Styrelsehandling 25
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0015/20
2020-02-07
Tomas Nilsson, Ordförande

Övriga frågor

1. Tjänsteresa till Yale oktober 2019

Enligt våra rutiner för utlandsresor så kan ordförande fatta beslut när tjänsteresan sker vid en tidpunkt som omöjliggör ett beslut av styrelsen. Resan ska rapporteras till styrelsen vid nästa styrelsesammanträde – i det här fallet den 20 september 2019.

Beslut 2019-12-09 via mejl från Tomas Nilsson

- Ordförande Tomas Nilsson beviljar att Anette Vejen Tellevi och Faranas M Bengtsson reser till Yale University, New Haven, USA, för att tillsammans med representanter från Chalmers delta i arbete inom forskningsprojektet Fusion Point 21–25 oktober 2019.

Beskrivning av tjänsteresan

Den 21–25 oktober var Arkitekt Annette Vejen Tellevi och Projektledare Faranas M Bengtsson i USA på tjänsteresa inom projektet Fusion Point hos Yale University.

Vid en rutin-/internkontroll för utbetalning av traktamenten efterfrågade vår löne-administratör godkännande för resan.

Efterforskningar visar att otydlighet och glapp mellan två handlingar medfört att ett formellt beslut saknades.

Bolaget fick därför tjänsteresan beviljad i efterhand 2019-12-09 för att efterleva de krav som våra resebestämmelser och revisorer ställer.

Bifogade dokumentet beskriver hela händelseförloppet.

Bilaga

Bilaga 1. Tjänsteresa till USA oktober 2019.

2. Styrelsearvoden 2020

Kommunstyrelsen fastställde den 20 november 2019 uppräkning av arvoden för förtroendevalda för 2020. Årsarvodena för bolagen gäller från och med 2020 års ordinarie bolagsstämma.

I år skickas *inte* kompendiet Praktiska anvisningar och arvodesbestämmelser 2020 för förtroendevalda ut. Anledningen är att gällande Reglemente rörande ersättningar till kommunala förtroendevalda i Göteborgs Stad (ERF-G) kommer att ersättas av Göteborgs Stads regler för arvoden och ersättningar. Ett separat utskick kommer därför att ske av de nya reglerna så snart de är antagna av kommunfullmäktige.

Den genomsnittliga löneökningen under 2019 är beräknad till 2,77 procent. Därför har motsvarande höjning skett av samtliga arvoden för 2020. Nedan redovisas de nya arvodena:

Förrättning upp till fyra timmar _____ 850 kronor

Förrättning som överstiger fyra timmar _____ 1 370 kronor

Förrättning som är kortare än 30 min_____220 kronor

Högsta ersättning för förlorad arbetsinkomst____390 kronor per timme

Ersättning för barnpassning _____ 182 kronor per timme

De fasta arvodena baseras på ett grundarvode om Grundarvodet 67 225 kronor. Nedan visas de fasta arvodena i procent av grundarvodet 67 225 kr/mån multiplicerat med 12:

Ordförande _____ 48 402 (6 %) hur mycket av grundarvodet

Vice ordförande _____ 32 268 (4 %)

Ledamot _____ 16 134 (2 %)

Suppleant _____ 8 067 (1 %)

3. Inbjudan årsstämmor

Älvstranden Utveckling har fått inbjudan till Årsstämmor. I samband med Årsstämmor har vi dessutom konstituerande styrelsesammanträde för Älvstranden Utveckling, Norra Älvstranden Utveckling och Södra Älvstranden Utveckling.

Fredag den 6 mars, 12.30–17.00 på Ullevi Restaurang & Konferens, Paradingången.

Separat kallelse har sedan tidigare gått ut.

Bilaga

Bilaga 2. Officiell inbjudan Årsstämmor med program.

4. Remiss bostadsförsörjning

Fastighetskontoret har skickat ut ett förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 på remiss till bland annat Älvstranden Utveckling.

I remissförfrågan står det att ”För kommunala organisationer ska svaret vara nämnd-/styrelsebehandlat”. Fastighetskontoret har begärt svar senast 2020-03-31. Av praktiska

tidsskäl skickar vi därför ut bolagets förslag på remissvar till styrelsen via mejl 16 mars. Styrelsen får då möjligheten att under en vecka fram till den 23 mars läsa remissvaret, ställa frågor och föreslå eventuella justeringar.

I Bilaga 3 återfinns remissförfrågan och förslag.

Bilaga

Bilaga 3. Remissförfrågan Bostadsförsörjningsprogram 2020–2026.

Älvstranden Utveckling AB
2019-12-05
Diarienummer 0098/19
Handläggare: Styrelsesekreterare Ulf Johansson

Tjänsteresa till USA oktober 2019 utan beslut från styrelse och/eller ordförande

Den 21–25 oktober var Arkitekt Annette Vejen Tellevi och Projektledare Faranas M Bengtsson i USA på tjänsteresa inom projektet Fusion Point hos Yale University.

Vid en rutin-/internkontroll för utbetalning av traktamenten efterfrågade vår löne-administratör godkännande för resan.

Efterforskningar visar att otydlighet och glapp mellan två handlingar medfört att ett formellt beslut saknas.

Bolaget skulle därför vilja få tjänsteresan beviljad i efterhand för att efterleva de krav som våra resebestämmelser och revisorer ställer.

Det här dokumentet beskriver hela händelsförloppet.

Dokumentet innehåller fyra delar

1. Redovisning av vad som har skett.
2. Ny ansökan i efterhand tjänsteresa USA.
3. Förslag på beslut i efterhand.
4. Bilagor.

1. Redovisning av vad som har skett

2019-02-08: Styrelsesammanträde

Ur Styrelsehandling 20, Studieresor utanför Sverige (Bilaga 1):

Förslag till beslut

- Styrelsen beviljar att medarbetare *vid två tillfällen 2019* bereds möjlighet att resa till Yale University, USA. Medarbetarna är Åsa Swan, Urban Designchef, samt Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare, båda från arbetsgruppen för projektet Fusion Point. Resa beviljas även för hållbarhetsstrateg, projekt/program/portföljägare och/eller fastighetsutvecklare/jurist. *Antal medarbetare från Älvstranden per resa uppskattas till mellan tre och fyra*, där samverkans-parter från staden erbjuds delta på egen bekostnad.

Lägg märke till att det står *”vid två tillfällen under 2019”* samt *”Antal medarbetare från Älvstranden per resa uppskattas till mellan tre och fyra.”*

Styresammanträdet var det sista med den gamla styrelsen. Styrelsen beslutade därför att bordlägga ärendet och lämna beslutet till den nya styrelsen (protokoll Bilaga 2).

2019-03-11: E-post till Tomas Nilsson med fråga om beslut studieresa

2019-03-11 e-postar Styrelsesekreterare Ulf Johansson Ordförande Tomas Nilsson för beslut om studieresa till Yale 1–3 april. Resansökan gäller samma resa som på styrelsesammanträdet 2019-02-08, men för två personer (Bilaga 3 och 4).

2019-03-12: E-post med beslut studieresa från Tomas Nilsson

2019-03-11 svarar Tomas Nilsson via e-post på frågan om beslut ovan. Han beviljar studieresan (Bilaga 5).

Ordförande kan ta beslut om studieresor utomlands för våra medarbete vid tidpunkter där styrelsen inte kan ta beslut (till exempel mellan styrelsesammanträden). Sådana beslut informeras alltid styrelsen om på närmast följande styrelsesammanträde, i det här fallet på styresesammanträdet 2019-04-26 i Vd-rapporten (Bilaga 6).

2019-10-21: Resa till USA utan beslut

I oktober reser Arkitekt Annette Vejen Tellevi och Projektledare Faranas M Bengtsson till USA i god tro att resan är godkänd – de hade fått information av Urban Designchef Åsa Swan att resan var godkänd.

Ansvarig för tjänsteresorna och för Fusion Point är Åsa Swan som skrev det ursprungliga underlaget med två restillfällen och därför varit övertygad om två tillfällen, där antalet personer för respektive resa skulle ändras från 3–4 i det ursprungliga underlaget till 2 efter styrelsesammanträdet.

Åsa Swan kände inte till att den via e-post beviljade studieresan var utifrån ett omskrivet underlag där resetillfälle nummer två endast omskrevs som en framtida möjlighet.

Ulf Johansson kände inte till att Annette och Faranas skulle åka till USA.

Således: ett rent missförstånd där ansökan om studieresa från start omfattade 3–4 personer vid två tillfällen, men den reviderade texten som skickades via e-post 2019-03-12 endast omfattade ett tillfälle. En information som inte nådde Åsa Swan.

2. Ny ansökan i efterhand tjänsteresa USA

Se Bilaga 7.

3. Förslag på beslut i efterhand (komplett Bilaga 7)

- Ordförande Tomas Nilsson beviljar att Anette Vejen Tellevi och Faranas M Bengtsson reser till Yale University, New Haven, USA, för att tillsammans med representanter från Chalmers delta i arbete inom forskningsprojektet Fusion Point 21–25 oktober 2019.

4. Bilagor

Bilaga 1. SH_20_Studieresor_utanför_Sverige_20190208
Bilaga 2. Protokoll_styrelsesammantrade_AUAB_20190208
Bilaga 3. Epost_till_Tomas Nilsson_20190311
Bilaga 4. Bilaga_epost_Studieresa_USA_20190311
Bilaga 5. Epost_svar_Tomas_Nilsson_20190312
Bilaga 6. SH_24_Vd_rapport_20190426
Bilaga 7. Ny ansökan/beslut i efterhand tjänsteresa USA
Bilaga 8. Reserapport tjänsteresa Yale University USA 21–25 oktober* 2019 inom ramen för Fusion Point

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bilaga 1

Beslutsärenden – Studieresor och studiebesök utanför Sverige

Förslag till beslut

- Styrelsen beviljar att Jessica Segerlund, Anna Tidefelt och Malin Unger genomför en studieresa till Århus, Danmark 1–3 april 2019.
- Styrelsen beviljar att medarbetare vid två tillfällen 2019 bereds möjlighet att resa till Yale University, USA. Medarbetarna är Åsa Swan, Urban Designchef, samt Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare, båda från arbetsgruppen för projektet Fusion Point. Resa beviljas även för hållbarhetsstrateg, projekt/program/portföljägare och/eller fastighetsutvecklare/jurist. Antal medarbetare från Älvstranden per resa uppskattas till mellan tre och fyra, där samverkansparter från staden erbjuds delta på egen bekostnad.
- Styrelsen beviljar en studieresa till Köpenhamn, Danmark för Stig Santa den 21–22 februari 2019 i syfte att ta del av hur Köpenhamn hanterar stadens utmaningar att tillgodose behovet av förskolor, skolor samt idrottshallar.
- Styrelsen beviljar att sex medarbetare från Älvstranden Utveckling, program Skeppsbron genomför ett studiebesök till Köpenhamn april 2019.

Beskrivning av studieresa Århus, Danmark 1–3 april

I Jubileumsparken (t.o.m. 2023) sammanfaller två av stadens mest betydelsefulla projekt.:

- Jubileumsparken är ett delprogram inom stadsutvecklingsprojektet Älvstadens delområde *Frihamnen,* samt
- omfattar två av stadens jubileumsatsningar inom *Göteborg 2021*.

Inom Jubileumsparken planeras nya parkanläggningar med bland annat en ny generationsövergripande utflyktslekplats för hela staden, nedsänkta gläntor och kullar med kreativa, gröna miljöer för lek och lärande, samt flexibla, urbana parkytor med plats för konst och evenemang. För att uppnå målbilden att kunna ”bada mitt i stan” planeras även ett flytande hamnbad, fyllt med rent, havsvatten från den saltvattenskil som ligger under ytvattnet i älven, samt tillhörande vistelseytor och facilitetsbyggnader. ”*Den allmänna bastun”* planeras att bli en permanent del av Jubileumsparken.

Under de senaste åren har Göteborgs Stad arbetat intensivt med verksamhetsutveckling som syftar till stärkt styrning, kontroll och uppföljning av investerings- och exploateringsprojekt, bland annat genom införandet av en gemensam projektmodell (XLPM).

Samordning av genomförande och framdrift av utbyggnaden av området Frihamnen ska organiseras i ett samordnat huvudprogram. Jubileumsparken är ett delprogram som leds

av en programägargrupp bestående av park- och naturförvaltning, Älvstranden Utveckling och Stadsbyggnadskontoret.

Resans syfte

Resans syfte är att stärka förutsättningarna för aktiv staden övergripande styrning av det fortsatta arbetet med att genomförande. Att föra samtal med projektledning för hamnutvecklingen i Århus för erfarenhetsutbyte av att arbeta förvaltnings- och bolagsövergripande i projektform.

Vidare planeras även ett platsbesök med driftspart av Århus hamnbad, ett besök på arkitektskolan med diskussion kring stadsutvecklingen i Århus i stort och specifikt kring hamnfronten (Århus Ö). Resan görs tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Park- och naturförvaltningen.

Beräknade kostnader för tre personer

Reskostnad _____ 6 500 kr

Övrigt (hotell, material etc.) _____ 8 000 kr

Summa _____ 14 000 kr

OBS! Resan bekostas av projektet Jubileumsparken under Park- och naturförvaltningen.

Program

1 april 2019:
08.00 Avresa Göteborg–Fredrikshamn 11.15 (färja).
Fredrikshamn 11.32–Ålborg 12.43 Ålborg 12.47–Århus H 14:06.

15.00–17:00 Besök på stadsbyggnadskontoret Århus kommun för samtal och projektledningen för hamnutvecklingen Århus Ö.

17.00–18:30 Promenad genom Århus hamn och gemensam middag.

2 april 2019
09.00–11.30 Besök på arkitektskolan i Århus, samtal med professor Tom Nielsen, landskap o stadsutveckling, kring Århus utveckling av hamnfronten och revideringsarbetet.

11.30–13.00 Lunch och transport.

13.00–16.00 Besök på Århus hamnbad.

16.30–18.00 Gemensam workshop om erfarenheter från Århus på hamnbiblioteket.

19.30 Middag.

3 april 2019:
09.00–11.30 Besök hos Affald och varme för erfarenhetsutbyte av havsvattenpumpars potential och studiebesök i en ny värmeförsörjningsanläggning i Århus hamn (saltvattenpumpar).

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

11.30 Lunch.

12.30 Avresa från Århus.

18.30 Ankomst Göteborg.

Beskrivning av resor till Yale University inom ramen för Fusion Point

Inom arbetet med Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete mellan Chalmers och Yale School of Architecture – en av världens ledande institutioner inom arkitektur och stadsbyggnad. Ambitionen är att bygga ett internationellt nätverk av spetskompetens samt erbjuda ett lokalt förankrat gränssnitt vars yttersta syfte är att göra globalt tillgänglig kunskap användbar för lokala aktörer. Ambitionen är ur detta perspektiv inte bara att överbrygga klyftan mellan praktik och teori, utan även den mellan lokala utmaningar och globala kunskapsnätverk. Fusion Point speglar därmed idén om att hållbara lokala värden endast kan skapas genom öppenhet mot världen.

I arbetet med Fusion Point har identifierats en avsaknad av kunskap vilket gör att strategiska beslut inte är underbyggda med underlag som tar rätt höjd. Det krävs en aktör som med hjälp av nya kunskapsunderlag som tar höjd för frågornas komplexitet och genom nya sätt att arbeta aktivt kan översätta mellan akademi och praktik på ett effektivare sätt. Ambitionen nu är att bland annat att utveckla en teoretisk grund och praktiska arbetsformer för att göra just detta, varför fokus ligger på att utveckla en designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser vi står inför. Detta kräver både nya teoretiska kunskaps-underlag och nya arbetsformer.

Syftet med resan

Syfte med resan är att konkret kunna arbeta för att inhämta, ta fram och tillgängliggöra kunskap som är användbar för bolaget och för stadens aktörer men även andra inom stadsutvecklingsprocessen och utveckla metoder som bättre integrerar akademi och praktik, allt med avsikten att stärka kvaliteten i vår byggda miljö. För att nå hit är möjligheten att etablera kontakter och skapa ett långsiktigt fördjupat kunskapsutbyte med Yale School of Architecture samt School of law centralt och en nyckel för att nå beskrivet syfte samt bolagets mål; nationellt ledande inom stadsutveckling 2024.

Eftersökt kunskap handlar om nya rön och teorier inom arkitektur och stadsbyggnad, kunskap kring de egenskaper olika fysiska stadsformer har på olika skalnivåer och hur dessa skapar förutsättningar för olika urbana processer. Det handlar även om ny teori-bildning inom institutionell teori och juridik, som erbjuder en mer precis beskrivning av samspelet mellan olika institutioner, och hur även dessa skapar förutsättningar för stadens processer verktyg som står till det offentligas förfogande i ambitionen att påverka detta samspel.

Behovet och möjligheten finns för att flytta både den teoretiska förståelsen och det praktiska kunnandet kring hur en mer rationellt underbyggd stadsutvecklingsprocess kan drivas. I syfte att göra förflyttningen bidrar samarbetet med Yale till att öka

förståelse och praktiskt kunnande gällande arkitektur och stadsbyggnad, den byggda formen.

Tidplan

Resorna beräknas ske Q2 samt Q3/Q4 2019 och restiden beräknas 4–5 dagar per tillfälle. Resorna planeras till två tillfällen då syftet är en succesiv kunskapsuppbyggnad. De olika resorna kommer dock att få olika tyngdpunkt mot juridik respektive urban design.

Deltagare

Åsa Swan, urbandesignchef, Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare samt ytterligare ca två medarbetare; hållbarhetsstrateg, projekt/program /portföljägare och fastighetsutvecklare/jurist. Samverkansparter från andra delar i staden kommer att beredas möjlighet att delta på egen bekostnad.

Ekonomi

Beräknad kostnad (kr)	**Per person**	**3–4 personer**
Flyg, tåg, transfer	7 000	21 000–28 000
Logi	2 500 x 4= 10 000	30 000–40 000
Övrigt	1 000	3 000–4 000
Summa	18 000	54 000–72 000

Tre till fyra personer vid två tillfällen = 108 000–144 000 kronor.

Beskrivning av studieresa till Köpenhamn 21–22 februari 2019

Vd för Älvstranden Utveckling AB är inbjuden till en studieresa till Köpenhamn. Syftet med resan är att få ta del av hur Köpenhamn tacklat stadens utmaningar att tillgodose behovet av förskolor, skolor samt idrottshallar. Totalt deltar ett 20-tal inbjudna från Göteborgs Stad.

Älvstadens utbyggnad står inför liknande utmaningar – behovet av ytkrävande verksamheter är stort. På resan deltar flera organisationer inom Göteborgs Stad som ansvarar för utbyggnaden av Älvstaden. En ökad kunskap hur större städer hanterar utbyggnad av kommunal service i den täta staden gynnar arbetet i staden. Dessutom kan en gemensam bild av dilemman ge möjligheter till ett mer utvecklat samarbete inom staden.

Eftersom Vd inte kan delta på resan, ersätter Stig Santa, Chef Urban planering.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Program

Torsdagen den 21 februari
06.39 Tåg från Göteborg, ankomst Köpenhamn 09.48.

10.00 Upphämtning med buss från Köpenhamns centralstation.

10.30–13.00 Köpenhamns kommun + TRUST partnerskapet + presentationer från verksamheter relevanta för dagen inklusive lunch (på egen bekostnad).

Introduktion till Köpenhamns arbete med skolor, förskolor och idrottsanläggningar – fokus på erfarenheter, lärdomar och vad Köpenhamns kommun menar är vägen fram för förskolor, skolor och idrottsanläggningar i storstaden. Samt för dagen relevanta presentationer från danska verksamheter.

Värd: Köpenhamns kommun.

14.10–15.30 Skolen i Sydhavn.

Fokus på nybyggnation i urbana omgivningar, innovativa friarealer, vardagsmotion.

Värd: Skolen i Sydhavn + Köpenhamns kommun + arkitekt/ingenjör.

https://www.danskeark.dk/content/skolen-i-sydhavnen

16.00–17.00 Europaskolan i Carlsberg Byen.

Fokus på nybyggnation i K-märkt industrimiljö.

Värd: Europaskolen + Köpenhamns kommun + arkitekt/ingenjör.

https://www.vla.dk/project/europaskolen/

19.00 Middag, restaurang TBA.

Frivilligt deltagande (egen bekostnad).

Fredagen den 22 februari
07.45 Transport från hotellet till Bloxhub.
08.00–10.30 Bloxhub.

Göteborgs Stad presenterar ämnen kring stadsbyggnation och skolor med fokus på nuvarande status, planer, utmaningar och möjligheter.

Mini-workshop med 2–3 olika tema relevanta för skolbyggnation, till exempel en workshop om skolans exteriör (gestaltning och friareal i den täta staden) samt en ytterligare workshop om skolans interiör, (lärlingsmiljöer, inomhusklimat).

Presentationer kring Danmarks nya förskolor, skolor och idrottsanläggningar från ”skolbyggena” i Danmark; arkitekter, ingenjörer, pedagogiska konsulenter med flera.

https://realdania.dk/projekter/bloxhub

11.30–12.30 KU.BE – Kombination av kultur- och motionsaktiviteter i samma hus.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Fokus på kombination av kultur, motion och socialt entreprenörskap.

Värd: Köpenhamns kommun + arkitekt/ingenjör.

https://www.mvrdv.nl/projects/kubehouseofmovement

12.30 Lunch (egen bekostnad), Café Glad.

13.15–14.00 Frederiksvej Børnehave.

Fokus på ett nytt designkoncept för förskolor som arbetar med ett lekfullt formspråk och stimulerande miljöer för barnen.

Värd: Köpenhamns kommun + arkitekt/ingenjör.

http://cobe.dk/project/frederiksvej-kindergarten

14.30 Det Lille Univers.

Fokus på modulbaserad förskola kombinerad med höga arkitektoniska ambitioner.

Värd: Köpenhamns kommun + arkitekt/ingenjör.

https://arkitema.com/se/arkitektur/utbildning/det-lille-univers

16.00 Avslutning och transport till Köpenhamns centralstation för resa tillbaka till Göteborg.

Uppföljning

Workshop i Göteborg med inbjudna danska aktörer i mars eller april (före påsk).

Beräknade kostnader

Reskostnad	1 100 kr
Övrigt (hotell, material etc.)	2 000 kr
Summa	**3 100 kr**

Kostnaden för Älvstranden Utveckling AB:s deltagande belastar budget för Urban Planering. Medel finns avsatta för studieresor.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Beskrivning av studiebesök Köpenhamn för Program Skeppsbron april 2019

När vi bygger nya stadsdelar i den redan befintliga staden är frågan om ett levande gatuplan central och ett viktigt verktyg för att vi ska kunna nå upp till vision Älvstaden.

Levande gatuplan är särskilt aktuellt för på Skeppsbron där Älvstranden Utvckling testar att utveckla en stor del av bottenvåningarna i egen regi, genom 3D-fastighetsbildning. Vi har då rådighet att på en områdesnivå ta ett helhetsgrepp och välja hyresgäster som på bästa sätt uppfyller vår målsättning.

För att på allvar kunna prata om ett levande gatuplan så räcker inte det arbete som vi gör för att skapa ett bra innehåll i bottenvåningarna. Den frågan sträcker sig bara så långt som fastighetens väggar gör. Lika viktigt som bottenvåningarna är för ett levande gatuplan är frågan om vad som händer på gatan och allmän plats. För att verksamheter i lokalerna ska kunna leva ut på gatorna och människor ska kunna ta platser i anspråk så måste nya arbetssätt hittas. Frågan om gata och allmän plats ägs av Trafikkontoret och därför krävs samverkan inom ramarna för programmet för Skeppsbron.

Syfte med resan

För att få ett gemensamt referensbibliotek och bli inspirerade planerar vi att genomföra ett studiebesök till Köpenhamn där det finns många goda exempel på hur staden levandegörs genom att staden tas i anspråk av medborgare och verksamheter.

Studiebesök

Reffen halvön. Organisationen Copenhagen street food har skapat en lokal matmarknad och mötesplats på den ska Refs-Halvöen i Köpenhamn. Kajen som lockar besökare året runt, har ökat Köpenhamns utbud av intressant mat till en billig kostnad och vitaliserat en bortglömd del av Köpenhamn. Möte med processledare för Reffen om hur matkreatörer har mobiliserats till platsen.

Kvaesthusbroen. En kaj i närheten av Nyhamn som har skapats som en flexibel mötesplats där invånarna kan använda platsen för olika egna evenemang. Hur kan en självorganisering kring olika typer av evenemang skapas så att liv och rörelse stimuleras samtidigt som invånarna är delaktiga i utvecklingen av staden? Under kajen finns också ett P-hus som designats för flexibilitet för olika syften.

Superkilen. Ett vida berömt lek- och aktivitetsstråk nära Norrebro som vitaliserar stadsdelen och bidrar till fysisk aktivitet, förstärkt identitet för stadsdelen samt mötesplatser. Hur samskapas platser för aktivitet som bygger på invånarnas intressen och behov – hur driftar staden Superkilen?

Torvehallarna. Temporär saluhall vid Norreport som lockar många besökare och som omdanat ett tidigare torg till en pulserande plats. Hur mobiliseras matkreatörer till att

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

fylla en saluhall med ett intressant och unikt utbud? Hur ser processen ut med att söka upp intressenter? Hur fungerar klustring i praktiken, hur påverkas omgivande stad?

Deltagare

- Oskar Henriksson – Projektledare Levande Gatuplan.
- Kristian Käll – Hållbarhetsstrateg.
- Anna Berencreutz – Hållbarhetsstrateg.
- Niclas Malmeling – Delprogramledare kvarter.
- Henrik Bonder – Programledare Skeppsbron.
- Mikael Andrén – Biträdande Programledare Skeppsbron.
- Christian Jönsson – Delprogramledare Allmän plats, Trafikkontoret.
- Henrik Fogelklou – Projektledare Allmän plats, Sweco.
- Amelie Sandow – Projektledare Park, Park- och naturförvaltningen.
- Rolf Junggren, Parkeringsbolaget.

Program

Tre datum är aktuella: 3–4, 9–10 alternativt 11–12 april 2019.

Dag 1

15.00–19.00	Göteborgs C – Köpenhamn H

Dag 2

09.00–11.00	Besök Reffen
11.00–13.00	Besök Kvaeshusbroen
13.00–14.00	Lunch
14.00–16.00	Besök Superkilen
16.00–18.00	Besök Torvehallarna
18.00	Avfärd från Köpenhamn
22.00	Ankomst Göteborg C

Beräknade kostnader

Beräknade kostnader (kr) för sex personer. Övriga förvaltningar står för sina egna kostnader.

Resekostnad	5 000
Övrigt (boende, material, etc)	10 000
Guidning	4 000
Summa	**19 000**

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bilaga 2

Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB, 2019-02-08

Närvarande ledamöter
Mattias Jonsson, Ordförande
Magnus Nylander, Vice ordförande
Bosse Parbring
Lennart Duell

Ej närvarande ledamöter
Håkan Hallengren

Närvarande suppleanter
Elisabeth Hulter
Babak Khosravi

Ej närvarande suppleanter
Göran Sylvesten

Övriga närvarande
Lena Andersson, Vd
Marika Ogrelius Engström, Vice vd
Mi Mathiesen, Chef Ekonomi
Louise Larsson, Personalrepresentant SACO
Charlotte Nyström, Bolagsjurist
Susanne Junkala, Chef kommunikation
Helen Olsson Svärdström, Huvudansvarig revisor PWC § 1–7
Magnus Gréen, Kommunal revisor § 1–7
Hans Aronsson, Lekmannarevisor § 1–7
Sven R. Andersson, Lekmannarevisor § 1–7
Sara Anderberg, Chef Strategisk verksamhetsstyrning § 1–7 samt § 11
Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd/Risk- och internkontrollansvarig § 1–7 samt § 11

Protokollförare
Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

§ 1 Sammanträdets öppnande

Ordföranden Mattias Jonsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna, speciellt Louise Larsson som nu inträder i styrelsen som vikarierande arbetstagarrepresentant för Evelina Johansson som är på mammaledighet.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Louise är utsedd av SACO att efterträda Evelina som arbetstagarrepresentant enligt lag (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda och bolagets avtal med arbetstagarorganisationerna. Louise har undertecknat en förbindelse om att iaktta tystnadsplikt och i övrigt agera enligt avtalets intentioner.

§ 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde dagordningen.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Ordförande Mattias Jonsson att tillsammans med Magnus Nylander justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutar att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

§ 5 Tidigare protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Extra styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB 2019-01-11.

§ 6 Årsredovisning per 2018-12-31 för Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition

Mi Mathiesen, Chef ekonomi, gick igenom bokslutet för perioden januari–december 2018 för Älvstranden-koncernen enligt underlag presenterat i Styrelsehandling 6 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2018.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2018 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

MJ

UN

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

§ 7 Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2018

Huvudrevisor Helen Olsson Svärdström gick igenom revisionsnoteringarna för 2018 enligt Styrelsehandling 9 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Magnus Gréen, Hans Aronsson och Sven R. Andersson från Stadsrevisionen gick igenom lekmannarevisorernas granskningsredogörelse inklusive dotterbolag enligt Styrelsehandling 9 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Revisorerna lämnade därefter styrelsesammanträdet.

Av praktiska skäl togs § 11 upp mellan § 7 och § 8. Därefter lämnade Sara Anderberg och Ninni Tossavainen sammanträdet.

§ 8 Årsrapport 2018 för Älvstranden Utveckling AB

Beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2018 för Älvstranden Utveckling AB.

§ 9 Slutrapport 2018: Risk- och åtgärdsplan

Styrelsen var nöjd med informationen som framgår av styrelsehandling 16.

§ 10 Slutrapport 2018: Verksamhetsplan

Styrelsen var nöjd med informationen som framgår av styrelsehandling 17.

§ 11 Analys nya mål och uppdrag

Styrelsen var nöjd med informationen som framgår av styrelsehandling 18. Dock beslutade styrelsen följande:

Beslut

- Styrelsen ger bolaget i uppdrag att revidera Inriktningsdokument, Affärs- och Verksamhetsplan utifrån analysen till nästa ordinarie styrelsesammanträde 2019-04-26.

§ 12 Dataskyddsombudets avstämningsrapport

Styrelsen var nöjd med informationen som framgår av styrelsehandling 19.

§ 13 Studieresor och studiebesök utanför Sverige

Beslut

- Styrelsen beviljar att Jessica Segerlund, Anna Tidefelt och Malin Unger genomför en studieresa till Århus, Danmark 1–3 april 2019.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

- Styrelsen beviljar en studieresa till Köpenhamn, Danmark för Stig Santa den 21–22 februari 2019 i syfte att ta del av hur Köpenhamn hanterar stadens utmaningar att tillgodose behovet av förskolor, skolor samt idrottshallar.
- Styrelsen beviljar att sex medarbetare från Älvstranden Utveckling, program Skeppsbron genomför ett studiebesök till Köpenhamn april 2019.

Däremot bordlade styrelsen beslutet om studieresa USA till den nya styrelsen och deras första ordinarie styrelsesammanträde den 26 april 2019.

§ 14 Bolagets placering i Stadshus AB

Lena Andersson, Vd, redogjorde kring diskussioner om bolagets placering i Stadshus AB.

Beslut

- Styrelsen ger Vd i uppdrag att med Göteborgs Stadshus AB och Stadsledningskontoret fortsätta diskutera möjligheten till en annan placering av Älvstranden Utveckling i Stadshuskoncernen samt löpande rapportera ärendet i styrelsen.

§ 15 Deltagande Almedalen

Beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar i Göteborgs Stads medverkan i Almedalen 2019. Staden deltar som part i Västsvenska Arenan, enligt beslut i Kommunstyrelsen 2019-01-30.

§ 16 Vd-rapport

Lena Andersson, Vd, gick igenom delar av Vd-rapporten.

§ 17 Övriga frågor

- Nuvarande styrelsen får inbjudan till årsstämmor (med lunch och panel-diskussion).
- Styrelsen uppmanas att lämna tillbaka utlånad elektronisk utrustning (tömd) på årsstämmorna.
- Mattias tackade styrelse, Vd och övriga medarbetare på bolaget för den gångna mandatperioden och de beslut och satsningar som styrelse och bolag tillsammans genomfört.
- Bolaget avtackade styrelsen med blommor för den gångna mandatperioden.
- Konstituerande styrelsesammanträde för den nya styrelsen är den 8 mars 2019. Årsstämmor för den avgående styrelsen är på samma datum den 8 mars 2019.
- Nästa ordinarie sammanträde är fredagen den 26 april, 2019.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

- Ordförande Mattias Jonsson förklarade därefter styrelsesammanträdet, som pågått 13.05–16.35, med paus 15.35–15.45, för avslutat.

§ 18 Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete

Styrelsen utvärderade sitt eget arbete och Vd. Utvärderingen protokollfördes och styrelsesekreteraren skickar protokollet till Stadshus AB.

Vid protokollet

Ulf Johansson

Justeras

Mattias Jonsson

Magnus Nylander

Bilaga 1. Presentation styrelsesammanträde 2019-02-08.

Bilaga 3

Från: Ulf Johansson
Till: tomas.nilsson@politiker.goteborg.se; Tomas Nilsson
Kopia: Lena Andersson; Åsa Swan
Ärende: Älvstranden Utveckling: studieresa USA
Datum: den 11 mars 2019 14:35:00
Bilagor: Studieresa_USA_20190311.docx
image001.png

Hej Tomas!

Hörde att allt gick utmärkt i fredags.

Framöver kommer du då och då att få ta beslut om studieresor utomlands för våra medarbete vid tidpunkter där styrelsen inte kan ta beslut (till exempel mellan styrelsesammanträden).

Bifogat finns ansökan om studieresa USA inom vårt projekt Fusion Point 1–3 april för två medarbetare.

Tacksam för svar via mejl.

PS Skulle uppskatta om du kunde ta dig tid för ett kort möte med mig för att stämma av några andra saker. Jag kommer gärna till ditt arbete när det passar dig. Tar max en halvtimma. Självklart är du välkommen till oss.

Hälsningar!

Ulf Johansson
Styrelsesekreterare

Älvstranden Utveckling AB
Strategisk Verksamhetsstyrning

0706-72 98 39
Älvstranden Utveckling AB
Box 8003, 402 77 Göteborg
Besöksadress: Lindholmsallén 10
älvstranden.com

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bilaga 4

Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point

Enligt våra rutiner för utlandsresor så kan ordförande fatta beslut när resan sker vid en tidpunkt som omöjliggör ett beslut av styrelsen. Resan ska rapporteras till styrelsen vid nästa styrelsesammanträde i vd-rapporten – i det här fallet den 26 april 2019.

Beslut 2019-03-xx

- Ordförande Tomas Nilsson beviljar att Åsa Swan och Manilla Shillingford reser till Yale University, New Haven, USA, för att tillsammans med representanter från Chalmers delta i arbete inom forskningsprojektet Fusion Point. Dagarna på Yale planeras till 1–3 april 2019.

Bakgrund

Inom arbetet med Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete mellan Chalmers och Yale School of Architecture – en av världens ledande institutioner inom arkitektur och stadsbyggnad. Ambitionen är att bygga ett internationellt nätverk av spetskompetens samt erbjuda ett lokalt förankrat gränssnitt vars yttersta syfte är att göra globalt tillgänglig kunskap användbar för lokala aktörer. Ambitionen är ur detta perspektiv inte bara att överbrygga klyftan mellan praktik och teori, utan även den mellan lokala utmaningar och globala kunskapsnätverk. Fusion Point speglar därmed idén om att hållbara lokala värden endast kan skapas genom öppenhet mot världen.

I arbetet med Fusion Point har identifierats en avsaknad av kunskap vilket gör att strategiska beslut inte är underbyggda med underlag som tar rätt höjd. Det krävs en aktör som med hjälp av nya kunskapsunderlag tar höjd för frågornas komplexitet och genom nya sätt att arbeta aktivt kan översätta mellan akademi och praktik på ett effektivare sätt. Ambitionen nu är att bland annat att utveckla en teoretisk grund och praktiska arbetsformer för att göra just detta, varför fokus ligger på att utveckla en designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser vi står inför. Detta kräver både nya teoretiska kunskaps-underlag och nya arbetsformer.

Syftet med resan

Syfte med den aktuella resan är att aktivt verka i upplägg och innehåll av avslutande projekt inom Fusion Point i samarbete med Yale och Chalmers. Chalmers har ett samarbete med Yale som är bredare än Fusion Point och har planerat in ett besök på Yale för att bredda samtal och kontakter i samarbetet. I samband med besöket planeras även en fördjupning av diskussionen gällande innehåll och genomförande av del av Fusion Pointarbetet där Älvstranden behöver vara aktiva.

I det längre perspektivet handlar det om att arbeta för att inhämta, ta fram och tillgängliggöra kunskap och beskriva metod o designprocess som är användbar för bolaget och för stadens aktörer, men även andra inom stadsutvecklingsprocessen. Vi behöver utveckla metoder som bättre integrerar akademi och praktik, allt med avsikten att stärka kvaliteten i vår byggda miljö. För att nå hit är möjligheten att etablera kontakter och skapa ett långsiktigt fördjupat kunskapsutbyte med Yale School of Architecture samt School of law centralt och en nyckel för att nå beskrivet syfte samt bolagets mål; nationellt ledande inom stadsutveckling 2024.

Eftersökt kunskap handlar om nya rön och teorier inom arkitektur och stadsbyggnad, kunskap kring de egenskaper olika fysiska stadsformer har på olika skalnivåer och hur dessa skapar förutsättningar för olika urbana processer. Det handlar även om ny teoribildning inom institutionell teori och juridik, som erbjuder en mer precis beskrivning av samspelet mellan olika institutioner, och hur även dessa skapar förutsättningar för stadens processer verktyg som står till det offentligas förfogande i ambitionen att påverka detta samspel.

Behovet och möjligheten finns för att flytta både den teoretiska förståelsen och det praktiska kunnandet kring hur en mer rationellt underbyggd stadsutvecklingsprocess kan drivas. I syfte att göra förflyttningen bidrar samarbetet med Yale till att öka förståelse och praktiskt kunnande gällande arkitektur och stadsbyggnad, den byggda formen.

Tidplan

Den nu aktuella resan planeras så att arbetsdagar kan hållas på Yale den 1, 2 och 3 april, med tillkommande restid före och efter.

Deltagare

Åsa Swan, urbandesignchef och Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare.

Senare under året planeras ytterligare ett tillfälle på Yale som då fokuserar på framdrift, till skillnad från aktuell resa där fokus är att hitta rätt upplägg och knyta kontakter inför arbetet. Samverkansparter från andra delar i staden kommer till nästkommande resa att beredas möjlighet att delta på egen bekostnad.

Ekonomi

Beräknad kostnad (kr)	**Per person**	**2 personer**
Flyg, tåg, transfer	7 000	14 000
Logi	4 000	8 000
Övrigt	2 000	4 000
Summa	12 000	**26 000**

Bilaga 5

Från: Tomas Nilsson
Till: Ulf Johansson
Ärende: Re: Älvstranden Utveckling: studieresa USA
Datum: den 12 mars 2019 15:41:55

Tack! Resan ok. Ser fram emot rapport efter genomförande.

Hur ser torsdag ut i din kalender?

Med vänlig hälsning

Tomas Nilsson

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Bilaga 6

Vd-rapport styrelsesammanträde 2019-04-26

Aktuellt från Vd-rådsmöten

Vd-rådsmöten inom lokalkoncernen hålls 4–6 gånger per år. Med i rådet sitter en representant från Stadshus AB.

Agendan består av de uppdrag som kommunfullmäktige eller Stadshus gett bolagen samt att aktivt hitta samordningsfördelar.

Aktuellt just nu är Stadshus beslut om översyn av lokalkoncernen. En styrgrupp kommer att bildas där alla bolagen är representerade. Ordförande i gruppen blir Stadshus Vd.

Ägardirektiven kommer ses över utifrån en mall som används för stadens förvaltningars reglementen. Uppbyggnad och generella direktiv ska bli lika för alla. I en första omgång har Vd-rådet beslutat att rikta in sig på formen och inte innehållet för att inte fastna i en utdragen tidplan med allt för många frågor på en gång.

Vd:s engagemang utanför stadens organisation

- Ledamot i föreningen Byggherrarna (www.byggherre.se). Ingen ersättning.
- Ledamot i institutionsrådet Chalmers, Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik. Avstått ersättning till förmån för verksamheten.
- Ingår i kommungruppen för Hållbara städer (www.hallbarstad.se). Ingen ersättning.
- Deltar regelbundet på programrådet för Arkitektur, Chalmers. Ingen ersättning.
- Suppleant i Anders Hjelm Studio AB.
- Medlem/Bosparare i HSB Göteborg.

Säkerhetsrapport 2018

Med hänvisning till stadens säkerhetspolicy samt bolagets interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i bolagets säkerhetsarbete samt händelser och statistik under 2018 i Bilaga 5.

Beslut – Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point

Enligt rutiner för utlandsresor kan ordförande fatta beslut när resan sker vid en tidpunkt som omöjliggör ett beslut av styrelsen. Resan ska rapporteras till styrelsen vid nästa styrelsesammanträde i vd-rapporten. Beslutet finns redovisat i Bilaga 2. Reserapporten från USA finns redovisad i Bilaga 3.

Älvstranden Utveckling till final Årets Arkiv

Priset Årets arkiv har delats ut sedan 2009 och tilldelas ett arkiv ”som gjort en viktig samhällsinsats, genomgått en omvälvande utveckling eller är särskilt nytänkande”.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Vi blev nominerade i år och gick till final som en av tre. Vi är glada för en delad andraplats och stolta över att vara det första kommunala bolag som blir nominerat. Arbetet som ligger bakom nominering har givit ett lugn och trygghet internt när det gäller utlämnanden och kontroll på beslut och avtal. Det har även spridit sig inom staden och flera vill förstå hur vi har lyckats bygga en effektiv organisation för att hantera dokument.

Älvstranden Utveckling på politikerveckan i Almedalen

I början av juli deltar Älvstranden Utveckling, enligt tidigare styrelsebeslut, i stadens och Västsvenska arenans satsning på politikerveckan i Almedalen. Som en test kommer vi också att delta med ett seminarium under Järvaveckan i mitten av juni.

I Almedalen ansvarar vi för ett seminarium med temat "Hållbarhet som affärsidé". I det seminariet ska vi med utgångspunkt i hållbarhetsarbetet på Masthuggskajen prata om hur man med höga ambitioner inom hållbarhet kan skapa såväl samhällsnytta som affärsnytta. Sex personer från Älvstranden kommer att vara på plats under Almedalen.

Söndag till onsdag är Anna Hoffmeister, kommunikatör, Christine Olofsson, hållbarhetschef och Oskar Henriksson, projektledare på plats för att delta i seminariet på Västsvenska Arenan. De byts av på onsdagen av tre andra personer, vilka de blir är ännu inte beslutat.

Älvstranden Utveckling deltar på Järvaveckan

Järvaveckan har funnits sedan 2016 och har seglat upp som en allt viktigare arena för samhällsdebatt och politik. 2018 hade Järvaveckan 30 000 besökare, 115 seminarier genomfördes och samtliga partiledare var på plats. Järvaveckan utmanar på allvar Almedalen om posten som landets viktigaste sommararena för samhällsdebatt. Samtliga partiledare för riksdagens partier finns representerade i Järva 2019. Två partier delar på en dag och varje parti har sitt tema.

Onsdag 12 juni delar Centerpartiet och Miljöpartiet dag. Deras teman är ”klimatkrisen” respektive ”hållbara städer och samhällen”. Samma dag håller Älvstranden Utveckling ett seminarium som dels ska innehålla en presentation av bolagets arbete med tonvikt på att skapa en socialt blandad attraktiv stad, dels ett panelsamtal.

Seminariet, som kommer att filmas och live-sändas i någon av bolagets kanaler, hålls av Kristian Käll, Hållbarhetsstrateg och Jessica Segerlund, Platsutvecklingschef. Kostnaden för ett seminarietält är 15 000 kronor.

Socialt blandat boende Stockholm stad

Stockholms stad tar efter vårt arbete med socialt blandat boende.

Vårt arbete med socialt blandat boende i Frihamnen har kommunicerats på nationell nivå i många sammanhang 2017–2018. Flera artiklar har skrivits om vårt arbete. Älvstranden Utveckling har också genomfört och medverkat vid olika seminarier där bostadsfrågan har diskuterats utifrån ett socialt perspektiv.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Genom markanvisningen i Frihamnen 2014 har vi visat att det går att utmana marknaden att skapa affärsmodeller för ett socialt blandat boende – under förutsättning att bostadsrätter och hyresrätter anvisas tillsammans och att låga hyresnivåer tydligt specificeras som krav i markanvisningen. Genom att aktivt arbeta med markägarrollen har vi ökat konkurrensen på den lokala bostadsmarknaden, vilket gett resultat i konkreta affärsmodeller för social blandning. Detta har gjorts då det saknas nationella incitament att bygga för social blandning i nyproduktion.

Vi har genomfört flera nätverksträffar med Stockholms stad (och andra kommuner) som med stort intresse följt vårt försök att med hjälp av marknadens egna affärsmodeller skapa prisrimliga bostäder i nyproduktion.

Det är intressant att notera skrivningen i budgeten Alliansen + MP budgeten för 2019i Stockholms stad:

”I ett socialt hållbart Stockholm måste staden aktivt främja fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla. (…). Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga bostäder. Staden ska därför pröva att ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt.”

Vårt försök har därmed med stor sannolikhet varit en föregångare som nu kan komma att inspirera utvecklingen i Stockholm. Genom vårt försök har vi bidragit till att aktualisera frågan ”för vem bygger vi våra städer?”

Purple Flag

Älvstranden Utveckling är en del av samarbetet Purple Flag. Det är ett arbete som syftar till göra områden tryggare fler tider på dygnet. Det handlar om att Göteborgs Stad, näringsliv och Polisen samarbetar för att uppnå en säker, trygg, attraktiv, jämställd och hållbar plats med ett variationsrikt kvällsutbud för alla.

För oss är detta ett arbete som vi med glädje deltar i både för att bidra till staden, men också vara med och dela och bygga kunskap kring stadsbyggnad, så att erfarenhet och metod kan bli en naturlig del av vårt sätt att arbeta med trygghet.

Initiativet sträcker sig från 2019-05-01 till 2021-12-31.

Den totala budgeten är på 2 miljoner kronor, för hela perioden. Årsbudgeten är 670 000 kronor, där hälften, 335 000 kronor, fördelas på Fastighetsägarna som Älvstranden Utveckling är en del av. För vår del blir det cirka 40 000 kronor per år plus kostnader för eget arbete och eventuella egna omkostnader.

Jubileumsparken vann Sienapriset 2018

Jubileumsparken i Frihamnen vann, i konkurrens med fyra andra nominerade, det prestigefyllda Sienapriset 2018. Sveriges Arkitekter delar ut priset till landets bästa landskapsarkitektur.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Fastighetsförvaltning

Inomhusklimat hus Anglia, skolområdet

Sedan tidigare finns en anmälan hos arbetsmiljöverket om inomhusklimatet i hus Anglia, skolområdet Lindholmen. Förstudie och projektering pågår och vi räknar med att komma med ett äskande och önskan om beslut till nästa styrelsesammanträde. Arbetet beräknas starta till sommarlovet 2020 och vara färdigställt februari 2021.

Olycka Kajskjul 111, Frihamnen

Den 15 februari i år inträffade en arbetsplatsolycka i samband med en ombyggnad i Kajskjul 111 i Frihamnen.

I samband med demontering och förstärkning av takkonstruktionen rasade taket in. Olyckan medförde inga personskador. Entreprenörens försäkringsbolag kommer att ersätta uppbyggnaden – ett arbete som påbörjats. Olyckan innebär en försening på cirka fyra månader för en ny hyresgästetablering.

Tvist Harry Hansson, Frihamnen

På grund av kommande exploatering i Frihamnen har Älvstranden Utveckling tidigare gjort en uppsägning av avtalet med Harry Hansson Marincentrum AB för att byggnaden planerades att rivas. Avflyttning skulle då ske juni 2019. Hyresgästen ställde krav på oss med 7,5 mnkr. Eftersom utbyggnadsplanerna ändrades erbjöd vi hyresgästen att sitta kvar ytterligare tre år.

Ärendet gick vidare till Hyresnämnden där förlikning skedde. Hyresgästen sitter kvar i lokalen fram till juni 2022 med 0 kr i bashyra. Bashyran per år motsvarar 1,07 mnkr. Alla ytterligare krav på skadestånd drogs tillbaka och har stadfästs hos Hyresnämnden.

Ärendet är därmed avslutat

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Fastighetsärenden

Magasin 113

Sedan tidigare finns beslut om att genomföra en projektering för att kunna utveckla Magasin 113 till ett kontorshus med lokaler både för kommersiellt och för icke kommersiellt bruk.

Projekteringen är färdigställd och bygglov finns. Magasin 113 är tänkt att bli en fastighet som går före resten av Frihamnen. En byggnad mer arkitektonisk höjd och ambition som kan visa vägen för kommande delar av Frihamnen. Konsthallen är en tilltänkt hyresgäst som väl skulle passa in i våra ambitioner med huset. En annan del är att etablera platsen ytterligare med ett attraktivt innehåll. Ett innehåll som kan stilla den nyfikna och ett innehåll som gör att människor börjar röra sig i Frihamnen och göra den till sin.

Inom de närmaste månaderna kommer vi att presentera ett förslag till styrelsen för kommande arbete med Magasin 113.

Lösning pumpstation Pumpgatan

Den i köpeavtalet utestående frågan om hur pumpstationen på Pumpgatan, Lindholmen ska hanteras, (Geelys fastighet) har nu kommit till en lösning efter förhandlingar. Vi är överens med Geely om hur vi fördelar kostnaderna. Detta ska regleras i ett tilläggsavtal, därefter kommer äskande om investering upp för beslut i styrelsen.

Riksbyggen och Lindholmshamnen

Riksbyggen fick en markanvisning (styrelsebeslut 2016-04-22) om att bygga kooperativa hyresrätter med fokus på unga i Lindholmshamnen. Markanvisningen var en direktanvisning.

Vid lagakraftvunnen detaljplan för området Lindholmshamnen förvärvade Riksbyggen mark av Älvstranden Utveckling utifrån de föresatser och de villkor som markanvisningen angav. Avtalet om förvärv hanterar också vad som händer i det fall Riksbyggen av någon anledning inte uppfyller dessa villkor.

Riksbyggen har nu informerat Älvstranden Utveckling att de inte har några ekonomiska möjligheter att bygga kooperativa hyresrätter fullt ut i Lindholmshamnen. De kommer att göra 1/3 till kooperativa hyresrätter samt 2/3 till bostadsrätter, där 10 lägenheter kommer att riktas mot unga vuxna genom Riksbyggens koncept Ungdomsettor och 20 lägenheter riktade mot unga vuxna genom Riksbyggens Hyrköpsmodell.

Totalt blir det 210 lägenheter: 70 kooperativa hyresrätter och 140 bostadsrätter där 10 är Ungdomsettor och 20 är i en hyrköpsmodell.

Vårt avtal med Riksbyggen gör att de ska betala en tilläggsköpeskilling för de antal bostäder de omvandlar till bostadsrätter samt att de betalar ett vite då de inte uppföljer avtalets ursprungliga intentioner. Vitet är om 20 mnkr och tilläggsköpeskillingen är reglerad utifrån hur många bostadsrätter det slutligen blir.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Omförhandling av ramexploateringsavtal

Styrelsen fattade 2017-09-22 beslut om att teckna ett ramexploateringsavtal med fastighetskontoret om den kommande stadsutvecklingen inom Älvstaden för de delområden som ingår i vårt utvecklingsansvar och där bolaget äger mark.

Ramexploateringsavtalet syftar till att reglera övergripande och principiella frågor mellan Älvstranden Utveckling och nämndsektorn inom staden: marköverlåtelser, övergripande rollfördelning och ekonomiska principer vid utbyggnad av allmän plats, principer kring utbyggnad och flytt av tekniska anläggningar och hantering av en mängd tekniska frågor, hantering av markmiljö, geoteknik, arkeologi, plan- och bygglovsavgifter, upprättande av gestaltnings-, hållbarhets- och kvalitetsprogram och inhämtande av tillstånd som miljödom m.m.

Tanken är att avtalet ska underlätta kommande förhandlingar och avtalsskrivande. Avtalet reglerar även innebörden av fastighetsnämndens hörande i samband med Älvstranden Utvecklings markanvisningar.

Efter att nu ha arbetat efter detta avtal i samband med antagandet av detaljplan och förberedelserna för Masthuggskajens genomförande har det visat sig att avtalets allmänna principer inte fungerar att använda utifrån projektets specifika förhållanden. Därav ämnar bolaget säga upp befintligt ramexploateringsavtal för omförhandling i syfte att nå högre generalitet som har full tillämpbarhet alternativt försöka söka nå en annan lösning.

Reserapport Mipim 2019

Cecilia Andersson och Rune Arnesen representerade Älvstranden Utveckling på fastighetsmässan Mipim i mars 2019. Läs reserapporten i Bilaga 4.

Organisation och verksamhetsstyrning

Personalfrågor

Under februari och mars har vi fått in nya medarbetare där Lina Gudmundsson och Pernilla Ottosson börjat som projektledare. Alexandra von Scheele har börjat hos oss som registrator.

Under samma tidsperiod har Gustav Högsberg (projektledare), och Nazanin Nyberg (kontorskoordinator) slutat hos oss. Projektledare Åsa Vernersson arbetade sin sista dag den 17 april.

Direktupphandlingar från 50 000 kronor

- Deltagande i bokprojekt om Eriksberg. Uppskattat belopp 50 000 kronor. Vi är inte drivande i projektet, utan deltar i ett större arbete.
- ”Vilket blir din stad?” Spel om stadsutveckling. Uppskattat belopp 500 000 kronor. Det finns ingen upphandlad leverantör med ramavtal.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Remisser

I Bilaga 6 beskriver vi våra rutiner för hur vi hanterar remisser inom Älvstranden Utveckling.

Aktuella remisser

- Ny översiktsplan för Göteborg (ÖP).
- Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för centrala Göteborg (FÖP).

Besvarade remisser

- Granskning för detaljplan och ändring av detaljplaner för Linbana mellan Järntorget och Lindholmen.
- Detaljplan och ändring av detaljplaner för Linbana mellan Lindholmen och Västra Ramberget.
- Ansökan om tillstånd till vattenverksamhet Järnvågen.
- Ledningsansökan för ny fjärrvärme- och fjärrkylaledning till Lindholmsallén, Geely Innovation Center, Lundbyvassen 4:18.
- Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg.

Ej besvarade remisser

- Granskning för Detaljplan och ändring av detaljplaner för Linbana mellan Västra Ramberget och Wieselgrensplatsen.

Våra delområden

Se Bilaga 1: Statusrapporter delområden.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Bilaga 2. Beslut – Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point.

Bilaga 3. Reserapport Fusion Points resa till Yale april 2019.

Bilaga 4. Reserapport Mipim 2019.

Bilaga 5. Säkerhetsrapport.

Bilaga 6. Rutin för remisshantering Älvstranden Utveckling AB.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Statusrapport Skeppsbron

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Masthuggskajen

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Frihamnen

Hot	Förslag till åtgärder
Osäkerhet kring tid och lösning Hamnbanan/Lundbyleden	Dialog med Trafikverket. Konsekvensbeskriva alternativ.
Oklart kring spår Norra Älvstranden	Vi börjar närma oss ett beslut om spårläge. De olika vägvalen har konsekvenser och det är bolagets åsikt att det ännu inte har gjorts en komplett analys av de två kvarvarande alternativen. Det finns en risk att beslut fattas i enskilda nämnder/styrelser som inte helt är synkroniserade med övriga delar av staden

Svagheter	Förslag till åtgärder
Avsaknad av avtalsreglerad samverkan inom staden.	Fastighetskontoret och Älvstrandens styrelse har undertecknat Ramexploateringsavtal för Älvstaden. Arbete med Exploateringsavtal (Genomförandeavtal) för Etapp 1 är påbörjat. Arbete med avtal om förtida arbeten mellan FK och ÄU är påbörjat. Beställningar mellan FK och förvaltningarna är påbörjade: - GFS och deltagande i planarbete Trafikkontoret. - Förtida arbeten Kretslopp och vatten. - Förtida arbeten Park o Natur.
Oklar genomförandeorganisation	Beslut om organisation tas i Styrgrupp Älvstaden under Q2 2019.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Svagheter	Förslag till åtgärder
Exploateringskalkylen visar inte tillräckligt bra resultat	Älvstranden Utveckling har inte fått gehör för genomförandefrågorna i processen hittills och tog därför under våren 2018 en tydligare byggherreroll som mark-ägare med ansvar för genomförande och ekonomi på ett mer traditionellt sätt. Arbetet har skett med medverkan av förvaltningarna och är nu inne i sitt slutskede. Kalkylerna kvalitetssäkras i det pågående strukturarbetet.

Statusrapport Lindholmen

Planerade viktiga händelser

I Lindholmen pågår ett Programarbete sedan ett par år tillbaka. Älvstranden Utveckling och stadsbyggnadskontoret har stått långt ifrån varandra kring tidplan och prioriteringar.

Under det senaste halvåret har vi närmat oss en bild där näringslivsperspektivet har fått en ökad tyngd och där infrastruktur för mobilitet och transport prioriteras högst. Inom några år förväntas antalet arbetsplats i Lundby och Lindholmen öka med cirka 10 000. Att planera och genomföra åtgärder för att svara upp mot den uppväxlingen kräver strategiskt tänk kring fastighetsutveckling och kritiska vägval.

Älvstrandens Utvecklings ordförande har ett planerat möte inbokat med Lindholmen Science Parks ordförande för att etablera en kontakt mellan organisationernas styrelser i det fortsatt arbetet. Programmet för området beräknas vara klar för granskning i höst.

Hot	Förslag till åtgärder
Utsatt för klimatförändringar	Utredning kring bland annat älvkantskydd pågår.
Få tillfarter till och från området	Mobilitets- och logistikarbete pågår
Byggtrafik & Säkerhet	Arbete med identifiering och planering påbörjad.

Svagheter	Förslag till åtgärder
Delad målbild för området, internt samt mellan ÄU/SBK om områdets långsiktiga utveckling	Månatliga avstämningsmöten med SBK med start i april samt Presidie-möte. Strategiska frågor samman-ställda och beslutas internt på ÄU.
Otillräcklig kollektivtrafik	Mobilitetsarbete pågår samt möte med Västtrafik inplanerat i april.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Statusrapport Örgryte Torp

Under 2019 beräknas de sista arbetena färdigställas i Örgryte Torp; främst infartsrondell i området samt ytskikt gator.

Att Älvstranden Utveckling varit markägare i Örgryte Torp och sedermera avyttrat byggrätter i området beror på att vi förvärvade gamla TV-huset ”Synvillan” i samband med att SVT köpte och flyttade till det nuvarande TV-huset ”Kanalhuset” av oss.

Ett konsortium bestående av Älvstranden Utveckling, HSB, NCC/Bonava och Skanska bildades i syfte att utveckla Örgryte Torp och marken såldes efter att detaljplanen vunnit laga kraft år 2014 till respektive byggherre. Senare avyttrade vi vår sista bit mark till Poseidon. När samtliga åtaganden som Älvstranden Utveckling ansvarar för i Örgryte Torp är färdigställda ska en reglering ske mellan oss och fastighetskontoret som innebär att intäkterna från markaffärerna med byggherrekonsortiet och kostnaderna för åtagandena enligt Genomförandeavtalet ska delas enligt ursprungligt markägande inom området. Älvstranden 71 % och Fastighetskontoret 29 %.

Statusrapport Gullbergsvass

- Vi följer servitutsfrågans lösning i Göteborg Norra, Trafikverket har en roll i detta. Vi arbetar med frågor kring spåravtalet och ersättningsfrågor.
- Ny rambudget för program Gullbergsvass finns beslutad och en ny ekonomisk struktur har skapats. Tidigare projekt har avslutats. Ett av de gamla projekten, ”Omdaning av terminalbyggnad,” finns fortfarande kvar då vi vill samla de sista kostnaderna för det snart avslutade arbetet med nya laddstolpar till Terminal G här innan det avslutas.

Hot	Förslag till åtgärder
Rådighet (mark) saknas i stora delar av området	Bevaka utvecklingen genom det större markstrategi-arbetet, söka bra köpläge.
TrV infrastrukturprojekt pressar tider, påverkar stadsutvecklingsprocessen, kräver involvering från Gbg stad (förvaltningar och bolag)	Ständigt hålla oss á-jour med omgivande projekts tidplaner och genom-förande, ha en bra dialog med struktur-skapande arbeten inom FK, TK och SBK men även PoN, IoFF och KoV.

Svagheter	Förslag till åtgärder
Överbelastning på resurser, för få resurser	ÄU jobbar på med rekrytering inom flera områden. CMI har gjort en bild/beskrivning bör underlätta sökandet efter rätt resurser.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Svagheter	Förslag till åtgärder
Resurser hos förvaltningar 2018	ÄU påtalar att det finns brister i resurstillsättningen för de uppgifter som behöver lösas. SBK har tillsatt en resurs som gjort läget betydligt bättre. Nu återstår TK och andra förvaltningar.
Traditionellt tänk inom trafik – emot vision och strategi	Även om omgivande projekt kräver vissa tillfälliga lösningar som går emot visionen så måste blicken på det som ska komma senare hela tiden finnas med. Löpande interaktivt arbete och informationsutbyte med FÖP Centrala Göteborg, särskilt mobilitetsdelen med framtida kopplingar och stråk, är ett måste.
Centralenområdet tidspress – strukturell påverkan på Gullbergsvass	Se punkten ovan. Vi ser även att när Centralenområdet inte lyckas lösa alla sina behov inom sitt delområde tänker de utanför sin ram och tänker in lösningar inom Gullbergsvass. Detta måste samordnas, PL för respektive delområde behöver tätare utbyten för att informera vad respektive part gör och samverka för bästa totala lösning för staden.

Statusrapport Västra Eriksberg

- Hela exploateringen av Västra Eriksberg beräknas klar till Q2, 2020 och sista kvarteret under Q3, 2019.
- Fortsatt prioritering och påtryckning för tidigare planerad färjeförbindelse via Trafikkontoret och Västtrafik.
- Återuppta tidigare planläggning för den inre delen och ett justerat/nytt planavtal tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret för samordnat genomförande med Hamnbanans planering och utbyggnad.
- Initiera avstyckning av kvarstående byggrätter för markanvisning och försäljning.

Statusrapport Kvillebäcken

Programmet är i genomförandefas med beräknat färdigställande och avslutning årsskiftet 2019/2020.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Bilaga 2. Beslut – Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point

Enligt våra rutiner för utlandsresor så kan ordförande fatta beslut när resan sker vid en tidpunkt som omöjliggör ett beslut av styrelsen. Resan ska rapporteras till styrelsen vid nästa styrelsesammanträde i vd-rapporten – i det här fallet den 26 april 2019.

Beslut 2019-03-12

- Ordförande Tomas Nilsson beviljar att Åsa Swan och Manilla Shillingford reser till Yale University, New Haven, USA, för att tillsammans med representanter från Chalmers delta i arbete inom forskningsprojektet Fusion Point. Dagarna på Yale planeras till 1–3 april 2019.

Bakgrund

Inom arbetet med Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete mellan Chalmers och Yale School of Architecture – en av världens ledande institutioner inom arkitektur och stadsbyggnad. Ambitionen är att bygga ett internationellt nätverk av spetskompetens samt erbjuda ett lokalt förankrat gränssnitt vars yttersta syfte är att göra globalt tillgänglig kunskap användbar för lokala aktörer. Ambitionen är ur detta perspektiv inte bara att överbrygga klyftan mellan praktik och teori, utan även den mellan lokala utmaningar och globala kunskapsnätverk. Fusion Point speglar därmed idén om att hållbara lokala värden endast kan skapas genom öppenhet mot världen.

I arbetet med Fusion Point har identifierats en avsaknad av kunskap vilket gör att strategiska beslut inte är underbyggda med underlag som tar rätt höjd. Det krävs en aktör som med hjälp av nya kunskapsunderlag tar höjd för frågornas komplexitet och genom nya sätt att arbeta aktivt kan översätta mellan akademi och praktik på ett effektivare sätt. Ambitionen nu är att bland annat att utveckla en teoretisk grund och praktiska arbetsformer för att göra just detta, varför fokus ligger på att utveckla en designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser vi står inför. Detta kräver både nya teoretiska kunskaps-underlag och nya arbetsformer.

Syftet med resan

Syfte med den aktuella resan är att aktivt verka i upplägg och innehåll av avslutande projekt inom Fusion Point i samarbete med Yale och Chalmers. Chalmers har ett samarbete med Yale som är bredare än Fusion Point och har planerat in ett besök på Yale för att bredda samtal och kontakter i samarbetet. I samband med besöket planeras även en fördjupning av diskussionen gällande innehåll och genomförande av del av Fusion Pointarbetet där Älvstranden behöver vara aktiva.

I det längre perspektivet handlar det om att arbeta för att inhämta, ta fram och tillgängliggöra kunskap och beskriva metod o designprocess som är användbar för bolaget

och för stadens aktörer, men även andra inom stadsutvecklingsprocessen. Vi behöver utveckla metoder som bättre integrerar akademi och praktik, allt med avsikten att stärka kvaliteten i vår byggda miljö. För att nå hit är möjligheten att etablera kontakter och skapa ett långsiktigt fördjupat kunskapsutbyte med Yale School of Architecture samt School of law centralt och en nyckel för att nå beskrivet syfte samt bolagets mål; nationellt ledande inom stadsutveckling 2024.

Eftersökt kunskap handlar om nya rön och teorier inom arkitektur och stadsbyggnad, kunskap kring de egenskaper olika fysiska stadsformer har på olika skalnivåer och hur dessa skapar förutsättningar för olika urbana processer. Det handlar även om ny teoribildning inom institutionell teori och juridik, som erbjuder en mer precis beskrivning av samspelet mellan olika institutioner, och hur även dessa skapar förutsättningar för stadens processer verktyg som står till det offentligas förfogande i ambitionen att påverka detta samspel.

Behovet och möjligheten finns för att flytta både den teoretiska förståelsen och det praktiska kunnandet kring hur en mer rationellt underbyggd stadsutvecklingsprocess kan drivas. I syfte att göra förflyttningen bidrar samarbetet med Yale till att öka förståelse och praktiskt kunnande gällande arkitektur och stadsbyggnad, den byggda formen.

Tidplan

Den nu aktuella resan planeras så att arbetsdagar kan hållas på Yale den 1, 2 och 3 april, med tillkommande restid före och efter.

Deltagare

Åsa Swan, urbandesignchef och Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare.

Senare under året planeras ytterligare ett tillfälle på Yale som då fokuserar på framdrift, till skillnad från aktuell resa där fokus är att hitta rätt upplägg och knyta kontakter inför arbetet. Samverkansparter från andra delar i staden kommer till nästkommande resa att beredas möjlighet att delta på egen bekostnad.

Ekonomi

Beräknad kostnad (kr)	**Per person**	**2 personer**
Flyg, tåg, transfer	7 000	14 000
Logi	4 000	8 000
Övrigt	2 000	4 000
Summa	12 000	**26 000**

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Bilaga 3. Reserapport Fusion Points resa till Yale april 2019

Fusion Point Gothenburg är ett forskningsprogram med praktisk inriktning som drivs i samarbete mellan Älvstranden Utveckling AB och Chalmers tekniska högskola. Programmets breda syfte är att stärka mötet mellan forskning och praktik inom arkitektur och stadsbyggande för att smältas samman det teoretiska och praktiska perspektiv.

Under projektets gång har Yale University, New Haven, USA blivit involverade och Alan Plattus, professor på Yale samt gästprofessor på Chalmers har blivit en del av projektet.

Våra medarbetare Åsa Swan, Urban Designchef, samt Manilla Shillingford, verksamhets-utvecklare, båda från arbetsgruppen för projektet Fusion Point åkte mellan den 1–4 april till Yale University. Även projekts representanter från Chalmers samt Fusion Points nya styrgruppsmedlem Ulf Kamne var med på resan. Syftet med resan var att tillsammans diskutera Fusion Points delprojekt och paketering för 2019 samt framtida samarbeten med Älvstadsfokus för forskning men även som en del av undervisning med studenter.

Måndag 1 april

Yale (Alan Plattus and Andrei Harwell) uppdaterades om det nuvarande arbetet inom Fusion Point, inom staden och Älvstranden Utveckling. Diskuterade även möjligheter till internship med en student som tar dubbla masterutbildningar inom business och arkitektur.

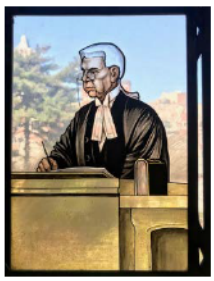


Alan Plattus tog oss på en lärorik rundvandring med fokus på arkitektur i New Haven. Yale har, förutom colleges starkt inspirerade av Engelska campus i tudorstil (till exempel Cambridge), flera mycket goda exempel på modern arkitektur av bland andra Louis Kahn, Gordon Bunshaft och Norman Foster.

Tisdag 2 april



Diskussioner kring Fusion Point, med Yale och Chalmers. Främst diskuterades det hur studenter från båda universitet skulle kunna fokusera på områden inom Älvstaden och hur deras masterskurs, som har focus på campus och där Lindholmen är ett av aktuella områden kan läggas upp.



Besök på Yale Law School för ett möte med de två studenter som ska följa med arkitekturstudenterna på masterkursen som ska hållas i Göteborg. Det är ett nytt koncept om att inkludera juridikstudenter som kan ta ett annat perspektiv vid kursernas analys av områden. De ska främst titta på vad som begränsar eller möjliggörs utifrån lagar och bestämmelser inom stadsutveckling. Detta är intressant då ett del-projekt inom Fusion Point genomför en genomlysning av Ulf Petterson och Filip Baldini från Göteborgs universitet. Eventuellt finns möjlighet för ett par studenter från GU att kopplas till Yalestudenternas arbete, med syfte att dela kunskap.

Möte på Yale Architect School, där vi träffade representanter från deras fakultet och diskuterade flera ingångspunkter till stadsutveckling. Det historiska arvet togs upp som en viktig del och faktor men även referenser från 60-talet som goda exempel diskuterades.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad



På kvällen deltog representanterna från Chalmers och Älvstranden Utveckling på en träff med de mastersstudenter som var i Göteborg maj–juni 2018 och de studenter som ska delta maj–juni 2019, samt studenterna från Law School.

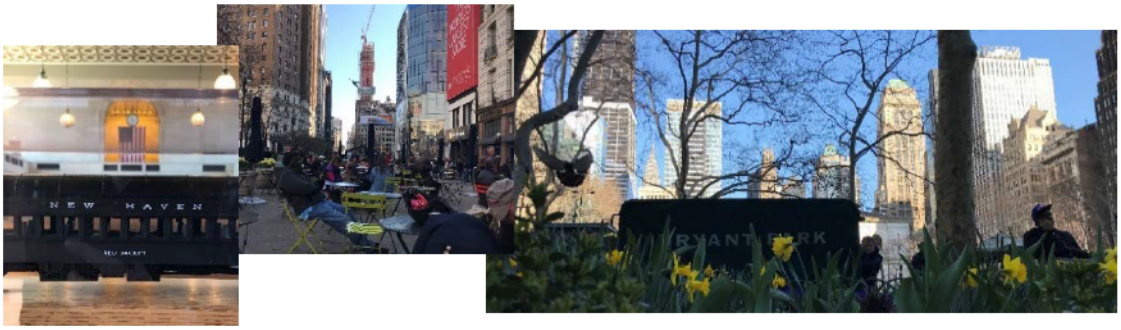
Onsdag 3 april

Under onsdagen fokuserades diskussionen på Fusion Pointarbetet och de olika del-projekten. Åsa Swan och Manilla Shillingford presenterade Älvstranden Utvecklings tankar kring det utkast som finns på markägarprogram och hur XLPM som projektmetodik har satt en struktur i vårt arbete och beslutsprocesser.

Det var även diskussioner kring hur Chalmers och andra universitet skulle kunna bidra med ökad kunskap, verktyg och metoder gällande komplexa frågor inom stadsutveckling. En typ av ThinkTank koncept diskuterades och att frågan som ska undersökas inte bör vara kopplad till ett område utan skulle kunna vara till nytta för flera aktörer även globalt.

Torsdag 4 april

På morgonen gavs reflektioner kring veckans möten och diskussioner. Sedan blev det en liten rundvandring och tågresa med Chalmers från New Haven till New York.



Bilaga 7

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB
2019-12-06
Diarienummer 0098/19
Handläggare: Styrelsesekreterare Ulf Johansson

Tjänsteresa nummer 2 till Yale University, USA inom ramen för Fusion Point

Beslut 2019-12-06

- Ordförande Tomas Nilsson beviljar att Annette Vejen Tellevi och Faranas M Bengtsson reser till Yale University, New Haven, USA, för att tillsammans med representanter från Chalmers delta i arbete inom forskningsprojektet Fusion Point 21–25 oktober 2019.

Bakgrund till beslutet

Bakgrunden till att beslutet – och att det tas i efterhand – beskrivs utförligt i dokumentet ”Tjänsteresa utan beslut till USA 2019-10 från styrelsen.”

Bakgrund till resan

Inom arbetet med Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete mellan Chalmers och Yale School of Architecture – en av världens ledande institutioner inom arkitektur och stadsbyggnad. Ambitionen är att bygga ett internationellt nätverk av spetskompetens samt erbjuda ett lokalt förankrat gränssnitt vars yttersta syfte är att göra globalt tillgänglig kunskap användbar för lokala aktörer.

Ambitionen är ur detta perspektiv inte bara att överbrygga klyftan mellan praktik och teori, utan även den mellan lokala utmaningar och globala kunskapsnätverk. Fusion Point speglar därmed idén om att hållbara lokala värden endast kan skapas genom öppenhet mot världen.

I arbetet med Fusion Point har identifierats en avsaknad av kunskap vilket gör att strategiska beslut inte är underbyggda med underlag som tar rätt höjd. Det krävs en aktör som med hjälp av nya kunskapsunderlag tar höjd för frågornas komplexitet och genom nya sätt att arbeta aktivt kan översätta mellan akademi och praktik på ett effektivare sätt. Ambitionen nu är att bland annat att utveckla en teoretisk grund och praktiska arbetsformer för att göra just detta, varför fokus ligger på att utveckla en designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser vi står inför. Detta kräver både nya teoretiska kunskaps-underlag och nya arbetsformer.

Syftet med tjänsteresan

Syfte med den aktuella resan är att aktivt verka i upplägg och innehåll av avslutande projekt inom Fusion Point i samarbete med Yale och Chalmers. Chalmers har ett samarbete med Yale som är bredare än Fusion Point och har planerat in ett besök på Yale för att bredda samtal och kontakter i samarbetet. I samband med besöket planeras

även en fördjupning av diskussionen gällande innehåll och genomförande av del av Fusion Pointarbetet där Älvstranden behöver vara aktiva.

I det längre perspektivet handlar det om att arbeta för att inhämta, ta fram och tillgängliggöra kunskap och beskriva metod o designprocess som är användbar för bolaget och för stadens aktörer, men även andra inom stadsutvecklingsprocessen. Vi behöver utveckla metoder som bättre integrerar akademi och praktik, allt med avsikten att stärka kvaliteten i vår byggda miljö. För att nå hit är möjligheten att etablera kontakter och skapa ett långsiktigt fördjupat kunskapsutbyte med Yale School of Architecture samt School of law centralt och en nyckel för att nå beskrivet syfte samt bolagets mål; nationellt ledande inom stadsutveckling 2024.

Eftersökt kunskap handlar om nya rön och teorier inom arkitektur och stadsbyggnad, kunskap kring de egenskaper olika fysiska stadsformer har på olika skalnivåer och hur dessa skapar förutsättningar för olika urbana processer. Det handlar även om ny teoribildning inom institutionell teori och juridik, som erbjuder en mer precis beskrivning av samspelet mellan olika institutioner, och hur även dessa skapar förutsättningar för stadens processer verktyg som står till det offentligas förfogande i ambitionen att påverka detta samspel.

Behovet och möjligheten finns för att flytta både den teoretiska förståelsen och det praktiska kunnandet kring hur en mer rationellt underbyggd stadsutvecklingsprocess kan drivas. I syfte att göra förflyttningen bidrar samarbetet med Yale till att öka förståelse och praktiskt kunnande gällande arkitektur och stadsbyggnad, den byggda formen.

Tidplan

Arbetsdagar på Yale den 22–24 oktober, med tillkommande restid före och efter.

Deltagare

Arkitekt Annette Vejen Tellevi och Projektledare Faranas M Bengtsson.

Ekonomi

Beräknad kostnad (kr)	**Per person**	**2 personer**
Flyg, tåg, transfer	9 000	18 000
Logi	9 000	18 000
Övrigt (mat, traktamenten, m.m.)	4 000	8 000
Summa	**22 000**	**44 000**

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Bilaga 8

Bilaga 8. Reserapport tjänsteresa Yale University USA 21–25 oktober* 2019 inom ramen för Fusion Point

Inom arbetet med Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete mellan Chalmers och Yale School of Architecture.

Ambitionen med Fusion Point är att bygga ett internationellt nätverk av spetskompetens samt erbjuda ett lokalt förankrat gränssnitt vars yttersta syfte är att göra globalt tillgänglig kunskap användbar för lokala aktörer.

Eftersom Älvstranden Utveckling är part i Fusion Point och intensivt arbete pågår på Lindholmen som berör tidiga skeden beslutade bolaget att ansöka om att låta två medarbetare involverade i projekten resa till Yale University i oktober.

** Programmet i sin helhet inkluderade tre dagar på Yale University, 22–24 oktober samt två resdagar. Resan utvidgades dessutom med sammanlagt tre nätter i New York som bekostades av deltagarna privat.*

Deltagare

- Annette Vejen Tellevi, arkitekt Urban Planering.
- Faranas M Bengtsson, projektledare Projektstyrning.

Syfte med resan

Syfte med resan var att aktivt verka i upplägg och innehåll av avslutande projekt inom Fusion Point i samarbete med Yale och Chalmers.

Chalmers har ett samarbete med Yale som är bredare än Fusion Point och har planerat in ett besök på Yale för att bredda samtal och kontakter i samarbetet. I samband med besöket planerades även en fördjupning av diskussionen gällande innehåll och genomförande av del av Fusion Pointarbetet där vi behöver vara aktiva.

I det längre perspektivet handlar det om att arbeta för att inhämta, ta fram och tillgängliggöra kunskap och beskriva metod o designprocess som är användbar för bolaget och för stadens aktörer, men även andra inom stadsutvecklingsprocessen. Vi behöver utveckla metoder som bättre integrerar akademi och praktik, allt med avsikten att stärka kvaliteten i vår byggda miljö. För att nå hit är möjligheten att etablera kontakter och skapa ett långsiktigt fördjupat kunskapsutbyte med Yale School of Architecture samt School of law centralt och en nyckel för att nå beskrivet syfte samt bolagets ledstjärna: nationellt ledande inom stadsutveckling 2024.

Eftersökt kunskap handlar om nya rön och teorier inom arkitektur och stadsbyggnad, kunskap kring de egenskaper olika fysiska stadsformer har på olika skalnivåer och hur dessa skapar förutsättningar för olika urbana processer. Det handlar även om ny teoribildning inom institutionell teori och juridik, som erbjuder en mer precis beskrivning av samspelet mellan olika institutioner, och hur även dessa skapar förutsättningar för stadens

processer verktyg som står till det offentligas förfogande i ambitionen att påverka detta samspel.

Behovet och möjligheten finns för att flytta både den teoretiska förståelsen och det praktiska kunnandet kring hur en mer rationellt underbyggd stadsutvecklingsprocess kan drivas. I syfte att göra förflyttningen bidrar samarbetet med Yale till att öka förståelse och praktiskt kunnande gällande arkitektur och stadsbyggnad, den byggda formen.

Program, dag 1–2: 22–23 oktober

- Workshop inom Design Case Lindholmen hos Yale University Design Workshop.

Program, dag 3: 24 oktober

- Deltagande kritiker på s.k. mid-term review för studerande på Yale School of Architectures Gothenburg Studio.

Resultat: en kort sammanfattning

Dagarna med workshop inom ramen för Design Case Lindholmen var mycket givande och gav många användbara insikter för bolagets pågående arbete med Södra Lindholmen. Dagarna resulterade konkret i ett antal tidiga skisser över potentiella utvecklingsscenarier för exploateringsområdet.

Även dagarna som deltagande kritiker på Yale-studenternas mid-term review gav många intressanta inspel till bolagets pågående arbete med delområden inom Norra Älvstranden. Teman som behandlades av studenterna inkluderar bland annat matförsörjning, klimat-förändringar och mobilitet.

Under våra privata dagar i New York, besökte vi flera offentliga platser som är intressanta ur ett stadsutvecklingsperspektiv och som är intressanta för bolaget med tanke på de utmaningar vi står inför, till exempel vattennära exploatering och offentliga platser i tät stadsmiljö:

- Parken Highline.
- Hudson Yard.
- Hunter's Point.
- Brooklyn Bridge Park .

Ekonomi – utfall (kr)

Resekostnad (flyg)	16 300
Boende	16 600
Mat (traktamente etc)	9 900
Summa	**42 800 (21 400 kr/person)**

higab

Årsstämmor 2020

2020-01-16

Inbjudan till årsstämmor Lokalkoncernen 2020-03-06

Tid: Fredagen den 6 mars kl 12.30-17
Plats: Ullevi Restaurang & Konferens, Paradentrén

Program

12.30 Gemensam lunch

13.30 Higab hälsar välkommen

13.35 Summering av 2019 och samtal om 2020 och framtiden

14.30 Kaffe

15-16 Årsstämma och konstituerande styrelsemöte – dotterbolag
- Göteborgs Stads Parkering AB
- Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
- Älvstranden Utveckling AB

16-16.20 Årsstämma och konstituerade styrelsemöte
- Myntholmen AB

16.20-17 Årsstämma och konstituerande styrelsemöte
- Higab AB

Anmäl ditt deltagande till Annika Sahlin Magnusson **senast 21 februari** via e-post annika.sahlin.magnusson@higab.se eller telefon 031-368 53 18. Meddela även eventuella allergier eller önskemål om specialkost.

Välkomna!

Med vänlig hälsning
Higab AB

Christer Svärd
VD

Utfärdat 2019-12-20
Diarienummer 4050/19

Handläggare
Lukas Jonsson
Telefon:031-368 12 01
E-post: lukas.jonsson@fastighet.goteborg.se

Begäran om yttrande avseende förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026

Fastighetsnämnden beslutar att skicka förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 på remiss till berörda nämnder och styrelser i Göteborgs Stad, enligt bilaga 1, med begäran om svar senast 2020-03-31.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2019 att lämna ett igångsättningsbeslut till fastighetsnämnden att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen i form av ett program och att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige. I kommunstyrelsen den 29 maj 2019 beslutades vidare om ett yrkande om en särskild inriktning för bostadsbyggandet.

Fastighetsnämnden har att fatta beslut om att förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 ska skickas ut på remiss till berörda nämnder och styrelser enligt förteckning med begäran om svar senast 2020-03-31.

Svar önskas senast 31 mars 2020

För kommunala organisationer ska svaret vara nämnd-/styrelsebehandlat. Vid nämnd-/styrelsebehandlat ärende översänds protokollsutdrag och tjänsteutlåtande. Svaret skickas till fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se med hänvisning till dnr 4050/19. Eventuella frågor om förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 i samband med ert yttrande besvaras av Lukas Jonsson.

Bilagor

Program för bostadsförsörjning 2020–2026 (remissversion)
Tjänsteutlåtande 2019-12-09 Förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026
Protokollsutdrag 2019-12-09 § 282, 4050/19

Fastighetskontoret 2019-12-20

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Peter Kim
Avdelningschef

Remissinstanser

Byggnadsnämnden

Stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda

Stadsdelsnämnden Lundby

Stadsdelsnämnden Angered

Social resursnämnd

Förvaltnings AB Framtiden

Boplats Göteborg AB

Älvstranden Utveckling AB

Lokalnämnden

Göteborgs Stad

Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2020–2026

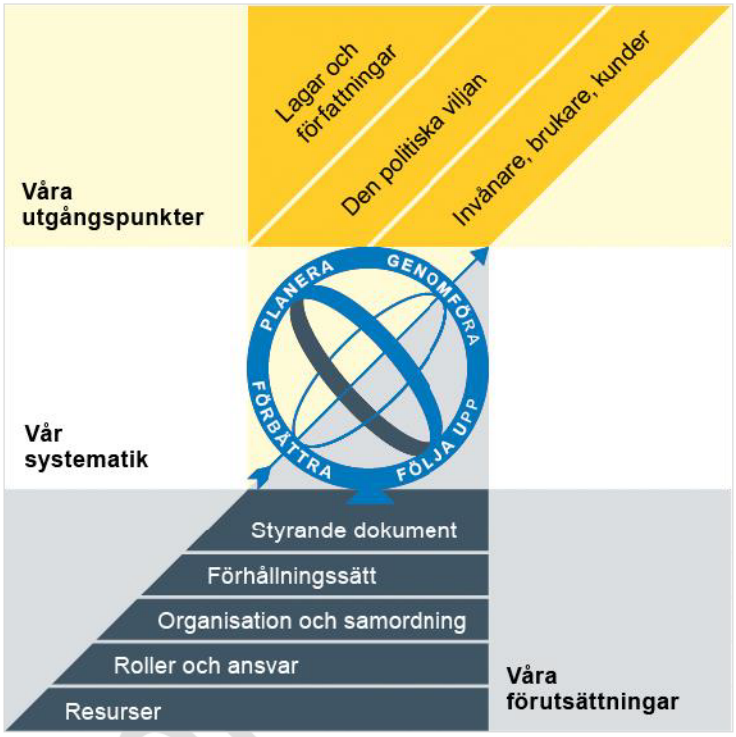
REMISSVERSION

Planerande styrande dokument

Vision
► **Program**
Plan

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Remissversion

Dokumentnamn: Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2020–2026			
Beslutad av: [Nämnd/styrelse/befattning]	Gäller för: [Text]	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: [Text]
Dokumentsort: [Dokumentsort]	Giltighetstid: [Giltighetstid]	Senast reviderad: [Datum]	Dokumentansvarig: [Funktion]
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning 4

Syftet med detta program 4

Vem omfattas av programmet 4

Bakgrund 4

Koppling till andra styrande dokument 5

Stödjande dokument 6

Uppföljning av detta program 6

Programmet 7

Rätten till bostad 7

Riktlinjer för bostadsförsörjning 7

Bostadsförsörjning för alla 8

Mål och strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg 10

Särskild inriktning för bostadsbyggandet 11

Strategiska utvecklingsfrågor för bostadsplaneringen 11

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen 13

Det kommunala planmonopolet och planberedskapen 13

Det kommunala markägandet 14

Förvaltnings AB Framtiden 16

Stadens investeringar 17

Frivilliga överenskommelser och samverkan 17

Boplats Göteborg 18

Behov och efterfrågan 20

Behov 20

Efterfrågan 21

Bostadsbristens konsekvenser 22

Bostadsförsörjning i Göteborg 24

Hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad 24

Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden 24

Remissversion

Bostadsförsörjning för särskilda grupper ... 28
Hemlösa ... 28
Hushåll anvisade med stöd av bosättningslagen ... 30
Äldre ... 31
Personer med funktionsnedsättning ... 33
Befolkning ... 35
Befolkningsutvecklingen ... 35
Åldersfördelning ... 36
Bostadsbestånd och -byggande ... 37
Koppling till andra mål, planer och program ... 40
Nationellt mål för bostadsförsörjningen ... 40
Regionala mål, planer och program ... 40

Remissversion

Inledning

Syftet med detta program

Syftet med programmet är att i enlighet lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige. Syftet med programmet är även att klargöra Göteborgs Stads övergripande mål och strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg.

Vem omfattas av programmet

Programmet riktar sig till de nämnder och bolag som är involverade i arbetet med bostadsförsörjning. Bland de berörda aktörerna är fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg, social resursförvaltning och stadsdelsnämnderna.

Bakgrund

Enligt lag (2000:1383) ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Enligt stadens riktlinjer för styrande dokument (2018) ska ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige för den innevarande mandatperioden.

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer som ska innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Frågor om arkitektur, fysisk planering i ett bredare perspektiv och stadens strategiska inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg är förstås viktigt för bostadsförsörjningens långsiktiga förutsättningar, men hanteras i andra styrande dokument så som exempelvis översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategi för utbyggnadsplanering och arkitekturpolicy.

Dokumentet ska svara både mot lagstiftningens krav på vad riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla och vad analysen ska baseras på samt mot vad som utgör ett program enligt stadens riktlinjer för styrande dokument. För att svara mot lagstiftningens krav utgör dokumentet i sin helhet riktlinjer för bostadsförsörjningen. För att svara mot stadens riktlinjer för styrande dokument avses endast rubriken *Programmet* med underrubriker utgöra program för bostadsförsörjning.

Remissversion

Koppling till andra styrande dokument

Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads alla nämnder och bolag. Budgetens roll är att inom de ekonomiska ramarna och gällande lagstiftning ange kommunfullmäktiges mål och inriktningar.

Översiktsplan

Översiktsplanen är kommunens långsiktiga vision om hur stadens mark- och vatten-områden ska användas och om hur bebyggelsen ska utvecklas. Den fungerar som en samlad framtidsbild och är ett verktyg för att sätta enskilda beslut i ett större perspektiv. Översiktsplanen anger att en fortsatt planering i Göteborg i första hand ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2009. Arbetet med en ny översiktsplan pågår.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen är vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att planläggning enligt PBL ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. De delar av riktlinjerna som har betydelse för den fysiska planeringen underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen och som gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Vision Älvstaden

Älvstaden utgörs av centrala Göteborg utmed älven. Det är omfattande områden som väntar på att omvandlas till en levande och attraktiv innerstad. Enligt Vision Älvstaden ska Älvstaden vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk. Älvstaden ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. Enligt visionen ska stadsutvecklingen ta tillvara på de kvalitéer som älven och vattnet erbjuder och använda stadens historiska arv. Staden ska vara tillgänglig för alla oavsett bakgrund, den ska formas med mötesplatser av olika slag och dessa ska inbjuda till aktiviteter. Visionen och strategierna har antagits av kommunfullmäktige 11 oktober 2012 och ska ligga till grund för stadens fortsatta arbete med att planera och utveckla Älvstaden.

Markanvisningspolicy

Stadens markanvisningspolicy är ett mark- och bostadspolitiskt verktyg som innehåller villkor genom anvisningar och regler för stadens upplåtelser och överlåtelser av mark. Genom en tillämpning av markanvisningspolicyn kan staden ställa olika typer av krav i samband med att staden upplåter eller säljer mark för bland annat bostadsändamål.

Startplan

Startplanen innehåller de detaljplaner som avses påbörjas under året.

Planer avseende bostadsförsörjning för särskilda grupper

Planerna och deras koppling till Program för bostadsförsörjningen beskrivs i kapitlet *Bostadsförsörjning för särskilda grupper*. Planerna innehåller mål, fokusområden, strategier och åtgärder för bostadsförsörjningen för hemlösa hushåll, äldre, personer med

Remissversion

funktionsnedsättning samt nyanlända flyktingar som anvisats till kommunen enligt bosättningslagen.

Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026

Göteborgs Stads program för en jämlik stad samlar på ett övergripande sätt frågor om social hållbarhet och jämlikhet. Bostadsförsörjning är en social fråga med en tydlig koppling till stadens jämlikhetsarbete. I Göteborg Stads program för en jämlik stad under målområdet Skapa hållbara och jämlika livsmiljöer beskrivs det att det finns vissa grundläggande förutsättningar för en hållbar och jämlik livsmiljö. Det är att ha en trygg boendemiljö, att känna tillhörighet, en passande och ekonomiskt överkomlig bostad, en närmiljö som är omhändertagen och välfungerande. Tillgången till goda bostäder pekas i målområdet ut som en viktig grundförutsättning för att ge barn en god start i livet. Betydelsen av att människor ska ha tillgång till goda bostäder utgår i programmet från gällande lagstiftning om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Lokalförsörjningsprogram 2020–2026

Det finns ett starkt samband mellan behovet av bostäder och behovet av exempelvis förskoleplatser och annan samhällsservice. Det är därför viktigt att utbyggnaden av kommunal service sker i takt med bostadsbyggandet. Lokalförsörjningsprogrammet hanterar frågan om utvecklingen av stadens styrning gällande lokalförsörjning av kommunal service. Programmet fokuserar på de områden där lokalsekretariatet bedömer att staden behöver en utvecklad styrning.

Stödjande dokument

Det finns flera dokument som utgör kunskapsunderlag för detta program. Av dessa kan nämnas följande:

- Bostadsförsörjning i Göteborg – Lägesrapport 2018
- Jämlikhetsrapport 2017
- Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2019
- Rapport - Skattning av bostadsefterfrågan i Göteborg (Evidens, 2019)
- Rapport – Unga vuxnas boende 2019 (Hyresgästföreningen)

Uppföljning av detta program

Programmet följs upp årligen genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också genom fastighetsnämndens ordinarie uppföljning och rapportering. Mått och indikatorer för utvecklingen på bostadsmarknaden tas fram som bilaga till fastighetsnämndens uppföljningsrapporter. De mål i programmet som avser särskilda grupper, så som hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre, följs upp inom ramen för den uppföljning som anges i planen för respektive målgrupp.

Varje mandatperiod kommer även en lägesrapport tas fram av fastighetskontoret som beskriver den övergripande utvecklingen på bostadsmarknaden i Göteborg. Den första uppföljningen i form av en lägesrapport planeras att göras under 2022 till fastighets-nämnden.

Remissversion

Programmet

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Enligt stadens riktlinjer för styrande dokument (2018) ska ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige som ska motsvara lagstiftningens krav på riktlinjer. Detta program utgör riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagstiftningen. Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg. Det ger även en samlad bild av behov, efterfrågan och utmaningar för olika grupper samt beskriver stadens åtgärder för att möta dessa behov. Programmet innehåller även en övergripande beskrivning av utvecklingen när det gäller befolkningen och bostadsbeståndet.

Frågor om arkitektur, fysisk planering i ett bredare perspektiv och stadens strategiska inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg är förstås viktigt för bostadsförsörjningens långsiktiga förutsättningar, men hanteras i andra styrande dokument såsom exempelvis översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategi för utbyggnadsplanering och arkitekturpolicy.

Rätten till bostad

En lämplig bostad är en mänsklig rättighet och utgör ett av de mest grundläggande livsvillkoren. Enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad avgörande betydelse för många andra rättigheter och enligt Agenda 2030 ska det säkerställas fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla. Även enligt principerna i den europeiska pelaren för sociala rättigheter är tillgången till lämpligt och överkomligt boende samt åtgärder för social inkludering ett ansvar för det allmänna. Enligt regeringsformen 1 kap. 2 § ska det allmänna bland annat trygga rätten till bostad. Formuleringen i grundlagen relaterar till FN:s globala mål enligt Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om boende och hemlösa. Det allmännas ansvar för bostadsförsörjningen syftar till att säkerställa att alla samhällets invånare kan få en bostad som motsvarar deras behov. I Sverige vilar detta ansvar på kommunerna, medan staten ska ansvara för de rättsliga och finansiella förutsättningarna.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer som minst ska innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Vidare ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att planläggning enligt PBL ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska redovisas i ett separat dokument och kan inte beslutas som en del av översiktsplanen. Däremot ska de delar av de antagna riktlinjerna som har betydelse

Remissversion

för den fysiska planeringen vara underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen och som gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Bostadsförsörjning för alla

Göteborgs befolkning växer kontinuerligt, men bostadsbyggandet har inte varit tillräckligt för att motsvara behoven som befolkningstillväxten har medfört. Detta har bidragit att det idag råder brist på bostäder. Bostadsbyggandet sker på marknadsmässiga villkor och den köpkraftiga bostadsefterfrågan styr i allt väsentligt vad och hur mycket som byggs. Inom ramen för den generella bostadsförsörjningen klarar de flesta hushåll att på marknadens villkor tillgodose sitt behov av en ändamålsenlig bostad. Det finns dock en växande andel av hushållen som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden och som inte har råd att efterfråga en ändamålsenlig bostad. Till denna grupp hör bland annat strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik. Hit hör även hushåll som av olika anledningar saknar kontaktnät eller som inte har tillräcklig registreringstid på Boplats eller som inte möter de krav som fastighetsägare ställer på inkomst eller anställning. Nyproduktion av bostäder kan sällan direkt tillgodose behoven hos de hushåll som av olika anledningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Många hushåll har även svårt att byta till en bostad som motsvarar behoven, oftast för att deras inkomster är för låga eller att de saknar ett tillräckligt sparande.

Bostadsmarknaden är komplex och bostadsförsörjningen påverkas av många förhållanden och av utvecklingen inom en flera olika politikområden. Bostadsbehoven och efterfrågan på bostäder påverkas bland annat av den demografiska utvecklingen och av såväl hushållens som bostadsproducenternas finansieringsförutsättningar. Det innebär att arbetsmarknad, utbildning, integration, hyreslagstiftning samt finans- och penningpolitik har långsiktiga och kortsiktiga effekter på hur väl bostadsmarknaden fungerar och påverkar människors möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov.

Det behövs olika typer av insatser för de människor som av olika anledningar inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden och som på grund av bostadsbristen lever i olika former av utanförskap eller som inte kan påbörja ett fullvärdigt vuxenliv. Det behövs även, förutom ett bostadsbyggande som motsvarar behoven, en välfungerande arbetsmarknad där det finns förutsättningar för fler människors egenförsörjning och möjligheter att på egen hand efterfråga en ändamålsenlig bostad. För att skapa likvärdiga förutsättningar på bostadsmarknaden behövs även i ett längre perspektiv en god och likvärdig utbildning bland barn och unga i stadens olika geografiska områden. Det behövs en välfungerande hyresmarknad och hyreslagstiftning som skyddar den enskilde från oskäliga hyreshöjningar vid renoveringar eller svängningar på bostadsmarknaden i övrigt. Hyressättningen måste dock samtidigt medge en skälig avkastning för fastighetsägare för att säkerställa underhållet av och investeringar i såväl befintligt bostadsbestånd som i byggande av nya bostäder. En välfungerande bostadsmarknad är dessutom beroende av att det finns långsiktiga och förutsägbara förutsättningar för kommunernas planering och bostadsbyggandet samt att de finansiella regelverken och systemen bidrar till goda förutsättningar på både utbuds- och efterfrågesidan.

Bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla invånare, men utmaningarna vad gäller bostadsförsörjningen beror delvis på hushållens olika förutsättningar. Ett segment av hushållen består av de hushåll som har tillräckliga inkomster och ett tillräckligt sparande

Remissversion

för att på egen hand och under rådande strukturella förutsättningar lösa sin bostadssituation. Ett annat segment består av hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Även dessa hushåll förväntas lösa sin boendesituation på egen hand. På grund av för låga inkomster, otillräckligt sparande, svagt kontaktnät eller otillräcklig registreringstid på Boplats har dessa hushåll dock svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller byta bostad utifrån förändrade behov. Utöver att det behövs insatser för den generella bostadsförsörjningen för dessa hushåll har staden ett utpekat ansvar för särskilda gruppers behov. För dessa grupper har staden även stöd i särskild lagstiftning för att tillgodose behoven av bostäder. Ett tredje segment av hushållen utgörs därför av dem med särskilda behov och som kommunen, utöver det generella bostadsförsörjningsansvaret, har ett särskilt utpekat ansvar för enligt socialtjänstlagen, LSS-lagstiftningen och bosättningslagen.

Utifrån hushållens skilda förutsättningar och utifrån den ansträngda situationen på bostadsmarknaden i Göteborg behöver delvis skilda åtgärder vidtas för att möta respektive segments behov och efterfrågan. Åtgärderna behöver analyseras såväl utifrån vilket hushållssegment som åtgärden primärt riktas mot, som utifrån åtgärdens effekter på bostadsförsörjningen generellt. Med detta som utgångspunkt behöver staden därför med tillgängliga verktyg fortsätta utveckla sitt arbete för att alla göteborgare ska kunna tillgodose sitt bostadsbehov.

Remissversion

Mål och strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg

Bostad är en rättighet och grundläggande för den enskildes välfärd, trygghet och fullvärdiga deltagande i samhället. Det är det allmännas ansvar att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder.

Med utgångspunkt i stadens verktyg för bostadsförsörjningen och de utmaningar som redovisas i detta program, har nedanstående övergripande mål och strategier tagits fram i samverkan med berörda förvaltningar, bolag och aktörer.

Övergripande mål för bostadsförsörjningen

- Göteborgs Stad ska trygga tillgången till goda bostäder för alla göteborgare.

Strategier

I strävan mot det övergripande målet om ett utbud av bostäder som tillgodoser såväl behoven som efterfrågan, har staden tagit fram fyra strategier för den generella bostadsförsörjningen med utgångspunkt i de verktyg som staden förfogar över.

- Göteborgs Stad ska genom en aktiv markpolitik och en god planberedskap skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan.

- Göteborgs Stad ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden.

- Göteborgs Stad ska, genom att verka för ett ändamålsenligt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet, bidra till goda bostäder och livsmiljöer samt en bättre fungerande bostadsmarknad för alla.

- Göteborgs Stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

Utöver strategierna för den generella bostadsförsörjningen har staden enligt lagstiftning ett särskilt utpekat ansvar för vissa grupper i samhället.

- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hemlösa hushåll som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt socialtjänstlagen.

- Göteborgs Stad ska tillgodose behoven av bostäder för personer med funktionsnedsättning och särskilda bostäder för äldre.

- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hushåll enligt bosättningslagen.

Remissversion

Särskild inriktning för bostadsbyggandet

Situationen på bostadsmarknaden i Göteborg präglas i dag av bostadsbrist och målsättningen är att denna byggs bort. Bostadsbyggandet är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. I enlighet med yrkandet i kommunstyrelsen till igångsättningsbeslutet för programmet är målet är att det från 2020 och framåt årligen ska färdigställas 5 000 bostäder. Enligt yrkandet ska Göteborgs Stad även möjliggöra för byggandet av fler småhus och stadsradhus. Göteborgs Stad ska med tillgängliga verktyg verka för denna särskilda inriktning för bostadsbyggandet och främja ett ökat byggande av småhus och stadsradhus som ska bidra till en mångfald av hustyper och upplåtelseformer i områden som präglas av bostäder i flerbostadshus.

Denna särskilda inriktning för bostadsbyggandet omhändertas huvudsakligen inom ramen för översiktsplanen, startplanen och genom tillämpning av stadens markanvisningspolicy. Inriktningen ska möjliggöras genom att nödvändigt investeringsutrymme frigörs.

Strategiska utvecklingsfrågor för bostadsplaneringen

Helhetsperspektiv, genomförbarhet och ekonomi

För att planeringsprocessen ska fungera och resurserna bland stadens planerande förvaltningar ska kunna nyttjas så effektivt som möjligt behöver mål och styrning ske med ett helhetsperspektiv. Ett tydligt fokus på färdigställda bostäder skapar förutsättningar för att de resurser som finns till förfogande kan nyttjas på ett ändamålsenligt sätt. Frågan om helhetsperspektiv är även viktig för att kunna säkerställa en god ekonomi i stadens exploateringsprojekt. Eftersom projekten medför ekonomiska konsekvenser för flera nämnder och påverkar kommunens ekonomi är det viktigt att i ett tidigt skede belysa de ekonomiska konsekvenserna av de projekt som startas, såväl vad avser drift som investering. Staden står inför stora ekonomiska utmaningar, delvis mot bakgrund av den förväntade demografiska utvecklingen. Det är därför angeläget att, genom att säkerställa stadens ekonomiska förutsättningar i ett tidigt skede, säkerställa genomförandet av detaljplaner och minimera riskerna för kostnader som uppstår till följd av förgävesplanering.

Mot bakgrund av att planberedskapen under programperioden bedöms vara god, samtidigt som det finns osäkerheter kring utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden, är det nödvändigt att prioritera planer i genomförandeskedet och säkerställa en god exploateringsekonomi i ett tidigt skede.

Prioritering och samordning

Det finns möjligheter att utöka och förbättra samordningen mellan de olika berörda planerande förvaltningarna. En samordnad prioritering underlättar ett genomförande av det planerade bostadsbyggandet. Främst handlar denna fråga om samverkan och synkronisering mellan byggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden, men även andra planerande förvaltningar och byggande bolag är viktiga samverkansparter.

Många komplexa stadsutvecklings- och byggprojekt ska genomföras inom begränsade geografiska ytor under många år framöver. Detta ställer höga krav på planering och samordning mellan de stora projekten för att säkra framkomlighet, trygghet och stadens attraktivitet. Det är en strategisk utvecklingsfråga för staden att utöka och förbättra

Remissversion

samordningen mellan de planerande och genomförande förvaltningarna. Samordningen handlar i första hand om gemensamma prioriteringar och samsyn kring resurssättningen i projekt där gemensamma insatser är en förutsättning för ett framgångsrikt genomförande.

Marknad och efterfrågan

En viktig fråga för samtliga nämnder som är involverade i stadsutvecklingen är hur staden i ett tidigt skede kan säkerställa att det finns marknadsmässiga förutsättningar för att de planer som startas också kan genomföras. Det är därför en strategisk utvecklingsfråga hur staden i ett tidigt skede kan utvärdera de ekonomiska förutsättningarna för planen och göra en känslighetsanalys för planens genomförbarhet utifrån marknadsmässiga överväganden. Bostadsbyggandets konjunktur- och marknadsberoende är en grundläggande förutsättning för genomförandet av planer, och dessa bör i så stor utsträckning som möjligt utvärderas i ett tidigt skede av planeringsprocessen. Detta för att underlätta en nödvändig prioritering och för att säkerställa genomförandet av det som planeras. Det är viktigt för staden att följa utvecklingen och gemensamt skapa bättre förutsättningar för ett kontinuerligt högt bostadsbyggande genom att fortsatta och utveckla samverkan med bostadsmarknadens aktörer.

Utifrån bostadsförsörjningsansvaret är det viktigt att fortsätta utveckla genomförbara strategier för att säkra tillgången till bostäder för fler göteborgare. I detta arbete är det strategisk utvecklingsfråga för staden att utveckla arbetet med att skapa ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser såväl behovet som efterfrågan av bostäder även för hushåll med svagare ekonomiska förutsättningar och ställning på bostadsmarknaden.

Remissversion

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

En av de främsta utmaningarna för stadens arbete med bostadsförsörjningen är att tillskapa ett utbud av bostäder som möter behoven samtidigt som detta utbud av bostäder ska kunna efterfrågas av alla. Bostadsbyggandet är styrt av marknadsförutsättningarna och kommunernas verktyg kan bara i viss utsträckning påverka vilka bostäder som byggs och hushållens möjligheter att efterfråga dessa. En av utmaningarna för staden är därför att även fortsättningsvis sträva efter att med tillgängliga verktyg tillskapa bostäder som kan efterfrågas av fler.

Kommunens uppgift är att på olika sätt skapa förutsättningar och incitament för de byggande aktörerna att genomföra de planer som staden tar fram. I detta arbete har kommunen en uppsättning verktyg som är viktiga. Stadens viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen är dels den fysiska planeringen genom översiktsplan, planprogram och detaljplaner, dels markägandet och markpolitiken. Göteborgs Stad har även genom Framtidenkoncernen ett verktyg att påverka inriktningen för bostadsförsörjningen i Göteborg. Dessutom utgör stadens egna investeringar ett viktigt verktyg för stadsutvecklingen och bostadsbyggandet.

Det kommunala planmonopolet och planberedskapen

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt Plan- och bygglagen. Översiktsplanen är en viktig utgångspunkt och det styrdokument som redovisar användningen av stadens mark- och vattenområden. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och ger vägledning för stadens och andra myndigheters beslut. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen har ett kraftfullt verktyg att styra samhällsutvecklingen och inriktningen för stadsutvecklingen.

Planeringen syftar till att säkerställa behoven av bland annat bostäder och lokaler för kommunal service samt ska bidra till stadens positiva utveckling genom att säkerställa goda boende- och livsmiljöer i staden. I detaljplanearbetet görs många avvägningar kring både befintliga förutsättningar och nya behov samt mellan enskilda och allmänna intressen. I planeringsskedet ska den tänkta byggnationen lämplighetsprövas utifrån miljö- och hälsoperspektiv där exempelvis buller, luftkvalitet eller förorenad mark kan utgöra hinder.

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om en startplan, där detaljplaner och program som avses startas ingår. Startplanen är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att stadens detaljplanering och utbyggnad följer översiktsplanen samt mål och strategier i staden. Det gäller såväl i vilka områden som föreslås detaljplaneras som innehållet i kommande detaljplaner. Underlag för arbetet med startplanen är stadens planeringsbehov, politiska mål, programarbeten som tidigare godkänts, givna planbesked och andra kommunala beslut. Framtagandet av startplanen leds av stadsbyggnadskontoret och är förvaltningsövergripande med representation från fastighetskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen.

Remissversion

Göteborgs Stads planberedskap har de senaste åren ökat kraftigt som en konsekvens av en omfattande uppväxling av planeringsverksamheten samt en stor efterfrågan på detaljplanelagd mark, vilket har skapat förutsättningar för ett högt bostadsbyggande. Fastighetskontoret bedömer att staden därigenom har skapat planmässiga förutsättningar för ett bostadsbyggande som skulle kunna möta de behov som befolkningsutvecklingen ställer fram till 2026. När dessa bostäder färdigställs är dock beroende av faktorer som i stor utsträckning ligger utanför stadens kontroll och påverkas av faktorer såsom konjunkturutvecklingen och hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade bostäder.

Det är viktigt för den långsiktiga bostadsförsörjningen att planeringen och byggandet av bostäder fortsatt ligger på en hög nivå för att möta de demografiska behoven. Ett jämnt och högt bostadsbyggande över tid kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer, pris- och hyresnivåer samt att bostadsbyggandet sker i stadens olika geografiska områden. Trots att det totala antalet bostäder i planerings- och genomförandeskedet volymmässigt idag är stort behöver nya planprogram och detaljplaner tas fram för att en god planberedskap ska kunna upprätthållas över tid. För att uppnå detta är även nyttjandet av det kommunala markägandet viktigt.

Det kommunala markägandet

Göteborgs Stad har genom ett stort markinnehav möjligheter att påverka vad som byggs i staden. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att bidra till att olika behov kan tillgodoses och värden utvecklas. Genom att strategiskt planera för utveckling och utbyggnad av geografiska områden kan staden bland annat öka det ekonomiska värdet på marken eller skydda viktiga kulturvärden. Markägandet är även ett verktyg för att uppfylla målsättningar för bostadsförsörjningen. Göteborgs Stad står inför markpolitiska utmaningar i och med behovet av ett högt bostadsbyggande. Utmaningarna omfattar också utbyggnaden av nödvändig transportinfrastruktur, tillgången till olika former av samhällsservice och näringslivets utvecklingsbehov.

I Göteborgs Stad är det fastighetsnämnden som är ansvarig för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna. Nämnden har den formella markägarrollen och har därigenom till uppgift att köpa, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som krävs när det gäller mark till bostäder och näringslivsetableringar. Detta innebär att nämnden bland annat ska ansvara för stadens bostadsförsörjningsplanering och mark- och exploateringsverksamhet.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ställa krav på att den som bygger uppfyller vissa villkor. Som exempel på villkor som staden kan ställa i samband med markanvisning är fördelningen av upplåtelseform, men även villkor vad avser ekologisk och social hållbarhet. Grunderna för detta följer av Göteborg stads markanvisningspolicy. Policyn utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som kommer till uttryck i stadens budget, översiktsplanen för Göteborg, strategin för utbyggnadsplanering, Vision Älvstaden och Göteborgsregionens tillväxtstrategi.

Remissversion

Inriktningen i markanvisningspolicyn syftar till att bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. Staden ska främja att åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder. Staden ska även bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar i staden. En blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter, ska eftersträvas. Barnperspektivet ska beaktas i all planering och utveckling av staden och vid all bostadsproduktion ska kraven på god tillgänglighet tillgodoses.

En grundläggande strävan är att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Därmed skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. Genom att främja goda konkurrensförhållanden kan staden bidra till en variation i bostadsbyggandet och rimliga boendekostnader. En mångfald av byggherrar, både stora och små, ska därför ges möjlighet att etablera sig och staden ska sträva efter att få in flera intressenter i samma område.

En del av stadens mark ägs av Älvstranden Utveckling AB. Bolaget ska främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligandet av Vision Älvstaden, som antogs 2012. Den sociala hållbarhetsdimensionen är stark i Vision Älvstaden. Visionen slår fast att bolaget ska arbeta för att alla göteborgare ska ha möjlighet att bo i Älvstaden och att en test-arena för socialt hållbart boende ska etableras inom Älvstaden. För att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med visionen ska bolaget samverka med fastighetsnämnden.

Älvstranden Utveckling AB bildar i regel konsortium med byggherrar för att i samverkan planera och genomföra stadsutvecklingsprojekt. Inför bildande av konsortium genomförs i regel markanvisning där bolaget i egenskap av markägare ställer hållbarhetskrav på de inkommande byggherrarna. Syftet med kravställandet är att möta stadens utvecklingsbehov och Vision Älvstadens hållbarhetsambitioner.

Ett exempel som visar stadens arbetssätt för att möjliggöra att fler grupper kan efterfråga nyproducerade lägenheter är den så kallade Frihamnsmodellen. I samband med mark-anvisningen för Frihamnens första etapp 2014 presenterades en målbild för socialt blandat boende som innebar såväl bostadsrätter och hyresrätter med differentierade hyror. 50 procent av hyresrätterna ska ha avsevärt lägre hyror än gängse nyproduktion. Genom markanvisningen utmanade Älvstranden Utveckling AB marknadsaktörerna att skapa affärsmodeller som möter målbilden för socialt blandat boende. Genom markanvisnings-avtal har bostadsbyggarna i Frihamnskonsortiet förbundit sig att hålla målbilden för hyresnivåer under 15 år med möjlighet till årlig justering utifrån konsumentprisindex. Därefter kommer man att räkna upp hyran stegvis under en femårsperiod. Inflationen förväntas efter 20 år möjliggöra även fortsatt låga hyresnivåer. Byggherrar förbinder sig genom markanvisningsavtalet att inte ombilda till bostadsrätt under minst 15 år. Hyres-lägenheterna med lägre hyra ska vara integrerade i Frihamnens övriga bostads-bestånd där såväl bostadsrätt som hyresrätter med differentierade hyror upplåts i samma kvarter.

I affärsmodellerna finns flera verktyg för att exploatörens kalkyl ska gå ihop. Ett verktyg utgörs av korssubvention mellan bostadsrätt och hyresrätt, där delar av avkastningen från bostadsrättsproduktionen återinvesteras i hyresrättsproduktionen. Ett annat verktyg utgörs

Remissversion

av effektivisering i byggaktörernas produktion. Flera av aktörerna har sedan tidigare medvetet arbetat för att sänka sina kostnader genom att inneha större del av värdekedjan samt bygga för egen långsiktig förvaltning. Projektet innebär även stora volymer vilket medger skalfördelar. Delar av konsortiet har tydligt uttryckt en vilja att acceptera ett lägre avkastningskrav i projekt Frihamnen än normalt. Sammantaget medger dessa verktyg att kalkylen för att klara målbilden för hyresnivåer går ihop och att en godtagbar projekt-ekonomi hos aktörerna uppnås. Frihamnsmodellen är ett exempel på hur tydliga krav i markanvisning och nya arbetssätt kan bidra till ökad konkurrens på bostadsbyggande-marknaden i Göteborg. Frihamnsmodellen är vidare ett exempel på hur kommunen kan markägandet som verktyg kan bidra till större mångfald av bostadsaktörer och nya affärsmodeller som möter betalningsförmågan hos fler göteborgare.

Förvaltnings AB Framtiden

Framtidenkoncernen ägs av Göteborgs stad. I Framtidenkoncernens gemensamma affärsidé ingår att skapa affärsmässig samhällsnytta och utgöra en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum. I Framtidenkoncernen ingår Framtiden Byggutveckling, Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstens-bostäder, Egnahemsbolaget och Störningsjouren. Koncernen har cirka 73 000 lägenheter i Göteborg. Det innebär att cirka var fjärde göteborgare bor inom Göteborgs Stads allmännytta.

Göteborgs Stad agerar genom Framtidenkoncernen som en byggande aktör på bostads-marknaden. Ökad konkurrens genom att främja en mångfald av byggande aktörer på bostadsmarknaden är viktigt för att minska kostnaderna för byggandet och för att skapa långsiktigt sunda ekonomiska förutsättningar för nyproducerade bostäder. Bostads-byggandet är prioriterat och bostadsförsörjningen ska säkras genom en hög takt i bostadsbyggandet. Förvaltnings AB Framtiden har i egenskap av dominerande fastighets-ägare ett stort ansvar och utgör ett verktyg för staden i syfte att aktivt bidra till bostads-försörjningen. I koncernens affärsplan är nyproduktion, satsning inom koncernens utvecklingsområden samt varsam renovering prioriterade områden.

Framtidenkoncernen ska svara för att nya bostäder, i första hand hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast i Göteborgs Stads budget. Bostäder och bostadsområden ska utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv och fungerande bostadsmarknad i Göteborg. Framtiden byggutveckling AB och Göteborgs Egnahems AB bygger på uppdrag av moderbolaget som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen.

Framtiden byggutveckling och Egnahemsbolaget ska utifrån koncernens affärsplan utveckla projekt som bidrar till en blandning av upplåtelseformer, vilket kräver kunskap om de lokala bostadsmarknadernas långsiktiga förutsättningar och att balansera olika upplåtelseformer Att öka takten i bostadsbyggandet och att tillföra nya bostäder till bostadsmarknaden i Göteborg är Framtidenkoncernens viktigaste bidrag för den långsiktiga bostadsförsörjningen. I koncernens långsiktiga nyproduktionsstrategi ingår primärt hyresrätter, men även bostadsrätter och småhus.

Framtidens Byggutveckling AB ska vara en proaktiv byggaktör. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga hyror kan uppnås i nyproduktionen. Bolaget ska eftersträva

Remissversion

koncernmässiga skalfördelar och eftersträva okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på bostadsmarknaden. Koncernen arbetar för att främja största möjliga konkurrens, då detta kan vara ett verktyg för nå en lägre produktions- och boendekostnader.

Förvaltnings AB Framtiden har inga inkomstkrav för att söka lägenhet i allmännyttans bestånd, vilket är viktig förutsättning för bostadsförsörjningen och ett viktigt steg i stadens arbete för att förbättra förutsättningarna för hushåll med lägre inkomster att tillgodose sina bostadsbehov.

Alla bolag inom Förvaltnings AB Framtiden arbetar vräkningsförebyggande. Störningsjouren hanterar en del av arbetet med att förebygga avhysningar när det gäller störningsärenden och hyresskulder medan vissa bolag och distrikt i koncernen hanterar frågan internt. En ambition är att hyresvärdarna tillsammans med socialtjänsten gör gemensamma hembesök hos hyresgäster som har hyresskuld eller har stört omgivningen. De kommunala bostadsföretagen utgår från stadens riktlinjer för att förhindra avhysningar av barnfamiljer.

Stadens investeringar

Göteborgs Stads kommunkoncern investerar årligen miljarder kronor i bland annat infrastruktur, bostäder, parker, lokaler för förskolor, skolor, kultur, idrott- och föreningsverksamhet. Investeringarna är viktiga för såväl Göteborg som hela bostads- och arbetsmarknaden.

Tillsammans med kommunens markinnehav och planmonopol är kommunkoncernens investeringar ett av de viktigaste offentliga verktygen för att skapa långsiktiga förutsättningar för stadsutvecklingen och bostadsbyggandet. Det finns ett ömsesidigt beroende mellan behovet av bostäder och behovet av arbetsplatser, förskoleplatser och annan samhällsservice.

Den är en strategisk fråga hur stadens investeringar i social och teknisk infrastruktur för att skapa förutsättningar för byggande privata aktörer att investera i såväl nya bostäder och arbetsplatser. Med detta perspektiv som utgångspunkt har staden ett antal stora infrastrukturinvesteringar inom ramen för bland annat Sverigeförhandlingen. Det är viktigt att staden säkerställer framkomligheten i de investeringar som kommunen har stort inflytande och stor rådighet över.

Frivilliga överenskommelser och samverkan

Staden verkar för bostadsförsörjningen även genom frivilliga överenskommelser och samarbeten tillsammans med andra aktörer. Detta sker såväl inom staden som med andra offentliga organisationer samt med privata och idéburna organisationer.

Ett exempel på där frivilliga överenskommelser kan utgöra ett verktyg för bostadsförsörjningen är Sverigeförhandlingen där staten, Västra Götalandsregionen och Göteborgs stad träffat avtal om samfinansiering och genomförande av ett antal viktiga kollektivtrafikåtgärder inom Göteborgs innerstad och mellanstad. Genom avtalen åtar sig Göteborgs stad att själv eller genom andra markägare uppföra totalt närmare 46 000 bostäder fram till och med 2035 inom definierade influensområden kring planerade kollektivtrafikobjekt. Detta bostadsåtagande är styrande för inom vilka delar av staden en

Remissversion

betydande del av detaljplaneringen och bostadsbyggande kommer att ske under denna tidsperiod.

Göteborgs Stad deltar även i olika samverkansprojekt och -forum för att möta olika behov och utmaningar. För att möta behoven av studentbostäder deltar fastighetskontoret i Gbg7000+ som är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för att genom nyproduktion tillskapa minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016–2026.

Göteborgs Stad deltar även samarbetsprojektet BoStad2021, där Göteborgs Stad tillsammans med näringslivet i ett gemensamt projekt för att bygga fler bostäder. Målet är att färdigställa 7 000 bostäder utöver ordinarie produktion fram till och med 2021. Detta sker genom ett nytt arbetssätt där flera moment i plan- och genomförandeskedet görs parallellt. Ett syfte är att komprimera planprocessen, arbeta tätare tillsammans både inom staden och med byggaktörerna, men även att säkerställa att förberedelser som projektering, bygglov med mera är klara så långt som möjligt när detaljplanen vinner laga kraft. Erfarenheterna från BoStad2021 ska tas tillvara och kommer att vara viktiga för stadens kontinuerliga arbete att effektivisera bostadsplanering och -byggande i staden.

Bostadsmarknadens parter och Göteborgs Stad samarbetar sedan 1982 om anskaffning av bostäder till hushåll med särskilda behov. Syftet med samarbetet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad men som, med eller utan stöd, klarar ett integrerat boende inom det ordinarie bostadsbeståndet inom parternas samlade bostadsbestånd.

Göteborgs Stad deltar även tillsammans med Sveriges Byggindustrier och Fastighetsägarna med respektive medlemsföretag i forum för Byggsamverkan. Syftet med samverkansforumet är att diskutera särskilda och gemensamma utmaningar vad avser bostadsmarknaden och bostadsbyggandet.

Boplats Göteborg

Boplats Göteborg AB är ett helägt inom Göteborgs Stads bolagskoncern och finansieras av en årlig avgift från de registrerade bostadssökande. Boplats Göteborg är en bostadsförmedling för alla som letar hyresrätt inom pendlingsavstånd till Göteborg. På boplats.se annonserar hyresvärdar inom pendlingsavstånd till Göteborg lediga hyresrätter. Där kan alla söka lägenheter genom att registrera sig på webbplatsen och betala den årliga avgiften. Man anmäler själv intresse för de lägenheter man är intresserad av. Lägenhetsannonserna kommer både från kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare.

Boplats är bostadskö för alla som kan söka hyresrätt på egen hand. Som bostadsförmedling arbetar Boplats Göteborg med likabehandling och garanterar att ingen diskrimineras. Alla lägenheter förmedlas enligt kötid. Detta innebär att den person med flest ködagar, och som uppfyller hyresvärdens villkor, blir erbjuden kontrakt först. Det kan därför ta flera år att få ett förstahandskontrakt via boplats.se Om hyresvärden inte godkänner en bostadssökande så skall den få en tydlig förklaring om varför. Boplats har inget individuellt bostadssocialt uppdrag, vilket innebär att Boplats inte får ta personlig hänsyn eller ge förtur på grund av sociala eller medicinska skäl. Alla villkor för att få hyra en lägenhet bestäms av hyresvärden som äger lägenheten.

Boplats Göteborgs kundtjänst hjälper till med information, registrering och bostadssökande på boplats.se för de sökande som har behov av det. På Boplats webbplats finns

REMISSVERSION

viss information på flera olika språk. Information om Boplats till medborgarna sker även i samverkan med Göteborgs Stad, särskilt till målgrupperna unga, seniorer och nyanlända. Boplats informerar även bostadssökande och andra intressenter om vad som händer på bostadsmarknaden. Boplats deltar i och anordnar mässor och informationskvällar. Boplats anordnar bland annat seminarier och andra träffar med målet är att föra samman bostadssökande och hyresvärdar, både genom fysiska möten och genom information. På boplats.se kan man hitta information om vad som händer på bostadsmarknaden och få tips och hjälp om hur man hittar fram till olika bostadsformer.

Remissversion

Behov och efterfrågan

Det är viktigt att skilja mellan behov av och efterfrågan på bostäder. Det samlade behovet av bostäder antas ofta vara att alla hushåll ska ha en ändamålsenlig fast bostad samt att det bör finnas en viss reserv av bostäder för att underlätta flyttningar och skapa en omsättning inom det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsefterfrågan handlar istället om hushållens preferenser och ekonomiska möjligheter att betala för en viss bostad, dess bostadskvaliteter såsom geografiskt läge, storlek och utformning. Det finns därför en skillnad mellan antalet hushåll som är i behov av en ändamålsenlig bostad och antalet hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad.

Behov

Behovet av bostäder i Göteborg är främst ett resultat av att antalet invånare ökar och därmed antalet hushåll, men även förändringar av hushållsstrukturen. Stadsledningskontoret har tagit fram en hushållsprognos som dels ger en uppskattning av relationen mellan bostadsbyggande och det ökade antalet hushåll under perioden 2000–2018 och dels en uppskattning av de framtida behoven. Valet av år 2000 som utgångspunkt för beräkningen baseras på att i princip den sista lägenheten inom allmännyttan fylldes vid denna tidpunkt.

Den framtida förändringen av antalet hushåll i Göteborg beräknas innebära ett behov av att det byggs i genomsnitt cirka 3 300 bostäder per år fram till och med 2030. Samtidigt har det byggts för få bostäder för att gå i takt med befolkningsökningen. Antalet hushåll i Göteborg har mellan 2000 och 2018 ökat mer än antalet färdigställda bostäder och uppskattningen är det behövs byggas cirka 10 000 bostäder för att bostadsmarknaden ska vara i behovsmässig balans. Utifrån hushållsprognosen bedömer fastighetskontoret därför att det fram till 2030 behöver byggas mellan 4 000 och 5 000 bostäder per år i Göteborg att kunna möta framtida behov och minska dagens brist på bostäder.

Beräkningen tar dock inte hänsyn till att efterfrågan varierar mellan olika typer av bostäder och storlekar, lägen i staden samt vad det kostar att bo i nya bostäder. Vidare tillkommer även andra behov som är svåra att beräkna. Exempel på sådana behov är trångboddhet, unga vuxna som vill men inte kan flytta hemifrån, att flera hushåll tvingas dela bostad och att bostadsbristen kan begränsa möjligheterna att flytta till Göteborg samt bidra till utflyttningen från staden. Ofta beror svårigheterna med att beräkna dessa behov på att det saknas fullständiga registerdata. Alla är exempelvis inte folkbokförda på den adress där de faktiskt bor, vilket försvårar en kartläggning av de dolda behoven som finns.

Det är viktigt att poängtera att alla uppskattningar av bostadsbristen och bostadsbehoven är förenade med många och betydande osäkerheter. Det är också viktigt att poängtera att ett kraftigt ökat utbud av bostäder samtidigt kan påverka flyttmönstren där såväl ökad inflyttning som minskad utflyttning påverkar behovet av bostäder. Relationen mellan behov, efterfrågan och utbud är således i ständig förändring, varför det är mycket svårt att med säkerhet förutse när balans på bostadsmarknaden skulle kunna uppnås. En förutsättning för balans på bostadsmarknaden är dock att de hushåll som är i behov av en bostad också har möjlighet att efterfråga den. Ytterligare en förutsättning är en ökad

Remissversion

rörlighet på bostadsmarknaden för att bostadsbeståndet ska kunna användas mer effektivt, det vill säga att de befintliga bostäderna används på ett sätt som bättre motsvarar både behoven som efterfrågan. En viktig komponent i rörligheten är så kallade flyttkedjor som uppstår när en ledig bostad, exempelvis en nyproducerad lägenhet, ger upphov till efterföljande flyttningar. Flera av de åtgärder som skulle kunna vara möjliga för att öka rörligheten ligger dock utanför kommunens kontroll, till exempel eventuella förändringar av skatteregler och lagstiftning.

Även om dessa bostäder byggs kommer det behövas särskilda insatser för resurssvaga hushåll som inte har möjlighet att efterfråga en ändamålsenlig bostad på marknadsmässiga villkor. Stadens tillgängliga verktyg behöver därför användas för att tillgodose även dessa hushålls bostadsbehov.

Efterfrågan

Till skillnad från den ovan beskrivna uppskattningen av bostadsbehoven handlar istället efterfrågan om vilka möjligheter hushållen har att tillgodose sina bostadsbehov och boendepreferenser. Bostadsefterfrågan kan också avse den volymen av bostäder som årligen kan produceras utifrån hushållens preferenser och betalningsförmåga, till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen. Bostadsefterfrågan är därmed som begrepp skilt från bostadsbehov. På uppdrag av fastighetskontoret och Framtiden Byggutveckling AB har analysföretaget Evidens kvantitativt beräknat och analyserat bostadsefterfrågan i Göteborg.

Syftet med analysen är att belysa relationen mellan de demografiska behoven och den köpkraftiga bostadsefterfrågan. Relationen mellan behov och efterfrågan är en viktig utgångspunkt för beskrivningen av samhällets utmaningar vad gäller bostadsförsörjningen. Att beräkna bostadsefterfrågan är dock svårt. Alla beräkningar och uppskattningar baseras på förenklingar och antaganden om verkligheten och om den framtida utvecklingen. Dessutom saknas registerdata över hushållens förmögenheter, vilket försvårar uppskattningen av den köpkraftiga bostadsefterfrågan vad gäller ägda boendeformer. Det är dessutom svårt att uppskatta människors boendepreferenser och flyttfrekvenser. Trots dessa osäkerheter och svårigheter är det viktigt att försöka uppskatta såväl behoven som efterfrågan.

Med kunskap om pris- och hyresnivåer görs antaganden om olika bostadsstorlekar för ensamboende och sammanboende hushåll. Utifrån pris- och hyresnivå samt bostadsstorlekar för olika hushållstyper kan boendeutgifter förenade med dessa bostäder beräknas. Analysen innefattar även att undersöka hur flyttmönster till nyproduktion ser ut samt vilka geografiska rekryteringsområden som nyproduktion skapar. De flesta av dessa hushåll avser dock inte flytta, varför även flyttfrekvenser och boendepreferenser för nyproduktion har analyserats. I rekryteringsområdena identifieras antalet hushåll, ensamboende och sammanboende, som har tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra en ny bostad. För att avgöra i vilken utsträckning de olika hushållen kan köpa eller hyra en nyproducerad bostad görs antaganden om hur stor andel av den disponibla inkomsten som hushållen kan acceptera att lägga på sitt boende. Efter dessa steg kan antalet hushåll som har tillräckliga inkomster för att efterfråga en nyproducerad bostad beräknas.

Remissversion

Efterfrågan är känslig för exempelvis förändringar i pris- och hyresnivåer samt ränte- och preferensförändringar, varför bostadsefterfrågan anges som ett intervall. Med den ovan beskrivna metodiken har den årliga bostadsefterfrågan i Göteborg beräknats till mellan 3 000–3 600 nya bostäder, exklusive specialbostäder som inte tillkommer utifrån marknadsvillkor.

Den framtida förändringen av antalet hushåll i Göteborg beräknas innebära ett behov av att det byggs i genomsnitt cirka 3 300 bostäder per år fram till och med 2030. Det är dock viktigt att notera att alla tillkommande hushåll inte har möjlighet att efterfråga eller föredrar en nyproducerad bostad. För att bostadsbyggandet ska bidra till att bostadsbehoven ska tillgodoses genom nyproduktionen förutsätter det därför en rörlighet på bostadsmarknaden genom att billigare bostäder frigörs i det befintliga beståndet.

En slutsats av analysen är att antalet påbörjade bostäder under 2018 och 2019 har nått taket för hushållens köpkraftiga efterfrågan. Det innebär att antalet påbörjade bostäder inte kan förväntas fortsätta öka, utan snarare minska. Det innebär vidare att det finns förutsättningar för att bostadsbyggandet skulle kunna möta behovet av bostäder som befolkningstillväxten medför. Analysen visar dock att hushållens bostadsefterfrågan inte kan förväntas medge ett bostadsbyggande som skulle kunna bidra till att minska det beräknade ingående underskottet av bostäder.

Bostadsbristens konsekvenser

Bostadsbristen har bland annat bidragit till att fler bostadssökande göteborgare bor i andra hand, som inneboende hos vänner och familj eller på vandrarhem eller hotell. Underskottet på bostäder medför också en ökad trångboddhet, något som är betydligt vanligare bland långinkomsthushåll än bland hushåll med goda inkomster. Trångboddheten är också vanligare bland dem som bor i hyresrätt eller är ensamstående med barn samt bland utrikes födda. En gemensam faktor är ofta otillräckliga ekonomiska förutsättningar. Erfarenheter från tjänstepersoner och boende i trångbodda områden talar om effekter av trångboddhet i form av ökad risk för konflikter mellan samboende som syskon och mellan barn och föräldrar samt sämre sömn. Erfarenheter talar även för att trångboddhet också kan leda till en ökad risk för gängrekrytering när barn och unga håller sig utanför bostaden så mycket som möjligt och då enklare kan bli rekryterad till kriminella gäng. Bristen på bostäder ökar även riskerna för handel med svarta kontrakt och att redan utsatta hushåll hamnar i en än mer utsatt situation. Bostadsbristen kan även yttra sig genom att det blir svårare för personer som lever i samboförhållanden att separera, vilket kan bidra till en ohållbar livssituation för de vuxna och i de fall barn är närvarande kan deras förutsättningar i skolan påverkas och kan tvingas leva under påfrestande hemmaförhållanden.

För den enskilde är den mest långtgående konsekvensen av bostadsbristen och att bostadsmarknaden fungerar bristfälligt akut hemlöshet. Situationen på bostadsmarknaden har lett till att antalet människor som på grund av att de saknar en bostad söker sig till socialtjänsten för hjälp har ökat. Utvecklingen pekar på att situationen för många grupper på bostadsmarknaden har förvärrats och den har även synliggjort att gränsdragningen mellan socialtjänstens hemlöshetsarbete och det generella bostadsförsörjningsansvaret har blivit allt svårare att göra. I rapporten ”Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2019” framkommer att en femtedel av alla hushåll i hemlöshet i Göteborg är barnfamiljer. Av dessa saknar merparten social problematik.

Remissversion

Under våren 2019 var drygt 1 500 barn hemlösa i Göteborg. Hemlöshet tidigt i livet kan påverka barnets tillit till samhället och till vuxna i omgivningen. När barnet saknar stadigvarande adress innebär det ofta långa resor till förskola och skola. Det kan också innebära att barnet behöver byta skola ofta på grund av att bostadsadressen ändras. Det påverkar barnets möjligheter att ta in ny kunskap och i slutändan barnets skolresultat. Miljöerna på hotell och som inneboende är sällan anpassade för barn vilket begränsar deras möjligheter till lek som är grunden för barnets lärande. Den strukturella hemlösheten riskerar att påverka barns möjlighet till en god uppväxt genom att ge sämre förutsättningar för en lyckad skolgång och tillgång till en meningsfull fritid.

Förutom att bristen på bostäder har ett högt socialt och mänskligt pris leder bostadsbristen även till höga kommunal- och samhällsekonomiska kostnader i form av att kostnaderna för sociala boenden ökar och att matchningsproblematiken på arbetsmarknaden förstärks. Den försvårar även för människor att flytta till Göteborg för att studera eller arbeta. Matchningsproblematiken gör det även svårare för företagen att anställa rätt kompetens, vilket kan hämma näringslivets totala utveckling och förutsättningar. Förutom att näringslivet får problem med sin kompetensförsörjning leder också bostadsbristen till att det blir svårare för offentliga organisationer att rekrytera personal till samhällsviktiga funktioner. Bostadsbristen leder också till en trögrörlighet på bostadsmarknaden vars konsekvenser är många men svåröverskådliga.

En passande bostad är ett av de mest grundläggande livsvillkoren. Vilka konsekvenser bostadsbristen i Göteborg får för den enskilde påverkas bland annat av individens ekonomiska resurser och sociala nätverk. Särskilt unga vuxna, äldre, studenter och personer med funktionsnedsättning kan ha svårt att hitta en bostad som motsvarar deras behov och ekonomiska förutsättningar. Särskilt svårt har även ensamstående föräldrar med barn och personer med svag förankring i samhället. Bostadsbristen är både ett resultat och en förstärkande faktor av de ojämlika skillnaderna i livsvillkor mellan grupper som har skiftande förutsättningar på bostadsmarknaden.

Remissversion

Bostadsförsörjning i Göteborg

Kommunens bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare, men förutsättningarna för att tillgodose behovet av en ändamålsenlig bostad på den ordinarie bostadsmarknaden skiljer sig på många sätt mellan olika hushåll. Det innebär att bostadsbristen inte är lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man har bott i staden eller varit registrerad på Boplats Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att tillgodose sina bostadsbehov.

Hushåll som kan efterfråga en ändamålsenlig bostad

Bostadsbyggande sker på marknadsmässiga villkor och den köpkraftiga bostadsefterfrågan styr i stor utsträckning vad, hur mycket och till vilka boendekostnader byggandet sker. Nyproduktionen av bostäder kan således förväntas spegla marknadsvillkoren. De flesta hushållen har ekonomiska förutsättningar att ordna sin egen boendesituation på bostadsmarknaden, antingen i det befintliga bostadsbeståndet eller inom nyproduktionen. Behoven hos dessa hushåll kommer även till uttryck som efterfrågan och hushållen har alltså möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov på marknadsmässiga villkor.

För dessa hushåll ska stadens strategiska inriktning som kommer till uttryck i bland annat översiktsplanen och stadens planering för bostadsbyggande skapa de förutsättningar som behövs för bostadsförsörjningen.

Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden

Förutsättningarna på bostadsmarknaden varierar mellan olika hushåll men det finns några övergripande faktorer som särskilt begränsar hushållens möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov.

Hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden omfattar en bred och heterogen indelning av hushållens förutsättningar. Hushållen förväntas lösa sin boendesituation inom ramen för den generella bostadsförsörjningen, men har gemensamt att de av olika anledningar har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden eller byta till en bostad som motsvarar behoven. Sådana förutsättningar handlar om att hushållen saknar kontaktnät, saknar tillräcklig registreringstid på Boplats eller inte kan möta de krav som fastighetsägare ställer på inkomst eller anställning. Många av hushållen har även gemensamt att de inte har råd att hyra eller köpa en ändamålsenlig bostad. I många fall handlar det om en kombination av dessa faktorer.

Bland de hushåll som saknar någon eller några av dessa förutsättningar finns ofta människor som behöver flytta på grund av arbete eller studier eller nyanlända till Sverige som ska påbörja sin etablering i samhället. Hushåll med stabila inkomster kan också ha svag ställning eller ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att trösklarna till bostadsmarknaden är höga, exempelvis i form av kreditvillkor för bostadslån, långa kötider eller att man av någon anledning har fått en betalningsanmärkning. Även strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik och som därmed faller utanför socialtjänstens ansvarsområde enligt socialtjänstlagen, har stora svårigheter att på egen hand ordna sin boendesituation.

Remissversion

Prisnivåerna på ägda boendeformer ligger på höga nivåer och hyresnivåerna inom nyproduktionen är generellt höga. Samtidigt står det äldre hyresrättsbeståndet, huvudsakligen från miljonprogramsåren, inför omfattande renoveringar som kan komma att leda till höjda hyresnivåer. Sammantaget innebär situationen svårigheter för dem som ekonomiskt redan lever på små marginaler. Många hushåll riskerar därför att få svårt att bo kvar i sin bostad efter genomförd renovering. I riskzonen för att tvingas flytta i samband med renovering ligger de hushåll som hamnar under skälig levnadsnivå när hyran är betald. Ensamstående över 65 år utan barn, större barnfamiljer samt ensamstående med barn riskerar att drabbas i störst utsträckning av hyreshöjningar. Hyresrätter i äldre hus har betydligt lägre hyror än i nybyggda lägenheter, något som är viktigt för unga vuxna och andra hushåll med lägre inkomster. I takt med att nyproduktionen ökar där även hyresnivåerna är höga, samtidigt som det äldre beståndet renoveras, ökar konkurrensen om det äldre bostadsbeståndets hyresrätter där hyran är lägre. Det finns således ett stort behov av fler bostäder med lägre boendekostnader. Omsättningen inom det befintliga bostadsbeståndet är därför mycket viktig för bostadsförsörjningen för många hushåll.

Situationen på Göteborgs bostadsmarknad har blivit svårare för många hushåll och trösklarna till bostadsmarknaden har blivit högre. Att långt ifrån alla kan efterfråga en ändamålsenlig bostad är sammanfattningsvis en stor bostadspolitisk utmaning som inte endast kan lösas med planerings- eller byggpolitiska åtgärder. Frågan om människors egenförsörjning och möjlighet till arbete är också en viktig bostadspolitisk åtgärd för att skapa förutsättningar för fler människor att skaffa sig en ändamålsenlig bostad utifrån de behov som finns. Samtidigt är frågan komplex eftersom avsaknaden av en bostad påverkar människors möjlighet att ta ett jobb eller en utbildning där de vill.

Strukturellt hemlösa

Det har blivit vanligare att hushåll som saknar förutsättningar vad avser inkomst, kötid eller kontakter på bostadsmarknaden söker sig till socialtjänsten för att få hjälp med bostad. Att den strukturella hemlösheten har ökat förklaras främst av att den generella situationen på bostadsmarknaden har försämrats. Hushåll med sämre ekonomiska förutsättningar samt bristande förankring och kontaktnät hamnar ofta i olika tillfälliga boendelösningar. Bostadsbristen leder även till trångboddhet, framför allt i Angered, Östra Göteborg och Västra Hisingen.

Strukturellt hemlösa barnfamiljer omfattas inte av biståndsrätten enligt 4 kap. 1 § SoL. För dessa barnfamiljer har socialtjänsten endast skyldighet att bevilja tak över huvudet för att undvika nöd. Syftet med nödbistånd är att undvika nöd och att den enskilde ska få skälig tid att på egen hand ordna boende, nödbiståndet kombineras med boendecoachning. Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa allmän rätt till en bostad. Kommunen har ansvar för bostadsförsörjning och det är inte socialtjänstens ansvar att tillgodose behovet av bostad i allmänhet. Den enskilde får själv söka bostad och socialtjänsten ska bistå med stöd i bostadssökande vid behov.

Kommunens ansvar i hemlöshetsfrågan befinner sig således i gränslandet mellan den generella bostadsförsörjningen och socialtjänsten. Kommunen har ett ansvar för planering och genomförande av bostadsförsörjningen för alla och socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Arbetet med att bekämpa hemlöshet är därmed både en bostadspolitisk och en

Remissversion

socialpolitisk fråga. Vad gäller strukturell hemlöshet görs främst insatser för barnfamiljer utifrån ett barnperspektiv, men lösningen på den strukturella hemlösheten står inte att finna inom socialtjänsten.

Bostadsförsörjningen för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden försvåras bland annat av att nyproduktionen av bostäder sällan direkt kan tillgodose behoven hos dessa hushåll. Att nyproduktionen har varit för låg och att pris- och hyresnivåerna inom nyproduktionen är för höga för många hushåll gör att många uteslutande är hänvisade till bostäder inom det befintliga beståndet. Bostadsbristen innebär dock att konkurrensen om de lediga bostäderna i det befintliga beståndet samtidigt är hård och att kötiderna därför blir långa.

Unga vuxna och studenter

På grund av bristande förankring på bostadsmarknaden, otillräcklig registreringstid på Boplats eller svaga ekonomiska förutsättningar har många av de unga som flyttar till Göteborg för att studera eller arbeta svårigheter att hitta en lämplig bostad. Många hänvisas under period till att bo hos kompisar, i andra hand eller hitta andra tillfälliga boendelösningar. Unga göteborgare som bor hemma hos föräldrarna, men som vill skaffa en egen bostad, möter inte sällan samma svårigheter, vilket återspeglas i att unga vuxna utgör en klar majoritet bland de bostadssökande på Boplats Göteborg och är helt dominerande bland dem som inte har en egen fast bostad. En studie om hur unga vuxna bor och deras ekonomiska möjligheter och förutsättningar på bostadsmarknaden genomförs vartannat år av Hyresgästföreningen. Undersökningarna om unga vuxnas boende visar på att det har blivit svårare för fler att ta sig in på bostadsmarknaden och att gruppen hemmaboende unga vuxna har ökat de senaste 22 åren. Den senaste studien från 2019 visar bland annat att av de hemmaboende 20–27-åringarna i Storgöteborg skulle drygt 90 procent vilja flytta hemifrån. Studien visar även att en tredjedel av de hemmaboende unga vuxna som vill flytta hemifrån skulle vilja flytta till en hyresrätt och en fjärdedel skulle vilja flytta till ett eget småhus eller radhus. Studien visar dock att skillnaderna inom gruppen är stora, inte minst när det gäller vilka ekonomiska förutsättningar som olika hushåll har, varför möjligheterna att hitta och ha råd med en egen bostad varierar kraftigt.

En del av bostadsförsörjningen är riktad mot studenter genom byggandet av särskilda studentbostäder. Studentbostadsbyggandet har under de senaste åren inte varit tillräckligt i förhållande till behovet och efterfrågan på de studentbostäderna som finns är stor. Bostadssituationen för studenter vid terminsstart har förvärrats och många studenter står utan stadigvarande boende när studierna börjar. Många studenter löser dock sitt boende på annat sätt än att bo i en studentbostad, men särskilda studentbostäder utgör en viktig del av bostadsförsörjningen för dessa hushåll.

Äldre

Även äldre är en grupp som kan ha svag ställning på bostadsmarknaden. Många äldre personer bor i en bostad som av olika anledningar inte längre är lämplig. För att öka de äldres flyttbenägenhet och främja rörligheten på bostadsmarknaden behöver attraktiva alternativ till äldres kvarboende fortsätta att utvecklas samt att påtala ansvaret för de äldre att de har ett eget ansvar för att byta bostad i tid. Utöver att tillskapa särskilda äldrebostäder arbetar därför staden även bland annat med att tillskapa

Remissversion

trygghetslägenheter, huvudsakligen i det befintliga bostadsbeståndet. Trygghetsboenden ska erbjuda personer som är fyllda 70 år en trygg bostadssituation i lägenheter med god fysisk tillgänglighet och tillgång till en gemensam lokal för samvaro och aktiviteter och där de boende kan äta tillsammans om man så önskar. Det är bostäder som inte behovsprövas utan ska finnas som en del i det ordinarie bostadsbeståndet. För dessa bostäder kan fastighetsägare och byggaktörer få en kommunal subvention till personal och gemensamhetsytorna. Det finns ca 1 000 trygghetslägenheter i staden idag och under innevarande mandatperiod är målsättningen att tillskapa ytterligare 1 200 trygghetslägenheter. Tillskapandet av trygghetslägenheter är viktigt för äldres bostadsförsörjning och ska ses mot bakgrund av den demografiska utvecklingen där andelen äldre ökar. Utöver ökad trivsel för de boende medför även boendeformen ökade möjligheter till kvarboende och minskade behov av och kostnader för äldreboende.

Remissversion

Bostadsförsörjning för särskilda grupper

Utöver den generella bostadsförsörjningen finns det grupper i samhället som kommunerna enligt lagstiftning har ett särskilt utpekat ansvar för vad avser bostadsförsörjningen och som staden har utarbetade och antagna planer för. Utöver ansvaret och de verktyg för den generella bostadsförsörjningen som staden har och som tidigare har beskrivits utgör den särskilda lagstiftningen för dessa gruppers bostadsförsörjning ytterligare verktyg för att tillgodose bostadsbehoven.

Hemlösa

Hemlöshet representerar en av de mest extrema formerna av utanförskap och fattigdom. Under många år associerades hemlöshet med medelålders ensamstående män med missbruksproblem, sedan 1990-talet har nya grupper av hemlösa uppmärksammats, bland andra kvinnor, barn, familjer och personer med utländsk bakgrund.

Definition av hemlöshet

Göteborgs Stad utgår från Socialstyrelsens definition av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Definitionen omfattar fyra olika situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Definitionen är bred och rymmer en stor spännvidd av målgrupper, från personer som bor i offentliga utrymmen eller utomhus till hushåll som bor i vanliga lägenheter med kommunala kontrakt med möjlighet till överlåtelse av hyreskontraktet.

Nulägesbeskrivning

Vid kartläggningen 2019 var totalt drygt 3 000 hushåll hemlösa i Göteborg, varav cirka 3 500 vuxna och drygt 1 500 barn. De mest förekommande orsakerna till att personer är hemlösa är missbruk och psykisk ohälsa. Därefter följer personer som saknar förankring på bostadsmarknaden, exempelvis nyanlända hushåll. Även våld i nära relationer är en vanlig orsak till hemlöshet där de flesta är kvinnor. Över hälften av alla hemlösa hushåll och barn bor i långsiktiga boendelösningar. I akut hemlöshet finns cirka 250 barnfamiljer och drygt 600 barn som bor i tillfälliga boendelösningar. Av dessa saknar cirka 80 procent social problematik, nästan alla är födda utomlands och de flesta har invandrat från länder utanför Europa.

Hemlöshetshetens utveckling i Göteborg, och även nationellt, visar på att den strukturella hemlösheten ökar. Det vill säga att hemlösheten ökar bland hushåll som inte har ekonomiska förutsättningar att ta sig in på dagens bostadsmarknad, hushåll som saknar missbruksproblem eller psykiska problem.

Stadens åtgärder

Stadens arbete mot hemlöshet består av att såväl förebygga hemlöshet, genom att minska antalet vräkningar, som att erbjuda olika typer av boendelösningar för de som saknar resurser att tillgodose behovet av bostad på egen hand. Utbudet av boendelösningar som är aktuella för målgruppen är mångsidigt och rör sig från akuta lösningar till mer

Remissversion

långsiktiga lösningar med andrahandskontrakt i det ordinarie bostadsbeståndet som den boende utifrån vissa förutsättningar övergår till ett förstahandskontrakt efter 18 månader, så kallade kommunala kontrakt.

Det stöd som ges varierar från boenden med stora stödinsatser till att individen har ett andrahandskontrakt som i många fall, utöver uppföljning, inte innebär några andra stödinsatser från socialtjänsten. Boenden med stödinsatser är därför dyrare för kommunen än en lägenhet i det ordinarie bostadsbeståndet. Göteborgs Stad arbetar även utifrån metoden ”Bostad först”, vilket innebär att individen först får en bostad istället för att bostaden ska vara målet när övriga problem som individen har är lösta. Modellen bygger på att ett väl fungerande stöd ges till hushållen och har prövats i flera olika länder med goda resultat.

Plan

Hemlöshet och insatser för att motverka den berör flera olika verksamhetsområden. Flera initiativ har tagits för att utveckla, samordna och effektivisera arbetet. Exempelvis samordnar fastighetskontoret, i nära samverkan med andra förvaltningar och idéburna organisationer, ett arbete utifrån Hemlöshetsplanen för perioden 2020–2022. Syftet med hemlöshetsplanen är att minska hemlösheten i Göteborg med 20 procent. I planen beskrivs mål, fokusområden och åtgärder för det fortsatta arbetet mot hemlöshet. Planen syftar också till att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan nämnder och styrelser, samt vikten av samarbete med andra aktörer, exempelvis civilsamhälle och myndigheter. I hemlöshetsplanen beskrivs vilka åtgärder som ska genomföras under planperioden. Arbetet med en hemlöshetsplanen har skett i nära samverkan med framtagandet av Program för bostadsförsörjningen.

Hemlöshetsplanen omfattar ett övergripande mål om att antalet personer i hemlöshet ska minska med minst 20 procent under planperioden, fem mål, fyra fokusområden och åtgärder för att minska hemlösheten för perioden 2020–2022. Berörda nämnder och bolagsstyrelser ska i styrande dokument för sin egen verksamhet beskriva hur de ska ta sig an planens mål, fokusområden och uppdrag.

Mål

Antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet ska minska. Särskilt prioriterat är att minska antalet barn i akut hemlöshet.

- Antalet personer som befinner sig i akut hemlöshet ska minska. Särskilt prioriterat är att minska antalet barn i akut hemlöshet.
- Antalet personer som blir avhysta från sin bostad ska minska. Målsättningen är att inga barnfamiljer ska avhysas.
- Antalet personer som skrivs ut från sjukhus, kriminalvårdsanstalt eller behandlingshem och saknar bostad ska minska.
- Antalet hemlösa personer som kommer vidare till en egen bostad ska öka.
- Nettokostnaden för socialt boende ska minska.

Hemlöshetsplanen innehåller fyra övergripande fokusområden för att nå ovanstående mål. Fokusområdena handlar om att förebygga hemlöshet, möta den akuta hemlösheten genom långsiktiga boendelösningar, hjälpa människor att ta steget vidare till en egen bostad samt att säkra tillgången till bostäder för hemlösa.

Remissversion

Hushåll anvisade med stöd av bosättningslagen

I mars 2016 trädde bosättningslagen i kraft. Lagen innebär att alla kommuner i landet är ansvariga för att ordna med boende för anvisade nyanlända med kommunplacering. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen.

Nyanlända befinner sig i en speciellt utsatt situation och omfattas därför av lagstiftning som ger rätt till särskilt stöd de första åren i landet. Under vissa förutsättningar har exempelvis nyanlända rätt till hjälp med bostad enligt bosättningslagen, enligt vilken landets kommuner är skyldiga att bosätta nyanlända som anvisats till dem.

Planering av bostäder för nyanlända personer utifrån bosättningslagen

När en asylsökande fått uppehållstillstånd och vill ha hjälp med att hitta ett boende anvisar Migrationsverket en kommun som ansvarar för mottagandet av personen. Hur många som ska anvisas för bosättning och mottagande under året styrs utifrån Migrationsverkets prognoser och beslutas av regeringen. Länsstyrelserna beslutar därefter fördelningen på kommunnivå. Även kvotflyktingar anvisas enligt bosättningslagen.

Behovet av bostäder

Antalet kommunmottagna i Göteborg uppgick under perioden 2016–2018 till cirka 2 700 personer, varav 850 är barn. Bedömningen är att antalet kommunanvisade minskar successivt och för 2020 uppgår antalet kommunanvisade till 290 personer. Uppskattningen av hur behoven utvecklas är mycket osäker eftersom behoven är beroende av faktorer såsom krig och konflikter i omvärlden och statlig politik.

Stadens åtgärder

Kommunstyrelsen fattade år 2016 beslut om hanteringssätt för anvisade nyanlända enligt bosättningslagen. Enligt beslutet gavs fastighetskontoret i uppdrag att hyra ut bostäder under en tidsbegränsad period om fyra till fem år. I tjänsteutlåtandet fastställdes roll- och ansvarsfördelning vid mottagande av nyanlända genom anvisning.

Fastighetskontoret tecknar förstahandshyresavtal med kommunala och privata fastighetsbolag för att hyra ut lägenheterna i andrahand till anvisade nyanlända. Upplåtelserna avser så kallade genomgångsbostäder. För att säkerställa tillgång till lägenheter för målgruppen har fastighetskontoret använt villkorade markanvisningar och markreservationer samt samarbetsavtal med kommunala och privata fastighetsbolag.

Social resursnämnd ansvarar för flertalet av kommunens etableringsinsatser för nyanlända, bland annat det praktiska stödet till den nyanlände i samband med bosättning. Fastighetsnämnden ansvarar för att samordna framtagandet av boenden för målgruppen, medan Förvaltnings AB Framtiden bidrar med lägenheter. Samordningen sker i nära samverkan med Förvaltnings AB Framtiden, privata bostadsbolag, lokalsekretariatet och lokalförvaltningen.

Social resursförvaltning och fastighetskontoret arbetar med uppsökande informationsinsatser mot hushållen anvisade enligt bosättningslagen för att skapa förutsättningar för de anvisade hushållen att lyckas i sin genomgångslägenhet och hitta en ny bostad innan de fyra åren har gått.

Remissversion

Under 2016–2019 tilldelade staden de anvisade hushållen cirka 1 350 lägenheter i vilka de nyanlända kan bo i under maximalt fyra år. Under hyrestiden söker hyresgästerna en permanent bostad. Lägenheterna är geografiskt jämt fördelade över staden och 70 procent av lägenheterna äga av Förvaltnings AB Framtiden, 20 procent av privata fastighetsägare och 10 procent utgörs av övriga boendelösningar. Under åren 2020–2022 ska cirka 1 150 hushåll ha ordnat med annat boende och flytta ut från sin nuvarande bostad. Den genomsnittliga kötiden på Boplats Göteborg för att få en lägenhet i Göteborg är cirka fem till sex år.

Handlingsplaner

De första hyresavtalen löper ut sommaren 2020. Fastighetsnämnden beslutade den 21 oktober 2019 att barnfamiljer får en förlängd boendetid med ytterligare ett år, till maximalt fem år. Hushåll som enbart består av vuxna individer, 18 år eller äldre den dag som kontraktet löper ut, måste flytta senast fyra år efter inflyttningsdagen. Enligt stadens hemlöshetsplan ska fastighetsnämnden tillsammans med social resursnämnd, kommunala och privata fastighetsbolag och stadsdelsnämnderna ta fram en handlingsplan med syftet att minimera riskerna för en ökad akut hemlöshet inför att fyraårskontrakten för anvisade nyanlända löper ut.

Äldre

Kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt socialtjänstlagen. De kommande åren kommer antalet äldre att öka som andel av befolkningen. Till skillnad från unga vuxna och andra grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har de äldre i regel redan en bostad. Problemet för äldre är snarare att hitta lämpliga alternativ när behov av flytt uppstår. Den generella bostads-bristen gör detta svårare, i synnerhet när behovet av att flytta kan uppstå snabbt.

De flesta äldre bor idag i hyresrätt, bostadsrätt eller eget hus. Det finns även flera olika mellanboendeformer för äldre, till exempel trygghetsboende och seniorboende. Dessa mellanboendeformer kräver inget särskilt beslut enligt socialtjänstlagen utan förmedlas via öppna bostadsmarknaden.

När en person har mer omfattande behov finns möjlighet att ansöka om ett särskilt boende för äldre (5 kap. 5 § socialtjänstlagen), hädanefter kallat vård- och omsorgsboende. För att få flytta till ett sådant boende krävs ett biståndsbeslut.

Planering av vård- och omsorgsboende för äldre

Flera nämnder och styrelser inom staden har delansvar i arbetet för att planera lägenheter i vård- och omsorgsboende. Kommunstyrelsen ansvarar genom lokalsekretariatet för strategisk planering av lokaler för verksamheter inom kommunen. Kommunfullmäktige har lämnat ett särskilt uppdrag till Örgryte-Härlanda stadsdelsnämnd att för staden samordna planering avseende vård- och omsorgsboende. I uppdraget ingår även att förmedla bostäder för personer över 65 år med omfattande vård och omsorgsbehov. Uppdraget utförs av Äldreboendesamordning Göteborg i samverkan med aktuella nämnder.

Faktorer som påverkar behovet av lägenheter i vård- och omsorgsboende för äldre

Utöver den demografiska utvecklingen kommer behovet av vård- och omsorgsboende i framtiden vara beroende av ett flertal faktorer. Det handlar om möjligheten att kunna bo

Remissversion

kvar i ordinärt boende men även få tillgång till ändamålsenliga bostäder, bostädernas och omgivningens utformning, tillgänglig vård, omsorg och service i ordinärt boende, olika typer av mellanboendeformer såsom trygghetsbostäder, välfärdsteknik, folkhälsa och utveckling av läkemedel, med mera. Eventuella förändringar inom hälso- och sjukvården kan även påverka behovet. Vidare kan vård- och omsorgsbehovet vid en ökad medellivslängd infalla vid en högre ålder jämfört med idag. En fråga som då uppstår är om det läggs till fler friska eller sjuka år till livet. Behovet av lägenheter i vård- och omsorgsboende kan också påverkas av eventuella politiska beslut som ändrar förutsättningarna för att bli beviljad vård- och omsorgsboende. Gruppen äldre är heller ingen homogen grupp och framtidens behov av vård- och omsorgsboende kommer alltid att vara i förhållande till de möjliga boendeformer som erbjuds äldre i den kontext som är kopplad till samhällsutvecklingen.

Långsiktigt behov av vård- och omsorgsboende för äldre

Från och med 2021 föreslås ett vård- och omsorgsboende tas i bruk per år, med cirka 100 lägenheter i vardera. Omkring 2030 ökas utbyggnadstakten till cirka 200 lägenheter per år. Detta innebär 21 vård- och omsorgsboenden med cirka 2 100 lägenheter under 15 år fördelade över hela kommunen, dock med viss övervikt för de centrala delarna. Vid tät bebyggelse behöver det planeras för samnyttjande av fastigheter och även samnyttjande av andra funktioner.

Befintliga vård- och omsorgsboenden behöver förnyas och till del ersättas. Om ovanstående utbyggnad inte fullt ut skulle behövas för ökat behov av lägenheter kan den användas för att ersätta gamla eller icke funktionella vård- och omsorgsboenden.

Stadens åtgärder

Resursnämndsuppdraget Äldreboendesamordning Göteborg startade 2015. I uppdraget ingår att förstärka äldreboendeplaneringen samlat i staden med hänsyn till verksamhetens omfattning och behov av omstrukturering inklusive investeringar. Detta mot bakgrund av den demografiska utvecklingen samt behovet av samordning med övrig bostadsförsörjning och av att ytterligare effektivisera och optimera planeringen i ett hela-staden-perspektiv. I uppdraget ingår även att förbättra förutsättningarna för det fria valet av vård- och omsorgsboende i Göteborg samt att stärka likabehandlingen i ett brukarperspektiv vid verkställighet av biståndsbeslut om vård- och omsorgsboende eller plats på korttidsenhet.

I uppdraget ingår, enligt beslut i kommunfullmäktige från 2018, även att förstärka samordning av stadens behov av vård- och omsorgsboenden, bereda beslutsunderlag för respektive stadsdelsnämnd samt att företräda stadsdelarna i stadens gemensamma byggprocess utifrån verksamhetsperspektivet.

Handlingsplan

Arbetet med att säkerställa och samordna stadens behov av vård- och omsorgsboende formuleras i ett antal planer och program. Lokalsekretariatet, som är Kommunstyrelsens planeringsorgan för nybyggnation och upprustning av stadens verksamhetslokaler, ansvarar för att ta fram en lokalförsörjningsplan samt ett lokalförsörjningsprogram som stadsdelsförvaltningarna medverkar i. Nämnden Örgryte-Härlanda har genom sitt resursnämndsuppdrag, Äldreboendesamordning Göteborg, tagit fram en långsiktig plan för fler vård- och omsorgsboenden från 2021–2035. Planen har behandlats i

Remissversion

kommunstyrelse och kommunfullmäktige och kommer fungera som ett planerings-dokument och underlag för en parallellt löpande fyrårig plan.

Personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning är ingen homogen grupp. Förmågor och svårigheter, till följd av bl.a. grad av funktionsnedsättning, ser olika ut och därmed varierar också behovet av samhällets stöd. Planering för ett varierat utbud av olika former av bostäder; möjlighet att bo i ordinär bostad med tillgång till stöd och service samt i olika former av bostad med särskild service (BmSS), är därför viktiga aspekter att ha med sig i arbetet med bostadsförsörjning. Stöd till personer med funktionsnedsättning kopplat till boendesituationen ges främst utifrån lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL).

Planering av bostäder för personer med funktionsnedsättningar

Flera nämnder och styrelser inom staden har delansvar i arbetet för att ordna fram bostäder med särskild service. Kommunstyrelsen ansvarar genom lokalsekretariatet för strategisk planering av lokaler för verksamheter inom kommunen. Kommunfullmäktige har lämnat ett särskilt uppdrag till Örgryte-Härlanda stadsdelsnämnd att för staden planera, samordna och förmedla bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, lokalnämnden och Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolaget Framtiden Byggutveckling AB är aktörer med ett gemensamt ansvar att ge förutsättningar för produktion av BmSS.

Fastighetskontoret ansvarar för förmedling av kommunala kontrakt enligt rutin för F100 som är ett åtagande från fastighetsägare att erbjuda lägenheter till personer med funktionsnedsättning under förutsättning att personen tar emot stöd i form av boendestöd, hemtjänst eller personlig assistans. Dessutom administrerar fastighetskontoret kartläggning och förmedling av tillgänglighetsanpassade ordinära bostäder samt det kommunala bostadsbidraget för personer med funktionsnedsättning.

Behovet av bostäder

Det finns en stor brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Det gäller såväl lägenheter i BmSS som tillgänglighetsanpassade lägenheter. Under den gångna tioårsperioden har det producerats i genomsnitt ett 60-tal BmSS-lägenheter per år. Trots ökningen är bedömningen att det under kommande tioårsperiod behöver tillkomma ytterligare 750 BmSS-lägenheter för att tillgodose behoven.

Då olika målgrupper har olika behov är nyproduktion av BmSS-lägenheter inte bara en fråga om antal lägenheter utan även om utformning och geografisk lokalisering. Behovet hos kommande hyresgäster gör att BmSS-lokaler i stor utsträckning behöver byggas i en sammanhållen form. Denna utformning planeras bäst i egenproducerade byggnader där det finns en större möjlighet för flexibilitet. Det är därför viktigt att tillräckligt med tomtmark avsätts för detta ändamål. Majoriteten av den planerade produktionen av BmSS består av objekt i flerbostadshus. För att utformningen av BmSS i flerbostadshus ska kunna anpassas efter hyresgästernas behov av stöd är det nödvändigt att i ett tidigt skede kommunicera med entreprenörer.

Remissversion

Stadens åtgärder

Fastighetskontoret har i samråd med lokalsekretariatet, lokalförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och boendeplanering funktionshinder tagit fram åtgärdsförslag för att effektivisera och kvalitetssäkra planeringsprocessen för BmSS. Åtgärdsförslagen innebär en tydligare behovsbeskrivning av BmSS både avseende volym och behov av utformning samt hur samverkan mellan berörda aktörer kan utvecklas och effektiviseras. Arbetet med att genomföra förslagen påbörjades under hösten 2019.

En andel av stadens BmSS har en standard som inte är ändamålsenlig för de som bor där eller för kommande målgruppers behov. Lokalförvaltningen har tagit fram en underhållsplan för det befintliga beståndet av BmSS. Det görs också en bedömning om bostäderna lever upp till lagstadgade krav om fullvärdighet. Behovet av underhåll och åtgärder i fastigheterna behöver stämmas av mot verksamheternas bedömning av lokalernas funktionalitet. Resultatet av lokalgranskningen ur dessa båda perspektiv bör sedan sammanfogas i en fastighetsutvecklingsplan för BmSS. Syftet med planen är att bland annat. att se över möjligheten att anpassa äldre BmSS till en godtagbar standard och att därmed minska risken för avveckling av befintliga BmSS. Annars riskerar en för stor del av den planerade nybyggnationen endast ersätta befintliga bostäder.

Den som har en bestående eller långvarig funktionsnedsättning kan även söka bidrag för att anpassa sin bostad för att bostaden ska vara ändamålsenlig utifrån behovet. Fastighetskontoret fattar årligen beslut om cirka 3 000 bostadsanpassningsbidrag.

Handlingsplaner

Det finns ett antal planer och program i staden med inriktning på kommunal service i allmänhet och bostäder för personer med funktionsnedsättningar i synnerhet. Kommunstyrelsen är genom lokalsekretariatet ansvariga för att upprätta lokal-försörjningsplan samt lokalförsörjningsprogram. Byggnadsnämnden har genom stadsbyggnadskontoret tagit fram en färdplan för kommunal service i syfte att visa på behovet av kommunal service kopplat till bostadsutbyggnaden i staden. Stadsdels-förvaltningen Örgryte-Härlanda har genom sitt resursnämndsuppdrag ansvar att ta fram en fyraårig plan med mål och utvecklingsområden för bostäder för personer med funktionsnedsättningar samt en årligen uppdaterad behovs- och produktionsplan för BmSS.

I Göteborgs stads lokalförsörjningsplan ingår sedan en beskrivning av hur stort behovet av BmSS är såväl i nutid som i ett längre perspektiv. I dag är det långa ledtider vid nybyggnation av BmSS. Det finns ett behov av att i lokalförsörjningsplanen tydliggöra vilka åtgärder berörda förvaltningar behöver göra för att effektivisera nyproduktion av BmSS.

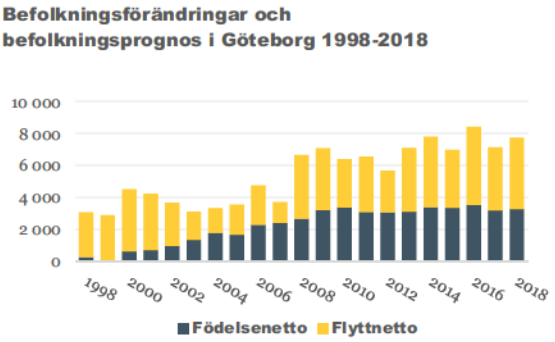
Remissversion

Befolkning

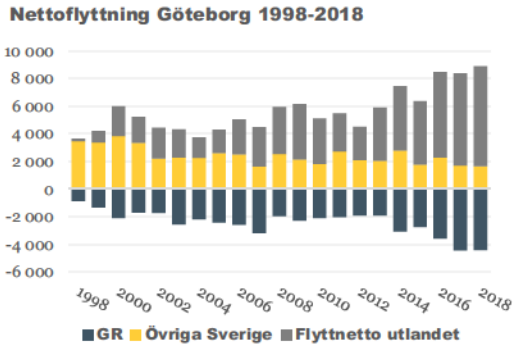
Hur folkmängden, flyttmönstren och åldersstrukturen utvecklas och förändras är grundläggande för hur behoven av bostäder utvecklas samt vilka typer av bostäder som kommer att behövas. En ökande befolkning leder till att behoven av bostäder ökar.

Befolkningsutvecklingen

Göteborg har cirka 579 000 invånare vid utgången av 2019. Sedan 1992 har Göteborgs befolkning vuxit oavbrutet och ökat med 140 000 invånare, vilket innebär att staden i genomsnitt har vuxit med nästan 5 200 invånare varje år sedan dess. De senaste elva åren har befolkningen vuxit med i genomsnitt 7 100 invånare varje år. En alltjämt bidragande orsak till den ihållande befolkningsökningen är att antalet födda överstiger antalet döda, det vill säga att födelsenettot är positivt. Orsaken till den ökande folkmängden är alltså ett högt och stabilt födelseöverskott den senaste tioårsperioden samt att nettoinflyttningen har varit positiv under nästan trettio års tid.



Källa: Stadsledningskontoret



Källa: Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets befolkningsprognos pekar på att antalet invånare i Göteborg kommer att öka med ytterligare 156 000 personer från 2019 fram till 2040 då folkmängden kommer att uppgå till 736 000 invånare. Det innebär en årlig befolkningstillväxt på i genomsnitt 7 400 personer. Utifrån ett regionalt perspektiv sker en kontinuerlig inflyttning av unga vuxna från övriga Göteborgsregionen samtidigt som det sker en utflyttning av barnfamiljer. Flyttmönstren synliggör att såväl arbetsmarknaden som bostadsmarknaden är regional där utbud och efterfrågan varierar mellan olika delar av regionen och mellan olika grupper i befolkningen. Det är mycket som talar för att de regionala flyttmönstren varierar med den allmänna konjunkturen och ett ökat bostadsbyggande i kranskommunerna. Samtidigt förväntas det ske ett generationsskifte i många av småhusen i regionen.

Några osäkerhetsfaktorer

Det befintliga bostadsbeståndet och de nya bostäder som planeras att byggas är en av grundförutsättningarna som förklarar befolkningens sammansättning och den förväntade utvecklingen. Det värt att notera att Göteborg är en del av en större bostads- och arbetsmarknad. Antalet flyttningar är mycket stort såväl inom Göteborg som mellan Göteborg och de omkringliggande kommunerna. Därutöver är arbetspendlingen till Göteborg mycket omfattande. Göteborgs befolkningsutveckling påverkas därför bland

annat av vad och hur mycket som byggs i dessa kommuner. Därför finns det under prognosperioden flera osäkerhetsfaktorer som kan förändra befolkningsutvecklingen. Det stora småhusbeståndet från 1970-talet i kranskommunerna förväntas stå inför ett generationsskifte samtidigt som det planerade bostadsbyggandet i både Göteborg och Göteborgsregionen som helhet är omfattande. Det kan innebära en större utflyttning av barnfamiljer från Göteborg, vilket i så fall skulle påverka både förskoleåldrarna, skolåldrarna och de förvärvsarbetande åldrarna. Göteborgs befolkningstillväxt skulle därför kunna bli lägre än vad som antagits i prognosen. Det är svårt att veta när och i vilken takt generationsskiftet i småhusbeståndet kommer. Det är också osäkert i vilken utsträckning bostadsbyggnadsplanerna kommer att realiseras.

Åldersfördelning

Antalet invånare i Göteborg har totalt sett ökat under 2000-talet som en konsekvens av ett ökat antal nyfödda i kombination med ett flyttningsöverskott. Detta påverkar även åldersstrukturen i Göteborgs befolkning, men den är på flera sätt ett resultat av tidigare skeenden. Perioder med stora födelsetal återspeglas i åldersstrukturen över tid.

Befolkningsprognosen visar att Göteborgs befolkning kommer att växa inom alla åldersgrupper både fram till 2026 och fram till 2040. Inte minst kommer befolkningen växa i den antalsmässigt största åldersgruppen från 19–65 år. Det finns dock en grupp som förväntas öka relativt sett mer än andra, nämligen äldre.

Huvudsakligen påverkar en förändrad ålderssammansättning behoven av kommunal service, men förväntas även påverka behov och efterfrågan på vissa typer av bostäder. När de stora barnkullarna ska etablera sig på bostadsmarknaden från 2025 och framåt kommer behoven av bostäder att öka generellt. Att antalet äldre ökar leder inte på samma sätt till ett ökat behov av bostäder, eftersom de äldre i regel redan har en bostad. Ett ökat antal äldre kommer dock att leda till att behoven av fler alternativ för äldre att flytta till när de av olika anledningar inte kan eller vill bo kvar i sin nuvarande bostad.

Som helhet förväntas gruppen äldre (65 år och äldre) öka med över 44 procent till 2040. Äldre är den grupp som är minst flyttbenägen. I åldersgruppen 75–84 år börjar fler komma i kontakt med äldreomsorgen, framför allt med hemtjänsten. Gruppen kommer de närmaste åren att öka i mycket snabb takt fram till 2025. Den stora ökningen beror på att de stora födelsekullarna under 1940- och 1950-talet nu kommer upp i dessa åldrar. Den årliga ökningen mattas av efter 2025, men gruppen kommer fortsätta att öka fram till 2040.

De närmast kommande åren förväntas antalet personer över 85 år att vara oförändrat i antal. När fyrtiotalisterna når åldern 85 år efter 2025 kommer ökningen att gå mycket fortare och år 2040 prognostiseras antalet personer över 85 år att ha ökat med nästan 80 procent jämfört med 2018.

Remissversion

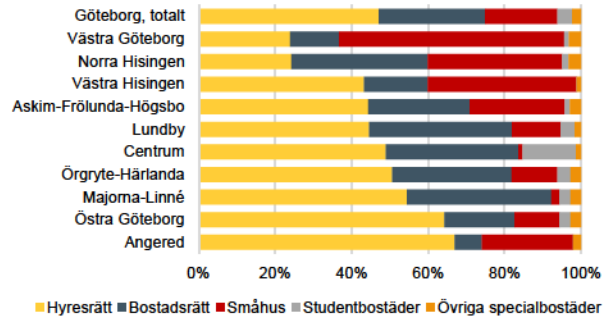
Bostadsbestånd och -byggande

Bostadsbyggandet och tillskott av bostäder är viktiga faktorer för bostadsförsörjningen, men för många grupper står lösningen nästan uteslutande att finna i det befintliga beståndet. På lång sikt är nyproduktionen dock betydelsefull för tillgången på bostäder och för att såväl på kort som lång sikt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Bostadsbeståndet

Det finns ca 283 000 bostäder i Göteborg vid utgången av 2018. Av dessa är ca 47 procent hyresrätter i flerbostadshus, varav allmännyttans bestånd utgör drygt hälften av det totala hyresrättsbeståndet, 28 procent är bostadsrätter i flerbostadshus och 19 procent utgörs av småhus. Resterande 6 procent av bostadsbeståndet utgörs av olika typer av specialbostäder, varav ca 10 500 är studentbostäder och knappt 6 500 är äldrebostäder eller bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Bostadsbeståndet stadsdelsvis, upplåtelseform i procentandel



Källa: Fastighetskontoret

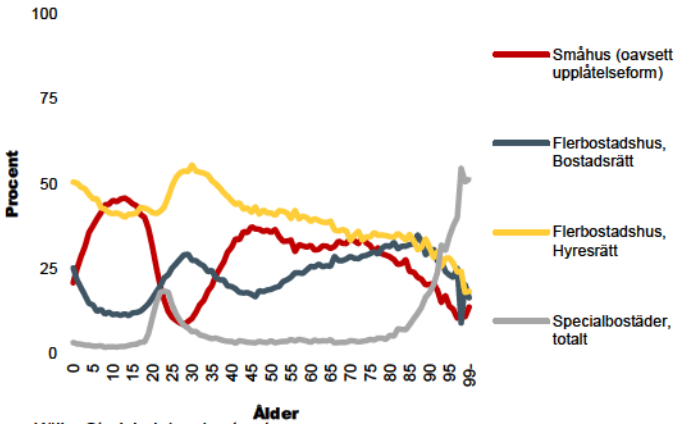
Fördelningen per stadsdel skiljer sig naturligt mycket åt. I centrum finns få småhus medan det är denna upplåtelseform som dominerar i Västra Göteborg. Fördelningen i Lundby är den som mest liknar fördelningen totalt i Göteborg.

Betydelsen av Göteborgs bostadsbestånd för regionens bostadsmarknad åskådliggörs genom att cirka 75 procent av alla hyresrätter och drygt 70 procent av alla bostadsrätter i Göteborgsregionen ligger i Göteborg. Allmännyttans bestånd utgör cirka 55 procent av alla vanliga hyresrätter i flerbostadshus i Göteborg. Det finns även fler småhus i Göteborg än i någon annan kommun i Sverige och nästan en tredjedel av alla småhus i Göteborgsregionen ligger i Göteborg. Sammantaget utgör bostadsbeståndet i Göteborg nästan 60 procent av hela regionens bostadsbestånd. Bostädernas storlek skiljer sig dock generellt mellan Göteborg och övriga regionen. Cirka hälften av alla bostäder i Göteborg är 70 kvm eller mindre, medan nästan 75 procent av alla bostäder i övriga Göteborgsregionen är 71 kvm eller större.

Befolkningens fördelning efter upplåtelseform

Diagrammet nedan visar hur befolkningen fördelas efter ålder och upplåtelseform. Hyresrätten är den enskilt vanligaste upplåtelseformen genom livets alla skeden, vilket delvis förklaras av att nästan hälften av alla bostäder i Göteborg är hyresrätter. Hyresrätten är också en viktig upplåtelseform för dem som ska etablera sig på

Befolkningen fördelat efter ålder och upplåtelseform



Källa: Stadsledningskontoret

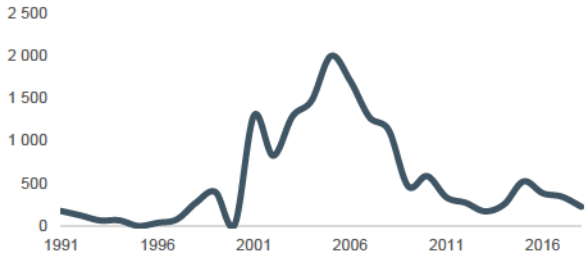
Remiss-version

bostadsmarknaden, vilket återspeglas i att en större andel mellan åldrarna 20–30 år bor i hyresrätt. Bostadsrätt är också en viktig upplåtelseform för denna grupp. Andelen som bor i bostadsrätt ökar dock successivt från 45 års ålder, vilket till stor del förklaras av att möjligheterna att uppfylla bankernas kreditvillkor och betala kontantinsats generellt blir större längre upp i åldrarna. Småhus är en populär boendeform för barnfamiljer, medan andelen som bor i småhus minskar snabbar än i både hyresrätter och bostadsrätter från 75 års ålder. En förklaring är att äldre personer som bor i småhus i större utsträckning väljer att flytta till en mer lättskött och tillgänglig bostad, parallellt med att fler även flyttar till olika former av äldreboendelösningar. Specialbostäder består i diagrammet huvudsakligen av studentbostäder och äldrebostäder. Dessa typer av bostäder är typiskt en viktig del av bostadsförsörjningen för befolkningen i dessa åldersgrupper

Ombildning till bostadsrätt

Även ombildningar av hyresrätter till bostadsrätt påverkar bostädernas fördelning på upplåtelseform. Mellan åren 2000–2018 ombildades ca 14 500 hyresrätter till bostadsrätter, men antalet som ombildas har fortsatt minska kraftigt de senaste åren. Ombildningarnas effekt för bostads-beståndets fördelning på upplåtelseform har minskat och som jämförelse tillskapades 2 900 nya hyresrätter genom nyproduktion under 2015–2018, betydligt fler än vad som ombildades.

Nettoförändring av antal ombildade lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt i flerbostadshus 1991-2018

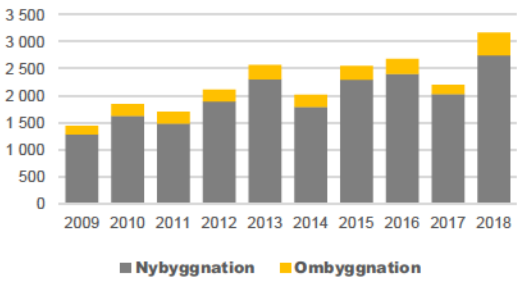


Källa: Fastighetskontoret

Bostadsbyggande

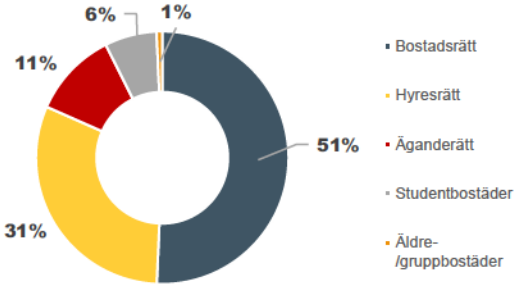
Under perioden 2009–2013 var nettotillskottet av bostäder ca 9 700, vilket i genomsnitt motsvarar 1 930 bostäder om året. Variationen i bostadsbyggandet var under perioden stor och antalet färdigställda bostäder ökade successivt och kontinuerligt under femårsperioden. Under den senaste femårsperioden har bostadsbyggandet ökat med ett genomsnittligt årligt nettotillskott på över 2 500 bostäder, vilket innebär att det under perioden färdigställts totalt 12 600 bostäder.

Ny- och ombyggnation av bostäder i Göteborg 2009-2018



Källa: Fastighetskontoret

Ny- och ombyggnation, upplåtelseform, 2009-2018



Källa: Fastighetskontoret

Under perioden 2009–2018 färdigställdes 22 300 bostäder i Göteborg genom ny- och ombyggnation, varav ca 2 800 av dessa är småhus med äganderätt och bostadsrätt. Ca 62 procent av bostäderna är bostads- eller äganderätter och resterande andel är hyresrätter.

Av nettotillskottet av hyresbostäder utgör vanliga hyresrätter 31 procent, studentbostäder 6 procent och äldreboenden/ gruppbostäder utgör 1 procent.

Under perioden 2019–2022 bedömer fastighetskontoret att det finns planeringsmässiga förutsättningar för byggandet av cirka 20 000 bostäder. Bostadsbyggandet är dock beroende av hur de konjunktur- och marknadsmässiga förutsättningarna för bostadsbyggandet utvecklas. I ett längre tidsperspektiv är utsikterna för den köpkraftiga bostadsefterfrågan därför förenade med ännu större osäkerheter. Under förutsättningen att konjunkturen och efterfrågan inte försämras bedömer fastighetskontoret att de planeringsmässiga förutsättningarna som staden har skapat möjliggör ett högt bostadsbyggande även under perioden 2023–2026.

Remissversion

Koppling till andra mål, planer och program

Nationellt mål för bostadsförsörjningen

Det övergripande nationella målet för bostadsförsörjningen är att det ska finnas långsiktigt välfungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Boverket beräknar att det kommer att behövas ett tillskott på i genomsnitt ca 64 000 bostäder varje år under perioden 2018–2027, vilket innebär att det totalt behöver byggas 640 000 nya bostäder i landet under perioden. Vid Boverkets antaganden om ett högt migrationsnetto skulle i genomsnitt istället drygt 73 000 bostäder behöva tillkomma per år, och med antagande om en låg migration skulle behovet istället vara knappt 52 000 bostäder per år.

Regionala mål, planer och program

Göteborgs spelar en särskilt viktig roll för den regionala bostadsmarknaden. I takt med att de lokala arbetsmarknaderna ökar i storlek och minskar i antal, ökar också det regionala perspektivet på bostadsmarknaden i betydelse. Människor pendlar idag i större utsträckning till sina arbeten, vilket gör att det är vanligt förekommande att en regioninvånare bor i en kommun och arbetar i en annan. På bostadsmarknaden spelar kommungränserna en allt mindre roll för den enskilde, vilket gör att kommunernas perspektiv på bostadsmarknaden också behöver breddas.

Göteborg växer och har en viktig roll att spela för hela Västsverige. Göteborgs strategi för långsiktig utbyggnad av bostäder och verksamheter utgår från översiktsplanen och tar avstamp i Västra Götalandsregionens vision och Göteborgsregionens kommunalförbunds strategi ”Hållbar tillväxt” och strukturbild. Dessa dokument slår fast att regionen ska utvecklas till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa.

Göteborg har ett ansvar som regionkärna, men också som en del av det sammanhängande stadsområdet, där även delar av Partille och Mölndal ingår. I överenskommelsen ”Hållbar tillväxt” slås fast att ”Genom att koncentrera utvecklingen till kärnan, det sammanhängande stadsområdet och stråken ges förutsättningar för energieffektiva strukturer, hållbart resande och ett attraktivt stadsliv samtidigt som den regionala grön- och blåstrukturen kan tas till vara och utvecklas.” Hur den regionala strukturen ska utvecklas finns tydligt beskrivet i ”Strukturbild för Göteborgsregionen”

Remissversion

Detta program utgör Göteborgs Stads riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Programmet har tagits fram av fastighetskontoret i samverkan med berörda nämnder och bolag inom Göteborgs Stad. Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier har också varit delaktiga i strategiernas framtagande och är viktiga aktörer för genomförandet av programmet. Den idéburna sektorn har deltagit i framtagandet av Göteborgs Stads hemlöshetsplan och är därför även viktig för genomförandet av detta program.

Programmet är framtaget av: Lukas Jonsson, fastighetskontoret (projektledare), Malin Hagenklev, fastighetskontoret (projektledare), Erik Carles, fastighetskontoret.

Övriga skribenter: Mikael Chrona, fastighetskontoret, Kaj Mutka, SDF Örgryte-Härlanda, Staffan Claesson, Framtiden Byggutveckling AB, Kristian Käll, Älvstranden Utveckling AB, Pia Johansson Söderkvist, SDF Örgryte-Härlanda, Madelen Eriksson, SDF Örgryte-Härlanda, Mariella Petersson, Stadsbyggnadskontoret

Referensgrupp: Martin Öbo, fastighetskontoret, Henrik Kant, stadsbyggnadskontoret, Martin Blixt, Framtiden Byggutveckling AB, Mikael Ivarsson, social resursförvaltning, Christina Eide, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, Lena Andersson, Älvstranden Utveckling AB, Kristina Lindfors, SDF Lundby, Henrik Levin, stadsledningskontoret

Remissversion

Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2019-12-09
Diarienummer 4050/19

Handläggare
Lukas Jonsson
Telefon:031-368 12 01
E-post: lukas.jonsson@fastighet.goteborg.se

Förslag till Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2020–2026

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutar att skicka förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 på remiss till berörda nämnder och styrelser i Göteborgs Stad, enligt bilaga 1, med begäran om svar senast 2020-03-31.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog den 16 april 2015 rapporten *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning* som riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt lag (2000:1383) ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. För att svara mot lagstiftningens krav ska, enligt stadens riktlinjer för styrande dokument, ett program för bostads-försörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige för den innevarande mandatperioden.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2019 att lämna ett igångsättningsbeslut till fastighetsnämnden att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen i form av ett program och att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige. I kommunstyrelsen den 29 maj 2019 beslutades vidare om ett yrkande om en särskild inriktning för bostadsbyggandet.

Det råder idag brist på bostäder och en växande andel av hushållen har av olika anledningar en svag ställning på bostadsmarknaden och har inte råd att efterfråga en ändamålsenlig bostad. Med utgångspunkt i stadens verktyg för bostadsförsörjningen och de utmaningar som redovisas i programmet, har fastighetskontoret i samverkan med berörda förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna GFR och Sveriges Byggindustrier tagit fram ett övergripande mål och strategier för bostadsförsörjningen. Vidare har programmet samverkats i en staden-övergripande referensgrupp.

Fastighetsnämnden har att fatta beslut om att förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 ska skickas ut på remiss till berörda nämnder och styrelser (enligt bilaga 1), med begäran om svar senast 2020-03-31.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ökat bostadsbyggande främjar tillväxten i samhället på flera olika sätt, till exempel genom ökade investeringsvolymer inom samhällsbyggnadssektorn, ökad sysselsättning och ökad efterfrågan men också genom att ett större bostadsutbud underlättar för företag att rekrytera och behålla kompetens.

En ökande befolkning och fler bostäder ger behov av fler förskolor och skolor och annan kommunal service, såsom idrottsanläggningar och parker, vilket kräver ökade kommunala resurser. Ett ökat bostadsbyggande förutsätter också en ökad plan- och exploateringsverksamhet och därmed ökade resurser till berörda förvaltningar och bolag.

Ett fortsatt högt bostadsbyggande och arbete för att skapa goda boendelösningar för fler personer leder till minskade kommunala kostnader för särskilda boendelösningar. Ökad tillgänglighet i bostadsbeståndet leder till att fler kan bo kvar i sin bostad när de blir äldre eller vid funktionsnedsättningar och arbetet för att motverka hemlöshet ger fler en möjlighet att få en egen bostad.

Barn- och mångfaldsperspektivet

Stadens arbete med bostadsförsörjningen ska utgå ifrån mänskliga rättigheter och allas lika värde. Utgångspunkten är att arbetet präglas av perspektivmedvetenhet utifrån människors olika sociala och ekonomiska förutsättningar.

Bostadsbristens konsekvenser är inte lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man bott i Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att kunna tillgodose sina bostadsbehov. Det har även ett jämställdhetsperspektiv då medelinkomsten är lägre bland kvinnor än bland män, i synnerhet som en klar majoritet av de ensamstående föräldrarna är kvinnor.

Situationen på bostadsmarknaden har bidragit till att antalet hushåll som söker socialtjänstens hjälp har ökat. Det handlar om strukturellt hemlösa hushåll, det vill säga hushåll som är hemlösa men som saknar social eller medicinsk problematik. I akut hemlöshet finns 252 barnfamiljer och 618 barn som bor i tillfälliga boendelösningar. Av dessa saknar 83 procent social problematik, nästan alla är födda utomlands och de flesta har invandrat från länder utanför Europa.

Några grupper som har särskilt svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden är exempelvis hushåll med låga inkomster eller betalningsanmärkningar, svagt kontaktnät eller de som nyligen flyttat till Göteborg eller som skulle vilja göra det. Barn drabbas i stor utsträckning av att det finns få lediga lägenheter. Bostadsbristen leder i många fall till att barnfamiljer lever i trångboddhet, vilket bland annat kan påverka barns skolresultat, ökar risken för psykisk ohälsa och utgör en riskfaktor ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Våld i nära relationer behöver uppmärksammas, både generellt och med fokus på särskilt utsatta grupper. Många gånger innebär våldet att kvinnor eller män och barn måste flytta till ett skyddat boende, vilket även kan innebära problem för barnets möjligheter till förskoleplats eller skolgång.

Miljöperspektivet

Ett bostadsbyggande i volym om ca 4 000–5 000 bostäder per år bedöms kunna omhändertas inom ramen för såväl den gällande översiktsplanens inriktning som för de inriktningar för stadens utveckling som föreslagits i samrådsversionen av den nya översiktsplanen. Det kommer dock att bli än viktigare med nödvändiga avvägningar mellan olika intressen, inte minst i ett miljöperspektiv.

Omvärldsperspektivet

Stora delar av befolkningen har svårigheter med att hitta prisvärt boende i europeiska städer, till exempel London, Paris, Berlin, Hamburg, München, Stockholm och Oslo. Bristen på hyresrätter med överkomliga hyror utgör en betydande social och ekonomisk utmaning för hela Europa. Inom EU pågår ett samarbete för att lära av varandra när det gäller hemlöshetens orsaker och utveckling samt om metoder för att motverka hemlöshet, vilket staden deltar i.

Enligt Boverket visar uppgifterna i 2019 års bostadsmarknadsenkät på en ökad aktivitet i kommunerna när det gäller att arbeta strategiskt och långsiktigt med frågor om bostadsförsörjning. I årets bostadsmarknadsenkät är det 261 kommuner som uppger att de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen, jämfört med 238 kommuner vid förra årets enkät.

Boverkets genomgång av kommunernas kommentarer till riktlinjernas mål för bostadsförsörjningen visar att de flesta kommuner, såväl stora som små, uppger att de har ett kvantitativt mål i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Målet uttrycks antingen i att det ska byggas ett visst antal nya bostäder eller i en viss befolkningstillväxt.
Många kommuner skriver i sina kommentarer att bostadsbyggandet ska möta de bostadsbehov som finns för olika grupper. Gruppen äldre nämns av 44 kommuner, medan bostadsbehoven hos personer med funktionsnedsättning och nyanlända nämns av 14 respektive 13 kommuner. Knappt 10 kommuner nämner att de ska bygga eller att det finns ett behov av studentbostäder.

Boverket uppmärksammar att resurs- eller inkomstsvaga hushåll bara nämns några få gånger, men det kan bero på att gruppen kan rymmas i andra formuleringar som "olika gruppers bostadsefterfrågan".

Bilagor

1. Förteckning över remissinstanser
2. Förslag till Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2020–2026

Ärendet

Den 4 februari 2019 hemställde fastighetsnämnden till kommunfullmäktige om uppdrag att ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen samt att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2019 att lämna ett igångsättningsbeslut till fastighetsnämnden att ta fram uppdaterade riktlinjer i form av ett program och att de nuvarande riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer har beslutats av kommunfullmäktige. I kommunstyrelsen den 29 maj 2019 beslutades vidare om ett yrkande om en särskild inriktning för bostadsbyggandet.

Fastighetsnämnden har att fatta beslut om att förslag till Program för bostadsförsörjning 2020–2026 ska skickas ut på remiss till berörda nämnder och styrelser (enligt bilaga 1), med begäran om svar senast 2020-03-31.

Beskrivning av ärendet

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lag (2000:1383) ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjer ska minst innehålla uppgifter om behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Frågor om arkitektur, fysisk planering i ett bredare perspektiv och stadens strategiska inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg är förstås viktigt för bostadsförsörjningens långsiktiga förutsättningar och bostadsbyggandets geografiska inriktning, men hanteras i andra styrande dokument så som exempelvis översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategi för utbyggnadsplanering och arkitekturpolicy.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vidare vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 2 § 5 plan- och bygglagen.

Program för bostadsförsörjning

Enligt stadens riktlinjer för styrande dokument ska ett program för bostadsförsörjningen upprättas och antas av kommunfullmäktige som ska motsvara lagstiftningens krav på riktlinjer. Det föreliggande programmet utgör riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagstiftningen. Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg. Det ger även en samlad bild av behov, efterfrågan och utmaningar för olika grupper samt beskriver stadens åtgärder för att möta dessa behov. Programmet innehåller även en övergripande beskrivning av utvecklingen när det gäller befolkningen och bostadsbeståndet.

För att svara mot lagstiftningens krav utgör dokumentet i sin helhet riktlinjer för bostadsförsörjningen. För att svara mot stadens riktlinjer för styrande dokument avses endast rubriken *Programmet* med underrubriker utgöra program för bostadsförsörjning.

Stadens utmaningar vad gäller bostadsförsörjningen

Göteborgs befolkning växer kontinuerligt, men bostadsbyggandet har inte varit tillräckligt för att motsvara de behov som befolkningstillväxten medför. Detta har bidragit att det idag råder brist på bostäder. Det finns en växande andel av hushållen som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden och som inte har råd att efterfråga en ändamålsenlig bostad. Till denna grupp hör bland annat hushåll som av olika anledningar saknar kontaktnät eller som inte har tillräcklig registreringstid på Boplats, har betalningsanmärkningar eller som inte möter de krav som fastighetsägare ställer på inkomst eller anställning. Nyproduktion av bostäder kan sällan direkt tillgodose behoven hos de hushåll som av olika anledningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller byta till en bostad som motsvarar behoven, oftast för att deras inkomster är för låga eller att de saknar ett tillräckligt sparande.

Bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla invånare, men utmaningarna vad gäller bostadsförsörjningen beror delvis på hushållens olika förutsättningar. Ett första segment av hushållen består av de hushåll som har tillräckliga inkomster och ett tillräckligt sparande för att på egen hand och under rådande strukturella förutsättningar lösa sin bostadssituation. Ett annat segment består av hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Även dessa hushåll förväntas lösa sin boendesituation på egen hand. På grund av för låga inkomster, otillräckligt sparande, svagt kontaktnät eller otillräcklig registreringstid på Boplats har detta segment dock svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller byta bostad utifrån förändrade behov. Utöver att det behövs insatser för den generella bostadsförsörjningen för dessa hushåll har staden ett utpekat ansvar för särskilda gruppers behov. För dessa grupper har staden även stöd i särskild lagstiftning för att tillgodose behoven av bostäder. Ett tredje segment av hushåll utgörs därför av dem med särskilda behov och som kommunen, utöver det generella bostadsförsörjningsansvaret, har ett särskilt utpekat ansvar för enligt socialtjänstlagen, LSS-lagstiftningen och bosättningslagen.

Det behövs olika typer av insatser för de människor som av olika anledningar inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden eller som på grund av bostadsbristen lever i olika former av utanförskap. Det behövs även, förutom ett bostadsbyggande som motsvarar behoven, en välfungerande arbetsmarknad där det finns förutsättningar för fler människors egenförsörjning. Det behövs en god inkomstutveckling som stärker människors möjligheter att på egen hand efterfråga en ändamålsenlig bostad. För att skapa likvärdiga förutsättningar på bostadsmarknaden behövs även i ett längre perspektiv en god och likvärdig utbildning bland barn och unga i stadens olika geografiska områden. Det behövs en välfungerande hyresmarknad och hyreslagstiftning som skyddar den enskilde från oskäliga hyreshöjningar vid renoveringar eller fluktuationer på bostadsmarknaden i övrigt. Hyressättningen måste dock samtidigt medge en skälig avkastning för fastighetsägare för att säkerställa underhåll och investeringar i såväl befintligt bostadsbestånd som i byggande av nya bostäder.

Med utgångspunkt i stadens verktyg för bostadsförsörjningen och de utmaningar som redovisas i programmet, har nedanstående övergripande mål och strategier tagits fram i

samverkan med berörda förvaltningar, bolag och aktörer. Fastighetskontoret har samverkat med stadsbyggnadskontoret, social resursförvaltning, SDF Örgryte-Härlanda, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier i framtagandet av det övergripande målet och strategierna. Inom Göteborgs Stad har även flertalet förvaltningar och bolag bidragit med textmaterial till programmet. Vidare har programmet samverkats i en staden-övergripande referensgrupp.

Övergripande mål för bostadsförsörjningen

- Göteborgs Stad ska trygga tillgången till goda bostäder för alla göteborgare.

Strategier

I strävan mot det övergripande målet om ett utbud av bostäder som tillgodoser såväl behoven som efterfrågan, har staden tagit fram fyra strategier för den generella bostadsförsörjningen med utgångspunkt i de verktyg som staden förfogar över.

- Göteborgs Stad ska genom en aktiv markpolitik och en god planberedskap skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan.
- Göteborgs Stad ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden.
- Göteborgs Stad ska, genom att verka för ett ändamålsenligt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet, bidra till goda bostäder och livsmiljöer samt en bättre fungerande bostadsmarknad för alla.
- Göteborgs Stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

Utöver strategierna för den generella bostadsförsörjningen enligt ovan har staden enligt lagstiftning ett särskilt utpekat ansvar för vissa grupper i samhället.

- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hemlösa hushåll som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt socialtjänstlagen.
- Göteborgs Stad ska säkra tillgången till bostäder för hushåll enligt bosättningslagen.
- Göteborgs Stad ska tillgodose behoven av bostäder för personer med funktionsnedsättning och särskilda bostäder för äldre.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att förslaget till Program för bostadsförsörjning i ett första steg remitteras till berörda nämnder och styrelser inom Göteborgs Stad. Dessa synpunkter omhändertas och inarbetas sedan i programmet. Det staden-gemensamma programmet kommer i ett andra steg, efter det att Göteborgs Stads berörda nämnders och bolags synpunkter har omhändertagits, remitteras till relevanta externa aktörer.

Fastighetskontoret bedömer att detta förfarande kommer att bidra med tillräckligt underlag och att programmet kan behandlas i kommunfullmäktige under hösten 2020.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska upprättas och antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod, men bostadsbyggande och bostadsförsörjning utgörs av långsiktiga processer och kräver långsiktiga perspektiv. Det övergripande målet och strategierna i programmet har tagits fram i samverkan med detta som utgångspunkt. Programperioden föreslås därför sträcka sig till 2026.

Fastighetskontoret bedömer att förslaget till program för bostadsförsörjning svarar upp mot behovet av övergripande mål och långsiktiga strategier för bostadsförsörjningen i Göteborg. Det övergripande målet och strategierna utgår från de verktyg som staden förfogar över. Utifrån hushållens skilda förutsättningar och utifrån den ansträngda situationen på bostadsmarknaden i Göteborg behöver olika strategier tillämpas för att möta respektive hushållssegments behov och efterfrågan. I efterföljande steg behöver åtgärder utifrån dessa strategier för bostadsförsörjningen analyseras såväl utifrån vilket hushållssegment som åtgärderna primärt riktas mot, som utifrån åtgärdens effekter på bostadsförsörjningen generellt. Med detta som utgångspunkt behöver staden därför med tillgängliga verktyg fortsätta utveckla sitt arbete för att alla göteborgare ska kunna tillgodose sitt bostadsbehov.

Martin Öbo	Peter Kim
Fastighetsdirektör	Avdelningschef

Göteborgs Stad

Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2019-12-09

Förslag till program för bostadsförsörjning i Göteborg 2020-2026

§ 282, 4050/19

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden beslutar att skicka förslag till Program för bostadsförsörjning 2020-2026 på remiss till berörda nämnder och styrelser i Göteborgs Stad, enligt bilaga 1 i förvaltningens tjänsteutlåtande, med begäran om svar senast 2020-03-31.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-12-09

Protokollsanteckning

Fastighetsdirektören lämnar ett förtydligande om att kontorets mål och strategier gäller till 2026. Nästkommande mandatperiod behöver nämnden fatta nytt beslut om förslag till program för bostadsförsörjning.

Protokollsutdrag skickas till

Berörda remissinstanser enligt bilaga 1

Dag för justering
2019-12-20

Vid protokollet

Sekreterare
Sirpa Bernhardsson

Ordförande
Mats Ahdrian

Justerande
Emmali Jansson