projekt som BoStad2021 uppstår utmaningar. Vissa frågor är självklara med väldigt tajta tidplaner och problem eller sakfrågor uppstår som de alltid gör. Vi har därför varit tvungna att lösa detta snabbt. Varit snabbare med att tillkalla extramöten och att lyfta frågor, vilket har lett till snabbare prioriteringar och hantering av frågor.

Det är ett risktagande att börja projektera för tidigt. Det har i några projekt lett till omtag och ändringar. Men genom att upprätthålla kommunikationslinjer och hålla projektorganisationen flexibel och lyhörd har dessa hinder hanterats effektivt.



"En positiv "bieffekt" jag inte förutsåg var att när 27 olika aktörer gjorde samma sak samtidigt innebär det ett erfarenhetsutbyte, där man kunde få tips av andra som var i samma situation."

-Mats Herner
Senior advisor Wallenstam

12

KOSMOSGATAN**BALDER****177 HYRESRÄTTER OCH
73 RADHUS****BYGGSTART: 2019****INFLYTTNING: 2020-2022**

På Kosmosgatan i södra Bergsjön har Balder uppfört radhus där den första etappen stod klar våren 2020. Totalt ingår 250 bostäder i projektet som även innefattar nya punkthus strax norr om radhusen. Parkeringsgarage har samtidigt rivits och ersatts med markparkering och nybyggnation. Tanken har varit att skapa en blandad och småskalig bebyggelse som passar många olika typer av målgrupper och där 1960-talets höghus samtidigt renoverats. Balder äger sedan tidigare befintliga fastigheter i området. Här utvecklas och förbättras hela området, gammalt som nytt, till en enhetlig och ny stadsdel.

Stadsdelen är ett område under utveckling med häftig natur och ett fantastiskt läge högt över Göteborg.

**AKTION OCH REAKTION**

Byggprojekt innebär alltid att anpassa sig till förändrade omständigheter och BoStad2021 har som pilotprojekt inte varit annorlunda. Planprocesser tog längre tid än planerat, olika parter missbedömde komplexiteten i vissa planer, andra detaljplaner överklagades.

Det har varit 30 olika delprojekt med olika förutsättningar. De har varierat i storlek, läge och omgivning vilket också var tanken. Många lärdomar har kunnat dras utifrån detta. Byggaktörerna tillsätter till stor del resurser på sina projekt beroende på efterfrågan. Försäljningskrav finns även innan bostadsprojekt sätter igång.

När BoStad2021 startade var det högkonjunktur. Sedan kom en dipp i fastighetsmarknaden med minskad efterfrågan och försäljning. Dippen hade flera anledningar som ändrade kapitalkrav, till exempel amorteringskrav.

Dippen har gjort att några projekt bromsat in.

Sedan har vissa stadsdelar haft fler projekt än andra vilket innebär att det kommit ut väldigt mycket lägenheter samtidigt i vissa stadsdelar vilket kan innebära försäljningsproblem under en lågkonjunktur. Inget av detta är ovanligt men omöjligt att förutsäga eller planera för.

EN VIKTIG LÄRDOM har varit vikten av att fördela tillräckliga resurser till de som är involverade i bygg- och planeringsprocesser.

BoStad2021:s extra resurser har möjliggjort mer frekventa och effektivare möten med exempelvis regelbundna samverkansmöten på avdelningsnivå med byggaktörerna. Där träffar styrgruppen representanter på en lite högre nivå än projektnivå och där lyfts frågor av en lite mer principiell natur såsom hur projektet drivs framåt. Även möten för frågor mellan stadens deltagande förvaltningar och politiken tillsammans med byggaktörerna har ägt rum. Alla har uppskattat detta nya sätt att föra samman de olika parterna och kunna lyfta fram och ventilerat de problem som naturligt uppstår i stora och komplexa projekt.

En enkel men viktig lärdom.

”ARBETSMODELLEN I SIG TROR JAG VÄLDIGT MYCKET PÅ OCH DET GÄLLER ATT TA DEN TILL EN NY NIVÅ I KOMMANDE PROJEKT MED TANKE PÅ DE BEHOV AV BLAND ANNAT NYA BOSTÄDER SOM FINNS.”

– Mats Herner, Senior advisor Wallenstam



LÅNGSTRÖMSGATAN BALDER

**480 BOSTADS-
OCH HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2020-2023**

Längs Långströmsgatan med sitt centrala och attraktiva läge på Hisingen, uppför Balder ca 760 bostäder i ett omfattande projekt på varsin sida om gatan där 480 ingår i BoStad2021. Gatan har samtidigt byggts om från genomfartsled till stadsgata. Brf Triliten och Brf Bergsfallet byggs in i den existerande bebyggelsen och har närmast inflyttning sommaren 2022.



19/9 2017
– Det allra första första spadtaget sker på Fyrklöversgatan.

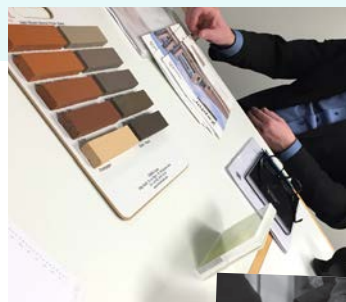
BOSTAD2021 I PRAKTIKEN: SAMARBETSFORMER

Ett projekt med en så bred omfattning som BoStad2021 måste naturligtvis införlivas i kommunens ordinarie processer för stadsutveckling, samtidigt som man utforskar nya arbetssätt. De samarbeten över olika avdelningsgränser som BoStad2021 inneburit, är ett bra exempel på en balans mellan dessa två parametrar.

Den gemensamma projektorganisationen av förvaltningar som ingår i BoStad2021 är unik för staden och hela BoStad2021 genomsyras av samordning och dialog mellan fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, andra medverkande kommunala förvaltningar och byggaktörerna men även mellan andra grupper som till exempel ledningsägarna. Ja just ledningsägare. En av de saker som behövde flyttas under projektets gång var fjärrvärmerör som tillhör Göteborgs Energi. Ett exempel på utmaning som hanterats längs vägen och fått sin lösning.

Vidare är en grupp forskare från Chalmers kopplade till BoStad2021. Deras roll har varit att följa det pågående arbetet och kontinuerligt komma med inspel som fört arbetet framåt. Deras arbete sammanfattas i en slutrapport och under arbetets gång har de publicerat delrapporter.

Du kan läsa följeforskningens rapporter i dess helhet här: rb.gy/mzdiat



Oktober 2017
-Byggstart Adventsvägen.

byggaktörer + staden



14

MANDOLINGATAN

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING POSEIDON

373 HYRESRÄTTER

BYGGSTART: 2019

INFLYTTNING: 2021-2023

Nära Frölunda Torg har Framtiden Byggutveckling byggt 373 hyresrätter i fem kvarter för Poseidon. I småskaliga kvarter, gröna vardagsrum mellan husen och möjligheten att dela bil och cykel med grannen finns lägenheter i 1-4 rum och kök. Utformningen med lugna bostadsinnergårdar och entréplan inredda med verksamhetslokaler skapar mer liv och stadskänsla i området. Kvarterens hus är terrasserade mot sydväst, vilket ger mycket ljus till gårdar och bostäder. Nya gång- och cykelstråk med rymliga cykelförvaringsutrymmen ger optimala förhållanden för ett mobilt liv i området. Bostäderna ligger alldeles intill Frölunda kulturhus, Positivparken och Frölunda Torg – en stor knutpunkt för service, handel och kollektivtrafik. Inflyttningen startade under 2021.



November 2017
-Byggstart Munspejsgatan.

**BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:
SAMVERKANSFORUM:**

-Stora samordningsgruppen

-Lilla samordningsgruppen

-Projektgruppen

-Kommunikationsgruppen

-Arbetsgrupper

December 2017
- Ny prognos:
Antalet bostäder som
blir klara i tid är 7773.

