

Styrelsehandling nr

Utfärdat 2020-03-30

Diarienummer FB2020-0961

Handläggare Sara Hamon

Telefon: 031-731 67 85

E-post: sara.hamon@familjebostader.se

Komplettering av inriktningsbeslut för områdesutveckling Gärdsås

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

Att godkänna komplettering av ”inriktningsbeslut områdesutveckling Gärdsås” avseende elrenovering, stambyte och renovering av 80% av badrummen.

Sammanfattning

Gärdsås ligger i Bergsjön, som är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg. Här äger och förvaltar Familjebostäder drygt 1 200 lägenheter fördelade i 12 hus. Området är ett typiskt miljonprogramsområde byggt kring 1970. Fastigheterna har ett omfattande renoveringsbehov, samtidigt som betalningsförmågan från boende är låg. Området är 50 år gammalt och har inte genomgått någon större renovering. Högt slitage pga trångboddhet, hög omflyttning och stora barnfamiljer är också ett faktum. Familjebostäder har utifrån fastigheternas renoveringsbehov utrett flera olika ansatsnivåer för Gärdsås. Den beslutade nivån innebar en upprustning av klimatskal och utemiljö med få standardhöjande åtgärder, produktion pågår sedan 2018.

Bedömningen att endast renovera utvändigt gjordes utifrån låg betalningsförmåga hos de boende och att värna lägenheter med låg hyra. En uppföljning utfördes av vattenskador i våtrum och stammar under flera års tid. Omfattningen visade inte på någon akut situation, därför gjorde vi bedömningen att underhåll av våtrum kunde förskjutas till efter de utvändiga åtgärderna färdigställts. Senare har vi sett en ökning av antalet vattenskador.

I samband med den pågående utvändiga renoveringen har det uppdragats mögelpåväxt i väggkonstruktionen i anslutning till badrummen. Denna komplettering avser tidigareläggning av invändig renovering, främst badrum, stammar och el, då mögel är hälsovådligt och dessutom kan skada den nya fasaden. Externa krav finns på att visa en plan för att hantera situationen inom en snar framtid.

Inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckling godkändes av Framtidens styrelse 2018-05-15.

Utifrån de nya insikterna, med mögelpåväxt i väggkonstruktionen, bedömer vi att vi måste prioritera om och komplettera inriktningsbeslutet med ytterligare åtgärder och därmed tidigarelägga invändig renovering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att inte åtgärda mögelpåväxten skulle på sikt kunna skada de nya fasaderna och värdet av den stora investeringen vi gör i klimatskalet skulle bli bortkastad.

Renovering av stammar och badrum är kostsamt, men säkrar husens värde och bolagets mål är långsiktigt ägande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Klimat, energi och miljö liksom hälsa och hållbarhet är viktigt i allt vi gör. Specifikt för det här projektet är att minska energianvändningen genom de åtgärder vi gör, framför allt klimatskal och invändig renovering. Nya stammar, nya badrum och ny el ger en viss energibesparing i form av vattensparande och energieffektiva installationer.

Bedömning ur social dimension

Renoveringsåtgärderna är medvetet valda för att renovera varsamt och värna den låga hyresnivån, vilket ger förutsättningar för människor att bo kvar i området. Vi ser stora möjligheter att genom renoveringen åstadkomma väsentliga förbättringar avseende trygghet, trivsel och attraktivitet.

Vår vision: Gärdås är en färgstark stadsdel där kreativitet flödar. Vi som bor i Gärdås är trygga, stolta och miljömedvetna. Vi bor i en fin stadsdel där vi lever våra liv, dit andra också gärna kommer för att bo och uppleva natur och kultur.

Våra hyresgäster är stolta över sitt område. Att renovera husen, både invändigt och utvändigt, bidrar till att bygga ännu mer stolthet och även att skapa sysselsättning. Detta är en viktig pusselbit i att bidra till vårt mål att området inte längre ska vara ett särskilt utsatt område 2025

Samverkan

Ej aktuellt i detta projekt.

Bilagor

1. Inriktningsbeslut
2. Teknisk utredning

Ärendet

Stora tekniska brister har konstaterats i samband med att fasader rivits i de pågående projekten. Med anledning av detta har förslag till komplettering av inriktningsbeslutet för områdesutveckling Gärdsås avseende invändig renovering tagits fram.

Separata investeringsärenden per etapp kommer att lyftas till styrelsen i enlighet med tidplan.

Beskrivning av ärendet

Tidigare beslut i ärendet

Inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckling godkändes av Framtidens styrelse 2018-05-15.

Investeringsärende etapp 1 antaget 2018-04-25 av Familjebostäders styrelse och 2018-05-15 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende etapp 2 antaget 2019-02-07 av Familjebostäders styrelse och 2019-02-08 av Framtidens styrelse.

Investeringsärende etapp 3 antaget 2019-12-09 av Familjebostäders styrelse och 2019-12-12 av Framtidens styrelse.

Konstaterade tekniska brister

I samband med den pågående utvändiga renoveringen har det uppdagats mögelpåväxt i väggkonstruktionen i anslutning till badrummen. Denna komplettering avser tidigareläggning av invändig renovering, främst badrum, stammar och el, då mögel är hälsovådligt och dessutom kan skada den nya fasaden. Externa krav finns på att visa en plan för att hantera situationen inom en snar framtid.

Utförligare beskrivning av bristerna och förslag till åtgärder framgår av bilagd teknisk utredning, bilaga 2.

Ekonomi

Vi ska följa den nya riktlinjen för underhåll och renovering, vilket innebär att vi renoverar badrummen i 80% av lägenheterna. Vi kommer inte att renovera badrummen i 20% av lägenheterna och väljer innerväggsbadrum som inte är drabbade av mögelpåväxt. Där kan vi byta stammarna utan att gå in i badrummen.

I samband med stambytet krävs, enligt dagens elstandard, även elrenovering. Installationerna är 50 år gamla. Detta samt vattensparåtgärder påverkar energiförbrukningen positivt och sänker driftkostnaderna.

De prognoser för nedskrivningar som angivits i inriktningsbeslutet har ändrats och kunnat sänkas då en externvärdering har gjorts för etapp 1, efter att de utvändiga åtgärderna utförts och med hänsyn till den hyreshöjning som förhandlats fram. För de utvändiga åtgärderna föreligger inte längre ett behov av nedskrivning. Utifrån de planerade invändiga åtgärderna bedöms en hyreshöjning om ca 600-800 kr/mån kunna förhandlas fram. Denna hyreshöjning ger att fastigheternas avkastningsvärde ökar med ca 200 tkr/lgh. Kostnader för åtgärderna härutöver kommer att bli föremål för nedskrivning.

Hyresnivåerna i Gärdsås före de utvändiga åtgärderna ligger mycket lågt ca 500 kr/relativenhet, 3 rok ca 5 400 kr/mån. Efter de utvändiga åtgärderna hamnar hyran på ca 570 kr/relativenhet, 3 rok ca 6 150 kr/mån. Efter att invändiga åtgärder utförts hamnar hyresnivån på ca 630 kr/relativenhet, 3 rok ca 6 800 kr/mån i 80% av lägenheterna. Då hyresnivån i våra fastigheter ligger betydligt lägre än omkringliggande är vår bedömning att vi fortfarande kan tillhandahålla lägenheter med goda kvaliteter och låg hyra. De 2:or där vi inte renoverar badrum skulle få en hyra på ca 5 100 kr/mån.

Åtgärderna minskar behov av framtida underhåll samt minskar riskerna för att tvingas göra akuta åtgärder.

Även garagen har ett kraftigt underhållsbehov, vilket vi också visar i vår 11-åriga underhållsprognos. Diskussioner om parkeringslösningar pågår i detaljplanearbetet för nybyggnation, vilket möjligen kan påverka framtida lösningar. Akuta åtgärder på garagen har gjorts för att säkerställa livslängden i ytterligare 10 år. Därmed är kostnader för garagen inte redovisade i den ekonomiska tidplanen.

Bedömd total investering och nedskrivningsbehov före och efter förslaget till komplettering av inriktningsbeslutet framgår av tabellen nedan.

	Ekonomi redovisad i inriktningsbeslutet mkr	Ekonomi redovisad med inre underhåll mkr
Produktionskostnad exkl tillval	800	1 300
Nedskrivning	-316	-200

Fördelning av investeringen över totala projektets löptid och efter komplettering av inriktningsbeslutet framgår av tabellen nedan.

Prognos utvändig och invändig renovering

Renovering	Ettapp	Lgh	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt
Utvändig	Etapp 1	139 lgh	13 mkr	60 mkr	27 mkr													100 mkr
Utvändig	Etapp 2	141 lgh		15 mkr	55 mkr	40 mkr												110 mkr
Utvändig	Etapp 3	143 lgh			15 mkr	65 mkr	30 mkr											110 mkr
Utvändig	Etapp 4	188 lgh				20 mkr	70 mkr	40 mkr										130 mkr
Utvändig	Aktivitetsyta					5 mkr	5 mkr											10 mkr
Invändig	Etapp 1	139 lgh						25 mkr	30 mkr									55 mkr
Invändig	Etapp 2	141 lgh							25 mkr	30 mkr								55 mkr
Invändig	Etapp 3	143 lgh								25 mkr	30 mkr							55 mkr
Invändig	Etapp 4	188 lgh									25 mkr	25 mkr	25 mkr					75 mkr
Ut&in	Etapp 5	597 lgh							25 mkr			75 mkr	100 mkr	100 mkr	100 mkr	100 mkr	100 mkr	600 mkr
	SUMMA	1 208 lgh	13 mkr	75 mkr	97 mkr	130 mkr	105 mkr	90 mkr	55 mkr	55 mkr	55 mkr	100 mkr	125 mkr	100 mkr	100 mkr	100 mkr	100 mkr	1 300 mkr

Socialt

Vi riskerar att få ett tidsatt föreläggande om åtgärd i alla ytterväggsbadrum avseende mögelpåväxt. Det skulle kunna innebära att vi akut behöver evakuera flera hundra lägenheter, vilket skulle bli än mer kostsamt, för att inte tala om den negativa publicitet vi skulle få i media och vad det i sin tur medför i förlorad attraktivitet och värde.

Genom de åtgärder vi gör i hela området är vi övertygade om att våra hyresgäster ska trivas och vilja bo kvar, vi skapar trygga och trivsamma utemiljöer och attraktiviteten ökar.

Vi ökar möjligheten att påverka sin egen boendestandard (t.ex. genom tillval) och ha inflytande över sitt boende. Vi värnar lägenheter med låg hyra.

Vi kommer att förbättra tillgängligheten i badrummen i samband med renoveringen, dessutom kan ca 40% av lägenheterna (3:or) få två WC istället för som nu, ett. Vilket kommer att underlätta för stora barnfamiljer. Förbättrad tillgänglighet gör att äldre kan bo kvar och att livskvalitet och valfrihet ökar.

I samband med renoveringen kommer vi med automatik tillrätta med problem som olovlig andrahandsuthyrning och trångboddhet då omflyttningen ökar och vi får bättre kontroll på vilka som bor i lägenheterna.

Vi ska stärka stadsdelen i samverkan med andra aktörer och ta ett gemensamt ansvar för förändringsprocessen.

Klimat

Vi bidrar också till ett förbättrat inomhusklimat och hälsosammare miljöer. Dels genom att ta bort miljöfarliga eller hälsovådliga ämnen, dels genom att välja nya produkter och material som är klimatsmarta och hållbara. Det vi tar bort, förutom mögelpåväxt, är PCB och asbest. Vi byter VVC:n vilket minskar risken för legionella.

Vi bidrar till att nå målen i Klimatinitiativet, dvs minskad energianvändning och fossilfritt till 2030.

Solceller kommer att finnas i enlighet med Framtidens strategi.

Nybyggnation

Den planerade nybyggnationen hanteras inte specifikt i detta ärende, men nybyggnationen och renoveringen tillsammans har betydande synergieffekter i syfte att öka attraktiviteten och har ett ömsesidigt beroendeförhållande där de båda insatserna stärker varandra. Den primära förändringen kring nybyggnationen är att inga nya hyresrätter är planerade och istället står Egnahemsbolaget för det totala tillskottet av nya bostäder i området. Därmed kommer det framtida Gärdsås inneha mer blandad bebyggelse och möjliggör för både inflyttande grupper samt boendekarriär för redan boende i området.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att vi måste prioritera om och komplettera inriktningsbeslutet med ytterligare åtgärder och därmed tidigarelägga invändig renovering pga upptäckt av mögelpåväxt i väggkonstruktionen.

Datum 2020-04-08

Underskrift

Sara Hamon

Per-Henrik Hartmann

Namnförtydligande

Sara Hamon

Per-Henrik Hartmann

UTVECKLING GÄRDSÅS

Förslag till inriktning



Gärdsås - inledning

I arbetet med att utveckla Gärdsås och Bergsjön är det tydligt att vi behöver åstadkomma flera förändringar samtidigt. Det är inte en sak som kommer göra verklig skillnad, utan flera. Det är inte heller bara Familjebostäder som kan göra skillnad, utan flera aktörer behöver - och är - delaktiga i områdesutvecklingen.

I följande dokument presenteras de åtgärder och aktiviteter som vi från Familjebostäder, utifrån vårt uppdrag, bedömer bäst kommer stärka Gärdsås - allt framtaget i samverkan med våra hyresgäster. Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler Göteborgare.

Vision för Gärdsås

Gärdsås är en färgstark stadsdel där kreativitet flödar. Vi som bor i Gärdsås är trygga, stolta och miljömedvetna. Vi bor i en fin stadsdel där vi lever våra liv, dit andra också gärna kommer för att bo och uppleva natur och kultur.



Om Gärdsås

Gärdsås ligger i Bergsjön, som är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg. Här har Familjebostäder drygt 1200 lägenheter, varav en majoritet är 2:or och 3:or.

Gärdsås egnahemsområde började byggas på 20-talet och efterträdde enstaka torp och stugor. Miljonprogrammet satte sitt avtryck under 60- och en bit in på 70-talet, då nya bostadsområden med moderna och praktiska bostäder skapades för stadens växande befolkning.

Förutom Familjebostäder finns flera andra fastighetsägare representerade i Gärdsås: Nordin Fastigheter, Amlövs fastighetsförvaltning AB, Teambo, Ernst Mårtenssons Byggnads AB, Bore KB Nr1 och Källfelt Byggnads AB.

Utvecklingsområde

Bergsjön ligger, oavsett vilken parameter man väljer att mäta välstånd, i botten. 25 procent av alla familjer får långvarigt ekonomiskt bistånd, 35 gånger högre andel än Torslanda som har lägst. I Bergsjön finns störst andel ekonomiskt utsatta familjer i hela Göteborg. Enligt EU:s definition av fattigdom löper en majoritet av barnen i Bergsjön risk för fattigdom.

Grunderna till utvecklingsprojekt Gärdsås

Grunden till utvecklingsprojektet startade genom fastigheternas renoveringsbehov. Eftersom husen är närmare 50 år gamla, är livslängden på det mesta slut, och stora behov med hänsyn till ålder och teknisk status kommer kräva både omfattande och kostsamma åtgärder på kort och medellång sikt.

Parallellt med att ta fram plan för vår renovering, pågick ett programarbete hos Stadsbyggnadskontoret för hela Bergsjön. Detta lyfte betydelsen av att stärka stråk, kopplingar och mötesplatser i Bergsjön. Programmet betonade också betydelsen av att skapa nya bostäder med annan upplåtelseform än hyresrätt.

Renovering och nyproduktion stärker tillsammans områdesutvecklingsarbetet med/för att skapa en trygg och trivsam stadsdel. Det är också viktigt att våra hyresgäster får möjlighet till att vara delaktiga och kunna påverka vad som händer i deras område. Den låga förvärvsfrekvensen och att många står utanför arbetsmarknaden är en stor utmaning. Detta område hör hemma i stadens satsning på ett Jämlikt Göteborg. Vi som allmännyttigt bolag har även i uppdrag att göra allt vi kan för att minska skillnader i livsvillkor och hälsa mellan våra områden.

Beslut om Utveckling Gärdsås

Familjebostäders styrelse tog hösten 2017 beslutet om Verksamhetsplan för 2018, där Projekt Gärdsås ingår som en prioritering. Genom detta beslut möjliggjordes arbetet med samtliga Temaområden utifrån en gemensam plattform, mot en vision framtagen och diskuterad i dialog med boende.



Utveckling Gäldsås blir en viktig del av lösningen

Framtidens övergripande mål utgår från Göteborgs stads budget där målet att Göteborg ska vara en jämlik stad tydliggörs. Klyftorna behöver minskas och den sociala hållbarheten ökas. Familjebostäder ägs av göteborgarna, och vi har ett uppdrag att bidra till Göteborgs utveckling. För oss går det hand i hand med uppdraget att erbjuda trivsamma livsmiljöer till våra hyresgäster. Familjebostäder har därför valt att särskilt prioritera den sociala aspekten av hållbarhet. Det är människan som är, har varit och förblir i Familjebostäders fokus. Vi ska skapa trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare.

Vår roll för att minska trångboddheten

Trångboddhet är i dag ett problem i Gäldsås som befaras växa. Trångboddheten befäster marginaliseringen för individen, och kan innebära minskad fysisk och psykisk hälsa. Speciellt bekymmersamt är det för barnen som får svårt med studiero och svårt att leka hemma. För Familjebostäder innebär trångboddheten att badrummen inte är dimensionerade för antalet boende, och innebär ökade förvaltningskostnader genom ökat slitage.

- ▶ Genom att utveckla området med fler bostäder bidrar vi till att fler kan få egen bostad.

Vår roll för att motverka boendes svaga ekonomi

Boende i Västra Bergsjön har i genomsnitt 40 % lägre medelinkomst än vad göteborgaren i gemen har. Det är mer sannolikt att man i Västra Bergsjön är arbetslös och uppbär ekonomiskt bistånd. I Västra Bergsjön finns 614 personer/10 000 invånare med ekonomiskt bistånd, motsvarande siffra för Göteborg som helhet är 189 personer /10 000 invånare. Över hälften av hushållen med barn i Bergsjön lever med risk för fattigdom. För Familjebostäder innebär den svaga ekonomin att det finns ett begränsat utrymme för omfattande hyreshöjningar, för att inte riskera att människor tvingas flytta.

- ▶ Genom att arbeta tillsammans med boende för att öka antalet sysselsatta och antalet företag hos boende i Gäldsås bidrar vi till att fler kan få en egen försörjning.

Vår roll för att höja tryggheten i stadsdelen

Otrygghet är kopplat till fattigdom, social oro och brottslighet. Det finns ett samband med att de som är i utanförskap också är de som upplever sig minst trygga. Från Familjebostäders sida innebär en låg upplevd trygghet att det är allt färre som vistas ute i området, vilket i sin tur innebär att allt fler känner sig otrygga i en destruktiv spiral.

- ▶ Genom att utveckla attraktiva utemiljöer skapar vi möjligheter för fler att ta del av utomhusmiljön.
- ▶ Genom att skapa kopplingar, stråk och mötesplatser bidrar vi till att öka möjligheterna att våga ta sig till olika målområden.

Vår roll för att minska ohälsotalen

Folkhälsan varierar kraftigt mellan olika områden, främsta orsakerna till en sämre hälsa är bristen på arbete och utbildning. I Gäldsås och Västra Bergsjön är ohälsotalen (antal ersatta dagar per person) 37,2 - att jämföra med Göteborg som helhet som har 25,5 dagar i snitt.

- ▶ Genom att bidra till ökad sysselsättning, minskad trångboddhet, ökad trygghet bidrar Familjebostäder till minskad ohälsa på sikt.

Bostadsområdet och barnperspektivet

Arbetet med Utveckling Gäldsås kommer skapa tryggare utemiljöer, fler lekplatser, trivsammare mötesplatser, finare hus och nya bostäder i samverkan och dialog med de boende. Utvecklingen i Gäldsås har ett starkt fokus på barnen och deras behov. I de fall det går arbetar vi direkt tillsammans med barnen, så att de får göra sina röster hörda, i andra fall lyfter vi själva barnperspektivet för att säkerställa att det vi gör, också blir bra att växa upp i.

Temaområden Gäldsås

Nyckelstrategier blir Temaområden

De övergripande målen för Utveckling Gäldsås är genom det uppdrag vi har att vi ska öka *attraktiviteten, tryggheten* och *välfärden* i stadsdelen. De redskap vi har till vårt förfogande är att renovering och nybyggnad ska genomföras, liksom att antalet sysselsatta i Gäldsås ska öka. Arbetet utgår från ett nära samspel och dialog med de boende som bas. Arbetet består av fyra nyckelstrategier - som blir våra Temaområden - för att nå framgång:

Renovering, Nyproduktion, Näringsliv/sysselsättning, Dialogprocess.

Samordnade insatser

Även om Utveckling Gäldsås tar sin utgångspunkt i det omfattande renoveringsbehovet för fastigheterna, är de olika strategierna för att utveckla Gäldsås till en trygg och attraktiv stadsdel lika betydelsefulla. Familjebostäder är inte ensam om ansvaret för att utveckla Gäldsås. Vi ska i samverkan med andra aktörer ta ett gemensamt ansvar för förändringsprocessen. Genom att arbeta tillsammans med boende i Gäldsås för att utveckla byggnader och miljöer kan vi närma oss målet om en jämlik stad, och arbeta i samklang med Familjebostäders övergripande mål och strategier.

Vårt måste - renovering

Fastigheterna i Gäldsås har som tidigare lyfts ett omfattande renoveringsbehov, samtidigt som betalningsförmågan från boende är låg. I arbetet med att undersöka renoveringsbehov har Familjebostäder utrett flera olika ansatsnivåer för Gäldsås. En utmaning i detta arbete har varit att olika målprioriteringar delvis har stått emot varandra. Vid slutligt val av nivå på åtgärderna har mål och strategier i affärsplanen fått vara styrande. Dessa handlar om att vi ska renovera varsamt, värna om låga hyror och undvika åtgärder som innebär att en hyresgäst inte har råd med sitt boende. Vår nivå blir därför *Varsam renovering*, som framförallt innebär en upprustning av klimatskal och utemiljö och få standardhöjande åtgärder. Denna nivå på renoveringen ställer stora krav på en omfattande löpande förvaltning.

Vårt borde - nyproduktion

Med stadens mål i utbyggnadsplaneringen och Program för Bergsjön i ryggen vill vi medverka till att skapa nya bostäder med blandade upplåtelseformer, i småskalig miljö, för att möjliggöra boendekarriär. Programmet för Bergsjön betonar vikten av att vi kan skapa en attraktiv och inbjudande när- och utemiljö i området, för människors trygghet, trivsel och ökad status för området. Att skapa flexibel bebyggelse som kan omvandlas och skapa ett sammanhängande stadsområde till Utby och Kortedala är andra mål. Detta klarar vi inte ensamma - därför behöver vi också arbeta för att attrahera fler aktörer och intressenter.

Vår vilja - näringsliv/sysselsättning

Sysselsättningsgraden är låg i Gäldsås. Samtidigt finns här många unga, arbetsföra personer med unika kunskaper inom olika områden. Även om det inte är Familjebostäders primära ansvar att skapa sysselsättning i Gäldsås, ska vi i samarbete med andra aktörer bidra till att skapa ökade möjligheter. Vi ska vara så kreativa som möjligt, inom vår egen verksamhet, till att skapa sysselsättning, inte minst i samband med upphandlingar med social hänsyn.

I dialog med boende kan vi skapa möjligheter i form av lokaler, social upphandling och stötta Gäldsåsföretagare.

Vår metod - dialogprocess

Gäldsås ska utvecklas med insatser som gör störst nytta för våra boende, området, samhällsekonomi. För att lyckas med det behöver vi utveckla området i synnerhet tillsammans med våra boende - men även näringslivet, staden och andra som tillför kreativitet och reell nytta är viktigt att öppna upp för, in i arbetet.

Det handlar också om att göra det okända känt och det otrygga tryggt för att säkerställa att boende är med och förstår vad som händer - och vet att, hur och när de kan påverka. Dialogen är den plattform som allt annat utvecklingsarbete bygger på.

Hög måluppfyllelse med Utveckling Gärdsås

De övergripande målen för Utveckling Gärdsås är samma som för alla Familjebostäders verksamheter, och har sin grund i Framtidens affärsplan. Genomförandet av Utveckling Gärdsås innebär samtidigt att flera övergripande mål uppnås. Det syns vidare tydligt att det behövs ett samspel mellan de olika Temaområdena för att nå så många som möjligt av de övergripande målen. Valet av aktiviteter och åtgärder överensstämmer också med en överväldigande majoritet av de strategier som finns kopplade till de övergripande målen (se sid 4) . Nedan presenteras en sammanställning över de övergripande målen och på vilket sätt Utveckling Gärdsås mål bidrar till måluppfyllelsen. De olika färgerna representerar varsitt Temaområde.

Övergripande mål

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

Vi ska skapa nya bostäder med blandade upplåtelseform och i småskalig miljö. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa någon form av självbyggeri. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa en attraktiv och inbjudande när- och utemiljö i området. *(Nyproduktion)*

Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning.

Vi ska skapa en trivsamt boendemiljö med verktyg som renovering av klimatskal. *(Renovering)*

Utifrån dialog med boende och andra aktörer formar vi lokaler efter de behov som finns och är realistiska. *(Näringsliv/sysselsättning)*

De boende ska vara bekväma med att föra fram idéer och synpunkter. *(Dialogprocess)*

Informationsflödet ska säkerställa att ingen exkluderas. *(Dialogprocess)*

Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.

Vi ska skapa nya bostäder med blandade upplåtelseform och i småskalig miljö. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa någon form av självbyggeri. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa en attraktiv och inbjudande när- och utemiljö i området. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa en trivsamt boendemiljö med verktyg som renovering av klimatskal. *(Renovering)*

I våra fastigheter ska vi skapa lämpliga lokaler för framtida näringsverksamhet. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Utifrån dialog med boende och andra aktörer formar vi lokaler efter de behov som finns och är realistiska. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Samtliga upphandlingar för renovering, utemiljö, nyproduktion ska göras med social hänsyn. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Vi ska ge möjlighet till lokal arbetsförmedling genom att upplåta lämplig lokal. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Vi ska erbjuda tjänster för våra boende, vilka utförs av Gärdsås-bor som startat företag inom sektorn. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas.

Vi ska skapa nya bostäder med blandade upplåtelseformer och i småskalig miljö. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa en attraktiv och inbjudande när- och utemiljö i området. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa fina och trygga utemiljöer som stämmer med gestaltningen för övriga åtgärder som nyproduktion och ny infrastruktur. *(Renovering)*

I våra fastigheter ska vi skapa lämpliga lokaler för framtida näringsverksamhet. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Utifrån dialog med boende och andra aktörer formar vi lokaler efter de behov som finns och är realistiska. *(Näringsliv/sysselsättning)*

Erbjuda tjänster för våra boende, vilka utförs av Gärdsås-bor som startat företag inom sektorn. *(Näringsliv/sysselsättning)*

De boende ska vara bekväma med att föra fram idéer och synpunkter. *(Dialogprocess)*

Informationsflödet ska säkerställa att ingen exkluderas. *(Dialogprocess)*

Dialogen blir en grund för utveckling på de boendes villkor. *(Dialogprocess)*

De boende ska vilja satsa på sitt eget boende, stanna kvar i området och trivas. *(Dialogprocess)*

Dialogen ska resultera i gott samarbetsklimat mellan alla berörda. *(Dialogprocess)*

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Vi ska skapa en attraktiv och inbjudande när- och utemiljö i området. *(Nyproduktion)*

Vi ska skapa fina och trygga utemiljöer som stämmer med gestaltningen för övriga åtgärder som nyproduktion och ny infrastruktur. *(Renovering)*

De boende ska vilja satsa på sitt eget boende, stanna kvar i området och trivas. *(Dialogprocess)*

Tema Dialogprocess: Metod och utveckling

Medskapande och förankring

Dialogen ska ligga till grund för all utveckling av Gärdsås, som med de boendes medverkan ger en stabilare och mer attraktiv livsmiljö i Gärdsås. Vi vill att de boende ska vilja satsa på sitt eget område - med sin tid, med att vilja investera i nytt boende, med att stanna kvar och trivas.

Det är också viktigt att påbörja ett förankringsarbete och informera om att det är mycket som kommer hända i området. Förankringen måste vara påbörjad innan första samrådet. Det handlar om att göra det okända känt och det otrygga tryggt. Dialog om innehåll och kvalitéer för renoveringen.

Dialogen ska bygga på nyfikenhet, öppenhet och mod. En kvalitativ dialog är ett av Familjebostädernas främsta verktyg för att lyckas med utvecklingen av Gärdsås.

Nedan presenteras en översiktlig bild över de olika dialogaktiviteter som är genomförda på Siriusgatan.

Förtjäna förtroende

Det är av stor vikt att dialogen som vi har ska leda till något konkret för att vara förtroendeingivande. Det finns en historia i området, där man genomfört många undersökningar utan att realisera resultatet. I vårt dialogarbete arbetar vi inte med projekt utan med en långsiktig investering. Det innebär att återkoppling av dialogen alltid är viktigt, ofta i form av konkreta handlingar.

Genom ett starkt förtroende kommer våra boende att känna sig bekväma med att föra fram synpunkter och bidrar till ett gott samarbetsklimat.

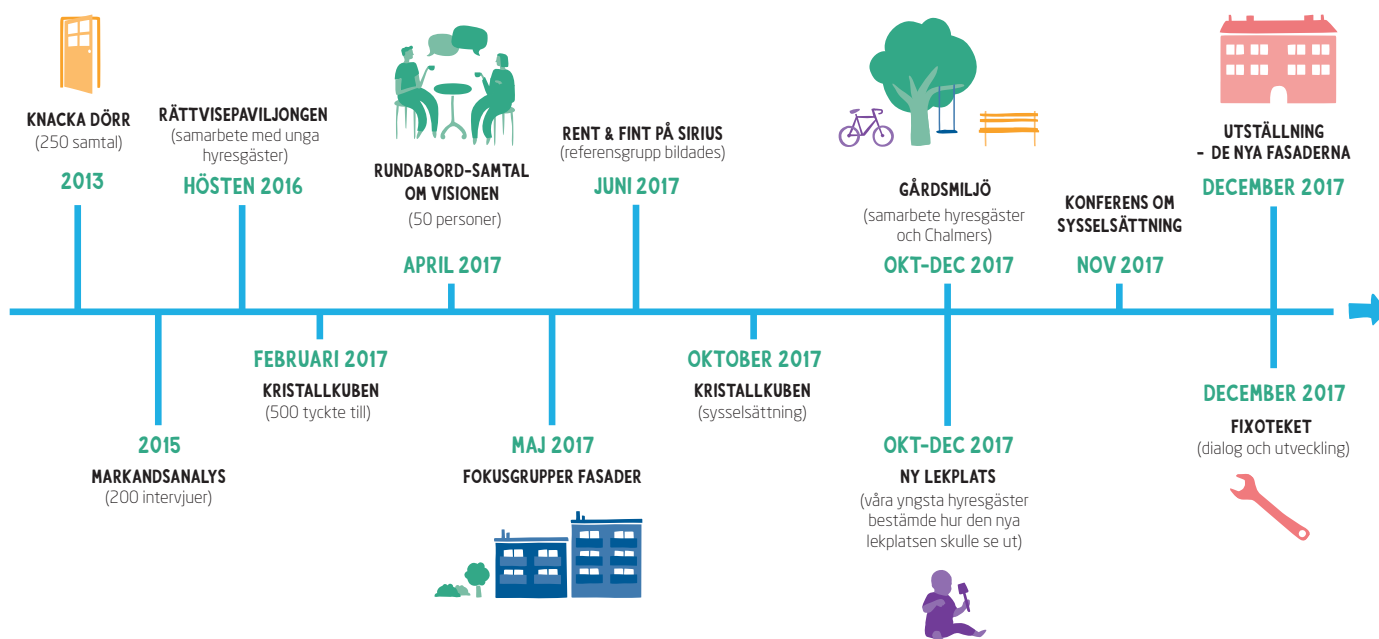
Dialoglokal

Ett viktigt redskap i arbetet med dialogen är att förutsättningar för dialogmöten skapas, och vi kommer utveckla områdeskontoret på Siriusgatan, som också medger arbete med kvalitativa och många möten med boende.

Flera olika aktörer

Även om boende är en viktig målgrupp för dialogarbetet, finns det flera andra målgrupper vi behöver föra dialog med för att lyckas med vårt arbete.

TIDSLINJE DIALOG GÄRDSÅS:



Tema Nyproduktion: Syften och principer

Stadsutveckling + bostadsproduktion

Syftet med ambitionen att utveckla nya bostäder innebär möjligheter till att förändra stadsstrukturen och blanda och komplettera bebyggelsen, vilket kan skapa mer attraktiva och trygga miljöer. Den nya bebyggelsen ska präglas av småskalighet och täthet. Minskade barriärer i området och länka samman stadsdelen med områdena norr och söder om Bergsjövägen där det idag finns dubbla vägsystem.

Detaljplanen ska tydligt baseras på programmets framtagna inriktningar och principer, och ska öka den sociala hållbarheten. Huvudsyftet med satsningen på nybyggnation är att komplettera dagens bostadsutbud i Gärdsås med fler upplåtelseformer, för att ge ökade möjligheter till kvarboende genom ett brett utbud av olika bostäder, och att motverka känslan av otrygghet i utomhusmiljöerna - särskilt längs övergripande stråk.

Stadsutvecklingen ska aktivt bidra till att minska segregationen och utjämna skillnader i livsvillkor och hälsa. Gärdsås ska planeras för att uppnå en mångfald av upplåtelseformer och bostadstyper. Att skapa hälsofrämjande och hållbara livsmiljöer är ett centralt fokusområde i stadens jämlikhetsarbete som vi prioriterar.

Planområdets utbredning

Bilden visar Gärdsås idag, med detaljplaneområdet inritat i rött.



Sju huvudprinciper

Nyproduktionen planeras i enlighet med de gällande riktlinjer som finns. 2016 fastställdes ett Program för Bergsjön som tydliggör stadens prioriteringar och kraftsamlingsområden för stadsdelen.

Programmets huvudfokus låg på stadsplaneringens möjligheter att skapa social hållbarhet och integration. Viktiga slutsatser i programmet, med bäring för arbetet med Gärdsås, är att bland annat behovet att förändra och koppla ihop strukturen med avseende på bebyggelse och trafik.

Sju huvudprinciper som styr detaljplanen är att:

- ▶ Stärka knutpunkter
- ▶ Förändra stadsstrukturen och blanda bebyggelsen
- ▶ Komplettera med park och mötesplatser
- ▶ Koppla ihop och ta bort barriärer
- ▶ Skapa rum och stråk för alla
- ▶ Komplettera med service
- ▶ Ge planförutsättningar för bostadsrätter och äganderätter i småhusform/radhus

Utveckling Gärdsås omvärld

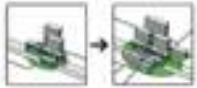
Ökat intresse för utveckling i Bergsjön

Det är flera andra aktörer som beslutat att utveckla sina bestånd i Bergsjön, och arbeta med långsiktighet och lokalt förankrad områdesutveckling - däribland Balder och Willhem.

Anledningen till prioriteringarna är en stark övertygelse om Bergsjöns möjliga utveckling.

Flera andra byggplaner på gång

Genom Bergsjöns program möjliggjordes flera byggnationer. Idag planeras byggnation i fyra olika projekt i Bergsjön, med tillsammans över 2 000 nya bostäder. Det stora antalet bostäder kommer vara en viktig nyckel för att skapa fler arbetsplatser och bättre vardagsservice i Bergsjön. Gemensamt för utvecklandet av dessa nya bostäder är behovet att:



Stärka knutpunkter



Förändra stadsstrukturen och blanda bebyggelsen



Komplettera med park och mötesplatser

Ökat antal bostäder positivt för alla

Illustrationen till höger är från *Utbyggnadsplanering 2035* och visar att ökad befolkningstäthet inverkar positivt på flera sätt för livet i staden, både när det kommer till ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer.

När den byggda staden kompletteras med fler bostäder följer flera effekter som förstärker varandra sinsemellan.

Angränsande planer belar staden

Det är flera planer som är påbörjade, eller som kommer starta, som har till syfte att knyta samman stadens olika enklaver. Det ska vara en sammanhängande stad, inte flera olika stadsdelsöar.

Exempel på sådana planer är utvecklingen i Gamlestaden, Kviberg och Kortedala. Genom att utveckla och förtäta kommer ett stråk med stadskvaliteter skapas mot Bergsjön - där Gärdsås och Siriusgatan blir en länk för att koppla ihop staden ytterligare.

Dags att läka samman stad och stadsdelar



Tema Näringsliv/sysselsättning: Aktiviteter och idéer

Hållbara livsmiljöer med ökad sysselsättning

Sysselsättningsgraden är låg i området. Betydelsen att öka självförsörjningsgraden är av stor betydelse för Familjebostäder, även om det inte ligger inom vår kärnverksamhet. Göteborgs stads budget bekräftar också betydelsen av arbete med detta verksamhetsspår:

”De allmännyttiga bostadsbolagen ska samverka med stadsdelsnämnderna för att utveckla förvaltningen av sina bostäder.... I många områden där det finns renoveringsbehov finns det också stor arbetslöshet. Vid upprustningsinsatser ska stadens modell för social hänsyn användas som ett medel att skapa sysselsättning och arbete åt invånarna i de bostadsområden som ska upprustas.”

En annan dimension i frågan om områdets socioekonomiska utveckling är näringslivsutveckling. Även om många av våra boende och samhället i övrigt förväntar sig en anställning i någon form som den bästa lösningen på sysselsättning, kan det finnas en potential avseende entreprenörskap. Går detta att utveckla? Om det finns en vilja, behov av lokal för detta ändamål, eller lokaler för andra företagsändamål, ska Familjebostäder undersöka möjligheterna för att kunna bidra.

Finns det intresse från företag, små som stora, att etablera sig i området, är detta självklart mycket bra. Sammantaget ger allt i denna riktning en ökad stolthet och bättre självförtroende för stadsdelen, vilket i sin tur smittar till annat som kultur, idrott och skola.

Att skapa sysselsättning ska byggas på de boendes villkor i första hand. Arbetet ska även utgå från att undvika projekt i så stor utsträckning som möjligt. Det är viktigt att hitta långsiktiga lösningar. Med respekt för att ett åtagande som detta är svårt, många andra områden och städer i Sverige brottas med liknande problem, ska vi alltså våga testa att öppna nya dörrar. Vi ska tillsammans med representanter från akademien, näringsliv, staten och Göteborgs Stad bidra så gott vi kan till att hitta nya lösningar.



Tema Renovering - vägval och prioritering av åtgärder

I arbetet med att ta fram planer för renoveringen har flera olika ansatsnivåer prövats, med varierande grad av måluppfyllnad. Vi har därmed behövt göra olika vägval, som styr prioriteringen av åtgärder. I nedanstående matris finns olika insatsnivåer kopplade med Framtidens och Familjebostäders övergripande mål och strategier, och visar måluppfyllelse med respektive åtgärder. Den omfattande renoveringen innehåller allt som den varsamma gör, samt ett betydande inre underhåll i form av t ex stambyten. Vi bedömer dock att det är Varsam renovering som ger bäst måluppfyllnad och väljer därför att gå vidare med detta renoveringsalternativ. Se vidare innehåll på nästa sida.

Insats	+	-
Ingen renovering	Vi ska värna lägenheter med låg hyra	Vi ska renovera varsamt
	Tar inte något av Familjebostäders underhållskapacitet i anspråk	Energieffektivisering ska vara ett aktivt arbete
	Kan säkerställa soliditeten genom att inte binda kapital	Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas
		Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg
		Kräver omfattande och kostnadsdrivande akutåtgärder
Varsam renovering	Vi ska renovera varsamt	Innebär bristande ekonomisk måluppfyllelse
	De boendes möjligheter att påverka sina boendekostnader ska stärkas	Ger behov av nedskrivning
	Vi ska värna lägenheter med låg hyra	Endast delar av underhållsbehovet åtgärdas
	Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning	Utnyttjar en stor del av Familjebostäders underhållskapacitet
	Fokusera på kundbetygen "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs"	
	Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg	
Omfattande renovering	Tar bort risken av omfattande och kostnadsdrivande akutåtgärder	Tar en stor del av Familjebostäders underhållskapacitet i anspråk
	Prioritera områden med låga kund- och inflytandebetyg	Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande
		Stärker inte soliditeten genom att aktivt verka för att frigöra kapital.
		Kräver större hyreshöjning
		Ger behov av nedskrivning.

Varsam renovering - åtgärder

Varsam renovering består av två delar. Den första delen (kallad Varsam) är rent fastighetstekniskt nödvändig utifrån ett omfattande underhållsbehov. Den andra delen (kallad Varsamt +) syftar primärt till att stärka områdets och fastigheternas attraktivitet, trygghet, trivsel för hyresgästerna och är motiverad utifrån att beståndet ligger i ett utvecklingsområde, och vi försöker minska skillnaderna i livsvillkor och hälsa genom att stärka och lyfta Gärdås.

Åtgärder inom nivå Varsamt Nödvändigt

Fasad inklusive tilläggsisolering

Varför? Det är ett tekniskt och energimässigt behov, och behövs för att uppfylla det klimatstrategiska programmet. Sanering av miljöfarliga ämnen är ett lagkrav. Befintliga fasadskivor riskerar att rasa. Ökar inomhuskomforten, som utifrån dialog med boende är en av de viktigaste sakerna att åtgärda.

Nya entréer

Varför? Ökar attraktiviteten till fastigheterna och stärker samtidigt tryggheten.

Åtgärda balkongerna

Varför? Tekniskt behov av åtgärder.

Fönsterbyte

Varför? Det är ett tekniskt och energimässigt behov, och behövs för att uppfylla det klimatstrategiska programmet. Sanering av miljöfarliga ämnen är ett lagkrav. Ökar inomhuskomforten, som utifrån dialog med boende är en av de viktigaste sakerna att åtgärda.

Takbeläggning byts

Varför? Tekniskt behov. Byttes 1994, livslängden är 20 år.

Vindar isoleras

Varför? Energibehov (redan genomfört på de övre husen). Ökar inomhuskomforten, som utifrån dialog med boende är en av de viktigaste sakerna att åtgärda

Förberedelse FTX (fläktrum)

Varför? Energibehov. Ökar inomhuskomforten, som utifrån dialog med boende är en av de viktigaste sakerna att åtgärda.

Utemiljö - tekniskt arbete

Varför? Renovering av gårdsbjällklag övre gårdarna samt VA, dränering och återställning på de nedre gårdarna. Förvaltningsmässigt behov på samtliga gårdar.

Åtgärder inom nivå Varsamt + Kvalitet

Tvättstugor

Varför? Förvaltningsmässigt behov, ökad trygghet, trivsel. Minskade driftskostnader.

Ombyggnad av fd tvättstugor

Varför? Skapar servicelokaler såsom cykelrum, kontor eller utökade lägenheter.

Utemiljö - ökad kvalitet

Varför? Ökad attraktivitet, trygghet, trivsel - och bidrar generellt till ökad social hållbarhet.

Nya soprum på gårdarna inkl sopväg

Varför? Förvaltningsmässigt behov, ökad trygghet. Minskade driftskostnader. Hyresgästönskemål.

Hissar

Varför? Ligger i plan för renovering 2021-2024.

Terrasser + gemensamhetslokal

Varför? Kan skapa extra attraktivitet och trivsel, när fläktrum för FTX görs.

Koncerngemensamma åtgärder (ingår i Varsamt +)

Solceller

Varför? Enligt koncernbeslut.

Konstnärlig utsmyckning

Varför? Enligt koncernbeslut.

Tillval (ingår ej i kostnadsbedömning)

Balkonginglasning

Varför? Betydelsen av inglasade balkonger framkom tydligt i boendedialogerna, och är ekonomiskt bärande.

Varsam renovering- etappindelning

Etappindelning

Vi har valt att lägga arbetet i etapper, eftersom det på flera sätt gagnar vår process och medger olika vägval under projektets gång. Etapp ett, som vi börjar med, är minst och lämplig aH använda som pilotarena. Utifrån arbetet där kan vi lära oss för att utveckla våra processer och val av åtgärder vidare. Vi har också valt att börja där eftersom det innebär att vi kommer undan från nyproduktionsområdena innan det är dags att börja med dem.

Vi har också tänkt handla upp renoveringen i delar, med optioner på kommande etapper, i syfte att lära oss samt göra besparingar och effektiviseringar i kommande etapper, främst etapp 1-4. Etapp 5 kommer troligtvis delas upp i flera etapper i ett senare skede, då den skiljer sig markant pga parkeringsgaraget.

Etappindelningen låter oss också prova alternativa vägar för fastigheterna, där flera intressanta möjligheter finns att analysera, såsom kooperativ hyresrätt, ombildningar till bostadsrätt och trygghetsboende.



Omfattning i respektive etapp

Etapp 1: 139 lägenheter

Etapp 2: 188 lägenheter

Etapp 3: 143 lägenheter

Etapp 4: 141 lägenheter

Etapp 5: 160 + 102 + 146 + 189 lägenheter

Varsam renovering - ekonomiska konsekvenser

Översiktlig kostnads- bedömning (2017 års siffror) Renovering Varsam och Varsam +

	Nöd- vändigt, totalt mkr	Inklusive Varsamt + totalt mkr
Bokfört värde	133	133
Produktions- kostnad (exkl. balkong- inglasning)	600	800
Summa	733	983
Marknads- värde		
Före åtgärder	488	488
Efter åtgärder	591	667
Ned- skrivning		
Intern- värdering	-142	-316
Extern- värdering	-42	-216

Projektets effekter på bolagets ekonomi

Projektet ger framför allt två effekter på bolagets ekonomi:

- ▶ Det tar en mycket stor andel av bolagets utgifter för underhåll/renovering kommande år.
- ▶ Det leder till stora nedskrivningar vilket påverkar bolagets finansiella ställning.

Vi har redovisat två alternativ som skiljer ca 250 mnkr i produktionskostnad. Utslaget per år kommer därmed mellan ca 80 - 100 mnkr tas av tillgänglig underhållsvolym - beroende på alternativ - vilket motsvarar 14 - 17 % av 2018 års budgeterade volym.

Projektets utgifter per år är inte avsevärt större än vad andra stora förnyelseprojekt har tagit av volymen. Det som skiljer är att påverkan på ekonomin är under betydligt längre tid. Det innebär att ett begränsat antal andra stora projekt kan genomföras under denna period.

Bolaget styr vidare inte över vilken ram som kommer att gälla för underhåll och investeringar, utan ramen sätts av moderbolaget. Det kan inte uteslutas att volymen framöver kan minska. Även omvärldsfaktorer, såsom räntenivåer, kan under en lång projekttid få stark påverkan på bolagets utrymme. Detta gör att längre åtaganden ökar osäkerheten för vad ett projekt kan medföra för konsekvenser för underhåll och renoveringar i bolaget.

Den estimerade nedskrivningen varierar mellan 42 mnkr och 216 mnkr, förutsatt att den bedömda högre externa värderingen tillämpas. Externa värderare har ett lägre avkastningskrav för området. Om den egna avkastningsvärderingen tillämpas är nedskrivningen ca 100 mkr högre.

Projektet löper under lång tid, och är behäftat med stor osäkerhet. Att göra en simulering för hur investeringen och nedskrivningen påverkar bolagets framtida finansiella utveckling har inte bedömts möjlig att göra. Bolagets finansiella utveckling är också osäker beroende på omvärldsfaktorer och kommande betydande nyproduktion, som är osäker i volym, tid och lönsamhet.

Projektets påverkan kan belysas genom att belasta bolagets finansiella ställning idag, med effekten av hela projektet vid ett tillfälle. Det är en grov förenkling, men visar på effekternas storlek. Om bolaget belastas med hela produktionskostnaden och nedskrivningen, baserat på den högre externa värderingen, innebär det att soliditeten sjunker med, i storleksordningen, 6%. Bolagets soliditet kommer även av andra skäl sjunka framöver, främst investeringar i nyproduktion med nedskrivningar där lönsamhet inte uppnås.

Möjligheter och risker

Det som skulle kunna förbättra projektets ekonomi är förändrad lägesindelning i värdering och hyresnivån.

Möjlighet att gå från nuvarande C2 till C1 läge bedöms osäkert. Utvecklingen i Gärdås är beroende av en mängd olika faktorer. Det finns ett antal fastighetsägare i området som agerar på olika sätt. Projektet ger inte enskilt en så stor påverkan, men bidrar självklart till att stärka området. För att nå en större ekonomisk effekt krävs att nå läge B4. På sikt kan B4 vara möjligt att nå. Som jämförelse är Kortedala läge B3, Selma B4, Eriksbo C1 och Tynnered B3.

Hyreshöjningarna i projektet är mycket begränsade (13-20% beroende på alternativ) främst genom att få standardhöjande åtgärder genomförs. Hyresnivån är idag klart lägre än omgivande fastigheter. Genom denna lägre nivå så är avkastningsvärdet lågt. Om det vore möjligt att tillgodogöra fastigheterna det hyresutrymmet skulle kalkylen klart förbättras.

Kvarstående framtida underhållsbehov innebär en utgiftsnivå på ca 50 mnkr/år i ytterligare 10 år. Hela detta framtida behov, förutom löpande inre lägenhetsunderhåll och vissa andra mindre underhållsåtgärder, kan leda till nedskrivning eftersom det inte finns något utrymme i fastigheternas värde. Nedskrivningen är i storleksordningen 500 mnkr och är lika oavsett vilket renoveringsalternativ som väljs idag.

Nyproduktion i Bergsjön bedöms även framöver leda till betydande nedskrivningar. Att utöver stora nedskrivningar i förnyelseprojektet också göra stora nedskrivningar i nybyggnationen i samma område leder till en ännu större belastning.

Sammanfattningsvis innebär projektet ett mycket stort åtagande oavsett renoveringsalternativ. I detta projektet, precis som i alla andra projekt, måste den totala åtgärdsvolymen hållas nere för att skapa möjlighet för nyproduktion och möjliggöra andra angelägna underhållsåtgärder. Även ett åtagande i nivå med alternativet *Varsamt* innebär betydande påfrestning. Samtidigt är området och fastigheterna i starkt behov av förnyelse.



Sammanfattning och rekommendation

Familjebostäders fastigheter på Siriusgatan i Gärdås har ett omfattande renoveringsbehov. Husen utgör ett typiskt miljonprogramsområde beläget i Bergsjön, ett av Framtidens sex utvecklingsområden. Ett område som bland annat präglas av svag socioekonomi, trångboddhet och otrygghet.

Renoveringsåtgärderna är medvetet valda för att renovera varsamt och värna den låga hyresnivån, vilket ger förutsättningar för människor att bo kvar i området. Vi ser stora möjligheter att genom renoveringen åstadkomma väsentliga förbättringar avseende trygghet, trivsel och attraktivitet om vi samtidigt åtgärdar bland annat tvättstugor, soprum, hissar med mera.

Parallellt med planeringen inför renoveringen har staden tydliggjort sina ambitioner för att stadsutvecklingsmässigt stärka Bergsjöns attraktivitet och trygghet. Detta ska åstadkommas bland annat genom nyproduktion med olika upplåtelseformer i direkt anslutning till de befintliga husen. Renoveringen och nyproduktionen förstärker varandras positiva effekt för området och våra hyresgäster. Likaså ger de goda förutsättningar för att kunna bidra till en förbättrad sysselsättning bland våra hyresgäster, under byggnationen såväl som mer långsiktigt genom satsningar på ökat entreprenörskap.

Förslaget till inriktning för renovering, nyproduktion och sysselsättning i Gärdås är framtaget utifrån en lång och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster, där deras behov och önskemål varit viktiga utgångspunkter. Dialogen avses fortsätta under hela projektets genomförande.

Renoveringen kommer att ta en stor andel av bolagets utgifter för underhåll/renovering kommande år. Det medför också stora nedskrivningar vilket påverkar bolagets finansiella ställning. Vi bedömer dock att detta är nödvändiga åtgärder för att kunna förändra den grundläggande strukturen i området, vilket är ett viktigt steg för att Göteborg ska bli en mer jämlik stad. Föreslagna åtgärder bidrar också till måluppfyllelse på flertalet av målen i Framtidens affärsplan.



Teknisk utredning

Invändig renovering Gärdsås



Fastighetsbeteckning:

Bergsjön 38:1-9 samt Bergsjön 39:7-10

Adress:

Siriusgatan 16-120

Antal lägenheter:

1 208 st fördelade på 12 byggnader

Bakgrund

Bergsjön ligger 10 km från stadens centrum, området Gärdås ligger i västra Bergsjön nära Kortedala. Bergsjön är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg och är en del av satsningen för ett Jämlikt Göteborg. Familjebostäders bestånd på Siriusgatan i Gärdås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört i början av 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdås är att vi ska öka *attraktiviteten, tryggheten* och *välståndet* i stadsdelen. De redskap vi har till vårt förfogande är att renovering och nybyggnad ska genomföras, liksom att antalet sysselsatta i Gärdås ska öka. Arbetet utgår från ett nära samspel och dialog med de boende som bas. Arbetet består av fyra nyckelstrategier - som blir våra Temaområden - för att nå framgång:

Renovering, Nyproduktion, Näringsliv/sysselsättning, Dialogprocess.

Fastigheterna i Gärdås har ett omfattande renoveringsbehov, samtidigt som betalningsförmågan från boende är låg. I och med renoveringsbehovet har Familjebostäder utrett flera olika ansatsnivåer för Gärdås. En utmaning i detta arbete har varit att olika målprioriteringar delvis har stått emot varandra. Vid val av nivå på åtgärderna har mål och strategier i affärsplanen fått vara styrande. Dessa handlar om att vi ska renovera varsamt, värna om låga hyror och undvika åtgärder som innebär att befintliga hyresgäster inte har råd med sitt boende. Vår nivå blev därför *Varsam renovering*, som framförallt innebär en upprustning av klimatskal och utemiljö och få standardhöjande åtgärder. Denna nivå på renovering ställer stora krav på en omfattande löpande förvaltning invändigt i fastigheterna framöver.

Enligt nuvarande plan ska hela området först renoveras utvändigt med fokus på klimatskal och utemiljö vilket skulle pågå mellan ca 2018-2028. Därefter kan den invändiga renoveringen påbörjas. Det finns dock inget beslut om vad den invändiga renoveringen skall innehålla eller när den skall utföras.



Figur 1 – Nuvarande etappindelning för utvändigt renovering

Nuläge - problematik

I samband med rivning av fasader i etapp 1 upptäcktes fukt och påväxt i ytterväggar i anslutning till badrum. Vid stickprov i resterande hus i etapp 1-4 förekommer samma problem. I badrum vid fasad ligger våtzon 1 i direkt anslutning mot yttervägg utan stänkskydd. Vattenbelastningen mot fönster och vägg är hög och befintliga tätskikt är bristfälliga eller saknas helt. Spånskivorna bakom kaklet har därför blivit blöta och påväxt har bildats på utsidan av skivorna bakom plasten. Rivning av vägg inifrån ett badrum i etapp 4 bekräftade det vi upptäckte i etapp 1. Påväxten är koncentrerad till spånskivor bakom plasten. Utanpåliggande regelverk visar inte på några synliga rötskador och endast mindre spår av påväxt lokalt. Invändiga regelverk under fönster är delvis rötskadade och har kraftig påväxt.

Mikrobiologiska analyser i ytterväggar vid badrum har visat riklig förekomst av flera mögelsorter där det vanligaste släktet var *Chaetomium* vilka uppges kunna vara hälsovådliga. Mätning av sporhalter i luft i badrum mot yttervägg visade dock lägre halter än referensvärdet utomhus.

Vi har även rivit ut ett innerväggsbadrum och provtagningar visar varken på påväxt eller fuktproblematik och behöver därför inte åtgärdas avseende mögelpåväxt.



Figur 2 – Foton på vägg från ställning samt inifrån badrum i anslutning till yttervägg

Lagstiftning

Det finns många variabler som påverkar om de konstaterade skadorna påverkar inomhusmiljön eller inte och som lagstiftarna inte tar hänsyn till i lagar och regler. Lagstiftningen är komplex, med korsreferenser till varandra men landar i försiktighetsprincipen. Aktuella lagar och regler är bland annat Miljöbalken (2:1, 2:2, 9:3, 26:22, 2:3) samt Folkhälsomyndighetens författningssamling FoHMFS 2014:14 (9:3).

På grund av ovanstående problematik behöver vi utforma en plan och påbörja den invändiga renoveringen tidigare än planerat. Vi behöver också bestämma vad den invändiga renoveringen skall omfatta samt hur vi utför den i förhållande till kvarstående utvändig renovering på ett hållbart sätt. Vi har även nyligen fått nya riktlinjer från koncernen avseende renovering utan standardhöjningar som vi måste förhålla oss till.

Förslag till plan

Åtgärder på kort sikt

Vi behöver begränsa den direkta vattenbelastningen inifrån så att fukttransporten ut genom väggen minimeras. Det är också ett sätt att motverka att vi får fukt- och/eller rötskador på den nya vägguppbbyggnaden. För att begränsa den direkta vattenbelastningen planerar vi att montera glasväggar som skyddar vägg och fönster tills det är dags för stambyte och renovering av badrummen. Till dess att badrumrensrenovering utförs bör vi löpande utföra mätning av sporhalter i inomhusluften.

Åtgärder på lång sikt

För att sanera påväxten i sin helhet behöver vi riva väggar invändigt inklusive kakel, spånskiva, plast och träreglar samt bygga upp nya väggar utan organiska material. För att få ett bra och hållbart resultat rekommenderar vi att detta utförs i samband med kommande stambyte och badrumsrenovering så att all påväxt kan tas bort och hela badrummet får ett homogent tätskikt.

Tider

I nuläget har vi en upphandlad entreprenad som med optioner omfattar utvändig renovering med kvarboende i etapp 1-4. Tidplanen för utförandet av denna utvändiga renovering av etapp 1-4 sträcker sig från 2018-2023. Utförandetiden för utvändig renovering av etapp 5 är enligt nuvarande plan och takt preliminärt 2024-2029.

Dialogen och konceptet för den utvändiga renoveringen av etapp 1-4 är klar och till stora delar redan i produktion. Innan den invändiga renoveringen av etapp 1-4 samt renovering av etapp 5 kan påbörjas behöver förstudie, kommunikationsarbete, projektering, förhandlingar och eventuellt tomställningar av lägenheter i området utföras. Processerna som behöver genomföras innan produktionsstart beräknas ta ca 3 år vilket innebär möjlig start 2023.

För att hantera problematiken och säkra projektets framdrift har vi försökt planera och komprimera kvarstående åtgärder enligt tidplanen nedan.

Renovering	Etapp	Lgh	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Utvändig	Etapp 1	139 lgh	■														
Utvändig	Etapp 2	141 lgh		■		■											
Utvändig	Etapp 3	143 lgh			■		■										
Utvändig	Etapp 4	188 lgh				■		■									
Utvändig	Aktivitetssyta					■		■									
Invändig	Etapp 1	139 lgh						■									
Invändig	Etapp 2	141 lgh							■								
Invändig	Etapp 3	143 lgh								■							
Invändig	Etapp 4	188 lgh									■						
Utvändig & ir	Etapp 5	597 lgh							■		■						

Figur 3 - Förslag tidplan för utvändig och invändig renovering i områdesutveckling Gärdås

Ekonomi

Åtgärderna i den utvändiga renoveringen är framtagna via dialog med hyresgästerna och avser att öka trygghet och trivsel, förbättra inomhuskomforten samt sänka energiförbrukningen. Den utvändiga renoveringen har en förhandlad hyreshöjning på ca 14% (med hyrestrappa) och total projektkostnad är ca 750 000 kr/lägenhet för etapp 1-4.

Fördelen med nuvarande upphandling av utvändig renovering etapp 1-4 är att vi är igång, har en upprepning och chans till ökad effektivitet allt eftersom vi och entreprenören lär sig husen och arbetsmomenten. Att avbryta befintlig upphandling skulle innebära ett stopp i produktionen, missad chans till effektivisering och en paus i framdriften.

Utredning av åtgärder och omfattning för invändig renovering av etapp 1-4 påbörjas nu. Scenariot nedan med tider och kostnader förutsätter miniminivå på åtgärder samt kvarboende hyresgäster.

Om vi i etapp 5 skall utföra utvändig och invändig renovering samtidigt så behöver vi evakuera hyresgäster i dessa byggnader. Preliminär ekonomisk tidplan nedan utgår ifrån utvändig renovering lika etapp 1-4 samt miniminivå på invändiga åtgärder.

Sammanfattning

I samband med den pågående utvändiga renoveringen har det uppdagats mögelpåväxt i väggkonstruktionen i anslutning till badrummen. Vi bedömer att den invändiga renoveringen måste tidigareläggas då mögel är hälsovådligt och dessutom kan skada den nya fasaden. Externa krav finns på att visa en plan för att hantera situationen inom en snar framtid.