

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 13
Mötesdatum 2026-02-04
Ärendenummer: 2026-00028

Handläggare
Fredrik Davidsson
Telefon: 031 773 83 50
E-post: fredrik.davidsson@framtiden.se

Investering i befintligt bestånd, Gärdsås invändig renovering E2-E4, Familjebostäder

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Familjebostäders investeringsärende i befintligt bestånd, *Gärdsås invändig renovering E2-E4*, godkänns, i enlighet med bilaga.

Sammanfattning

Styrelsen för Familjebostäder har i enlighet med koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Gärdsås invändig renovering E2-E4*, till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande till en kostnad motsvarande [REDACTED]

Gärdsås, beläget i Bergsjön är ett av Framtidenkoncernens sex utvecklingsområden i Göteborg. Familjebostäder äger och förvaltar drygt 1 200 lägenheter fördelade i tolv byggnader. Området är ett miljonprogramsområde och är uppfört kring 1970. 2018 fattades ett inriktningsbeslut för *Gärdsås områdesutveckling* som omfattade utvändig renovering. Inriktningsbeslutet godkändes av Framtidens styrelse 2018-05-15. I samband med den utvändiga renoveringen konstaterades fuktproblematik inkluderande mögelpåväxt i bakomliggande väggkonstruktion för badrum belägna i anslutning till yttervägg. Det föranledde en komplettering av fattat inriktningsbeslut avseende invändig renovering. Det kompletterande inriktningsbeslutet godkändes av Framtidens styrelse 2020-05-14. 2022-05-11 godkände styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden åtgärderna för den första invändiga etappen till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Genomförandet av de invändiga åtgärderna har förskjutits som följd av prövning av godkännandehantering.

Åtgärder i föreliggande ärende består av stambyte för vatten, avlopp och värme, nya radiatorer, badrumsrenovering och ny fastighetsel till och med elcentral i hall. Renovering av trapphus. Tillval i form av nya kök, styckvisa tillval i kök, säkerhetsdörr, parkett, innerdörr, inredning klädkammare, nya garderober i hall och komplett elrenovering kommer erbjudas.

Lönsamheten uppgår till [REDACTED] och direktavkastningen motsvarar [REDACTED] jämföra med marknadens direktavkastning om 4,21 %. Åtgärderna föranleder inte nedskrivning. Den genomsnittliga hyresnivån innan åtgärd är [REDACTED] kvm BOA, år och uppgår till [REDACTED]/kvm BOA, år efter åtgärd.

Bolagets bedömning är att behov av åtgärder föreligger och projektet bör genomföras även om kravnivåer för lönsamhet, direktavkastning och minskad negativ klimatpåverkan inte nås kravnivåerna, vilket gör att projektet bör genomföras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreliggande ärende avser invändig renovering för etapp två till fyra till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt vilket motsvarar [REDACTED] per kvadratmeter (BOA+LOA). Etapp två till fyra omfattar totalt 476 lägenheter och nio lokaler. Kostnaderna mellan etapperna fördelas på följande sätt:

E2: 144 lägenheter: [REDACTED]

E3: 144 lägenheter: [REDACTED]

E4: 188 lägenheter: [REDACTED]

Summa E2-E4: 476 lägenheter: [REDACTED]

Det bokförda värdet uppgår till [REDACTED] innan åtgärd och [REDACTED] efter åtgärd. Marknadsvärdet uppgår till [REDACTED] innan åtgärd och [REDACTED] efter åtgärd vilket ger ett återstående övervärde om [REDACTED] efter åtgärd.

Den långsiktiga nominella lönsamheten uppgår till [REDACTED] att jämföra med koncernens krav om [REDACTED] Direktavkastningen motsvarar [REDACTED] att jämföra med direktavkastningskravet som uppgår till 4,21 %. Lönsamhet och direktavkastningen fördelar sig per etapp enligt nedan

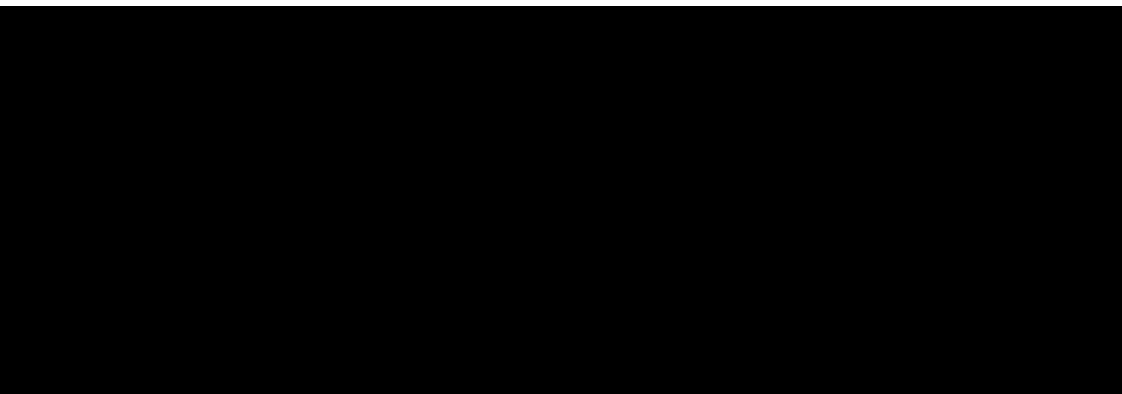
E2 Lönsamhet: [REDACTED]	direktavkastning: [REDACTED]
--------------------------	------------------------------

E3 Lönsamhet: [REDACTED]	direktavkastning: [REDACTED]
--------------------------	------------------------------

E 4 Lönsamhet [REDACTED]	direktavkastning: [REDACTED]
--------------------------	------------------------------

Lönsamhet och direktavkastning är kalkylerad med förutsättningen att tillval inom etapp två till och med fyra motsvarar erfarenheter från utförda tillval inom etapp ett.

Nuvarande genomsnittlig hyresnivå uppgår till [REDACTED]/kvm BOA och år. Hyresnivån efter åtgärd är bedömd till [REDACTED]kr (basnivå), vilket ger en hyresnivå för två rum och kök, 55 kvm om [REDACTED]/månad. För befintliga hyresgäster planeras hyresnivån att fasas in under [REDACTED] vilket motsvarar förutsättningarna som förhandlades för etapp 1. Den långa infasningstiden är att betrakta som ett undantagsfall. Hyresförhandling för etapp två är genomförd, resterande kommer genomföras etappvis.



Bilden visar hyrestrappa för basnivån exklusive tillval för en 3 ROK i etapp 1.

Hyrestrappan för etapp 2 kommer att följa samma princip

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet bedöms bidra till att uppfylla koncernens underhållsstrategi ur det ekologiska perspektivet genom att återbruka exempelvis vitvaror, rostfria diskbänkar, porslin, blandare och innerdörrar. Innan rivning genomförs en återbruksinventering trapphusvis för att bedöma vad som kan bevaras/återbrukas. Projektets bedömning är att ovanstående åtgärder bidrar med en minskning av klimatpåverkan med cirka [REDACTED] vilket inte möter målet enligt reduktionstrappan som motsvarar [REDACTED] men bedöms vara en rimlig minskning då en stor del av komponenternas livslängd är slut och behöver bytas ut och heller inte går att återbruka. Vid materialval eftersträvas material med låg koldioxidpåverkan, exempelvis ECO-gips, träreglar i stället för plåtreklar och så vidare.

Bedömning ur social dimension

Föreliggande ärende bedöms förbättra de boendes livsmiljö och påverkar attraktivitet och tryggheten i området. Det ges en ökad möjlighet att påverka boendestandard genom olika tillval utöver basnivån. Badrummen får en förbättrad tillgänglighet vilket kan bidra till att äldre kan bo kvar längre. Det går att erbjuda fler trygghetsboenden då husen har hiss och det finns en trygghetslokal i området. Samtliga lägenheter med tre rum och kök utökas med en wc-stol i badrummet (ingår i basnivå). En omfattande hyresgästdialog med dörrknackning, fokusgrupper och hyresgästmöten ligger till grund för projektet.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej

Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Skickas till

Familjebostäder

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

1. Styrelsehandling Familjebostäder i Göteborg AB 26-01-19 Gärdsås invändig renovering E2- E4

Beskrivning av ärendet

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden ska bedöma och ta ställning till föreliggande investeringsärende.

Gärdsås, beläget i Bergsjön är ett av Framtidenkoncernens sex utvecklingsområden i Göteborg. Familjebostäder äger och förvaltar drygt 1 200 lägenheter i varierande storlekar fördelade i tolv byggnader belägna på Siriusgatan. Området är ett miljonprogramsområde och är uppfört 1968–1972.

2018 fattades ett inriktningsbeslut för *Gärdsås områdesutveckling* som godkändes av Framtidens styrelse 2018-05-15. Därefter påbörjades en utvändig renovering av de åtta byggnaderna belägna i väster (nedre området) som omfattande nya klimatskal och utemiljöer fördelat på fyra etapper. Den sista etappen färdigställdes 2023. I samband med den utvändiga renoveringen konstaterades fuktproblematik inkluderande mögelpåväxt i bakomliggande väggkonstruktion för badrum belägna i anslutning till yttervägg. Det föranledde en komplettering av inriktningsbeslutet avseende tillkommande invändig renovering. Det kompletterande inriktningsbeslutet godkändes av Framtidens styrelse 2020-05-14.

2022-05-11 godkände styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden åtgärderna för den första invändiga etappen till en kostnad motsvarande [REDACTED] inklusive mervärdesskatt. Genomförandet av de invändiga åtgärderna har förskjutits som följd av att godkännandehanteringen prövades av hyresnämnden 2023-12-06 och godkändes av Svea hovrätt först 2024-11-07. Därefter träffades en förhandlingsöverenskommelse för etapp ett mellan Familjebostäder och Hyresgästföreningen region västra Sverige 2025-03-20. De invändiga arbetena för etapp ett kunde därmed påbörjas under augusti 2025 och beräknas pågå cirka ett år. Hyresgästerna evakueras i samband med åtgärderna vilket motsvarar genomförandet av etapp ett.

Åtgärder

Stambyte för avlopp, tappvatten och värme, nya radiatorer, badrumsrenovering. Ny fastighetsel till och med elcentral i hall. Lägenheter med tre rum och kök kompletteras med en wc-stol i badrum. Lägenheter med fyra rum och kök kompletteras med en klädkammare i tidigare separat rum för WC. Renovering av trapphus. Tillval i form av nya kök, styckvisa tillval i kök, säkerhetsdörr, parkett, innerdörr, inredning klädkammare, nya garderober i hall och komplett elrenovering kommer erbjudas.

Tidigare beslut i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

2018-05-15 Inriktningsbeslut utvändiga åtgärder

2020-05-14 Kompletterande inriktningsbeslut invändiga åtgärder

Invändigt

2022-05-11 E1 [REDACTED] [REDACTED]/BOA, LOA

Bolagets bedömning

Projektet bidrar till viss del att uppfylla koncernens underhållsstrategi. Lönsamheten som helhet når inte koncernens krav, det når ■■■■■ att jämföra med ■■■■■ vilket kan förklaras av andelen underhållsåtgärder. Projektet möter inte målet om minskad negativ klimatpåverkan men beräknas nå en reduktion av koldioxidekvivalenter motsvarande ■■■■■ jämfört med 2020. Bolagets bedömning är att behov av åtgärder föreligger vilket gör att projektet bör genomföras.

Då projektet består av flera deletapper ska avvikelshantering och projektredovisning ske inom ramen för respektive deletapp i förhållande till de kostnader som anges i bilagan.

Vid beslut om åtgärder på det kommande ”övre området” är det av vikt att dessa är mindre omfattande än i föreliggande etapp. Samt att inre och yttre åtgärder genomförs i anslutning till varandra. Detta synsätt har särskilt förankrats med Familjebostäders vd.

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson
VD Koncernchef

Magnus Envall
tf Strategichef



Familjebostäder

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-01-19

Ärendenummer FAM-2026-00014

Handläggare: Leo Odby

Telefon: 031-731 67 00

E-post: leo.odby@familjebostader.se

Investeringsbeslut om Gärdsås invändig renovering etapp 2–4

Förslag till beslut

Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Tillstyrker förslaget om investering Gärdsås invändig renovering etapp 2–4 i enlighet med bilaga 1.
2. Ärendet hemställs för godkännande till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Sammanfattning

Ärendet avser invändig renovering av etapp 2–4 i Gärdsås enligt komplettering av inriktningsbeslut Gärdsås områdesutveckling 2020-05-14. Etapp 2–4 innefattar 6 fastigheter i området Gärdsås på Siriusgatan i Bergsjön. Totalt rör det sig om 476 hyreslägenheter i miljonprogramsbebyggelse som ska renoveras invändigt.

Invändig renovering av etapp 1 godkändes i Familjebostäders styrelse 2022-02-10. Styrelsen fattade sedan beslut om revidering av ärendet 2022-04-21, där investeringsbegäran anpassats till den koncerngemensamma riktlinjen för varsam renovering avseende en lägre basnivå. Ärendet gick sedan vidare för beslut i AB Framtidens styrelse 2022-05-11, och befinner sig nu i produktion med beräknat färdigställande under 2026.

Detta ärende avser etapp 2–4 i samma område och med samma omfattning. Vi har under lång tid haft stor problematik med vattenskador och bristfällig inomhusmiljö i området. Att vänta ytterligare med dessa åtgärder skulle innebära stora följdskador och på sikt många obeboeliga/tomställda lägenheter. Planerade åtgärder säkrar husens värde och bolagets mål är långsiktigt ägande. Detaljerad omfattning framgår av bilaga 1.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Total produktionskostnad bedöms till totalt [REDACTED] inkl. moms i 2025 års kostnadsläge, exkl. index.

Etapp 2; [REDACTED], etapp 3; [REDACTED] etapp 4; [REDACTED].

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på; Etapp 2; [REDACTED], etapp 3; [REDACTED] och etapp 4; [REDACTED]

Projektets direktavkastning är för etapp 2; [REDACTED], etapp 3; [REDACTED] och etapp 4; [REDACTED].

Fastigheterna har efter åtgärderna ett övervärde, dvs projektet föranleder inga nedskrivningar. Familjebostäder anser, trots att lönsamhetsmålen inte uppnås fullt ut, att

projektet behöver genomföras enligt motivering i investeringsärendets bakgrund, syfte och mål.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bedömningen i dagsläget är att en CO₂-minskning med ca ■■■■ är möjlig i projektet utifrån omfattning och förutsättningar. Vi jobbar aktivt med återbruk i projektet. Innan rivning genomförs en återbruksinventering av varje trapphus där vi noterar vad som kan återbrukas i form av exempelvis vitvaror, diskbänkar, porslin, blandare, innerdörrar mm. Möjligheten att renovera köken som tillval har utretts och resulterat i att materialet och skicket är för dåligt för att renovera skåpsstommar, luckor etc. Det som kan sparas och återbrukas vid tillval nytt kök är rostfria diskbänkar samt vissa vitvaror. Produkter/material med lägre klimatpåverkan väljs. Bland annat föreskriver vi ECO-gips, träreglar i stället för stål mm för att få en lägre CO₂-påverkan.

Renoveringen bidrar till ett förbättrat inomhusklimat och hälsosammare livsmiljöer. Dels genom att ta bort miljöfarliga eller hälsovådliga ämnen så som asbest och mögel. Dels genom att välja nya produkter och material som är klimatsmarta och hållbara. Vi byter även ut varmvattencirkulationen vilket minskar risken för legionella.

Ett omfattande arbete kring normer och beteende pågår parallellt med renoveringen för att främja en ökad källsortering av avfall och minska nedskräpning i bostadsområdet. För att underlätta och främja källsortering installeras avfallsfraktioner för sortering i alla kök (både befintliga och nya kök).

Vi bidrar till att nå målen avseende minskad energianvändning genom att projektera lägre luftflöden anpassade till dagens normer, byte från 1-rörs värmesystem till 2-rörs inkl. nya radiatorer samt förberedelse för individuell mätning och debitering av varmvatten.

Ärendet bedöms inverka positivt på bolagets möjlighet att påverka generationsmålet och miljömålet ”En god bebyggelse”.

Bedömning ur social dimension

Genom att utföra planerade åtgärder i den invändiga renoveringen ökar vi attraktiviteten, tryggheten och trivseln vilket leder till att fler hyresgäster vill bo kvar i området. Vi ökar även möjligheterna att påverka sin egen boendestandard genom olika tillval och materialval utöver basnivån.

Vi förbättrar tillgängligheten, kan tillskapa fler trygghetsboenden samt bidrar till att minska trångboddheten genom effektivare planlösningar. Vi får bättre möjligheter att komma till rätta med andrahandsuthyrning, skadedjur och osanitära förhållanden.

En omfattande dialog med dörrknackning i hela området, fokusgrupper, hyresgästmöten etc. genomfördes under 2016–2019 och ligger till grund för projektet. Under 2022 genomfördes samråd avseende den invändiga renoveringen i etapp 1–4. Genom medgivandeprocessen inhämtas godkännande från samtliga hyresgäster.

Familjebostäder riskerar dessutom att få ett tidsatt föreläggande om åtgärd i alla ytterväggsbadrum avseende mögelpåväxt om inte detta åtgärdas inom en snar framtid (se bilaga 4). Det skulle kunna innebära att man akut behöver evakuera flera hundra lägenheter, vilket skulle bli än mer kostsamt, för att inte tala om den negativa publicitet Familjebostäder skulle få i media och vad det i sin tur medför i förlorad attraktivitet och värde.

Bilagor

1. Investeringsärende Gäldsås invändig renovering etapp 2–4
2. Komplettering inriktningsbeslut Gäldsås områdesutveckling 2020-05-14
3. Inriktningsbeslut Gäldsås områdesutveckling 2018-05-15
4. Teknisk utredning Gäldsås 2020-02-18

Beskrivning av ärendet

Projektet innefattar invändig renovering av 6 fastigheter i Bergsjön innehållandes totalt 476 lägenheter. Investeringsärendet avser tre etapper (etapp 2–4) där respektive etapp innehåller två fastigheter. Etapp 2 innehåller 144 lägenheter, etapp 3 innehåller 144 lägenheter och etapp 4 innehåller 188 lägenheter. Entreprenadupphandling för etapp 1–4 genomfördes under 2023 där avrop av respektive etapp villkorades med godkända investeringsbeslut samt hyresförhandlingar. Etapp 1 avropades 2025-03-24 och färdigställs under kvartal 3, 2026.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att Gäldsås invändig renovering etapp 2–4 bidrar till koncernens mål att Bergsjön inte ska klassas som ett särskilt utsatt område genom att öka tryggheten, attraktiviteten och trivseln.

Ärendet bedöms också kunna inverka på bolagets möjlighet att positivt påverka hälsa, integration och mångfald. Att inte åtgärda fukt och mögelpåväxt kan i stället inverka negativt på de boendes hälsa samt skada varumärket.

Bedömningen är också att åtgärdande av fukt och mögelpåväxt bör ske skyndsamt då det på sikt skulle kunna skada de nya fasaderna och värdet av den stora investeringen i klimatskalet skulle bli delvis förlorad. I lönsamhetskalkylerna har besparing av underhåll beräknats enligt schablon baserat på nya värdeår. Fastigheternas drift- och underhållskostnader bedöms dock vara högre än schablonen pga. omfattande problem med bland annat vattenskador. Renovering av stammar och badrum är kostsamt, men säkrar husens värde och bolagets mål är långsiktigt ägande.

För att undvika stopp i produktion, avetablering och merkostnader i projektet är det önskvärt att fortsätta med etapp 2 direkt efter nu pågående etapp 1.

Sara Hamon

Chef Fastighetsutveckling

Thorbjörn Hammerth

VD

Investeringsärende befintligt bestånd

Familjebostäder

Gärdsås invändig renovering etapp 2-4



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Etapp 2 - Bergsjön 38:8 & 38:6 Etapp 3 - Bergsjön 38:4 & 38:2 Etapp 4 - Bergsjön 38:5 & 38:3
Adress	Etapp 2 - Siriusgatan 72-76 & 60-64 Etapp 3 - Siriusgatan 38-42 & 24-28 Etapp 4 - Siriusgatan 30-36 & 16-22
Antal bostäder som omfattas	Etapp 2 - 144 Etapp 3 - 144 Etapp 4 - 188 Totalt = 476 st
Antal lokaler som omfattas	1+0+1+1+1+5 = 9 st
Areainformation	
BOA (kvm)	4860+5068+4860+5073+6390+6282 = 32 533 kvm
LOA (kvm)	54+0+37+14+74+488 = 667 kvm

Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	(exkl. tillval)

Bakgrund, syfte och mål

Bergsjön ligger ca 10 km från stadens centrum och området Gärdås, med adress Siriusgatan, ligger i västra Bergsjön nära Kortedala. Bergsjön är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg och är en del av satsningen för ett Jämnt Göteborg. Familjebostäders bestånd på Siriusgatan i Gärdås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört 1968–1972 och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdås är att vi ska öka attraktiviteten, tryggheten och välfärden.

År 2018 påbörjades en omfattande utvändig renovering av de 8 fastigheterna i det nedre området innefattandes nya klimatskal och utemiljöer fördelat på fyra etapper. Den utvändiga renoveringen av de 8 fastigheterna i nedre området färdigställdes 2023.

Vi har under lång tid haft stor problematik med vattenskador och bristfällig inomhusmiljö i området och när den utvändiga renoveringen genomfördes upptäcktes även stor fuktproblematik samt påväxt i badrum i anslutning till ytterväggar. Inriktningsbeslut Gärdås områdesutveckling godkändes av Framtidens styrelse 2018-05-15 och en komplettering av inriktningsbeslutet avseende invändig renovering togs 2020-05-14. En omfattande förstudie visade att behovet är akut och att underhållskostnaderna skenar. Att vänta med dessa åtgärder skulle innebära stora följdskador och på sikt många obeboeliga/tomställda lägenheter.

Detta medförde att vi 2022 påbörjade en hyresgästdialog och godkännandehantering för invändig renovering av etapp 1 innefattandes Bergsjön 38:7 samt 38:9. Åtgärderna prövades i Hyresnämnden 2023-12-06 och godkändes i Svea hovrätt 2024-11-07. Förhandlingsöverenskommelse mellan Familjebostäder och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för etapp 1 fattades 2025-03-20. Invändig renovering av etapp 1 startade i augusti 2025 och pågår i ca 1 år. Detta investeringsärende avser etapp 2-4 i nedre området med omfattning enligt tidigare godkänt investeringsärende etapp 1.



Foton från badrum som visar på stor fuktproblematik samt påväxt.

Tidigare åtgärder

Inga större invändiga renoveringar har genomförts i fastigheterna sedan de byggdes 1968-72.

I början på 90-talet målades fasaderna om, trapphusens ytskikt renoverades och takläggning byttes. Vissa mindre åtgärder i badrum genomfördes också. Åtgärderna var huvudsakligen föranledda av uthyrningssituationen under tidigt 90-tal.

En omfattande utvändig renovering av klimatskal och utemiljöer av de 8 byggnaderna i det nedre området utfördes 2019-2023.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Invändig renovering, där åtgärder av kollektiv karaktär, i samtliga lägenheter innefattar stambyte och badrumsrenovering, byte/relining av samlingsledningar i källare, nytt 2-rörs värmesystem inklusive nya radiatorer samt elrenovering av fastighetsel t.o.m. nya el-centraler i hall. Hyresgästerna evakueras och blir erbjudna ett antal tillval i form av; helt nya kök, styckvisa tillval i kök, säkerhetsdörr, parkett, innerdörrar, inredning klädkammare, nya garderober i hall och hel elrenovering.

Projektet samordnas med förvaltningen samt projekt för individuell mätning och debitering av varmvatten. Renovering av trapphus samt behovsprövat inre underhåll (ytskikt, vitvaror mm) kommer att utföras inom ramen för förvaltningens budget och ingår inte i projektkostnaden.

Åtgärder utan hyresjustering (basnivå)

Åtgärder som planeras som inte har någon direkt hyrespåverkan:

- Stambyte (avlopp, tappvatten och VVC).
- Nytt 2-rörs värmesystem inklusive nya radiatorer i alla lägenheter.
- Byte/relining av alla samlingsledningar i källarvåningar.
- Renovering av alla trapphus.
- Behovsprövat inre underhåll (ytskikt och vitvaror) i alla lägenheter.

Åtgärder med hyresjustering (basnivå)

Åtgärder som är standardhöjande, påverkar hyran och är av kollektiv karaktär:

- Badrumsrenovering med förbättrad planlösning ur tillgänglighetssynpunkt, nya tätskikt, klinker på golv, kakel på väggar, nytt/återbrukat porslin, duschdraperi, nya blandare, badrumsskåp samt ny belysning. Alla 3 ROK får en extra WC i samband med den nya förbättrade planlösningen och alla 4 ROK får en klädkammare i tidigare extra-WC då en andra WC-stol placeras i badrumsdelen.
- Elrenovering av fastighetsel till och med nya el-centraler i hall med automatsäkringar.

Åtgärder som är standardhöjande, påverkar hyran och som inte är av kollektiv karaktär:

- Tillval förberedelse för tvättmaskin och torktumlare i badrum.
- Tillval el-handdukstork i badrum.



Familjebostäder

- Tillval duschväggar i glas i badrum.
- Tillval nytt kök med ny köksuppställning, nya vitvaror, nya ytskikt och ny el-standard samt förbättrad tillgänglighet. Hyresgästerna får välja på olika materialval.
- Tillval nya köksluckor. Hyresgästerna får välja på olika materialval.
- Tillval säkerhetsdörr.
- Tillval parkett i vardagsrum, sovrum och/eller hall.
- Tillval nya innerdörrar (en eller flera).
- Tillval nya garderober i hall.
- Tillval inredning i klädkammare.
- Tillval hel elrenovering i lägenhet.



Foton badrum från visningslägenheten innan renovering.



Foton badrum från visningslägenheten efter renovering.

Social hållbarhet

Genom att utföra planerade åtgärder i den invändiga renoveringen ökar vi attraktiviteten, tryggheten och trivseln vilket leder till att fler hyresgäster vill bo kvar i området. Vi ökar även möjligheterna att påverka sin egen boendestandard genom olika tillval och materialval utöver basnivån.

Badrummen kommer att få en förbättrad tillgänglighet vilket medför att äldre kan bo kvar längre samt att livskvaliteten ökar. I samband med renoveringen kan vi skapa fler trygghetsboenden då husen har hiss och det finns en trygghetslokal i området. Dessutom kan alla 3 ROK (181 st) inredas med två WC-stolar i stället för en vilket kommer att underlätta för stora barnfamiljer och minska trångboddheten. Alla lägenheter 4 ROK (60 st) får en extra klädkammare med fönster i tidigare separat WC-rum.

Den invändiga renoveringen ger även möjlighet att komma till rätta med problem som olovlig andrahandsuthyrning och trångboddhet då omflyttningen ökar och man får insyn i vilka som bor i lägenheterna. Vi får även möjlighet att upptäcka och åtgärda skadedjursproblematik.

Renoveringen utförs varsamt med minimerad standardökning och hyrespåverkan i basnivån.

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn tillämpas i upphandlingen av det här projektet.

Dialog och inflytande

Dialog med hyresgästerna och andra intressenter genomförs kontinuerligt genom hela projektet. En omfattande dialog med dörrknackning i hela området, fokusgrupper, hyresgästmöten etc. genomfördes under 2016–2019 och ligger till grund för projektet. Under 2022 genomfördes samråd avseende den invändiga renoveringen i etapp 1-4. Information och kommunikation sker enligt en objektsanpassad kommunikationsplan baserad på Familjebostäders generella kommunikationsplan för ombyggnadsprojekt. Genom medgivandeprocessen inhämtas godkännande från samtliga hyresgäster.

Vi planerar att evakuera alla hyresgäster trapphusvis under ca 4 månader/trapphus inom området. Åtgärdernas art samt omfattning medger inte kvarboende likt ett traditionellt stambyte då vi även utför arbeten i övriga rum och allmänna utrymmen vilket medför kraftigt buller, damm, avstängt vatten, el mm. Att utföra denna typ av renovering med kvarboende är oerhört påfrestande för hyresgästerna och kommer i många fall inte vara genomförbart, särskilt i de fall det ska utföras tillval och/eller ILU i lägenheterna.

Evakuering av hyresgästerna har varit en förutsättning sedan samrådet med hyresgästerna 2016-2019, i handlingarna som har gått till Hyresnämnden, i handlingarna som Hovrätten fattade sitt beslut på samt i hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

Om vi inte skulle evakuera så får vi andra merkostnader i form av högre produktionskostnader, längre tidplaner och därmed senarelagda intäkter, WC- och duschbodur, hyresrabatter mm. Dessa merkostnader ligger i samma storleksordning som kostnaderna för evakuering men skulle innebära betydligt lägre kundnöjdhet samt strida mot vår överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Ekologisk hållbarhet

Projektet följer Göteborg Stads miljö- och klimatprogram samt koncernens underhållsstrategi där projekt ska bidra till minskad negativ klimatpåverkan. Göteborg Stads mål är att minska klimatpåverkan från byggprojekt med 50% till 2025 och 90% till 2030 med basår 2020. Bedömningen i dagsläget är att en minskning på ca ■■■■ är möjlig i projektet utifrån omfattning och förutsättningar. ■■■■ är en förhållandevis stor besparing för denna typ av projekt där vi måste byta ut en stor andel av komponenterna pga. att deras livslängd är slut. Vi kan exempelvis inte återbruka eller utelämna delar så som avlopp, inkommande vatten, värmestammar, flytspackel, murbruk osv.

Renoveringen bidrar till ett förbättrat inomhusklimat och hälsosammare livsmiljöer. Dels genom att ta bort miljöfarliga eller hälsovådliga ämnen så som asbest och mögel. Dels genom att välja nya produkter och material som är klimatsmarta och hållbara. Vi byter även ut varmvattencirkulationen vilket minskar risken för legionella. Ett omfattande arbete kring normer och beteende pågår parallellt med renoveringen för att främja en ökad källsortering av avfall och minska nedskräpning i bostadsområdet. För att underlätta och främja källsortering installeras avfallsfraktioner för sortering i alla kök (både befintliga och nya kök).

Återbruk

Vi jobbar aktivt med återbruk i projektet. Innan rivning genomförs en återbruksinventering av varje trapphus där vi noterar vad som kan återbrukas i form av exempelvis vitvaror, rostfria diskbänkar, porslin, blandare, innerdörrar mm. Möjligheten att renovera köken som tillval har utretts och resulterat i att materialet och skicket är för dåligt för att renovera skåpsstommar, luckor etc. Det som kan sparas och återbrukas vid tillval nytt kök är rostfria diskbänkar samt vissa vitvaror. Vi erbjuder även byte köksluckor som tillval.

Klimatpåverkan

Val av produkter/material, återbruk, avfallshantering och energianvändning som har en klimatpåverkan under entreprenaden kravställs genom separat kvalitets- och miljöplan samt kontrolleras med hjälp av Byggvarubedömningen. Bland annat föreskriver vi ECO-gips, träreglar i stället för stål mm för att få en lägre CO₂-påverkan.

I syfte att minska miljöstörningar i form av avgaser samt växthusgasutsläpp gäller kraven i Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018 från Trafikverket (avseende drivmedel & fordon).



Foton före respektive efter den genomförda utvändiga renoveringen.

Energianvändning

Energibesparing genom stambyte med ny gemensam VVC-stam i varje trapphus, byte från 1-rörs till 2-rörs värmesystem samt sänkta ventilationsflöden. Vi minskar värmeförluster från VVC genom en ny gemensam stam för varje trapphus. De vid byggnation projekterade luftflödena är onödigt höga i förhållande till dagens rekommendationer på minst 0,35 l/s, m². Exempelvis är luftflödena i 4 ROK ca 50 l/s vilket kan sänkas till ca 35 l/s i samband med invändig renovering. Efter ovanstående åtgärder beräknas energianvändningen sänkas med ca [REDACTED] år).

Utöver ovanstående åtgärder förbereds de nya fördelarskåpen i trapphus för individuell mätning och debitering (IMD) av varm- och kallvatten. När IMD varmvatten tas i bruk uppskattas förbrukningen av varmvatten minska med [REDACTED] vilket tillsammans med ovanstående åtgärder innebär en total energibesparing på ca [REDACTED]).

Solceller

Solceller har installerats i den utvändiga renoveringen.



Drönarfoto på solceller installerade i den utvändiga renoveringen.



Ekonomi

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m.

Projektkostnad

Projektkostnaden beräknas uppgå till totalt [REDACTED] inklusive moms i 2025 års kostnadsläge, exklusive index (etapp 2; [REDACTED], etapp 3; [REDACTED], etapp 4; [REDACTED]).

Kalkylerna är baserade på upphandlade priser med entreprenör (där vi ropar av etappvis efter investeringsbeslut) samt erfarenhetsvärden från pågående etapp 1.

Total projektkostnad uppgår till [REDACTED] inklusive moms

- Varav investering [REDACTED] inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar [REDACTED]/kvm BOA/LOA.

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling för etapp 2 är klar och utgår från överenskommen nivå i etapp 1 plus årliga påslag.

Bilden visar hyrestrappa för basnivån exklusive tillval för en 3 ROK i etapp 1. Hyrestrappan för etapp 2 kommer att följa samma princip (vi inväntar förhandlingsöverenskommelsen för etapp 2).

Hyresnivå

Den genomsnittliga hyresnivån för 2025 före åtgärder är [REDACTED]/kvm/år.

Etapp 2; [REDACTED]/kvm/år, etapp 3; [REDACTED]/kvm/år respektive etapp 4; [REDACTED]/kvm/år.

Den genomsnittliga höjningen för åtgärder enligt basnivå (exkl. tillval) är bedömd till 118 kr/kvm/år utifrån årets nivå vilket troligtvis kommer att höjas för etapp 3 och 4 då vi hyresförhandlar etappvis.

Den genomsnittliga hyresnivån efter åtgärder enligt basnivån bedöms till [REDACTED] kvm/år.

I lönsamhetskalkylerna ingår hyresintäkt tillval baserat på antal tillval i pågående etapp 1.



Hyresexempel

Typ/storlek (RoK)	BOA/LOA (kvm)	Hyra (kr/mån) Före inv. ren.	Hyreshöjning (kr/mån)	Hyra (kr/mån) Efter inv. ren.
1 Rok	43 kvm	██████	██████	██████████
2 RoKok	48 kvm	██████	██████	██████████
2 RoK	61 kvm	██████	██████	██████████
3 RoK	80 kvm	██████	██████	██████████
4 RoK	89 kvm	██████	██████	██████████

Svefa har tagit fram en hyresanalys för övrigt hyresbestånd i Bergsjön som visar att det även efter höjning för invändig renovering enligt ovan finns en potential för ytterligare hyreshöjningar.

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning.

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på;

Etapp 2 ██████

Etapp 3 ██████

Etapp 4 ██████

Med beaktande av andelen av fastigheten som åtgärdas och den motsvarande andelen av driftnettot som kan användas för underhåll, så uppgår lönsamheten till;

Etapp 2 ██████

Etapp 3 ██████

Etapp 4 ██████

Direktavkastning och marknadsvärde

Etapp 2 ██████ direktavkastning.

Etapp 3 ██████ direktavkastning.

Etapp 4 ██████ direktavkastning.

Fastigheterna har externvärderats av Svefa 2025-09-22. Värderingen är baserad på en hyreshöjning enligt basnivån i etapp 1 med ██████/mån (alltså något lägre än för etapp 2-4) efter genomförd invändig renovering. Hyreshöjningen för tillval ingår inte heller i externvärderingen ovan då det i dagsläget inte är känt hur många tillval som kommer att beställas.

Fastigheterna är förhandsvärderade till ██████ (etapp 2), ██████ (etapp 3) samt ██████ (etapp 4) vilket ger ett totalt marknadsvärde på ██████.

Marknadsvärdet inklusive prognoser tillval (baserat på utfall etapp 1; ██████ nya kök och ██████) samt förhandlad hyresnivå för etapp 2 blir enligt Framtidens värderingsmodell ██████. Fastigheterna har efter åtgärderna ett övervärde, dvs projektet föranleder inga nedskrivningar.



I lönsamhetskalkylerna har besparing av underhåll beräknats enligt schablon baserat på nya värdeår. Fastigheternas drift- och underhållskostnader bedöms dock vara högre än schablonen pga. omfattande problem med bl.a. vattenskador. Familjebostäder anser trots att lönsamhetsmålen inte uppnås fullt ut att projektet behöver genomföras enligt motivering i bakgrund, syfte och mål på sid 2.

	Före investering	Efter investering
Bokfört värde etapp 2-4		
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell		
Övervärde/Nedskrivningsbehov		

Upphandling och tidplan

Entreprenadupphandling utfördes 2023 med avrop villkorat investeringsbeslut samt hyresförhandling. Önskad produktionsstart direkt efter färdigställande av etapp 1;

Produktion etapp 2	aug 2026 – sep 2027
Produktion etapp 3	aug 2027 – sep 2028
Produktion etapp 4	aug 2028 – dec 2029

Risk- och känslighetsanalys

Följande risker är identifierade:

1. Vi fattar inte investeringsbeslut i tid vilket medför att upphandlad entreprenör inte kan fortsätta med etapp 2 och måste avetablera vilket medför omkostnader samt risk för att upphandlad entreprenör binder upp sina resurser på andra entreprenader.
2. Vi fattar inte investeringsbeslut i tid, etapp 2 kommer inte i gång till hösten 2026 som planerat vilket medför större andel tomställda lägenheter, ökade underhållskostnader samt missnöjda hyresgäster.
3. Konjunkturen kan påverka priset på kommande etapper.
4. Miljöfarligt material utöver vad utredningar och tidigare etapp har visat.
5. Hyresförhandling och/eller godkännandehantering tar längre tid än beräknat.

Följande handlingsalternativ finns:

1. Investeringsbeslut fattas under kvartal 1, 2026.
2. Investeringsbeslut fattas under kvartal 1, 2026.
3. Budgeten är baserat på upphandlade priser som är indexuppräknade till dagens datum. Vi har konkurrensutsatt alla etapper och genom att ropa av dessa löpande hoppas vi kunna hitta förbilliganden och effektiviseringar som delvis väger upp ökade entreprenadindex.
4. Miljöinventering är utförd och vid ökad omfattning regleras det via avtal med a-priser.
5. God kommunikation och information till Hyresgästföreningen och hyresgäster.



Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Cirka 50 procent av lgh underhålls med basnivå	X	
Dialog förs med hyresgästerna	X	
Olika Tillvalsnivåer erbjuds	X	
Återanvändning av material har gjorts/övervägts	X	
Möjligheten till energieffektivisering har prövats och dokumenterats	X	
Klimatkrav ställs i upphandling som bidrar till målet om halverade utsläpp efter 2025	X	
Full bruksvärdeshyra tas ut	X	
Projektet uppfyller klimatkravet om halverade utsläpp för projekt som startas efter 2025		X

Styrelsehandling nr 13b

Datum: 2020-05-14

Diarienummer: 2020-0086

Handläggare:

Martin Blixt

Telefon: 031-773 83 42

E-post: martin.blixt@framtiden.se

Komplettering av inriktningsbeslut för områdesutveckling Gärdsås

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden föreslår:

Att godkänna komplettering av ”inriktningsbeslut områdesutveckling Gärdsås” avseende elrenovering, stambyte och renovering av ■■■ av badrummen i enlighet med bilaga 1 och 2

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 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.

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.

Inriktningsbeslutet som antogs i juni 2018 är indelat i fem etapper: De fyra första utgör cirka 50 procent av de totalt omkring 1200 bostäderna och kommer att pågå till 2028 om föreslagna åtgärder tidigareläggs. Mot bakgrund av projektets omfattning och att

erfarenheter kommer att vinnas under de fyra första etapperna så är det rimligt att ett förnyat ställningstagande görs vad gäller inriktning, omfattning och val av åtgärder gällande etapp fem. Denna etapp ligger också geografiskt avskild från de fyra första etapperna. Tidigare inriktningsbeslut gällande etapp fem skall upp till förnyad prövning där vunna erfarenheter från tidigare etapper tas tillvara.

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.

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 ■■■ av lägenheterna. Vi kommer inte att renovera badrummen i ■■■ 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 ■■■/mån kunna förhandlas fram. Denna hyreshöjning ger att fastigheternas avkastningsvärde ökar med ca ■■■. Kostnader för åtgärderna härutöver kommer att bli föremål för nedskrivning.

Hyresnivåerna i Gärdsås före de utvändiga åtgärderna ligger mycket lågt ca ■■■■■/relativitet, 3 rok ca ■■■■■/mån. Efter de utvändiga åtgärderna hamnar hyran på ca ■■■■■/relativitet, 3 rok ca ■■■■■/mån. Efter att invändiga åtgärder utförts hamnar hyresnivån på ca ■■■■■/relativitet, 3 rok ca ■■■■■/mån i ■■■■■ 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 ■■■■■/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 inriktningsbeslut mkr	Ekonomi redovisad med inre underhåll mkr
Produktionskostnad exkl tillval	■■■■■	■■■■■
Nedskrivning	■■■■■	■■■■■

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

Prognos utvändig och invändig renovering

Renovering	Ettapp	Igh	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt
Utvändig	Ettapp 1	139 lgh																
Utvändig	Ettapp 2	141 lgh																
Utvändig	Ettapp 3	143 lgh																
Utvändig	Ettapp 4	188 lgh																
Utvändig	Aktivitetsyta																	
Invändig	Ettapp 1	139 lgh																
Invändig	Ettapp 2	141 lgh																
Invändig	Ettapp 3	143 lgh																
Invändig	Ettapp 4	188 lgh																
Ut&in	Ettapp 5	597 lgh																
	SUMMA	1 208 lgh																

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 ■■■■■ 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 2020-05-14

Underskrift

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD Koncernchef

Martin Blixt

VD Framtiden Byggutveckling

UTVECKLING GÄRDSÅS

Förslag till inriktning



Gärdås - inledning

I arbetet med att utveckla Gärdås 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 Gärdås - allt framtaget i samverkan med våra hyresgäster. Vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler Göteborgare.

Vision för Gärdås

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.



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 framtiden och diskuterad i dialog med boende.



Utveckling Gärdsås 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 Gärdsås 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 Gärdsås 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 Gärdsås 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 Gärdsås kommer skapa tryggare utemiljöer, fler lekplatser, trivsammare mötesplatser, finare hus och nya bostäder i samverkan och dialog med de boende. Utvecklingen i Gärdsås 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.

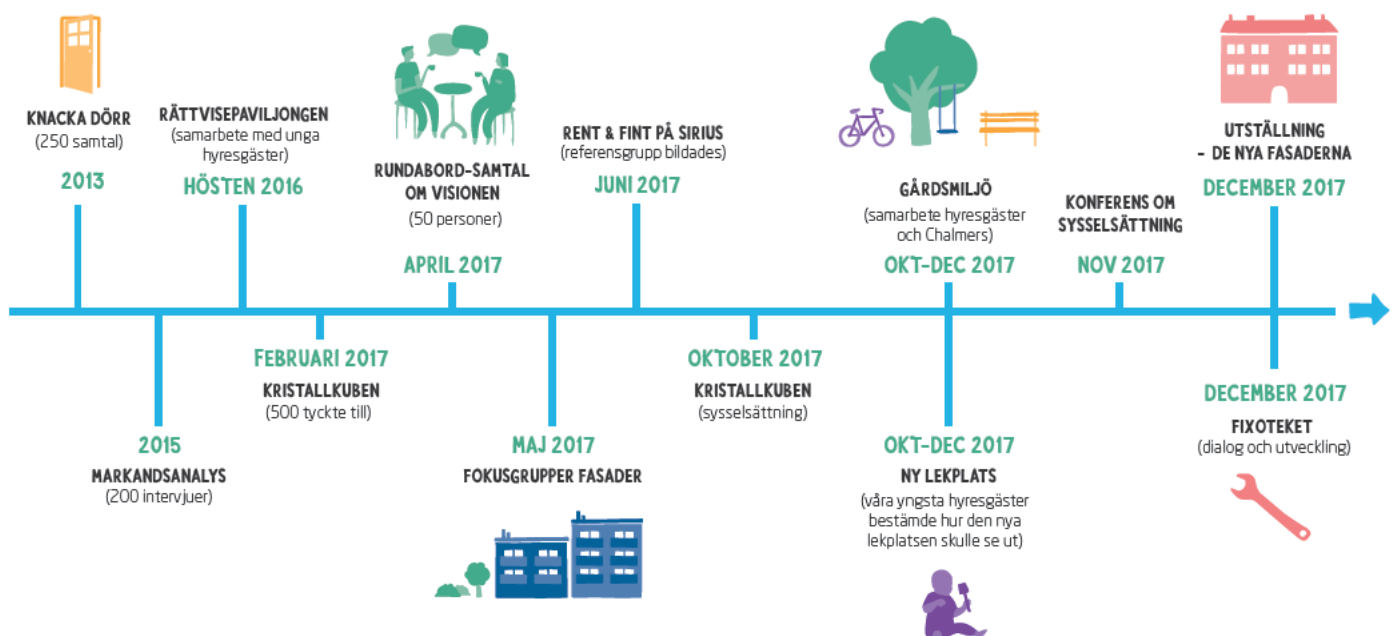
Dialoglokal

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:



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 styrt 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 området 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 Gärdssås.

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 gårdsbjälklag 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.

Koncerngemenskapens 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		
Produktions- kostnad (exkl. balkong- inglasning)		
Summa		
Marknads- värde		
Före åtgärder		
Efter åtgärder		
Ned- skrivning		
Intern- värdering		
Extern- värdering		

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 [] i produktionskostnad. Utslaget per år kommer därmed mellan ca [] tas av tillgänglig underhållsvolym - beroende på alternativ - vilket motsvarar [] 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 [] och [] förutsatt att den bedömda högre externa värderingen tillämpas. Externa värderare har ett lägre avkastningskrav för området. Om den egna avkastningsvärderingen tillämpas är nedskrivningen ca [] 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, []. 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 (██████████ 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 ██████████/år i ytterligare ██████████ 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 ██████████ 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 Gärdsås 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 Gärdsås 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

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 ■■■■■ (med hyrestrappa) och total projektkostnad är ca ■■■■■/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.

UTVECKLING GÄRDSÅS

Förslag till inriktning



Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa ambitionsnivåerna i Utveckling Gäldsås enligt detta dokument.

att VD ges i uppdrag att ta fram ett investeringsärende till april 2018 och påbörja projekteringen av etapp 1, enligt renoveringskoncept Varsam +.

att ställa sig bakom
Framtidens pågående arbete
att utveckla 50-100 bostäder
för Familjebostäders räkning
i den detaljplaneprocess som
nu pågår i Gärdås.

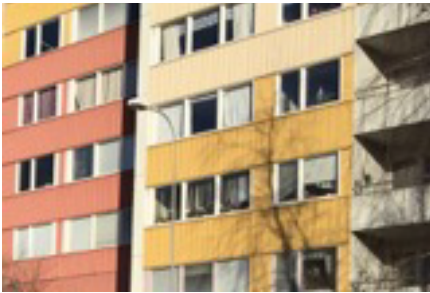
Gärdsås - inledning

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 Gärdås

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 välbefinnande, 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 trivsamt 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 Jämnt 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 framtiden 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 gemenast 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, samhällsekonomin. 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 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 Gärdås-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.

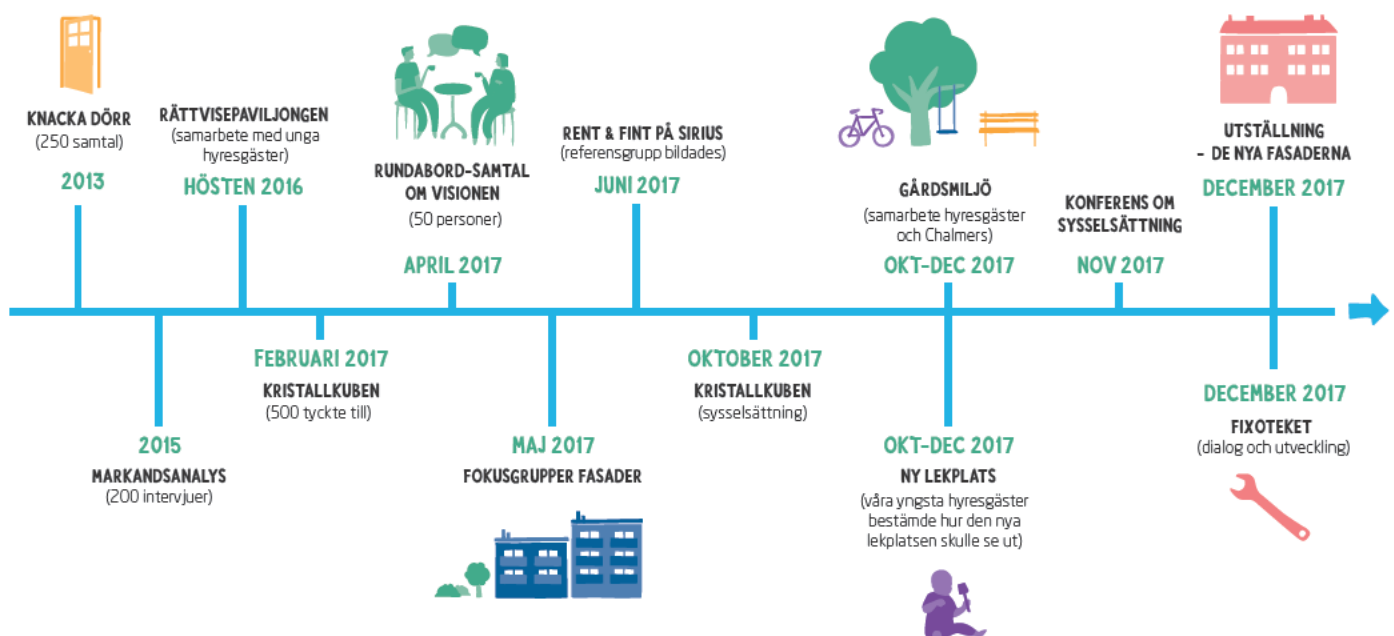
Dialoglokal

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

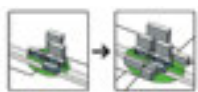
Ökat intresse för utveckling i Bergsjön

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.

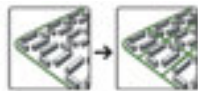
Anledningen till prioriteringarna är en stark övertygelse om Bergsjöns möjliga utveckling.

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.

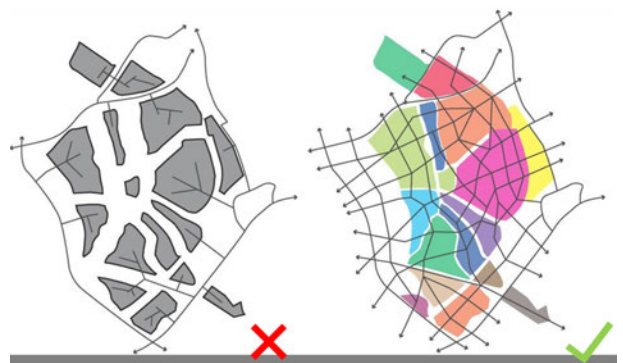
När den byggda staden kompletteras med fler bostäder följer flera effekter som förstärker varandra sinsemellan.

Angränsande planer helar 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 styrt 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 Gäldsås.

Åtgärder inom nivå Varsamt

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 gårdsbjälklag övre gårdarna samt VA, dränering och återställning på de nedre gårdarna. Förvaltningsmässigt behov på samtliga gårdar.

Åtgärder inom nivå Varsamt +

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	■	■
Produktions- kostnad (exkl. balkong- inglasning)	■	■
Summa	■	■
Marknads- värde		
Före åtgärder	■	■
Efter åtgärder	■	■
Ned- skrivning		
Intern- värdering	■	■
Extern- värdering	■	■

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 ■ i produktionskostnad. Utslaget per år kommer därmed mellan ca ■ tas av tillgänglig underhållsvolym - beroende på alternativ - vilket motsvarar ■ 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 ■ och ■ förutsatt att den bedömda högre externa värderingen tillämpas. Externa värderare har ett lägre avkastningskrav för området. Om den egna avkastningsvärderingen tillämpas är nedskrivningen ca ■ r 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, ■ 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 (██████ 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 ██████/år i ytterligare ██████ 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 ██████ 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 Gärdsås 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. Därmed rekommenderar bolaget nivån Varsamt + som renoveringsalternativ.

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 Gärdsås 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 målpuppfyllelse 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 Gärdsås ligger i västra Bergsjön nära Kortedala. Bergsjön är ett av Framtidens sex utvecklingsområden i Göteborg och är en del av satsningen för ett Jämnt Göteborg. Familjebostäderna består på Siriusgatan i Gärdsås 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 Gärdsås är 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 Gärdsås 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 Gärdsås har ett omfattande renoveringsbehov, samtidigt som betalningsförmågan från boende är låg. I och med renoveringsbehovet har Familjebostäder utrett flera olika ansatsnivåer för Gärdsås. 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.



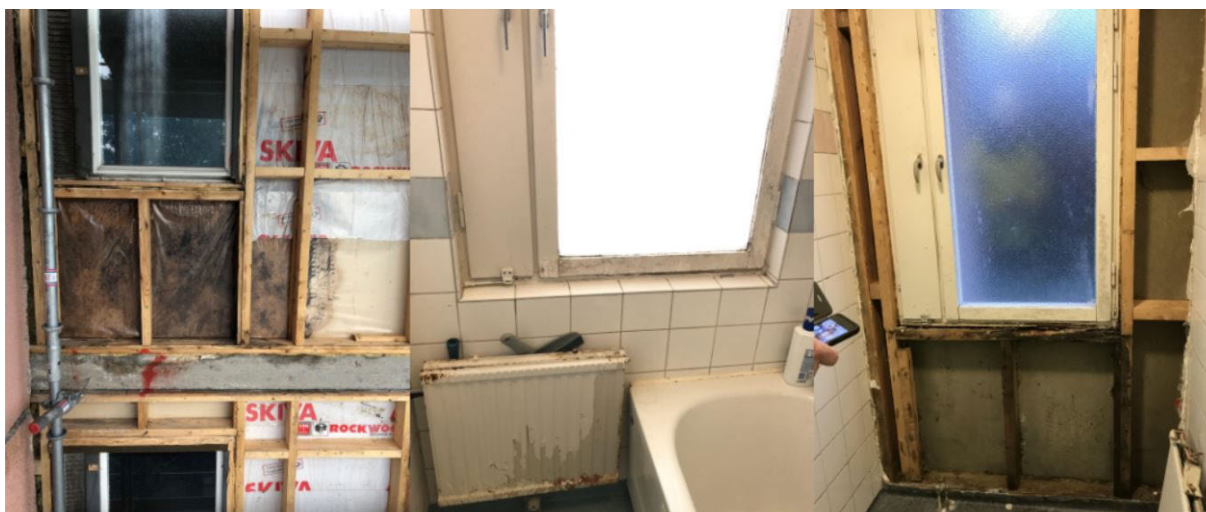
Figur 1 – Nuvarande etappindelning för utvändigt renovering

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 vägguppgbyggnaden. 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.



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.