

BO
STAD
2021

- EN UNIK SATSNING
FÖR FLER BOSTÄDER

BO
STAD
2021

VAD ÄR DENNA BOK? OCH VARFÖR?

Det är full fart på byggandet i Göteborg.

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

Det är detta den här boken handlar om.

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

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

VÄLKOMMEN TILL BOSTAD2021!

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

VÅRA PROJEKT

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

ATT HITTA NYA VÄGAR.

ETT BEHOV OCH EN LÖSNING.

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



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

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

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

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

BoStad 2021

byggaktörer + stadens
positiva till
satsningen

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

TIDSLINJE BOSTAD2021

2014



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

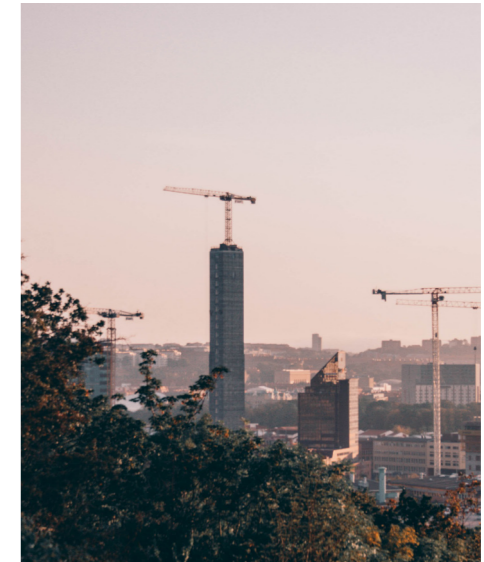
*-Martin Blixt,
VD Framtiden Byggutveckling*

BoStad2021 var en av lösningarna.

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

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

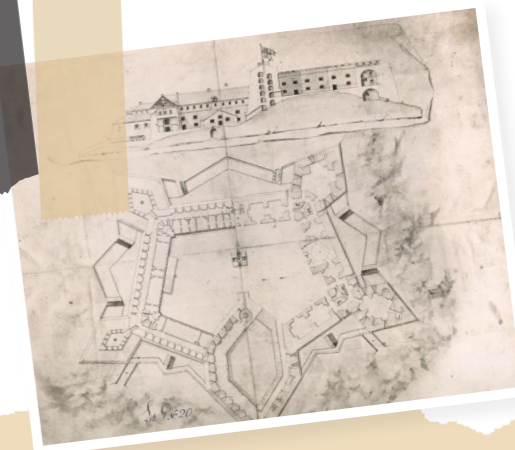
Idéerna presenterades för HSB och allmännyttiga Förvaltnings AB Framtiden som tyckte den grundläggande metoden var lovande. Det första konkreta förslaget till staden kom från HSB Göteborg, Wallenstam och Förvaltnings AB Framtiden. Stena Fastigheter anslöt strax efter. Och därefter utökades gruppen med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



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



4
2021
0 GÖTEBORG
1621-2021



Planritning över stora Otterhällan inom fästningen Giötheborg 1705

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

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



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

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

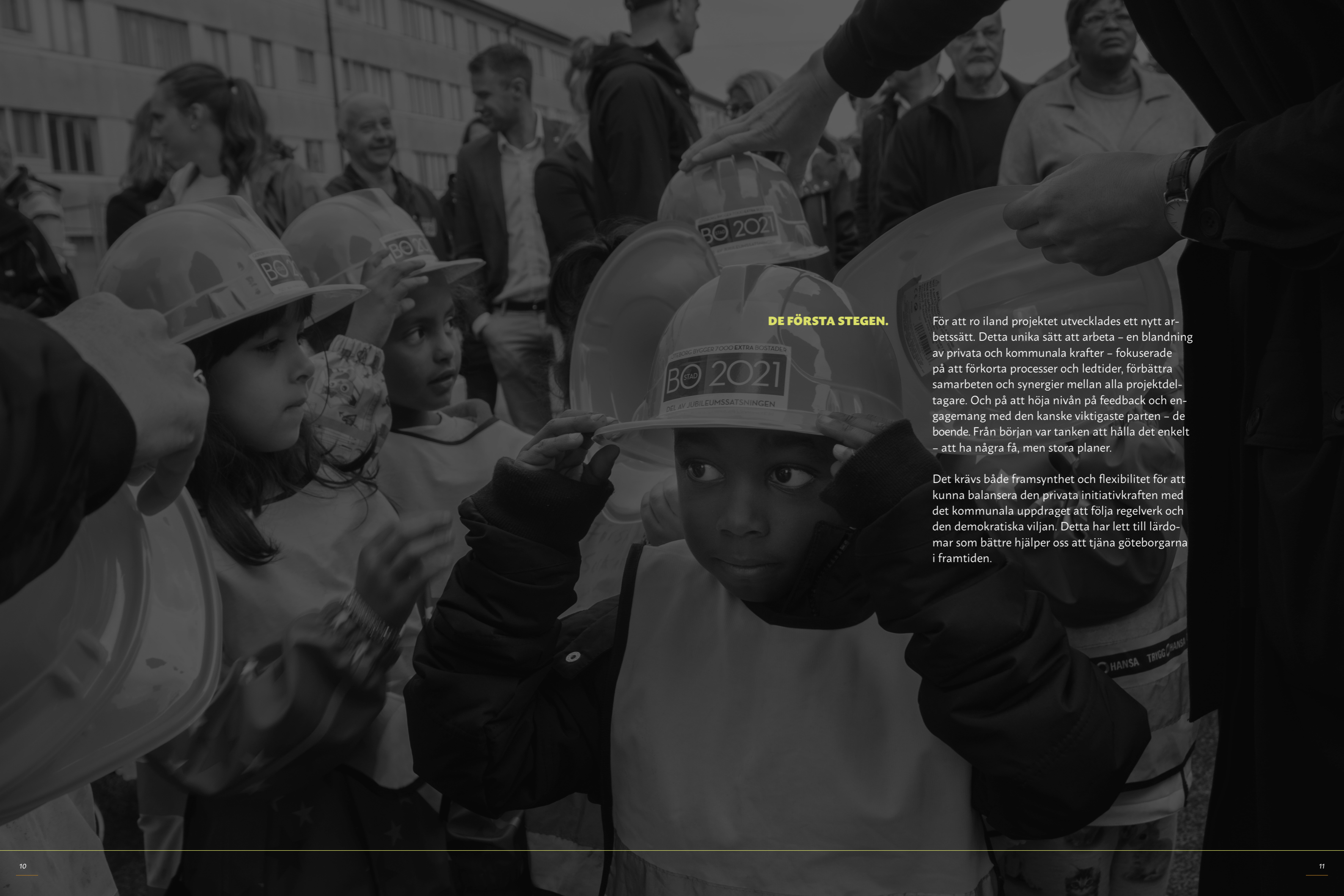
Lämpliga områden identifierades och stadsbyggnadskontoret samlade in planer. 8000 bostäder inkluderades i de första detaljplanerna och gav en lämplig buffert för att gå vidare.

EN NY PROCESS OCH STARTEN PÅ ETT PROJEKT.

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

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

2014
- BoStad2021 startar under namnet Jubileumssatsningen.



DE FÖRSTA STEGEN.

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

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

Vad är BoStad2021?

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



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

-Maria Lejon,
Projektledare, BoStad2021

PILOTSTUDIE, TESTPROJEKT

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

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

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

Medan BoStad2021s stora mål utåt – att få fram 7 000 nya bostäder fram till 31 december 2021 – är kvantitativt, är den kvalitativa påverkan minst lika viktig. Kvantitet och kvalitet är tätt sammanlänkade. Utan fungerande arbetsätt har vi inga möjligheter att nå våra mål.

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

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

HUR UTVECKLAR VI VÅRA SÄTT ATT SAMARBETA INTERNT OCH EXTERNT?

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

ATT JOBBA MED PARALLELLA PROCESSER.

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

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

Fler bostäder lösning sovberat

2015
- Projektdirektiv tas fram av Göteborgs Stad.

28/4 2015
- BoStad2021 presenteras vid en presskonferens.



1

ADVENTSVÄGEN FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING POSEIDON

128 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2017
INFLYTTNING: 2019

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



2

BRILJANTGATAN **FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING** **BOSTADSBOLAGET**

91 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2020

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



3

DISTANSGATAN **RIKSBYGGEN** **IKANO BOSTAD**

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

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

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



Att arbeta tättare tillsammans.

För ett ännu bättre Göteborg

Projektmedlemmar samlade i projektrummet.



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

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

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

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

2015

- Det gemensamma projektrummet startar upp.

Juni 2015

- Första markanvisningen beslutas.

4

EBBE LIEBERATHSGATAN

JM

186 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2022-2023

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





5 FIXFABRIKEN

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

5a FIXFABRIKEN BALDER BALDER

136 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2020-2021

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



5b FIXFABRIKEN HSB HSB GÖTEBORG

135 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2022-2024

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





NYA
SAMARBETEN,
NYA
MÖTEN...

BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:



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

*-Agneta Kores,
VD Stena Fastigheter Göteborg*

...NYA PROCESSER.

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

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

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

November 2015
- Följeforskningen startar upp.

N

YA

VYER,
NYA PERSPEKTIV,
NYA ARBETSGRUPPER.

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

PARALLELLA PROCESSER.

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



2016
- BoStad2021 blir namnet på satsningen.



6

FYRKLÖVERSGATAN

STENA FASTIGHETER

- 158 HYRESRÄTTER**
- 40 STUDENTLÄGENHETER**
- 54 BOSTADSRÄTTER**
- BYGGSTART: 2017**
- INFLYTTNING: 2019-2020**

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



7

GITARRGATAN

ODALEN SBB PROJEKT ALTPL

102 HYRESRÄTTER

ÄLDREBOENDE

BYGGSTART: 2021

INFLYTTNING: 2023

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



8

GODHEMSBERGET

WALLENSTAM

138 HYRESRÄTTER

ÄLDREBOENDE

BYGGSTART: 2019

INFLYTTNING: 2020-2021

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



BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:

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

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



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

*–Magnus Uhrberg,
Projektledare BoStad2021*



9

GUNNESTORPSVÄGEN

WÄSTBYGG
BONAVA

382 BOSTÄDER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021-2023

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

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



BoStad2021 Riktlinjer

-Processförkortningar

-Parallella hanteringar av bygglou

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

-Projektering av bostäder och gatanläggningar.

-Gemensamma arbetsgrupper, mål och åtaganden.

-Tydliga deadlines.

-Resurser tidigare i byggprocesserna.

-Ökad förståelse, samarbete och dialog.

BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:

Samverkansforum

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

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



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

-Elisabet Gondinger
Chef exploateringsavdelningen
fastighetskontoret

2016-2017
- De första detaljplanerna
vinner laga kraft.

10

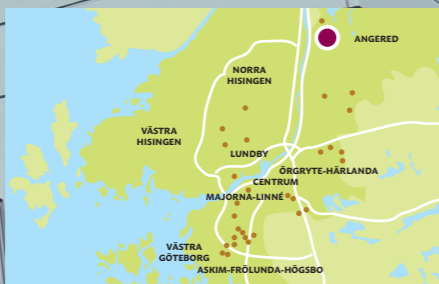
GÅRDSTEN CENTRUM

SERNEKE

258 LÄGENHETER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2021

I Gårdsten kommer Serneke att bygga ca 500 nya bostäder.

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



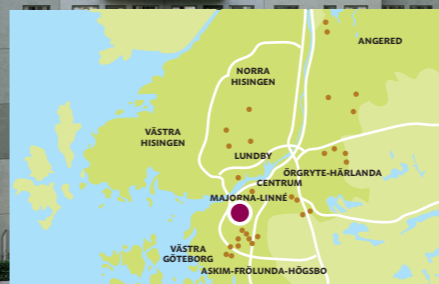
11

HÖGSBOHÖJD

STENA FASTIGHETER

600 HYRESRÄTTER OCH
BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2021

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



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

FÖR ALLA 30 PROJEKTEN.

NÄR BEHÖVER
MAN GÖRA VAD
OCH I VILKEN
ORDNING?



2017

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

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

2017

- Den första rapporten från följeforskarna publiceras.



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

-Mats Herner
Senior advisor Wallenstam

SVÅRIGHETER PÅ VÄGEN? SJÄLVKLART...

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

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

Maj 2017

- Byggstart Smörslottsgatan.

12

KOSMOSGATAN

BALDER

177 HYRESRÄTTER OCH

73 RADHUS

BYGGSTART: 2019

INFLYTTNING: 2020-2022

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

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



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

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

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

Dippen har gjort att några projekt bromsat in.

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

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

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

En enkel men viktig lärdom.

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

– Mats Herner, Senior advisor Wallenstam



13

LÅNGSTRÖMSGATAN

BALDER

**480 BOSTADS-
OCH HYRESRÄTTER**

BYGGSTART: 2018

INFLYTTNING: 2020-2023

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



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

BOSTAD2021 I PRAKTIKEN: SAMARBETSFORMER

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

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

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

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



Oktober 2017
-Byggstart Adventsvägen.

byggaktörer + staden

November 2017
-Byggstart Munspelegatan.



14

MANDOLINGATAN

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING POSEIDON

373 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021-2023

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





**BOSTAD2021 I PRAKTIKEN:
SAMVERKANSFORUM:**

-Stora samordningsgruppen

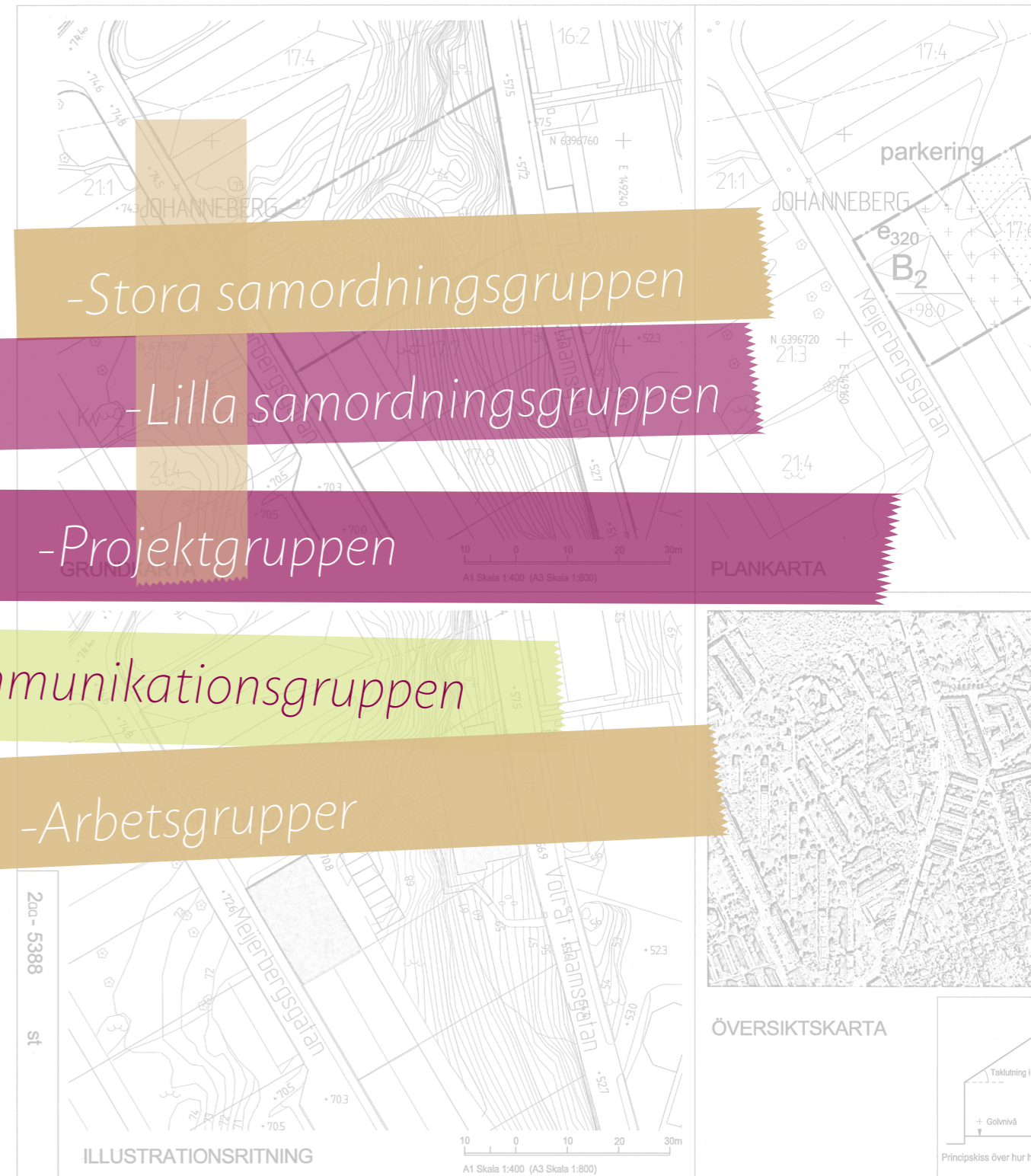
-Lilla samordningsgruppen

-Projektgruppen

-Kommunikationsgruppen

-Arbetsgrupper

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



15

MERKURIUSGATAN

Vid Mercuriusgatan finns tre BoStad2021-underprojekt som kompletterar bostäderna från 1960-talet. Här blir det både nya lamellhus och tvåvåningshus i olika boendeformer.

Samtidigt har en ny gata, Erisgatan, anlagts och nya cykel- och gångvägar som ansluter till Bergsjöns centrum med Rymdtorget.

15a

MERKURIUSGATAN EGNAHEMSBOLAGET

64 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2020-2021

Här har Egnahemsbolaget uppfört 64 bostadsrätter i två- och trevånings loftgångshus. Egnahemsbolaget har satsat mycket på att få till trygga, gemytliga innergårdar, och att bidra till mer blandade upplåtelseformer i Bergsjön. Detta är viktigt för att de som bor och trivs här ska kunna göra boendekarriär i området. Projektet startade med markarbeten 2018 och 2019 och husen färdigställdes i november 2020.



15b

MERKURIUSGATAN TELLUSGATAN

**HP BOENDEUTVECKLING
ULRICEHAMNS BETONG**

78 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2018-2022
INFLYTTNING: 2019-2023

Vid Mercuriusgatan (Tellusgatan) har HP Boendeutveckling och UBAB Ulricehamns Betong byggt 78 bostadsrätter i BoStad2021 och kommer totalt bygga 164 bostäder. Det rör sig om fyra miljösmarta punkthus med närproduktion av värme, varmvatten och el i form av bergvärme och solceller. Lägenheterna kommer att få öppna planlösningar, stora inglasade balkonger, väl tilltagna förvaringsutrymmen, bra materialval samt tillgång till garageplats.

15c

MERKURIUSGATAN FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING FAMILJEBOSTÄDER

87 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2020

Vid Mercuriusgatan har Framtiden Byggutveckling byggt 87 hyresrätter för Familjebostäder. I två lamellhus med fyra till sju våningar och två punkthus med fyra och fem våningar finns lägenheter med 1-5 rum och kök. Familjebostäder har haft ett samarbete med jagvillhabostad.nu för att få med unga vuxna i utformningen av lägenheter. Några av lägenheterna har i första hand hyrts ut till unga vuxna, 18-30 år, som bor i Bergsjön men inte har ett eget kontrakt. De boende har nära till natur och kultur och de första hyresgästerna flyttade in 2020.



Februari 2018
- Delrapport 2 från följeforskarna publiceras.
- Byggstart Högsbohöjd.



”En klar förbättring med BoStad2021 har varit att man satte sig tillsammans och löste ett problem istället för att försöka på olika kamrar runt om i staden.

Lärokurvan för fastighetsgöteborg har gått bra uppåt här. Detta arbete påverkar redan hur vi jobbar idag.”

- Erik Lavehall,

Regionansvarig Balder under BoStad2021 (idag Exploateringschef på Wallenstam)

April 2018
- Byggstart Volrat Thamsgatan.

Maj 2018
- Byggstart
Norra Fjädermolnsgatan.

16

MUNSPELSGATAN BALDER

276 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2017
INFLYTTNING: 2019-2023

På Munspelsgatan uppför Balder ca 600 hyres- och bostadsrätter i flera etapper. 276 bostäder ingår i BoStad2021. Bostäderna har moderna och smarta planlösningar. Höghusdelen har fått namnet Sjöstjärman och hade tillsammans med Strandsnäckan senast inflyttning under 2021. Nästkommande etapper, Korallen och Sandstenen, kommer att bli hyresrätter längs Lergökgatan.

Närheten till havet i väster och Frölunda Torg gör läget attraktivt och man tar sig in till centrala Göteborg inom 30 minuter med kollektivtrafik eller cykel.



17

NORDÖSTRA GÅRDSTEN

Gårdsten är inne i en stor utvecklingsfas. Fram till 2025 kommer det finnas 1500 fler bostäder. I Nordöstra Gårdsten finns fyra projekt i BoStad2021 som bidrar till ett ökat utbud av olika boendeformer. Här har den nya Saffransskolan byggts samtidigt som vägar dragits om och nya gång- och cykelvägar anlagts.



Juni 2017
Byggstart Radiotorget.

17a

NORDÖSTRA GÅRDSTEN SAFFRANSGATAN

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING GÅRDSTENSOSTÄDER

42 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021

Vid Saffransgatan i Gårdsten har Framtiden Byggutveckling byggt 42 hyresrätter och ett nytt p-hus för Gårdstensbostäder. Det är de första nya hyresrätterna sedan 1970-talet för Gårdstensbostäder och lägenheterna bidrar till Gårdstenvisionen med 1500 fler bostäder till 2025. Runt det nya p-huset har enkelsidiga seniorbostäder med 1-3 rum och kök byggts för 55+ nära kommunikation och naturen. Byggnationen vid Saffransgatan har skapat en mer varierad bebyggelse, förbättrat tillgängligheten, orienterbarheten och tryggheten i området. Det har möjliggjorts för nya bostäder och en ny skola och Gårdstensvägen har omvandlats till en gata med mer stadsmässiga kvaliteter. Seniorlägenheterna var färdiga för inflyttning i slutet av 2021.

Nordöstra
Gårdsten
Botrygg



17b

NORDÖSTRA GÅRDSTEN BOTRYGG

126 BOSTÄDER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021-2022

Botrygg bygger totalt 320 bostäder i två etapper i Nordöstra Gårdsten. Alla bostäder har beviljats statligt investeringsstöd vilket möjliggör nybyggda hyresrätter till lägre hyra där familjer med bäst behov står i fokus, tilldelning sker via Boplats.

17c

NORDÖSTRA GÅRDSTEN EGNAHEMSBOLAGET

74 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2021

Här har Egnahemsbolaget byggt ett flerbostadshus som bildar bostadsrättsföreningen Krokus och 38 radhus i två våningar som bildar bostadsrättsföreningen Saffransbyn. Saffransbyn består av fyra gårdar och parkering finns för en bil per radhus. Samtliga radhus har en privat uteplats och tillgång till en gemensam gård.





Det är jätteviktigt med tidsplaneringen och att alla som ska jobba i projekten kommer in i ett tidigt skede. Detta innebär en enorm förändring från tidigare processer där bara det att bekanta sig med en detaljplan kan ta enormt mycket tid.

Stadens projektorganisation har också slutit ett samverkansavtal med byggaktörerna, var för sig i varje projekt. Dessa avtal stipulerar att byggaktörerna träffas löpande för att diskutera och utvärdera, vilket möjliggör arbetet med parallella processer. Återigen, fortlöpande kommunikation är nyckeln till att undvika hinder när de uppstår och att bibehålla tempo och effektivitet i processerna.



"Vilken positiv kraft det blev av att samlas i forum och kunna diskutera gemensamma frågeställningar istället för att diskussioner sker i varje aktuell detaljplan!"

-Lena Josgård
Affärsområdeschef
Fastighetsutveckling
HSB Göteborg

Oktober 2018
- Byggstart Mercuriusgatan.

Ett samarbete på riktigt.

En förbättring av stadens interna processer är nyckeln till att förkorta och förbättra byggcykler men byggaktörerna har också bidragit med flera saker för att snabba på plan- och byggprocessen. Bland annat har de i ett tidigt skede genomfört nödvändiga utredningar, inlett dialoger med kringboende och förberett bygglovhandlingar. Allt för att kunna börja bygga så tidigt som möjligt när en detaljplan vunnit laga kraft.

Frågor dyker upp när man minst anar det, och även små frågor kan ge stora konsekvenser. En maskin som står stilla till exempel kan dels vara väldigt dyrt och dessutom leda till andra avbrott i kedjan. Nyckeln är att vara tillgänglig, svara snabbt och agera proaktivt. Inte reaktivt.



FRAMTIDA GÄSTER. FRAMTIDA GRANNAR.



"Vi identifierade tidigt att dialogen med de som bor och verkar i området är en viktig framgångsfaktor. Dialogen gör att processerna går smidigare, vi får kloka inspel som utvecklar produkten och vi tar hand om frågor och eventuell oro bland de boende. Vi har lärt av varandra och sett positiva resultat."

-Mia Larsson
Ordförande i kommunikationsgruppen för BoStad2021 och kommunikationsansvarig på Stena Fastigheter Göteborg

BYGGA BOSTÄDER MED LYHÖRDHET.

Det har givetvis varit en utmaning, inte minst för grannarna, att bygga nära befintlig bebyggelse. Samtidigt är det såklart värdefullt för staden att kunna erbjuda så pass många nya bostäder på flera olika platser i staden. Det har varit viktigt att hitta bra sätt att ta hänsyn till alla berörda parter oro och man har arbetat nytänkande även i de tidiga dialogerna med kringboende, där byggaktörerna tar en stor roll i samtalen med boende på plats.

De olika byggaktörerna hade olika erfarenhet av att driva dialoger i ett tidigt skede med grannar och därför togs en gemensam verktygslåda fram för att ge alla samma möjlighet att ta sitt utökade ansvar.

VARFÖR ÄR DIALOG VIKTIGT?

En del av BoStad2021 har varit att påbörja arbetet med dialog i ett tidigt skede.

Att forma och förankra ett projekt i dialog med kringboende ökar chansen till framgång för projektet i sin helhet. Det minskar också risken för missförstånd som leder till överklaganden på fel grunder. Ambitionen i BoStad2021 har varit att involvera de kringboende och andra intressenter tidigt och genom hela processen. Bland annat har workshops och intervjuer med boende i närområdet genomförts för att samla in åsikter och kunskap. I Älvrummet genomfördes flera olika föreläsningar kring BoStad2021 för en intresserad allmänhet. Hemsidan lanserades tidigt i projektet, och där kan alla som önskar följa arbetet och få svar på frågor kring BoStad2021.

November 2018
- Prognosen på antalet färdigställda till 31 december 2021 ligger på 6427 bostäder.
-Byggstart Nymilsgatan.

December 2018
- Byggstart Brillantgatan.

18

NORRA FJÄDERMOLNSGATAN

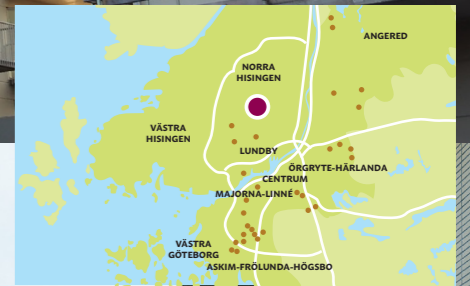


18a

NORRA FJÄDERMOLNSGATAN HÖKERUM BYGG

60 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2019

Lägenheterna varierar i storlek från 1 till 4 rum och kök där samtliga lägenheter har en rejäl balkong eller uteplats. Ett boende i en harmonisk och trygg miljö där husen och det underliggande garaget är väl anpassade till omgivningen. Garagets tak bildar ombonade gårdsytor mellan husen som sammanbinder innergården med den kuperade terrängen.



18b

NORRA FJÄDERMOLNSGATAN EGNAHEMSBOLAGET

140 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021

Vid Norra Fjädermolnsgatan har Egna-hemsbolaget byggt 140 bostadsrätter i flerbostadshus. Byggnaderna är uppförda i lameller med fyra till sju våningar och kommer innehålla antingen 4-6 eller 6-9 bostäder var. Här finns allt från 1 till 5 rum och kök på mellan 34-116 kum i en rad olika utföranden.



BoStad2021 har sedan starten varit ett pilotprojekt – ett förbättringsarbete – utformat inte bara för att testa ett sätt att bygga mer och snabbare, utan även för att göra det på ett sätt som är hållbart för framtiden.

ATT OMSÄTTA I PRAKTIK.

Det första steget var att samla in information – från både staden och byggaktörernas håll – om vad som bromsade byggprocessen. Insamlingskedet resulterade i en lista över faktorer, där det viktigaste var bristen på dialog och kommunikation mellan parterna och långa beslutsprocesser.

Under projektet har vi identifierat många sätt att få igång byggproduktionen och få ett snabbare planarbete, med målet att få ett bättre samarbete mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna.

Genom en tätare dialog och snabbare avstämningar har vi skapat ett bättre tillvägagångssätt, med tydligare fokus på projekt målet, samt rapporteringar och prioriteringar kopplade till målbilden.

Vi har jobbat med parallella processer, haft regelbundna samverkansmöten, och båda parter har hela tiden jobbat med en tätare samverkan än vanligt. Allt detta har bidragit till att vi fick fram planer snabbt, att det fanns ett gemensamt uppdrag och olika kompetenser samlades på ett sätt vi inte sett tidigare. Lärdomarna är inte bara till nytta för dessa projekt utan bidrar till att förbättra den ordinarie verksamheten.



”Med BoStad2021 fanns en gemensam mission och vilja att förbättra processen. Olika kompetenser samlades på ett sätt vi inte sett tidigare.

Jag tycker att man ska fortsätta arbeta på detta sätt och hoppas att det kommer påverka framtida byggprojekt i Göteborg.”

-Agneta Kores

VD Stena Fastigheter Göteborg

Januari 2019
- Byggstart Godhemsberget.
- Delrapport 3 från följeforskarna publiceras.

Februari 2019
- Byggstart Mandolingatan.

Mars 2019
- Byggstart Smörgatan.

NYMILSGATAN



19a

NYMILSGATAN
NORDFELDT
194 HYRESSRÄTTER
BYGGSTART: 2018
INFLYTTNING: 2020

Nordfeldt har uppfört 194 hyresbostäder och en förskola för 100 barn. Åtta lägenheter ingår i en gruppbostad för BMSS (Boende med särskild service), 35 är triuselbostäder +70 och 10 av lägenheterna är ungdomsbostäder (18-26 år) med 10 % lägre hyra. Till triusellägenheterna tillhör en gemensam triusellokal samt en triuselvärd. Husen kommer att certifieras som passivhus.



19b

NYMILSGATAN
LEJONSTADEN
ALASKA FASTIGHETER
182 HYRESSRÄTTER OCH
148 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2022

Flatås Alléer är beläget i stadsdelen Högsbo nära Linnéplatsen, Ångårdsbergen och Slottsskogen. Lejonstaden och Alaska Fastigheter har byggt 330 mindre och yteffektiva lägenheter, utformade främst för unga vuxna. Projektet byggs för att kunna hålla en mycket låg energiförbrukning och ambitionen är att klara kravet för passivhusstandard, vilket medverkar till låga energikostnader och mindre klimatpåverkan.



Pilotprojekt
är alltid en utmaning.
Även BoStad2021.


HITTA LÖSNINGAR TILLSAMMANS.

Som i alla större projekt som löper över längre tid har även BoStad2021 påverkats av omvärlden och stött på problem. Det är tidslinjer som förskjuts, brist på resurser, marknader som förändras och andra projekt som sker samtidigt på samma plats. Det BoStad2021 har lyckats med är att Göteborgs Stad och byggaktörerna arbetat tillsammans för att hitta lösningar och en väg framåt. Både för respektive delprojekt men framförallt för hur vi i framtiden ska undvika detta. De större byggaktörerna har också i sina samverkansforum arbetat tillsammans för att hitta lösningar på olika utmaningar. För Göteborgs bästa.

April 2019
- Byggstart Gunnestorpsvägen.
26/4 2019
- Det första BoStad2021-huset
står klart på Volrat Thamsgatan.

Att böjas utan att brytas

Diverse möjliga åtgärder för att anpassa projektet till de nya omständigheterna har vidtagits, till exempel ändring av boendeform från bostadsrätt till hyresrätt, förändring av bostädernas utformning med mera. Det har funnits olika lösningar för olika aktörer, med resultatet att byggandet inte stannar upp.

Till utgången av 2021 har närmare 8500 bostäder startat inom detaljplaner som ingår i projektet och hälften av dem är inflyttningsklara vid åtgången av året. Prognosen är att 7000 inflyttade bostäder nås våren 2023. Närmare en tredjedel av alla bostäder som byggts i Göteborgs Stad under perioden 2017-2021 har varit Bostad2021-projekt.

Maj 2019
- Inflyttning Volrat Thamsgatan.

Juni 2019
- Inflyttning Adventsuägen.
- Byggstart Smaragd-gatan.
- Inflyttning Norra Fjädermolns-gatan.



20

OLOF ASKLUNDS GATA PLATZER

600 HYRESRÄTTER
OCH BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: PREL. 2022
INFLYTTNING: PREL. 2024

Industriområdet i nordöstra Högsbo omvandlas till en ny stadsdel med namnet Södra Änggården. Här utvecklas ett varierande utbud av bostäder, kontor, skola, förskolor, vardagsservice och grönområden. Olof Asklunds gata/Södra Änggården bidrar med 600 bostäder i BoStad2021. Totalt kommer 1900 bostäder att byggas i området.



BoStad2021 är ett unikt samarbete mellan Göteborgs Stad och 27 olika byggaktörer.

September 2019
 - Byggstart Fixfabriken Balder, HSB.
 - Inflyttning Munspelegatan.



21

OLOFSHÖJD
SGS STUDENTBOSTÄDER
101 STUDENTLÄGENHETER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021

Det nya huset, Tillgången, kommer ha 5 våningar med 55 ettor på 27 kvadratmeter och ytterligare sju ettor på 30 kvadratmeter. Även större lägenheter kommer byggas, 25 stycken treor och fem stycken fyror.



22

RADIOTORGET

Vid Radiotorget, som stod klart på 1950-talet, samlas tre nya projekt. Först ut var Seniorsgården projekt som hade inflyttning 2020 och följdes sedan av JMs projekt Frekvensen och Bostadsbolagets projekt. I samband med att de nya husen uppfördes fick också trappan vid torget en ny utformning med ett nytt konstverk.



22a

RADIOTORGET

JM

49 BOSTADSRÄTTER

BYGGSTART: 2018

INFLYTTNING: 2020

I kvarteret Frekvensen har JM byggt 49 bostadsrätter om 1 till 3 rum och kök. Lägenheterna är yteffektiva och passar perfekt för den som vill bo med cykelavstånd till centrala Göteborg, salta bad och Frölunda Torg. Frekvensens arkitektur flörtar med 50-talet som rimmar väl med områdets befintliga bebyggelse.

November 2019
- Byggstart Åttehögsgatan.



22b

RADIOTORGET

SENIORGÅRDEN

40 BOSTADSRÄTTER

BYGGSTART: 2018

INFLYTTNING: 2020

På Radiotorget har Seniorsgården byggt 40 bostadsrätter mellan 2 till 3 rum och kök. I huset finns en gemensamhetslokal som öppnar upp för umgänge samt ett övernattningsrum för vänner och familj. Alla lägenheter har antingen rymlig uteplats eller balkong och i direkt anslutning finner du torget med service och kommunikationer.

22c

RADIOTORGET

FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING
BOSTADSBOLAGET

77 HYRESRÄTTER

BYGGSTART: 2018

INFLYTTNING: 2020-2021

Vid Radiotorget har Framtiden Byggutveckling byggt 77 hyresrätter för Bostadsbolaget. De nya bostäderna med lägenheter i 1-4 rum och kök ligger i två högre hus i direkt anslutning till Radiotorget. Torget som invigdes för snart 70 år sedan har ett starkt 50-talsarv med tids-typisk funktionalistisk arkitektur. I huset vid torget har nya affärslokaler byggts. Man har eftersträvat att behålla profilen närmast torget likt tidigare för att bevara den intima och småskaliga känslan och samtidigt tillföra bostäder med god tillgänglighet. Boendet har småstadskänslan som ligger citynära med havet på cykelavstånd samtidigt som man enkelt tar bussen in till centrala Göteborg. Den första inflyttningen gjordes 2020.

December 2019
- Ny prognos: totalt 5100 bostäder klara under 2021.
- Byggstart Olofshöjd.
- Inflyttning Merkurisgatan/Erisgatan



FÖLJEFORSKNINGEN.

En forskargrupp från Chalmers har följt arbetet med BoStad2021 sedan januari 2015. Denna externa analys som genomförts på uppdrag av Göteborgs Stad och byggaktörerna, undersökte arbetssätten BoStad2021 använde sig av för att korta ledtiderna. Forskarna undersökte om förändrade processer och arbetssätt ledde till en effektivare planerings- och byggprocess och vilka konsekvenserna blev för tid, kvalitet, ekonomi och rättssäkerhet.

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



CHALMERS

rekommendationer #1

...rpa tidplaner från start till färdigställande
...las och följas upp för alla detaljplaner
...amlokaliserad kommunal
...n för detaljplanering bör permanentas och
...st under en samlad näst
...oordinerande best
...drag att driva övergr
...rån planerande för

Januari 2020

- Byggstart Gårdsten centrum.
- Inflyttning Radiotorget/Seniorgården.
- Inflyttning Radiotorget/Framtiden.
- Inflyttning Mercuriusgatan/Tellusgatan.
- Byggstart Nordöstra Gårdsten.

Mars 2020

- Inflyttning Mercuriusgatan/Bergsjön.
- Inflyttning Kosmosgatan.

April 2020

- Inflyttning Långströmsgatan.
- Inflyttning Fyrklöversgatan.



VAD

HAR VI LÄRT OSS?

Tanken bakom varje pilotprojekt är att testa idéer eller tillvägagångssätt för att upptäcka styrkor och svagheter innan de implementeras i större skala. Och även om BoStad2021 ännu inte är helt genomfört finns det många lärdomar och insikter. Faktum är att följeforskningen och den återkommande rapportering som genomförts av en forskargrupp på Chalmers, har lett till gemensamma lärdomar som kunnat tillämpas och komma till nytta redan under projektets gång.

En av huvudpöängerna med BoStad2021 var att få kunskap om vad som bromsar bostadsbygandet och hur processen kan snabbas upp. Att snabbt bygga ett stort antal bostäder i ett stort antal utbyggnadsprojekt i olika storlekar och med skiftande förutsättningar och med bibehållen god kvalitet. En rad olika faktorer har identifierats, både positiva och negativa.

Parallella processer i detaljplanearbetet.

Att parallella processer, där inte minst bygglovsfrågor, projektering och lantmäteri-processen, ligger mer eller mindre samtidigt med arbetet med detaljplanen har resulterat i en bättre och utökad samverkan mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna samt en tydlig förkortning av lantmäteri-processen. Alla förberedelser är klara så långt som möjligt när detaljplanen vinner laga kraft.

Detta kräver att Göteborgs Stad och byggaktörerna sätter in resurser tidigare än normalt i byggprocesserna och att alla inblandade är del i ett brett samarbete för att hålla tidplanerna. Den ökade närheten och samverkan mellan byggaktörernas projektledare och stadens projektledare har varit avgörande. Byggaktörerna har även genomfört och tagit kostnader för vissa utredningar inom ramen för detaljplanen, utredningar som staden normalt gör. Ett exempel på nytänkande.

Juni 2019

- Byggstart Nordösta Gårdsten/Saffransgatan.
- Inflyttning Nymilsgatan.
- Delrapport 4 från följeforskarna publiceras.



"Jag hoppas det här med tidplanen blir ett instrument vi kan använda mycket skarpare och styra mot. Jag ser det här sättet att jobba som väldigt, väldigt stimulerande."

- Magnus Uhrberg,
Projektledare BoStad2021



23

ROBERTSHÖJDSGATAN



23a

ROBERTSHÖJDSGATAN EGNAHEMSBOLAGET

34 BOSTADSRÄTTER
BYGGSTART: 2020
INFLYTTNING: 2021

I Björkekärr har Egnahemsbolaget byggt bostadsrätter för att locka förstagångsköpare som ofta är yngre och har ett en- eller tvåpersoners hushåll, dels äldre som redan bor i villa i området men nu söker något mer lättkött. Husen har byggts som loftgångshus i två våningar där varje radhus innehåller 4-8 lägenheter.



23b

ROBERTSHÖJDSGATAN FRAMTIDEN BYGGUTVECKLING BOSTADSBOLAGET

CA 250 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: PREL. 2022
INFLYTTNING: PREL. 2025

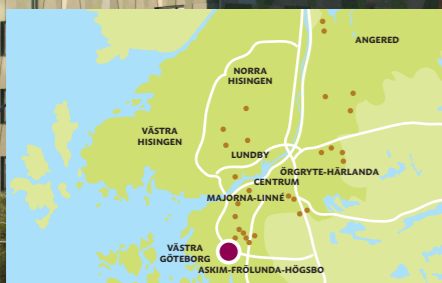
Vid Robertshöjdsgatan i Björkekärr planerar Framtiden Byggutveckling att bygga hyresrätter för Bostadsbolaget. Hyresrätterna byggs i punkthus och lamellhus i ett mycket omtyckt område med närhet till natur och friluftsliv vid Hårlanda Tjärn och Delsjöområdet.



24

SMARAGDGATAN**STENA FASTIGHETER****74 HYRESRÄTTER I SENIORHUS****ÄLDREBOENDE****BYGGSTART: 2019****INFLYTTNING: 2021**

Stena Fastigheter utvecklar sitt bostadsområde i Tynnered med ett seniorhus och ett äldreboende. Seniorhuset Smaragden vänder sig till seniorer som gillar att umgås och kanske hjälpa varandra. Huset kommer att inrymma 74 lägenheter i olika storlekar och en gemensamhetsyta på bottenplan för möjlighet att träffas, träna och trivas. Äldreboendet består av egna lägenheter och gemensamma utrymmen som kök, vardagsrum och uteplatser. På Smaragdgan har man nära till havet, handeln och de goda kommunikationerna.



SAMVERKANSFORUM, GEMENSAMMA TIDPLANER OCH EN LOKAL.

Ett samverkansforum i form av en samordningsgrupp, projektgrupp och arbetsgrupp skapades för hela BoStad2021 med deltagare från Göteborgs Stad och byggaktörerna. Även en kommunikationsgrupp bildades med en kommunikatör från Göteborgs Stad och representanter från byggaktörssidan. Detta effektiviserade beslutsprocesserna och förbättrade kommunikationen.

Ett samverkansforum med flera olika nivåer, för att diskutera och besluta om det pågående arbetet har visat sig vara fördelaktigt genom att göra det möjligt att lösa frågor längs vägen. De större byggaktörerna har dessutom haft ett samverkansforum för att dela erfarenheter, hitta gemensamma lösningar och diskutera frågor tillsammans med Göteborgs Stad.

En annan tidsbesparande förbättring är att staden och byggaktörerna samarbetar med gemensamma tidplaner från start till färdigt hus. Alla berörda parter träffas regelbundet för att ta fram arbetssätt och diskutera. Dessutom satt Göteborgs Stads medarbetare i en gemensam projektlokal. Detta har resulterat i en ökad förståelse mellan stadens olika förvaltningar och mellan de olika roller som finns i projekten. Det kortade rent fysiskt men också mentalt avstånden mellan medarbetarna.

Oktober 2019

- Byggstart Nordöstra Gårdsten.

- Inflyttning Brillantgatan.

HINDER OCH OMVÄGAR

Vi har lärt oss att inte alla projekt kan styras enligt principerna för BoStad2021 och kan också konstatera att några av projekten i denna pilot var mindre lämpade än andra eftersom de är mer komplicerade än vad den snäva tidplanen förutsatte. Detta i kombination med andra faktorer medförde vissa förseningar. Delmålet att alla planer skulle vara antagna eller godkända den 31 december 2017 uppfylldes till exempel inte, vilket fick återverkningar längs linjen.

Planer med cirka 2 300 bostäder överklagades. 24 planer av 30 blev antagna utan överklaganden. Under 2017 minskade antalet bostäder i planer som ingår i BoStad2021 med cirka 1 000 till följd av uppkomna hinder.

Dessutom har samverkan fungerat olika bra i olika projekt och på olika nivåer. Det finns olika förväntningar och incitament hos staden och byggaktörerna för samverkan, utöver den som sker i det enskilda projektet, och detta behöver preciseras och avtalas.

November 2020
- Inflyttning Smörslottsgatan.

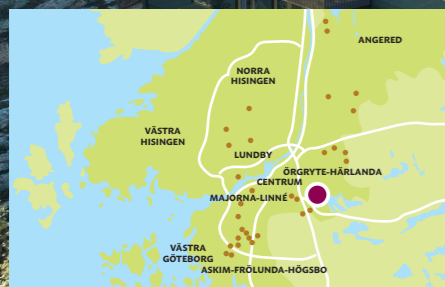
December 2020
- Inflyttning Nordöstra Gårdsten.

25

**SMÖRGATAN
WALLENSTAM**

**270 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021**

Med naturen runt hörnet och centrum inom cykelaustånd utvecklar Wallenstam Kallebäck's Terrasser. Ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, butiker, kaféer, skola, förskolor och mobilitet i centrum som växer fram vid Lackarebäck's bergets fot. Här välkomnas de första hyresgästerna hösten 2021. Totalt sett kommer det nya området att omfatta cirka 1 800 lägenheter och lokaler på cirka 20 000 kum. De första 270 lägenheterna är en del i BoStad2021.



Januari 2021
- Byggstart Robertshöjdsgatan.



” Jag tror vi hela tiden kommer jämföra med BoStad2021 framöver. Varför gick det bra i BoStad2021 och inte här? Om vi var överens där varför är vi det inte nu?

Sådana frågeställningar bär vi med oss.”

-Martin Storm

Audelningschef Planavdelningen Stadsbyggnadskontoret

Våren 2021
- Inflyttning Gunnestorpsvägen.

Att ta våra lärdomar vidare...

Den största skillnaden mellan arbetssättet i BoStad2021 och den ordinarie produktionen är att tidplanerna har givits högsta prioritet. Detta har bidragit till förkortningen av genomsnittstiden för detaljplaner med standardförfarande.



26

SMÖRSLOTTSGATAN BALDER

500 BOSTÄDER
BYGGSTART: 2017
INFLYTTNING: 2020-2024

På Smörslottsgatan stod de första 88 lägenheterna klara för inflyttning våren 2020. Nästa inflyttning är vintern 2023/2024. Totalt kommer området på sikt få 800 bostäder. Huset varierar i höjd för att komplettera den befintliga bebyggelsen och erbjuder närhet till vacker natur med gångavstånd till Delsjöns naturreservat. Här har också en ny förskola byggts och en innovativ cirkulationsplatslösning. Området ligger endast 10 minuter från centrala Göteborg. Balder äger sedan tidigare befintliga fastigheter i området. Här utvecklas och förbättras hela området, gammalt som nytt, till en enhetlig och ny stadsdel.





Juni 2021
- Ny prognos:
totalt 4086 bostäder klara under 2021.
- Inflyttning Mandolingatan.
- Inflyttning Norra Fjädermolnsgatan.



Genomsnittstiden från planstart till antagande för de 15 planerna med standardförfarande var cirka 20 månader, betydligt kortare än de 30 månader som uppgivits som genomsnittlig tid för en detaljplan med standardförfarande i Göteborg, men något längre än de 17 månader som sattes som delmål för BoStad2021.

Delar av det förändrade arbetssättet i BoStad2021 har redan bidragit till en effektivisering och idéer som fötts i processen har tagits vidare in i den ordinarie verksamheten. Nu arbetar vi vidare med processen för att se vad mer som kan tas med i den ordinarie verksamheten.

Det är för tidigt att dra några långtgående slutsatser kring huruvida det förändrade arbetssättet i BoStad2021 innebär en effektivisering jämfört med den ordinarie processen, men det är tydligt att projektet genererat insikter för framtida bostadsutveckling.

Tydliga deadlines som backas upp av tillräckliga resurser och engagemang från alla inblandade är ett styrmedel för att minska tidsåtgången i planeringsprocessen.

Det finns en potential för att utveckla gränssnittet mellan projekt och linje och att fördjupa och bredda samverkan mellan samtliga förvaltningar och aktörer, samt att utveckla det digitala stödet.

Den största skillnaden mellan arbetssättet i BoStad2021 och ordinarie produktion är att tidplanerna har getts högre prioritet och större fokus har lagts på samarbete och samverkan. Detta har bidragit till förkortning av genomsnittstiden för detaljplaner med standardförfarande.



27

**TUNNLANDSGATAN
POSEIDON**

180 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: PREL. 2023
INFLYTTNING: PREL. 2025-2026

Vid Tunnlandsgatan i Kaverös planerar Poseidon att bygga 180 hyresrätter genom påbyggnad av två våningar på befintliga hus. Samtidigt som påbyggnaden görs på de nio fyrvåningshusen så utrustas husen med hissar och stambyte genomförs i de befintliga lägenheterna. Husen utformas också för att områdets ursprungliga karaktär med auseende på byggnader och parkmiljö ska bevaras så långt det är möjligt. De nya lägenheterna har ett högt och lugnt läge mitt emellan centrum och Frölunda Torg och med Rudalens strövområden runt knuten.

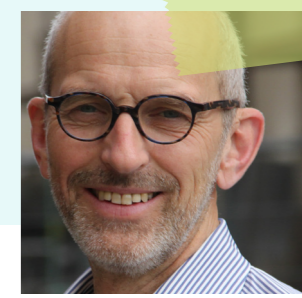


Det mest positiva har ju varit engagemanget. Hur positivt inställda alla har varit.

Både hos exploatörer och medarbetare på förvaltningarna.

-Martin Storm

Audelningschef Planaudelingen Stadsbyggnadskontoret



- September 2021
- Inflyttning Fixfabriken.
- Inflyttning Smaragdsgatan.
- Inflyttning Gitarrgatan.
- Inflyttning Smörgatan.

- Oktober 2021
- Inflyttning Nordöstra Gårdsten.

28

VALSKVARNSGATAN

JM

283 BOSTADSRÄTTER

BYGGSTART: 2019

INFLYTTNING: 2022-2023

I det historiska Kvarnenområdet på Eriksberg bygger JM två projekt som tar dig till nya höjder, Kronjuvelen och Guld-kornet. Kronjuvelen blir ett 27 våningar högt landmärke med panoramautsikt över Göteborg och Göta älv. Kronjuvelen, som är dubbelt så högt som den välkända silo som en gång stod på samma plats, innehåller 176 lägenheter mellan 1 till 5 rum och kök. På entréplanet finns en restaurang och högst upp på toppvåningen en gemensamhetslokal med relax-avdelning och stor takterrass. Grannen Guld-kornet består av ett 15 våningshus och ett mindre gårdshus som ligger ovan områdets nedgrävda garage. Guld-kornet består av 107 lägenheter mellan 1 och 5 rum och kök. Även här kan de boende njuta av fantastisk utsikt, många från sina inglasade balkonger.



29

VOLRAT THAMSGATAN FREDRIKSSONS FÖRVALTNING

63 BOSTADSRÄTTER

BYGGSTART: 2018

INFLYTTNING: 2019

På Volrat Thamskatan byggdes 63 studentlägenheter i bostadsrättsform. Huset var det första projektet som blev klart i BoStad2021 våren 2019. Det rör sig om små lägenheter om upp till ca 35 kvm som byggs med en snittstorlek på 27 kvm. Det finns en gemensam terrass på baksidan av huset och vid entrén en gemensam tvättstuga.





SLUTET GOTT, ALLTING GOTT?

BoStad2021 har sedan 2014 varit en viktig del i att öka byggtakten och få fram bostäder till göteborgarna.

November 2021

- Inflyttning Högshöjd.
- Inflyttning Ätthögsgatan.

December 2021

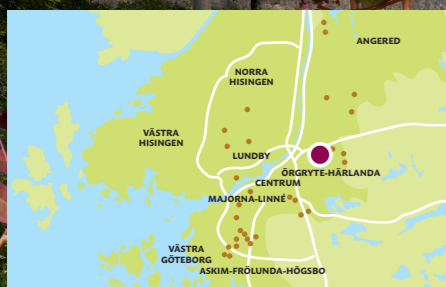
- Inflyttning Gårdsten centrum.
- Inflyttning Nordöstra Gårdsten/Saffransgatan.
- Inflyttning Olofshöjd.
- Inflyttning Robertshöjdsgatan.
- Cirka 4000 bostäder är klara till och med 31 december 2021.

30

ÄTTEHÖGSGATAN EGNAHEMSBOLAGET

79 BOSTADSRÄTTER
12 HYRESRÄTTER
BYGGSTART: 2019
INFLYTTNING: 2021

Vid Ättehögsgatan har Egnahemsbolaget byggt 79 bostadsrätter i fyra till fem våningar plus vind med underliggande källare eller garage, samt ett punkthus i sju våningar med 12 hyresrätter åt systerbolaget Poseidon. Projektet kommer ha en mix av små och stora lägenheter – alla med balkong eller uteplats. Här finns närheten till lugnet med naturområden som Delsjön och Härlanda tjärn samt handel och service vid Munkebackstorget och goda förbindelser till centrum.



Att kunna få fram flera tusen bostäder i snabb takt och dessutom genom nya, innovativa arbetssätt har varit en drivkraft för alla inblandade. Att bidra till utvecklingen av Göteborg och att skapa hem för människor.

BoStad2021 har utmanat och inspirerat med nya sätt att arbeta, inte minst genom parallella processer och samverkansforum. När vi nu nått slutet för projektet kan vi blicka tillbaka på ett samarbete över gränser, ett samarbete som lett till nya insikter och erfarenheter för alla inblandade. Projektet har stått för nytänkande i praktiken. Det är många som vittnar om hur BoStad2021 gett bättre förutsättningar och vitaliserat arbetet mellan alla parter som deltar i byggandet av bostäder.

När vi bygger tillsammans behövs en rad komponenter: nya vägar, vattenledningar, grönytor, förskolor och energi både bildligt och bokstavligt är några delar. Att bygga stad och hem för invånarna är en process med många inblandade aktörer och individer. Det är många som med sin expertis inom olika områden och driv bidragit till BoStad2021 och allt som har skapats.

*Nu fortsätter vi
resan framåt, för att
tillsammans utveckla
vår älskade stad.*

BO
STAD
2021

