



Gårdstens
bostäder

GÅRD STEN

Det hållbara
samhällsbygget



Roberto, boende på Salviagatan
"Det finns en gemenskap och en vänlig stämning i Gårdsten. Här kan människor från alla möjliga håll mötas och spela fotboll tillsammans varje vecka. Jag gillar också utsikten och att det är nära till naturen."

Innehåll

INLEDNING	
Ett speciellt firande	4
BAKGRUNDSBERÄTTELSE	
Historisk mark	5
Det ökända Miljonprogrammet	6
Utvecklingen i nordöstra Göteborg	9
DE FÖRSTA ÅREN 1996–1998	
Ett utvecklingsbolag bildas	10
Styrelse med majoriteten hyresgäster	16
Solhusen på Kanelgatan	18
Huscheferna – den viktiga länken	23
Social upphandling	29
MILLENNIESKIFTET (1999–2001)	
Effekter kommer snabbt	30
Terrasshusen	32
Varsam renovering	34
MILSTOLPAR OCH NYA INITIATIV	
Vi firar fem år som utvecklingsbolag	37
Gruppen som skapar trygghet	38
2005 – Boutställning i Gårdsten	42
Plötsligt har det gått ett decennium	43
SATSNINGAR SOM FÖRENDAR GÅRDSTEN	
Det aktiva Gårdsten	44
Det gröna Gårdsten	52
Det växande Gårdsten	54
GÅRDSTEN IDAG	
Vi har mätt varje steg på vägen	58
Gårdstens ekonomiska utveckling	60
Samhällsbygget Gårdsten	62
GÅRDSTEN IMORGON	
Nytt sikte mot framtiden	64



Ett speciellt firande

Vi befinner oss i Gårdsten Centrum under de första dagarna av mars 2019. Här samlas boende, föreningsmän, företagare och medarbetare från Gårdstensbostäder för ett firande i dagarna två. Under de senaste två decennierna har vi haft mycket att fira tillsammans, men nu är det något alldeles speciellt. Vi firar Nya Gårdsten. Efter 22 år av fokuserat förändringsarbete har stadsdelen flyttats ner från polisens lista över särskilt utsatta områden. Istället klassas Gårdsten som ett "riskområde", vilket är den mellersta graden av tre. Även om "riskområde" inte har en positiv klang, så har detta aldrig hänt tidigare i Sveriges historia. Och 2021 klassas området ner ytterligare ett steg från "riskområde" till "utsatt område". Det är den lägsta graden innan man helt kan tas bort från listan.

Gårdstens resa från nedgånget miljonprogramsområde till idag är unik. Det är en berättelse som bygger hopp och visar att det går. Ingen kommer påstå att det har varit enkelt. Men i denna bok kommer du kunna få en förståelse för framgångssagan Gårdsten och det som ofta benämns som "Gårdstensmodellen". Något som du snart kommer märka inte alls är en modell. Mer ett visionsdrivet arbete som vilar på tusentals modiga beslut, engagerade människor och banbrytande idéer. Och inte minst tid.

Men hur hamnade Gårdsten på polisens lista från första början? För att förstå hur allt hänger ihop tar vi och backar bandet ordentligt. Innan Gårdsten byggdes och långt innan vi ens hade uttryck som "särskilt utsatta områden".

Historisk mark

Ungefär 100 meter över havet ligger Gårdstensberget, som en gång mest bestod av två skogsklädda bergsryggar, separerade av en dalgång. Markerna var i stort sett helt oexploaterade men läget hade fina kvaliteter och bjöd på en milsvid utsikt över Götaälvdalen. Även om större bebyggelse saknades, har området en lång historia och var under flera århundraden en viktig knutpunkt som människor ofta passerade när de var på resa genom landet. Redan på 1700-talet fanns här en bro som knöt ihop Hisingen med fastlandet.



Gårdstens Gästgifveri

År 1807 uppfördes vid Gårdstensbergens fot en gård som kallades Gårdsten och som gett vår stadsdel sitt namn. Gården var under en del av sin livstid ett gästgiveri och det sägs att William Chalmers ska ha bott här under sina sista år i livet. I slutet av 1700-talet verkade han som superkargör för det svenska Ostindiska kompaniet i Kanton och Macao. Denna roll innebar att följa med fraktfartyg som representant för lastägarens intressen. Han kom hem som en förmögen man och blev medlem av kompaniets direktion. William Chalmers förmögenhet och testamente ligger till grund för det som vi idag känner som Chalmers Tekniska Högskola. De sista resterna av den förfallna fastigheten brann ner 2018 men den låg länge placerad under Angeredsbron strax intill E45.

Men nu lämnar vi 1800-talet och tar oss snabbt lite drygt 150 år framåt i tiden. Närmare bestämt till år 1964 och till ett beslut som kommer att bli en viktig milstolpe i Sveriges historia. På både gott och ont.



Gästgiveri, även kallat gästgivaregård, var en inrättning för resande på vägarna, där förtäring och inkvartering skulle bjudas, samt möjligheter till att byta häst för skjutsar. Detta var reglerat i Gästgiveristadgan, som avskaffades 1933. Idag används ordet om äldre krogar och hotellinrättningar i samhällen och byar.

Det ökända miljonprogrammet

Vi inleder med det kanske lite okända faktum att begreppet "miljonprogram" inte ens förekommer i någon offentlig handling från den här tiden. Men 1964 antogs "Samlat program för samhällets bostads- och markpolitik" på Socialdemokraternas partikongress. Målet var att Sverige skulle få en miljon nya bostäder på tio år.

Programmet skapades som svar på den akuta bostadsbrist som uppstått efter andra världskriget. Behovet av moderna och prisvärda bostäder var stort, och som en ambitiös lösning på denna utmaning föddes det som senare kom att bli känt och okänt under namnet "miljonprogrammet". Mellan 1965 och 1974 byggdes till och med mer än en miljon nya bostäder i Sverige. En imponerande siffra för ett land som vid denna tid hade en befolkning på cirka 8 miljoner. Miljonprogrammet inkluderade omfattande stadsplanering och här föddes många svenska stadsdelar. Gårdsten och Hammarkullen här i Göte-

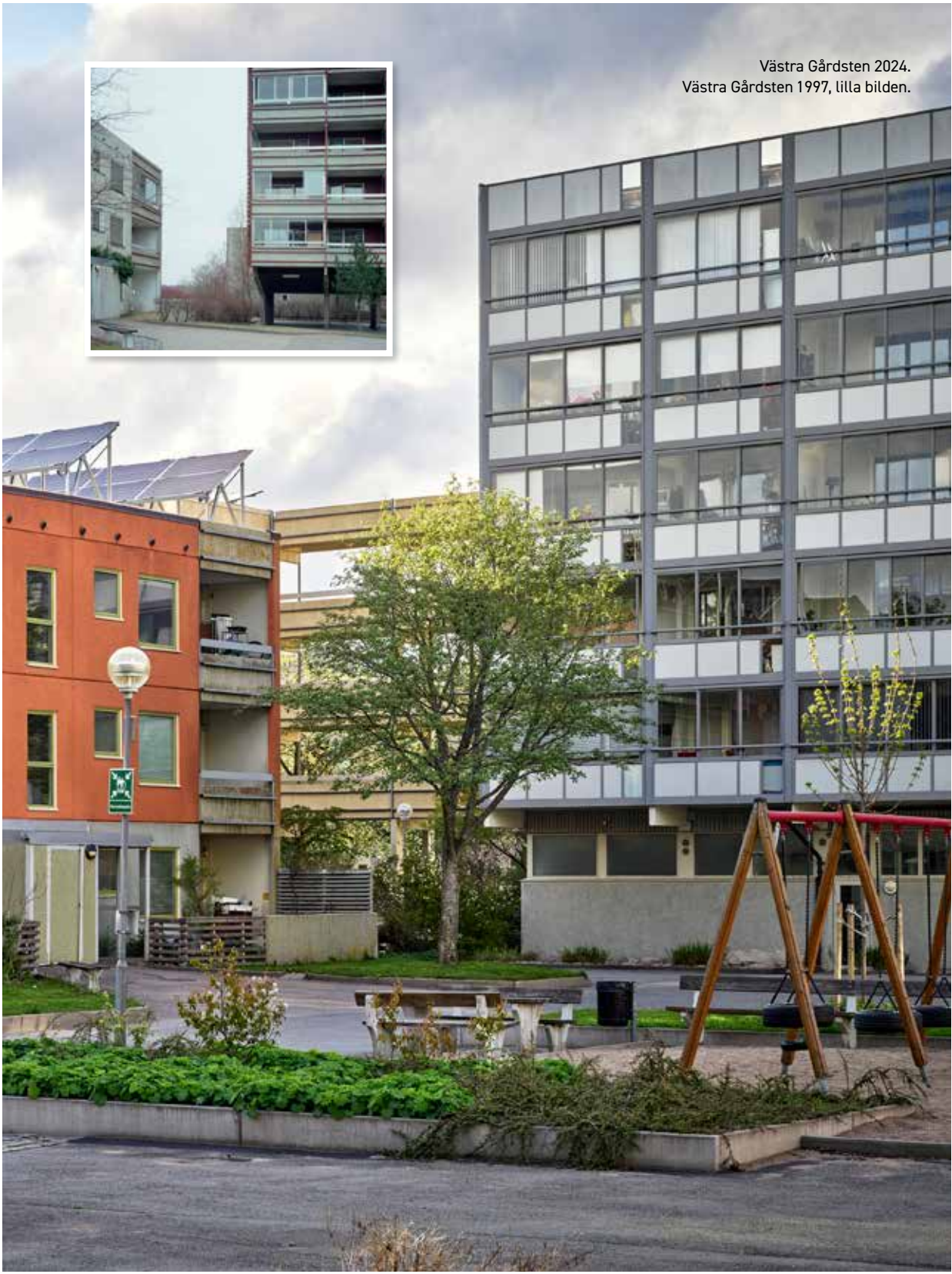
borg, Rinkeby i Stockholm, Rosengård i Malmö och Gottsunda i Uppsala är bara några exempel.

Moderna hem

Dessa bostadsområden bestod ofta av de höga betonghus som miljonprogrammet har kommit att förknippas med. Gemensamt för lägenhetshusen var att de byggdes med efterlängtnade moderna bekvämligheter som centralvärme och badrum. En betydande förbättring jämfört med äldre bostäder. Det man inte tänker lika ofta på är att det även byggdes lägre flerbostadshus och en stor mängd småhus inom programmet. Småhus utgjorde så mycket som en tredjedel av miljonprogrammet och ett exempel är de populära kvarteren med kedjehus och radhus i Åkered. De byggdes av Egnahemsbolaget* och är med 480 bostäder ett av deras största projekt genom tiderna.

*Egnahemsbolaget ingår också i Framtidenkoncernen, som Gårdstensbostäder, helägt av Göteborgs stad.

Följderna av miljonprogrammet var många. Det erbjöd en lösning på bostadsbristen, men medförde också utmaningar. Många områden har kämpat med socioekonomiska utmaningar och blivit synonyma med sociala problem och segregation. Miljonprogrammet har blivit del av det svenska arkitektoniska arvet och har lämnat ett bestående intryck på stadsplaneringen. Ett komplext arv som fortfarande påverkar landets totala stadsutveckling.



Västra Gårdsten 2024.
Västra Gårdsten 1997, lilla bilden.

Utvecklingen i nordöstra Göteborg

1967 införlivades Angered och Bergum i Göteborgs kommun. Utifrån beräkningar om att Göteborgsregionen skulle öka från 620 000 invånare till en miljon år 2000 tog man fram en generalplan för området. Här fanns storslagna planer på att skapa en ny självförsörjande jättestadsdel som skulle erbjuda allt som behövdes med bostäder, arbetsplatser, service och handel.

I stadsdelen Angered-Bergum planerade man för 130 000 invånare och 70 000 nya arbetstillfällen, med ett gigantiskt cityannex lika stort som åtta Frölunda Torg. Där skulle det byggas regionbibliotek, museum, teater, ett mindre Ullevi, idrottshallar, hotell, motell, biografier, danslokaler och till och med ett helikopterflygfält.

Hjällbo, Eriksbo och Hammarkullen var de första områdena som uppfördes i stadsdelen, som idag går under benämningen Göteborg Nordost. Gårdstens stadsplan fastställdes 1968 och därefter planerades Rannebergen, Lövgärdet och Angered. Sedan var planen att fortsätta utbyggnaden med Bergumslätten och till sist Vättlefjällsområdet när behovet uppstod.

Gårdsten föds

Gårdsten byggdes 1969–1972 som ett av de sista områdena i miljonprogrammets expansion i nordöstra Göteborg. Här byggdes 2 300 lägenheter i både lamellhus, loftgångshus och högre punkthus. Där bland Kanelgatan och Peppargatan. Arkitekter var Arne Nygård för västra Gårdsten samt Rune Falk och Gunnar Werner för östra Gårdsten. Runt hela området leddes trafiken i en ringled och Gårdstens två delar skiljs åt av en dalgång, Gårdstensdalen, som i folkmun mest benämns som Dalen.

1972 byggdes även Gårdsten Centrum, som ett bostadsområdescentrum med ett inomhustorg från vilket man kunde nå alla butiker.

Men det blev inte riktigt som man tänkt sig

Som många andra liknande områden mötte man snabbt utmaningar på grund av konjunktursvängningar, kriser i ekonomin och sysselsättning. Bostadsidealet som rådde när miljonprogrammet planerades började också ändras, och istället för lägenhet i flerbostadshus ville fler nu bo i radhus eller villa. Inflyttningen var kort sagt grovt överskattad och det slutade med att bara hälften av lägenheterna i Gårdsten blev uthyrda. Och istället för att befolkas av den tänkta arbetskraften i industrisamhället, blev de flesta av dessa bostadsområden istället samlingspunkter för olika migrantgrupper som kommit till Sverige under årtiondena innan och andra hushåll med låga inkomster. Under 80- och 90-talet fortsatte den negativa trenden nedåt med eftersatt underhåll, segregation och dalande handel och service.

Botten är nådd

1996 var det enkelt att konstatera att allt inte stod rätt till i Gårdsten. Hög brottslighet och arbetslöshet. Otrygghet. Lågt antal uthyrda lägenheter. Butiker stängde, utan att nya öppnade. Grundläggande samhällsservice som vårdcentral, bra kollektivtrafik och uttagsautomat saknades.

Västra och östra Gårdsten räknades nu till ett av Sveriges sex mest nergångna miljonprogramsområden och drygt 800 av de ca 2 200 lägenheterna stod tomma. Någonting behövde göras. Ganska mycket i ärlighetens namn. Men vad? Och hur skulle man ens börja? En lösning som diskuteras är att riva hela området.

Ett utvecklingsbolag bildas

Lyckligtvis blir det ingen sådan rivning. Sommaren 1996 fattar Förvaltnings AB Framtiden istället ett drastiskt och modigt beslut om att bilda ett nytt fastighetsbolag som ska ta över Bostadsbolagets och Poseidons alla fastigheter i Gärdsten.

Det nya bolaget ska från och med nu ha allt ansvar för ägandet, skötsel och utveckling av fastigheterna, med alla lägenheter och ett stort antal lokaler. I januari föds ett nytt utvecklingsbolag, som får ett utmanande,

"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov."

men mycket konkret uppdrag från kommunen – att vända utvecklingen i området. I bolagets ägardirektiv finns även en tydlig formulering om att arbeta långsiktigt med hållbar utveckling.

Hållbarhet i tre dimensioner

Idag är "hållbar utveckling" ett uttryck som vi hör varje dag, men faktum är att det introducerades 1981 av den amerikanske miljövetaren och författaren Lester Brown. Sedan fick det internationell spridning 1987 då det lanserades av FN:s Världskommission för miljö och utveckling. Den kallades även Brundt-

landkommissionen eftersom den leddes av Norges dåvarande statsminister Gro Harlem Brundtland. I kommissionens rapport "Vår gemensamma framtid" hävdades att hållbar social utveckling och ekonomisk

tillväxt är omöjligt att uppnå på bekostnad av miljön och över-exploaterade naturresurser. Utveckling och tillväxt måste ske på miljöns villkor. Brundtlandkommissionen formulerade det enligt följande:

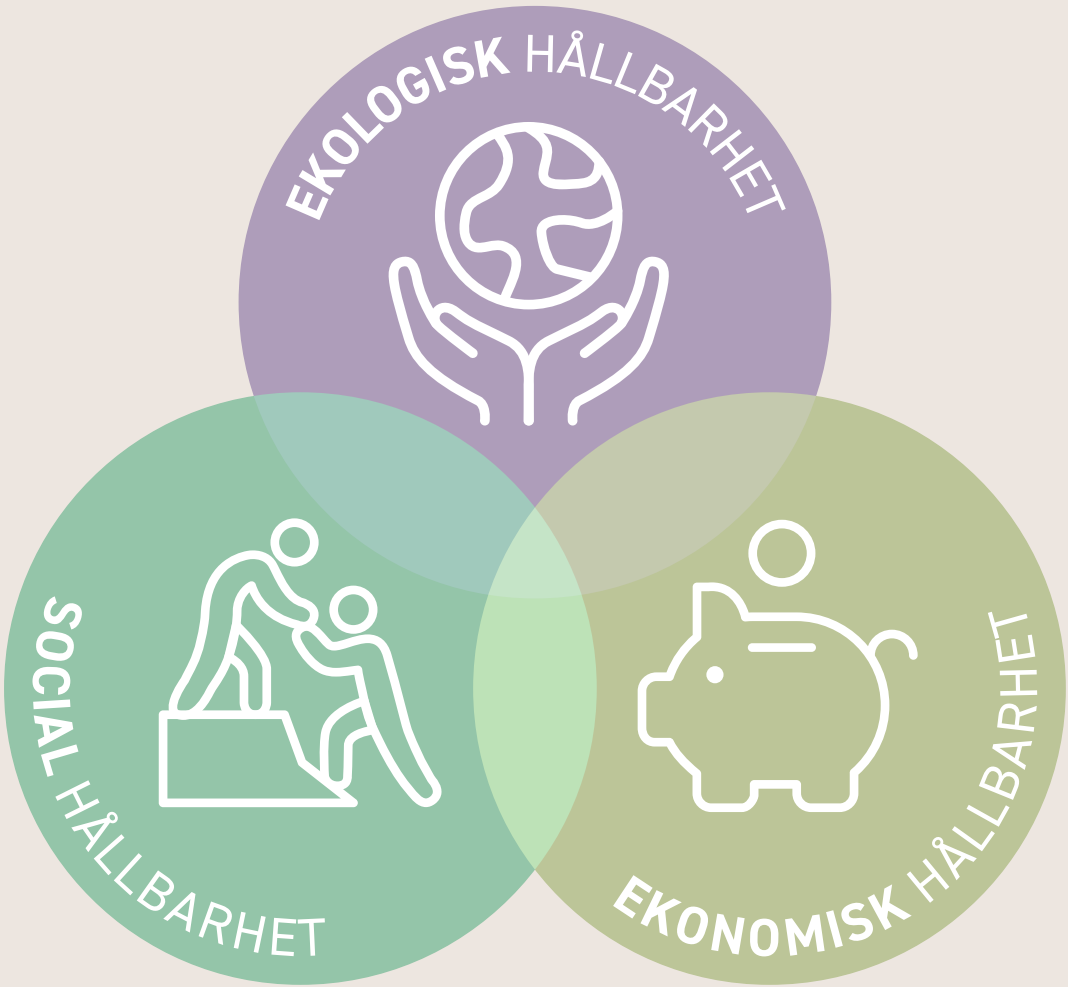
"En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer

dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Hållbar utveckling består av tre dimensioner som samspelar och stödjer varandra:

- Ekologisk hållbarhet
- Social hållbarhet
- Ekonomisk hållbarhet

Och det är utifrån dessa tre punkter som det nybildade bostadsbolaget kommer att fatta alla stora och små beslut från och med nu.



"Gårdstensbolaget"

I januari 1997 börjar det nya utvecklingsbolaget verka under namnet "Gårdstensbolaget". Man beslutar sig tidigt för att bygga upp en helt ny organisation från grunden. Stina Fransson rekryteras som vd för det nya bolaget och Michael Pirosanto som ansvarig för förvaltning och byggnation. Detta är två personer som kommer ha stor betydelse för Gårdstens utveckling. Men det är att gå händelserna i förväg.

Detta nya bolag som snart etablerar sig som Gårdstensbostäder, skulle ge hyresgästerna mer inflytande över sitt boende än hittills. Bland annat skulle man med eget arbete eller annan delaktighet i förvaltning och skötsel kunna påverka sin boendemiljö. Dessutom skulle bolaget spela en aktiv roll i en positiv utveckling av stadsdelen i bred mening. Bolaget skulle engagera sig hårt i att stimulera den lokala arbetsmarknaden, bland annat genom att verka för att fler småföretag skulle etablera sig. Målet var att göra Gårdsten till en bättre stadsdel att bo i, så att fler väljer att stanna kvar och att fler väljer att flytta till Gårdsten.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

KONCERNSTYRELSENS
MÖTE 1996-06-13
HANDLINGS

PROJEKT GÅRDSTEN

underlag för beslut om bildande av fastighetsbolag i Gårdsten.

1. Sammanfattning

Framtidens Gårdsten

Ett gemensamt fastighetsägande bolag med ansvar för hela bostadsbeståndet innebär förvaltningsmässiga vinster. De två nuvarande regionala och centrala överbyggnaderna när det gäller styrning, ledning och administration ersätts av en gemensam ledning och förvaltningsorganisation med placering i Gårdsten.

Några av de punkter som bör ingå i det nya bolagets strategi

- En stark och tydlig företagskultur med engagerade och ansvarstagande medarbetare som bygger upp och utvecklar de nuvarande delarna, i öst och väst, till en fungerande enhet.
- Tydliga ekonomiska mål och avkastningskrav.
- Kostnadseffektiv fastighetsförvaltning i samarbete med de boende som ges stora möjligheter till inflytande och delaktighet som möjliggör lägre boendekostnader.
- Långsiktigt bygga upp en ny och mer positiv bild av Gårdsten.
- Stimulera nyföretagande och egenförsörjning genom tillgång till lånekapital, tillhandahållande av lokaler samt öppenhet för köp av tjänster i den egna förvaltningen.
- Tillsammans med andra aktörer arbeta för en utveckling av hela stadsdelen utifrån en helhetssyn.



Utdrag ur Gårdstensbladet 1997



Omfattande planer

I direktivet lyfts flertalet andra punkter som man anser kan bidra till en långsiktig och framgångsrik utveckling av bostadsförvaltningen i Gårdsten. Det rör sig om allt från att utveckla boendeformer för olika behov, en upprustning och satsning på

"Fastighetsförvaltning i samarbete med de boende som ger stora möjligheter till inflytande och delaktighet."

aktiviteter i Gårdstensdalen, långsiktiga satsningar på kultur- och identitetsbyggande åtgärder och att även arbeta kraftfullt och långsiktigt med information och marknadsföring.

Inte kunde väl någon ana hur stor betydelse ägar-direktiven och just dessa ord skulle ha för Gårdstens utveckling. Ambitiösa visioner som hade kunnat stanna som rena pappersprodukter har i Gårdstens fall istället fått händer, fötter och vingar genom eldsjälar, engagerade medarbetare och hyresgäster. Redan under det första året startas ett antal projekt och insatser som kommer att bli tongivande för utvecklingen i Gårdsten. Som Solhusen, styrelsen med hyresgäster, huscheferna och Gårdstensbyrå. Just de beståndsdelar som har stor del i att man så småningom börjar prata om "Gårdstensmodellen" och att ryktet om det som händer här i vår lilla del av Göteborg reser långt utanför Sveriges gränser.



Utdrag ur Gårdstensbladet 1997

Ett nytt sätt att möta hyresgästerna

Om vi ska lyfta ut och peka på den enskilt viktigaste faktorn, som också bygger Gårdstensbostäders hela verksamhet och identitet, så är det just relationerna och samarbetet med våra hyresgäster som väger allra tyngst. Det utgör grunden för hela den nybildade organisationen och alla beslut som fattas, både då och idag.

Som nyutträd vd var Stina Fransson tydlig med vad hon ville. Hon skulle vara tillgänglig och finnas till hands för invånarna i Gårdsten. Ett bevis för detta kom tidigt i förändringsarbetet. Man hade redan genomfört en del undersökningar och intervjuer med Gårdstensborna, men Stina misstänkte att det var fler som gärna skulle vilja komma till tals. Vissa vågar kanske inte yttra sina åsikter inför andra på möten, eller tycker att det är svårt att ge synpunkter över telefon. Därför tog hon beslutet att placera sig på en central plats i Gårdsten Centrum, för att ta in förslag, idéer och önskemål i ett mer informellt och personligt forum. Det första mötet ägde rum torsdagen den 27 februari 1997 på Café Ros.

Direkta åtgärder

Bland de som Stina mötte var några bekymrade över att matbutiken skulle försvinna. Andra hade hört rykten om att posten skulle läggas ner. Stina antecknade allt från klagomålen på dåliga fläktar och läckor i garagen till önskemål om ett ordentligt bibliotek, apotek, odlingslotter och utrymmen för butiker, verkstäder, gemenskap och service. Dessa möten får man klassa som mycket lyckade och Stina fortsatte på den inslagna vägen med månadsvisa träffar under det första året. Därefter togs synpunkter in under bomöten och inför att olika byggprojekt skulle starta. En större dörrknackning gjordes också de första åren.



Styrelse med majoriteten hyresgäster

Att det är hyresgästernas önskemål som ska driva utvecklingen i Gårdsten fortsätter att bevisa sig när man 1998 väljer nya medlemmar till Gårdstensbostäders styrelse och genast gör den unik i sitt slag. Av bolagsstyrelsens sju ordinarie ledamöter är sex hyresgäster, med det inflytande och ansvar som detta innebär.

Det var ovanligt då och ännu idag är vi ensamma i landet om en ledningsprofil där alla ledamöter utom ordförande består av bolagets egna hyresgäster. Från allra första början fick vi själva driva rekryteringen av ledamöter till styrelsen, och under åren har nya medlemmar ofta nominerats av grannar och den egna personalen, tack vare ett lokalt engagemang.

Ett uppdrag som kräver mod

Att vara direkt delaktig i de förändringar som sker i ens eget bostadsområde kan vara en utmaning. Genom förväntningar från familj och grannar till exempel. Men fördelarna är också många. När

hyresgäster finns med i ett bostadsbolags styrelse fattas besluten av dem som berörs. Ledamöterna får daglig inspiration av grannar och sin egen vardag i bostadsområdet. Hyresgäster som får inblick i hyresvärdens verksamhet kan ta tuffa beslut för att gynna de boende på sikt – och samtidigt hitta den lindrigaste formen att genomföra dem på. För att ge styrelseledamöterna verktyg och kunskap att driva mot de ambitiösa målen satsas det på utbildning. Alla får gå en styrelseutbildning och bli certifierad styrelseledamot för Göteborgs Stad. Det förekommer även kurser och fortbildning för att till exempel kunna förstå ekonomiska kalkyler.



Allan, boende på Muskotgatan, årets Gårdstensbo 2011

"Jag har bott i Gårdsten sedan 1979 och trivs med naturen. Min fru och jag går ofta promenader i Dalen mellan östra och västra Gårdsten. Vi dricker även ofta kaffe på gården med våra grannar eller träffas i en samlingslokal om det regnar."



Solhusen på Kanelgatan – den stora upprustningen börjar

De nedgångna husen i västra Gårdsten är en av Gårdstensbostädernas första och största utmaningar. Vi hade ett växande underhållsbehov där husen förföll och många lägenheter stod outhyrda. Det fanns också ett stort missnöje hos de boende. Så när vi initierade ombyggnaden av det som skulle bli Solhus 1 sattes hyresgästerna i centrum för arbetet. Det var deras hem vi skulle in och förändra och därför var det högst rimligt att deras önskemål skulle bli vägledande för besluten som fattades.

Intresset från hyresgästerna var i sanningens namn svagt i början. Förtroendet för de gamla hyresvärdarna var inte stort och Gårdstensbostäder hade inte heller hunnit etablera en närvaro tillräckligt starkt. Många tvivlade på att de skulle få någon möjlighet att påverka på riktigt. Men genom en hel del klurande och ett metodiskt mobiliseringsarbete lyckades vi till slut väcka Gårdstensbornas engagemang.

Intresseväckande informationslägenhet

En informationslägenhet placerades mitt i området. Den var renoverad med den planerade inredningsstandarden och det fanns en modell och informations-

material att titta på. Här kunde vi möta och samtala med hyresgästerna och det fanns ett klotterplank där de kunde skriva sina önskemål och förhoppningar. Detta gav oss ett riktigt bra grundmaterial för byggprojektet.

Hyresgästkontakter i flera steg

Vid det första mötet som vi höll gällande ombyggnadsplanerna deltog ca 80 hyresgäster, och 20 anmälde sig för projektets planerade arbetsgrupper. Nästa steg var besiktningen, där projektledare och besiktningsman besökte varje hyresgäst. Nu anmälde sig 74 hyresgäster till de tänkta arbetsgrupperna, varav 54 blev varaktigt aktiva i det fortsatta arbetet.

Det var en helt fantastisk siffra då det aktuella området med 255 lägenheter vid denna tid endast hade 150 hushåll!

Åtta engagerade arbetsgrupper

För att ta tillvara på det lokala engagemanget bildades åtta arbetsgrupper, som bestod av hyresgäster, projektledare, sakkunniga och specialister inom olika områden. Som till exempel IT-experter och arkitekter. Utifrån hyresgästernas input arbetade grupperna bland annat fram förslag på lösningar för lås- och passersystem, gårdsgestaltning, sophantering och parkeringar. Tre arbetsgrupper gick ihop och avfärdade arkitektens första förslag för utformning av den nya bottenvåningen. I samråd med arkitekten utarbetade man istället ett nytt förslag där tvättstugorna flyttades upp till markplan och utrustades med stora fönster, automatisk belysning och ett nytt bokningssystem med passerkort. Ett stort lyft för den upplevda tryggheten. De nya tvättstugorna skulle också ligga i direkt anslutning till växthus och gemensamhetslokaler.

Arbetsgrupper i Solhus 1:

- Trygghet och säkerhet
- Lägenheter
- Nya bottenvåningar
- Tvättstugor
- Miljö
- Gårdar och utemiljö
- Parkering och trafik
- Antenn, parabol och IT

Solhusen – ett samarbetsprojekt med Göteborg Energi, Chalmers och Balco

Med avancerade planer på att kombinera renovering med soluppvärmning fick Gårdsten plats i olika EU-projekt, vilket gav visst ekonomiskt stöd. Det första solhusområdet, Solhus 1 ingick i ett EU-projekt som ursprungligen kallades "Shine" och omfattade tre gårdar med 255 lägenheter, genomfördes på totalentreprenad med Skanska som huvudentreprenör och Christer Nordström Arkitekter som ansvarig arkitekt för ombyggnationen. Namnet Solhus valdes

för att betona framtidsinriktningen vid ombyggnad av ett miljöprogramsområde, där användningen av solenergi var en av flera åtgärder. Vi som hyresvärd hade även en önskan att behålla låga hyror och att göra det möjligt för hyresgästerna att påverka sina egna kostnader, till exempel med hjälp av individuell mätning av el, värme och vatten, både kallt och varmt.

Solhusrenoveringarna omfattade bland annat:

- Solfångare på taken, som förser kvarteren med varmvatten.
- Balkonger glasades in för att skydda fasader, minska värmeförluster och ge utökad användning.
- Öppna markvåningar i Solhus 1 glasades in och fick växthus för hyresgästerna.
- I direkt anslutning till växthusen tillkom nya lokaler som hyresgästerna disponerar.
- Ny typ av sophantering med källsortering och kompostmaskiner. Dessa förvandlar hushållsavfall till jord som används i växthusen.
- Tilläggsisolering och energieffektiva fönster.
- Närvarostyrd belysning i gemensamhetsutrymmen.
- Nya tvättmaskiner och torkrumsutrustningar.
- Nya energimärkta vitvaror i lägenheter.
- Installation av IMD-lösning.

Utöver de miljömässiga renoveringarna såg man också över det estetiska i entréer och trapphus, och hela området fick ny färgsättning och ytterbelysning. Solhusen stod klara för inflyttning år 2000.

IMD – Individuell Mätning och Debitering

Individuell mätning och debitering av el, kall- och varmvatten samt värme, ger människor möjlighet att påverka sin egen förbrukning. Förbrukar hyresgästen mer än vad som ingår i grundhyran får man betala för det, förbrukar man mindre blir det pengar tillbaka. Detta blev mycket lyckat i Gårdsten, och bidrog till både sänkta driftskostnader och lägre hyror.

Resultatet: Stora besparingar i driftskostnader

Uppföljningarna åren efter ombyggnationen visade att driftkostnaderna sänktes rejält genom en minskning av byggnadernas värmebehov för uppvärmning, ventilation och tappvarmvatten med 45 % från 5 000 till drygt 2 700 MWh/år.

Vinster i flera dimensioner

I ett och samma renoveringsprojekt lyckades man minska framtida underhåll och energianvändning, sänka boendekostnader, tillämpa modern återvinningsteknik och uppnå nya estetiska värden. Från oss på Gårdstensbostäder fanns även en ambition att sänka kostnaderna genom att minska antalet i byggprocessen. Denna ambition fick ner prislappen med 20 miljoner när Solhus 2 genomfördes med 31 mindre skraddarsydda entreprenader. De långsiktiga resultaten med förbättrad kommersiell service, minskad skadegörelse, en trivsammare miljö och nya jobb åt arbetssökande har bevisat både för de boende och för omvärlden att det lokala samarbetet har varit meningsfullt. Solhusens tillkomst och vård är ett av de bästa bevisen.

Och viktigast av allt: 97 % av önskemålen uppfylldes

Genom det unika greppet med hyresgästinflytande vid renovering kunde man genomföra hela 97 % av de boendes önskemål i ombyggnationerna. Under Solhusrenoveringarna fick vi erbjuda hyresgästerna lägenheter i andra områden men när arbetena var klara valde många att flytta tillbaka. Övriga lägenheter hyrdes snabbt ut, och nu lockade Solhusen hit människor från både närliggande stadsdelar och andra delar av Göteborg. Men även människor som flyttade till Göteborg och inte hade någon direkt koppling till Gårdsten lockades av läget och den gröna profilen.

Hyresgästengagemanget har även hållit i sig efter renoveringarna. Hyresgästmötena har varit välbesökta och de boende har involverat sig i en mängd olika projekt, för allt från pingisrum till planteringsdagar i både växthus och utemiljö.

Utmärkelser till Solhusen

Projektet har fått stor uppmärksamhet såväl inom som utanför landets gränser med en mängd studiebesök och tidningsartiklar i både dagspress och facklitteratur. Dessutom har Solhusen belönats med en hel del priser under åren.

World Habitat Award

Under firandet av World Habitat Day i Jakarta i oktober 2005, fick Solhusen i Gårdsten ta emot det prestigefyllda priset World Habitat Award. Priset delades ut av Indonesiens vicepresident och chefen för FN-organet UN Habitat. Mottagare var arkitekten Christer Nordström tillsammans med Stina Fransson och det var första gången på 20 år som ett bostadsprojekt i Sverige vann priset. Läs juryns motivering till höger.

Årets Bygge

År 2000 var projektet nominerat i Byggindustrins tävling Årets Bygge i klassen Årets ombyggnadsprojekt.

Bästa Färgmiljö

År 2001 fick projektet pris i Målaremästarnas tävling om Bästa Färgmiljö.

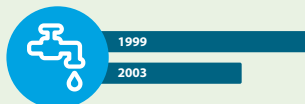
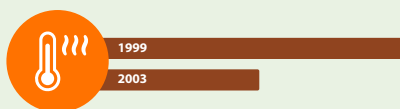
Stora Energipriset

Metoden för individuell mätning av värme fick Stora Energipriset år 2002.

**Juryns motivering löd:**

"En kombination av innovativa miljö-, energimässiga och sociala åtgärder har tillämpats av detta tidigare problemområde i Göteborg, vilket förvandlats till ett omtyckt och attraktivt bostadsområde. Boendeflytande i såväl planeringsprocessen som skötsel och drift av området bidrar till en lyckad integrering av svenska familjer och invandrarfamiljer. Till detta bidrar införande av gemensamma utrymmen, särskilt de gemensamma växthusen."

Gårdstensbostäder, vinnare av
World Habitat Award 2005



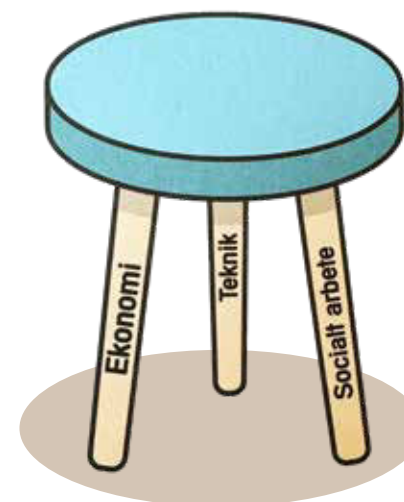
Illustrationerna visar resultatet från uppföljning av värmeförsörjning, elanvändning och vattenförbrukning;

- Fjärrvärmebehovet (normalårskorrigerat) minskade från drygt 270 till ca 145 kWh/år/kvm
- Elanvändningen minskade från ca 50 till 35 kWh/år/kvm
- Vattenanvändningen minskade från 2,36 till 1,63 m³/år/kvm

Huscheferna – den viktiga länken

Redan i ägardirektivet formulerades planen på en ny organisation med mycket kraftigt decentraliserat ansvar. Personer som jobbade nära hyresgästerna skulle ha stora befogenheter och rapportera direkt till vd. Här fick Gårdsten en unik lösning genom det som kom att kallas "huschefer". De fungerar som områdesansvariga förvaltare, och varje huschef har ansvar för ett specifikt område och flera hundra lägenheter.

Att vara huschef är en viktig och komplex roll med många arbetsuppgifter. De sköter direktkontakten med hyresgästerna och har egen beslutanderätt i alla frågor som gäller "deras" lägenheter. Inklusive budget- och resultatansvar. Likt en pall vilar huschefsrollen på tre ben. Ekonomi, teknik och socialt arbete.



Listan nedan visar många, men ändå inte alla punkter som faller under en huschefs ansvar.

- Hyresgästkontakt med besökstid och telefontid
- Hyresgästaktiviteter
- Lägenhetsvisningar
- Ekonomi, fakturering, hyresfordringar
- Sociala projekt
- Underhållsplaner och verksamhetsplan
- Besiktningar
- Arbete med olovlig andrahandsuthyrning
- Störningsärenden
- Utemiljö och lekplatser
- Byggmöten
- Trygghetsgruppen (uppföljning av deras rapportering)
- SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Energoptimering/besparingar
- Arbetsleda fastighetsskötare
- Handleda praktikanter, extraarbetare och ungdomar (sommjobb)
- Städkontroll
- Myndighetskontakt
- Parkeringsärenden – uthyrning och förvaltning
- Rättsliga prövningar
- Polisärenden
- Försäkringsärenden
- Presentationer inom och utanför bolaget

”En huschef måste gilla att jobba med människor”

En som har riktigt bra koll på huschefernas arbete är vår fastighetschef Omar Shawki. Han började sin karriär inom Gårdstensbostäder som trygghetsvärd 2012. Dessutom är han uppvuxen i Gårdsten från år 1991, har gått i Gårdstensskolan och varit med i klubbar och föreningar där han spelat både fotboll och basket. Idag bor Omar i Angered men Gårdsten har en speciell plats i hans hjärta. Det som en gång lockade honom att söka tjänsten som huschef på Gårdstensbostäder var framför allt kontakten med hyresgästerna, ansvaret och mandatet ute i området som man förvaltar och de varierande arbetsuppgifterna. Omar lyfter fram att han verkligen har arbetat med massor av olika saker under sina år som huschef. Allt från att budgetera och driva renoveringsprojekt, till att hantera trygghetsarbete, handleda sommarjobbare och starta upp hyresgästgrupper.

I rollen som huschef har han just uppskattat hyresgästkontakten och möjligheten att utvecklas i arbetet. Att man kan planera och vara med i utvecklingen av området samt vara involverad i princip allt som händer i ens område. Dessutom gillar han samarbetet med de olika avdelningarna och att vara länken ut mot hyresgästerna.

– Att både få jobba med människor och förvalta fastigheter har blivit något av min drivkraft i jobbet.

Det har också känts mycket bra att kunna vara en del av människors vardag och att tillsammans med dem alltid försöka göra det lite bättre här i området, berättar Omar. Han är också säker på vad han tror att en huschef behöver ha för egenskaper för att trivas och lyckas i sitt arbete:

– Man behöver kunna lyssna, vara social, lösningsorienterad samt ha en god och tydlig kommunikation med hyresgästerna. Framför allt måste man gilla att jobba med människor, vara intresserad av fastigheter och ha hyresgästerna i fokus.

Nu har Omar tagit klivet från huschef till fastighetschef. Där ska han fungera som ett stöd för huscheferna i deras arbete och hjälpa dem att kunna leverera en så bra service som möjligt till hyresgästerna. Som Omar själv uttrycker det:

– Hyresgästerna ska känna att de blir sedda och hörda. Det betyder exempelvis att vi är närvarande på plats i området och träffar våra hyresgäster, att vi är tillgängliga och lyssnar på deras önskemål, åsikter och synpunkter samt att felanmälan omhändertas inom rimlig tid.

Han framhäver att det är viktigt att vi fortsätter utveckla Gårdsten utifrån de tre perspektiven på hållbarhet: det ekonomiska, det ekologiska och det

”Jag trivs bäst på gårdarna bland hyresgästerna. Det är alltid roligt att träffa hyresgäster, se barnen leka på gården och känna att man är en del av deras tillvaro.”



OMAR SHAWKI

Fastighetschef på Gårdstensbostäder.

Bakgrund: Började 2012 – 4 år som trygghetsvärd och 8 år som huschef.



sociala. Och fortsätter förvalta fastigheter genom varsam renovering där människor kan bo kvar i sina lägenheter efter renoveringar.

– Det är viktigt för mig att vi gör det som vi planerar att göra. Att vi tidigt kan identifiera behovet och planera och arbeta långsiktigt, säger Omar.

I framtiden vill han se att Gårsten tar ytterligare ett steg framåt och lämnar listan över utsatta områden. Han pekar på att det är viktigt att vi har ett gott samarbete med de övriga fastighetsägarna i området, för att kunna utveckla ett bättre Gårdsten tillsammans.

Långsiktig förvaltning, nära hyresgästerna

I grund och botten är huscheferna förvaltare av hus och lägenheter, och planerar långsiktigt för drift och funktion i "sitt" område. Men de sociala vinsterna av deras omfattande arbete är minst lika viktiga. De har en stor roll i att skapa, underhålla och utveckla fungerande relationer med både hyresgäster och alla som vistas i Gårdsten. Idag år 2024 är huscheferna åtta till antalet och förvaltar tillsammans bolagets alla hus som innefattar runt 2 800 lägenheter.

Några av huscheferna började sina karriärer inom bolaget som trygghetsvårdar. Och något som vi tycker både är viktigt och fördelaktigt är att i princip alla har gått förvaltarutbildningen på Fastighetsakademin. Vi kommer snart att berätta mer om både Fastighetsakademin och Trygghetsgruppen, men om du vill läsa direkt så ta dig till sidorna 30 respektive 38.

Gårdstensbyrån – ett initiativ för ökad sysselsättning

Under Gårdstensbostäders första år sjösätts ytterligare en satsning som blivit tongivande för stadsdelen. Gårdstensbyrån. En liten avdelning med stort engagemang och hjärta. Byrån skulle arbeta för att skapa fler jobb, utbildningar och förutsättningar för lokalt företagande. Den startades i liten skala med inriktning på arbetslösa vuxna, fortsatte med feriejobb för ungdomar och har sedan dess utvecklats både tålmodigt och våghalsigt till en nyckelfaktor för Gårdsten.

Tillsammans med samarbetspartners från närings- och föreningsliv har Gårdstensbyrån och Gårdstensbostäder byggt upp något värdefullt, som verkligen gör nytta och ger påtagliga resultat. Sedan starten har vi fullbordat sju vuxenutbildningar inom bland annat bygg och fastighet, städ och butik. Vi erbjuder alltid Gårdstens ungdomar de tjänster vi behöver tillsätta vid alla ferier hela året. Och varje sommar anställer vi mellan 120–150 ungdomar till olika typer av sommarjobb. Det kan till exempel röra sig om att arbeta med att göra fint i utemiljön, hålla

ordning i grovsoprummen, eller att dela ut reklam och information till hyresgästerna.

I skrivande stund har Gårdstensbyrån förmedlat över 4 000 arbetstillfällen och många är de barn och ungdomar som höjt kvaliteten på sin skolgång eller sin fritid och därmed fått framtidstro samt en större delaktighet i samhället. Hur Gårdstensbyrån har initierat den mycket uppskattade seglarskolan och andra satsningar på en aktiv fritid kan du läsa mer om på sidorna 44–49.





**Lubna med dottern Emily,
boende på Saffransgatan**

"Det bästa med Gårdsten är att det är ett förnyat område och det finns hopp om att det ska bli mer levande och befolkat, då vi inte upplever att vi är långt från centrum. Lägenheterna är rymliga och ganska billiga jämfört med andra områden. Det bästa med dem är att el ingår i hyran, det ser man sällan i andra bostadsområden."

Social upphandling

Gårdstensbostäder har sedan bildandet 1997 arbetat med olika upphandlingsmodeller där social, ekonomisk och ekologisk utveckling ges en framskjuten roll. Ett led i den sociala dimensionen är att använda den offentliga upphandlingen för att minska arbetslösheten och öka sysselsättningen bland hyresgästerna.

När vi startade Gårdstensbyrån fanns inte begreppet "social upphandling". Men vi försökte anlita lokala bolag när vi kunde och hade som standard att skriva in "bör-krav" om att anbudsgivare i offererade uppdrag skulle anlita Gårdstensbor som stod långt från arbetsmarknaden. När vi blev inkluderade i Lagen om offentlig upphandling, LOU, såg vi möjligheten att skärpa detta ytterligare, och tillämpa social upphandling genom "skall-krav".

Hur det fungerar

Offentlig upphandling är den process som offentliga myndigheter använder för att göra inköp. I EU-kommissionens handledning lyfts socialt ansvarsfull offentlig upphandling fram som ett effektivt verktyg för att uppnå EU:s mål för att främja hållbar utveckling inom det sociala området. Särskilt stöd kan riktas mot arbetstagarer med sämre förutsättningar för att underlätta deras inträde på arbetsmarknaden. Detta genom att offentliga myndigheter vidtar åtgärder som stimulerar företagen att öka antalet anställda.

Gårdstensbostäder har arbetat omfattande med social hänsyn och har särskilt fokuserat på att stödja arbetslösa invånare i Gårdsten. Vi har genomfört flera initiativ och program som syftar till att förbättra och öka deras möjligheter till sysselsättning.

Win-win för alla parter

Att öka upphandlingar av tjänster med krav på social hänsyn är ett prioriterat mål i Göteborgs Stad och

något som blivit en framgångsfaktor i Gårdstensbostäders arbete. Därför innefattar skall-kraven i våra upphandlingar att entreprenörer ska erbjuda anställning till arbetssökande. Anställningen ska minst motsvara den tid som upphandlingsföremålets avtal sträcker sig, men behöver inte vara kopplad på annat sätt än i tid till vårt avtal/projekt. Dessa mål skapar en möjlighet för den upphandlade entreprenören att tillsammans med oss arbeta med integration på ett långsiktigt och hållbart sätt. Detta är vi på Gårdstensbostäder också noga med att lyfta i marknadsföringsmässiga sammanhang där tillfälle ges. Vi ser social upphandling som en win-win för alla. För individen, arbetsgivaren och samhället.



Effektiv rekrytering

Rekryteringen sker antingen genom Gårdstensbyrån eller genom leverantörens egna rekryteringsaktiviteter bland boende i stadsdelen. Som resultat kan entreprenören spara tid och rekryteringskostnader, samtidigt som vi tillsammans hjälper en arbetssökande hyresgäst in på arbetsmarknaden. I flera fall kan vi på Gårdstensbostäder vara en god referens för de arbetssökande. Det händer också ofta att vi kan tipsa om arbetssökande som redan arbetat extra hos oss, vilket också bidrar till en tryggare rekryteringsprocess.

Effekter kommer snabbt

Redan innan millennieskiftet kommer tydliga tecken och bevis på att förändringens vindar blåser på Gårdstensberget. Vi har själva behövt driva områdets enda matbutik för att invånarna ska kunna handla mat på hemmaplan, men till vår stora glädje väljer nu HP Matmarknad att ta över och etablera sig i Gårdsten. Att en ny extern aktör tar över är jättepositivt! Andra positiva händelser är att Gårdsten får bensinstation och postkontor igen. Dessutom öppnar Blomsterlandet, ett gym och en videobutik. Sådana saker är svåra för oss att åstadkomma själva, men bygger på att företagen ser Gårdsten som ett intressant område.

Minskade hyror och ökad trivsel

1999 har vi genomfört flera trygghetsåtgärder i både våra hus och i form av nya mötesplatser för de boende. Dessutom gör vi också en hyressänkning på 5,8 %, vilket är mest i hela Sverige. En hyresnivå som vi sedan höll under de kommande 2 åren. De boende ger oss som hyresvärd kraftigt höjt betyg och ökningen är större än något annat bostadsbolag någonsin gjort tidigare. Det firar vi såklart med tårta tillsammans med våra hyresgäster.

Positiva vindar för lokal handel

År 2000 får Gårdsten nya tillskott i form av färgbutik, fiskaffär, restaurang, låssmed och ett nytt café. Gårdstens Företagscentrum växer och ett nytt byggföretag öppnar. Att fler verksamheter väljer att etablera sig i Gårdsten är viktigt för ett levande område och vittnar igen om en ny framtidstro. Genom ett samarbete med Bohusbanken får vi äntligen en uttagsautomat i centrum, vilket blir en stor succé. Alla kanske inte minns den tid när de flesta köp gjordes med kontanter men en uttagsautomat gjorde stor skillnad för de lokala näringsverksamheterna. För när människor kan ta ut pengar på hemmaplan kan de också handla på hemmaplan. Vi har även arbetat hårt för att utveckla IT- och tekniklösningar i Gårdsten. Till exempel börjar bredband dras in i husen. Det var ingen självklarhet då, även om det är svårt att tänka sig livet utan internet idag.

Fastighetsakademien

En viktig satsning på utbildning genomförs genom

det som senare blir Fastighetsakademien. Då hette det "Bygg- och fastighetsutbildningen" och startade i Gårdsten genom ett samarbete mellan oss och ledande utbildare och företag i byggbranschen. År 2000 tar de första 20 eleverna examen och går vidare till anställning eller egna företag. Idag är Fastighetsakademien en populär yrkeshögskola i Högsbo som ägs och drivs av ett 60-tal, både kommunala aktörer och privata fastighetsbolag, primärt verksamma i Västsverige. Sedan starten har man utbildat flera tusen elever och merparten är idag verksamma i fastighetsbranschen, som projektledare, ingenjörer, förvaltare, tekniker, chefer med mera. Men allt hade som sagt sin början här i Gårdsten. Många som arbetar eller har arbetat hos oss på Gårdstensbostäder har fått sin utbildning genom Fastighetsakademien. Varje år tar vi emot praktikanter från skolan och som vi tidigare nämnt ser vi gärna att de huschefer vi rekryterar har gått Fastighetsakademins förvaltarutbildning eller motsvarande utbildning.

Från ett tongivande byggprojekt – till nästa

År 2000 är också året då vi färdigställer de första renoveringsprojekten i Solhus 1, vilket innebär att 255 lägenheter är redo för inflyttning från både nya och gamla hyresgäster. I slutet av året formulerar styrelsen även en vision för det fortsatta förändringsarbetet i området. En text som ska utgöra grund och vägledning för Gårdsten under de kommande åren. Med så ambitiösa visioner finns ingen tid för vila. Vi fattar istället beslut om nästa stora byggprojekt, och påbörjar planerna för framtiden i Gårdstens östra delar.

Babak, driver Babak Kött & Chark i Gårdsten sedan 1994.



Vision Gårdsten 2007:

"En stadsdel med aktiva invånare. Ett bostadsområde där människor tar ansvar för den miljö de lever i. En plats där mångfald inte bara betyder att många olika tankesätt och livsstilar, olika nationaliteter, religioner, åldrar och erfarenheter finns representerade utan att dessa verkligen samexisterar, samverkar för att skapa en långsiktig sund och trygg miljö. Ett bostadsområde där den nya generationen, traktens barn och ungdomar, tror på framtiden."

Visionen antogs av styrelsen 12 december, 2000.



Vill du läsa mer om "miljonprogrammets nya ansikte"?

En omfattande rapport om Terrasshusen och förvandlingen i östra Gårdsten finns att läsa i publikationen "Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte", som har givits ut av Boverket. Du hittar den på gardstensbostader.se.

Terrasshusen

När upprustningarna hade kommit till östra Gårdsten fanns liknande problem med eftersatt underhåll och vantrivsel som i den västra delen. Men en annan betydande dimension i problematiken handlade om skala. Det vill säga den kilometerlånga betongmur av åtta våningar höga bostadshus som klöv Gårdsten på längden. En symbol för de allra sämsta sidorna av miljonprogrammets arkitektur.

Det blev snabbt tydligt att en renovering skulle kräva större ingrepp, bland annat genom att ge bebyggelsen mänskligare mått. Tillsammans med Liljewall Arkitekter tog vi fram tidiga skisser som väckte Gårdstensbornas gillande. Här hade husens silhuett och skala ändrats väsentligt. Den kompakta muren hade brutits upp och flera av husen skulle få terrasser vända mot besökaren. Genom en begränsad demontering av husens gavlar, varav två genomgick större förändringar, möjliggjordes spännande terrasslägenheter. Det skapades också välbehövlig luftighet, ljus och nya mötesplatser mellan husen.

Lill-Salvia blir Salviaterrassen

Längst ner i projektområdets södra del låg det som kallades Lill-Salvia, som bestod av två nedgångna femvåningshus. Dessa hus tog vi helt bort för att få möjlighet att göra plats för småhusbebyggelse som saknades i Gårdsten. Några år senare blev det verklighet, när Egnahemsbolaget byggde ett helt område med parhus i det som idag är känt som Salvia-terrassen. Även här lyckades man ta in idéer och önskemål från Gårdstensbor, så att trädgårdarna utformades för att ta tillvara möjligheter för både gemenskap och avskildhet.

Nya metoder för ökat hyresgästinflytande

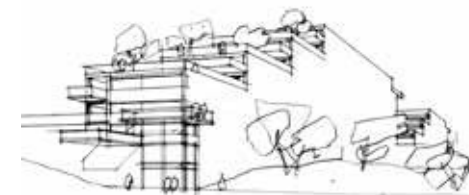
Hyresgästernas påverkansmöjlighet var på inga sätt mindre än i Solhusprojektet. Istället växlade vi upp. Utöver kontinuerliga boendemöten, utställningar och återkommande information i Gårdstensbladet, genomfördes en "framtidswerkstad" för att kunna fånga upp idéer och önskemål – och för samråd mellan arkitekter och hyresgästernas representanter. Det anordnades även "gåture", det vill säga undersökande promenader i kvarteren, där hyresgästerna kunde förmedla vad de uppskattade av det befintliga och vad som gärna fick ändras på. Man ville definiera vad som skapade vantrivsel, för att kunna undvika och planera bort detta i nästa skede.

Smart återbruk

För de miljö- och hållbarhetsmässiga aspekterna i renoveringen av Terrasshusen fanns gott om underlag och viktiga lärdomar från arbetet med Solhusen. För Terrasshusen ingick även en dimension av större ombyggnationer och demoleringsarbeten. Här såg man att de befintliga bostadshusens betongelement kunde demonteras och fraktas till en betongkross inom området. Det krossade materialet kunde efter miljöriktig hantering sedan användas för att bygga vägar och som markunderlag för det nya småhusområdet. När man rev Lill-Salvia fick man dessutom möjlighet att i samarbete med en driftig entreprenör sälja demonterat material som bland annat takplåt, parkett, skåp, dörrar, porslin och elcentraler med mera på andrahandsmarknaden. Vi har aldrig gillat att slänga sånt som fungerar.

Samarbete på alla nivåer

Arbetsmetoden med hög grad av informationsdelning och gott samarbete mellan hyresgäster och bostadsbolag gav både viktiga insikter och skapade förtroende för ombyggnadsplanerna. Det ledde till att vi snabbt i processen kunde förverkliga hyresgästernas tre främsta önskningar: tvättstugor i entréplan, övernattningsrum för släkt och vänner, och en samlingslokal. Genom vår egen arbetsförmedling Gårdstensbyrå kunde entreprenören erbjuda



arbete till ett 50-tal personer från Gårdsten under ombyggnadstiden. Ett stort antal personer erbjöds också fortsatt anställning hos entreprenörerna efteråt.

Terrasshusen – "Årets Byggen"

De sista Terrasshusen och omgivande kvarter stod klara under 2005 och förutom nöjda och stolta hyresgäster fick projektet även mycket positiv uppmärksamhet i både dags- och fackpress. Några fina kronor på verket är också de priser som arbetet i östra Gårdsten har resulterat i. Året efter sitt färdigställande fick östra Gårdsten pris i tävlingen "Årets Byggen 2005", som arrangerades av tidningen Byggvärlden och som anses vara samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda pris.

Stora Samhällsbyggarpriset

På den stora Samhällsbyggardagen, tisdagen den 30 maj 2006 på Münchenbryggeriet i Stockholm, delades Stora Samhällsbyggarpriset ut till Gårdstensbostäder och Liljewall Arkitekter. Så här löd juryns motivering, som gjorde oss mycket stolta: *"Stadsdelen Gårdsten utanför Göteborg har utvecklats från att vara en av Sveriges mest problemtyngda förorter till ett attraktivt bostadsområde med stora sociala och miljömässiga kvaliteter. Gårdstensbostäder har varit den centrala aktören i denna förvandling, och man har medvetet använt sig av rollen som fastighetsägare och byggherre för att leda och stödja en social utvecklingsprocess. Ombyggnadsåtgärderna i sig signalerar förändring, men lika viktigt är att byggprojektet har fungerat som arena för att mobilisera lokala krafter. De boende har involverats i planering och förvaltning och man har aktivt verkat för att skapa praktikplatser och arbetstillfällen. Med visioner, engagemang och kunskap har Gårdstensbostäder vidgat perspektivet från byggande till samhällsbyggande."*



Varsam renovering – en ledstjärna i vårt arbete

Redan när Solhusprojekten drog igång etablerade vi ett nytt tankesätt för hur man skulle tänka och arbeta med renoveringar i Gårdsten. Med målet att behålla de låga hyrorna krävdes andra angreppssätt och ett nytt sätt att arbeta. Inte minst krävdes kompetenta och engagerade medarbetare och, som alltid, en nära dialog med hyresgästerna.

Hyreshöjningar på 20–50 procent är inte ovanliga efter en renovering. Det betyder att renoveringar kan sätta hyresgäster i ekonomiska svårigheter eller göra så att de inte kan bo kvar alls. Familjer kan tvingas dela på sig när mor- eller farföräldrar måste flytta till ett billigare område och plötsligt funkar inte familjens system för barnpassning längre. Låga hyror är därför också en fråga om social trygghet, som vi är noga med att inte bryta. Varsam renovering är ett av våra skarpaste verktyg för att hålla hyresnivån låg.

Programmet Hel-o-Ren

På Gårdstensbostäder sker tillämpningen av varsam renovering genom programmet Hel-o-Ren, där renovering ses som en del av underhållet och inte medför några hyreshöjningar. Synsättet "vi river ut det också när vi ändå är igång" är bannlyst hos oss. Varsam renovering bidrar inte bara till att hålla låga hyror utan främjar en hållbar utveckling.

Vill du inspireras och dra lärdomar av vårt arbete med delade entreprenader? Då kan vi rekommendera rapporten "Från två till 120 anbud" som vi på Gårdstensbostäder har skrivit tillsammans med Boverket. Den ligger länkad på gardstensbostader.se.

Exempel inom Hel-o-Ren:

Badrum

På Gårdstensbostäder renoverar vi 30–50 badrum per år, men bara de som är i behov av renovering. Innan 1997 tog man hela trappuppgångar i taget, men detta arbetssätt är nu borta. Här handlar det om att se till detaljerna, att inte byta ut en fungerande blandare, badkar eller ett tvättställ som är några år gammalt bara för att övriga delar av badrummet behöver renoveras. Att kunna få ut tio års livslängd till på ett badrum underlättar stort när man vill hålla kostnaderna nere.

Relining – renovering av rör

Stamrenovering med stambyte kostar stora pengar. Gårdstensbostäder använder uteslutande metoden relining, där man bygger nya rör inuti de gamla. Relining kostar mycket mindre och i arbetet behöver entreprenören bara tillgång till trapphus och lägenhet i fem dagar. Och hyresgästerna kan bo kvar i lägenheten under tiden. Ett stambyte tar i jämförelse 6–12 veckor och medför ofta att man måste byta alla tätskikt i badrum, grovkök och wc. Och dessutom ordna med ersättningslägenhet för de boende under tiden.

Fönsterbyten

Vi arbetar för att minimera antalet mellanhänder och vill undvika prispåslag. Traditionellt handlar man upp både arbetet och fönstren i ett paket. Vi handlar istället upp fönstren för sig via HBV (Husbyggnadsvaror), som är allmännyttans inköpsfunktion. HBV gör samordnade upphandlingar av mycket stora volymer och gör att vi kan köpa kvalitetsfönster till bra priser. Där har vi hittat fönster som är tåliga emot väder och vind, vilket är nödvändigt med fastigheternas utsatta miljö här uppe på Gårdstensberget. Monteringen upphandlas sedan separat och därmed kan monteringsfirman heller inte göra något ekonomiskt påslag på fönstren.

Belysningsarmaturer

Det går att göra stora besparingar när det gäller belysning och armaturer. Ett exempel är när vi förbättrade belysningen i trappuppgångar genom att bygga om 105 armaturer och förse dem med LED-plattor. I armaturerna satt kompaktljusrör som ofta krånglade. Istället för att byta ut hela armaturerna installerades LED-plattor

i de befintliga armaturerna. Att byta ut dem hade kostat tre gånger så mycket. Dessutom hade elektriker behövt dra nya kablar, vilket hade ökat kostnaden ytterligare. Vi fick fem års garanti på LED-plattorna, som dessutom har cirka fyra gånger så lång brinntid som traditionella kompaktljusrör. En lysande lösning!

Renovering av kök

Vi renoverar inte kök områdesvis. Det är punktinsatser och behovsstyrd renovering som gäller. De robusta gamla stommarna och hyllplanen håller mycket högre kvalitet än dagens standard, så dessa sparas och det monteras istället nya fräscha luckor och lådsatser med mjukstängare. Vi behåller även de stora rostfria diskbänkarna som håller hög kvalitet. Om man hade rivit ut allt i köken skulle det inneburit att hyresgästerna varit utan kök i minst en vecka. Nu går monteringen istället på en dag.

Behåll det som fungerar

Vi har tillämpat varsam renovering inom en rad andra områden och kommer fortsätta att göra det. Här är några fler exempel:

- **Behåll platta tak.** Tilläggsisolera taken och lägg tätskiktsduk. Kontrollera taken vart femte år. Livslängden är minst 20 år och platta tak ger goda förutsättningar för solceller.
- **Behåll fungerande byggdelar,** till exempel loftgångsfronter av stenskiva. Tvätta och måla istället för att byta.
- **Använd delade entreprenader** istället för totalentreprenad. Det ger mycket lägre kostnader och större byggherreinflytande.

Delade entreprenader sparade 20 miljoner

Just delade entreprenader istället för totalentreprenader är en annan strategi som inneburit kraftigt minskade kostnader. Vi kunde redan 2004 redovisa ett praktexempel genom att ändra en upphandling och gå från två till 120 anbud för att renovera ett område med 243 lägenheter i Solhus 2. Slutresultatet blev att kostnaderna minskade från 78,7 miljoner med totalentreprenad till 58,7 miljoner med delad entreprenad.

Ellen, boende på Saffransgatan

"Jag har bott i Gårdsten sedan 1971 och har alltid uppskattat den starka gemenskapen som finns här. Även närheten till naturen är något jag tycker om."



Vi firar fem år som utvecklingsbolag

2002 hålls vinter-OS i Salt Lake City och det är valår i Sverige. Vårt utvecklingsarbete har nu pågått i fem år och det firar vi med fest i dagarna tre i Dalen. Uppe på Gårdstensberget arbetar vi hårt för att förbättra kommunikationerna och skapa bättre förutsättningar för det lokala företaget. Dessutom startar vi ett initiativ som kommer att ge en väsentlig ökning av trygghetskänslan och bidra till minskad brottslighet.

Ny busslinje – äntligen!

Vid den här tiden hade vi sedan länge haft ett problem med dåliga kommunikationer till Gårdsten. Angered är det enda stora bostadsområde i Göteborg där spårvagnarna vänder utan att ha nått fram till dit de flesta bor. Så alternativet för Gårdstensborna var avstigning för byte till buss i Angered's Centrum. Och turtätheten till Gårdsten var inget att skryta med.

Vi var inte alls nöjda med läget och efter mycket arbete och bearbetning av Västrafik lyckades vi i slutet av året få beslut på att starta busslinje 173 mellan Gårdsten och Centralstationen! Den lösningen fick vi till slut

på plats genom att åta oss att delfinansiera busslinjen de första två åren. En lösning som inte är speciellt vanlig för ett bostadsbolag. (Men sedan är vi inte vilket bostadsbolag som helst heller). Den nya busslinjen är inte bara till nytta för de boende i Gårdsten, för nu ökar också det privata näringslivets närvaro. Sex nya företag etableras i Byggcenter Nordost och hela Företagscentrum växer.

Gårdstensbostäder växer också. Genom beslutet att köpa husen på Timjansgatan och Saffransgatan i områdets norra del äger vi nu alla hyresrätter i Gårdsten.

Gruppen som skapar trygghet

365 dagar om året

Åren runt millennieskiftet upplevdes Gårdsten som ett av de trygghetsmässigt sämsta områdena i Sverige. Brottsligheten var hög och antalet anmälda brott låg över genomsnittet i Göteborg. Människor vågade knappt gå ut om kvällarna. År 2002 startades Trygghetsgruppen, genom ett samarbete mellan Gårdstensbostäder och Storstadssatsningen, som var ett statligt åtgärdsprogram riktat till landets mest utsatta stadsdelar.

Trygghetsgruppen skapades för att öka både trivsel och trygghet för alla som bor och vistas i Gårdsten. Från början handlade det främst om att trygghetsvårdarna skulle rondera i området, följa Gårdstensbor från bussen, medla i konflikter och börja etablera relationer med de boende. Ett viktigt och inledningsvis stökt uppdrag. De första två åren finansierades Trygghetsgruppen inom ramen för samarbetet men sedan 2004 är det enbart Gårdstensbostäder som står för finansieringen. Efter hand har gruppens arbete också kunnat utvecklas och man utför idag många fler tjänster för hyresgästerna.

Trygghet i Centrum

Synlighet, tillgänglighet och tillit har alltid varit nyckelord för Trygghetsgruppen, som har ansvar för fastigheter och lokaler i Gårdsten under kvällar och helger som en fastighetsjour. Alla händelser och tjänster rapporteras till huscheferna. Särskild vikt

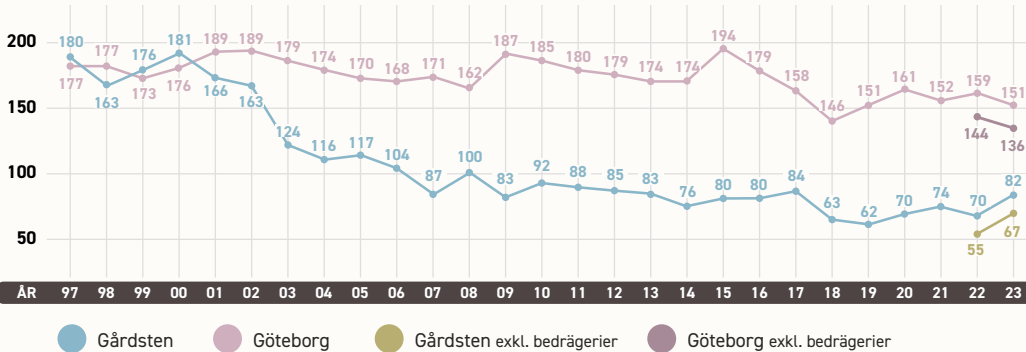
läggs vid Gårdsten Centrum och närvaron är mycket uppskattad av företagare och butiksägare. Arbetstiderna ger möjlighet att vara ute och träffa hyresgästerna. Man lyssnar på vad de har att säga och tar sig även tid att prata med barn och ungdomar i lugn och ro. Man sätter gränser och bygger relationer. Sådant skapar förtroende. Om en ruta krossas någonstans i stadsdelen så brukar gruppen snart veta vem som gjorde det. Om det hettar till mellan ungdomsgrupper i området så griper Trygghetsgruppen in och kan undvika att det går till konflikt.

Trygghetsvandringar & trygghetsmässor

Dialogen med hyresgästerna är grundläggande för ett framgångsrikt trygghetsarbete. En gång om året genomförs trygghetsvandringar, där man tillsammans identifierar otrygga platser och förslag på åtgärder går igenom. Hyresgästernas önskemål protokollförs och Gårdstensbostäder utför åtgärderna så snabbt

Polisanmälda brott i Gårdsten.

Antal brott per 1000 invånare.



TRYGGHETSGRUPPEN IDAG:
Sex heltidsanställda, plus flertalet behovs- och timanställda som arbetar kvällar och helger.

som möjligt. En gång om året inbjuds hyresgästerna till en trygghetsmessa där också representanter för polis, SDF Angered, fritidsgården, räddningstjänst, skola och andra aktörer finns på plats.

I Trygghetsgruppens arbetsuppgifter finns ännu fler trygghetsskapande åtgärder, som inventering av belysning inomhus och utomhus, och inventering av mopeder. Om man upptäcker en stulen moped ska den vara borta från området inom en vecka.

Bred kompetens och goda språkkunskaper

Trygghetsgruppens anställda har bred kompetens, vilket är helt nödvändigt. Inte minst när det gäller språkkunskaper. I Gårdsten har 86 procent av hyresgästerna utländsk bakgrund. De som ingår i Trygghetsgruppen kan tillsammans prata 8-10 olika språk. Så gott som alla anställda har även gått kursen UGL, Utveckling av Grupp och Ledare. Den är ursprungligen framtagen av Försvarshögskolan men används sedan många år tillbaka också av aktörer utanför Försvarsmakten.

"Det är inte bara att starta en Trygghetsgrupp och tro att allt löser sig. Så enkelt är det inte. Det gäller också att ge dem nödvändiga resurser och stöd."

Citatet kommer från Jarl Silverberg, tidigare universitetsadjunkt i psykologi vid Försvarshögskolan, som varit med och utbildat personal hos Gårdstensbostäder ända sedan bolaget startades.

Arbetet har gett resultat

Genom många år och tålmodigt trygghetsarbete har de boende idag stort förtroende för Trygghetsgruppen. De har god personkännedom och tilltalar hyresgästerna vid namn när de möts. Samtalen förs hemma hos hyresgäster, på gården, i centrum eller på andra ställen – utan tidspress. Man har samverkan med andra aktörer i området. Till exempel polis, skola, räddningstjänst, föreningar, socialtjänst, stadsdelen och fritidsgården.

Gårdstensbostäders samtalsstatistik är ett mått på hyresgästernas förtroende för medarbetarna i gruppen. Under ett år rings det fyra gånger fler samtal till Trygghetsgruppen än till Gårdstensbostäders jourtelefon hos SOS Alarm.

Och brottskurvan talar sitt tydliga språk:

År 1997 hade Gårdsten 194 anmälda brott per tusen invånare. Det var högre än genomsnittet för hela

Göteborg. Det målmedvetna arbetet har gjort att kurvan över anmälda brott pekar brant neråt. Nu är siffran 80 anmälda brott per tusen invånare, vilket är långt under genomsnittet i Göteborg. Då ska man ha i åtanke att många fler bor i Gårdsten idag, år 1997 var invånarantalet 6 500 vilket nu har ökat till över 10 000.

Jehan Mansour är idag anställd som Förvaltnings- och säkerhetschef på Gårdstensbostäder, men han började som trygghetsvärd redan när initiativet startades 2002. Han vittnar om att det till en början var ett tufft och utmanande jobb. Det var mycket stök och problem i området och Jehan berättar:

– Gårdsten Centrum var under de åren mest problematiskt ur trygghetssynpunkt, då det var en central plats för kriminella nätverk. Det fanns även utmaningar på både Muskotgatan och Salviagatan. Sedan köpte bolaget norra Gårdsten. Och där fanns det också problem. Uppdraget var i början otidligt och under resans gång var man tvungen att hitta ett meningsfullt arbetssätt anpassat efter behovet.

Jehan berättar att han upplevde att Gårdsten började förändras trygghetsmässigt under 2004–2005. Skadegörelsen blev mindre och Trygghetsgruppen kunde bygga relation med ungdomarna. Det skapade tillit och man kunde ta tillbaka gatan och arenan. Idag finns inga specifika platser som han upplever särskilt otrygga, utan man får fokusera trygghetsarbetet på olika platser där ungdomar hänger och vistas.

För att göra ett bra jobb som trygghetsvärd framhäver han att det krävs hög social kompetens och vilja att jobba med människor. Sedan 2016 är Jehan nu Förvaltnings- och säkerhetschef på Gårdstensbostäder, och är säker på att hans bakgrund som trygghetsvärd, samordnare och trygghets- och säkerhetsansvarig har stärkt honom i rollen. Han har fått med sig det operativa tänkandet, att kunna jobba nära hyresgästerna och nära fastigheterna. – Det gör att jag, utifrån ett helhetsperspektiv, kan fatta beslut som både gynnar hyresgästerna och är bra för fastigheterna, säger Jehan.

”–Jag känner att jag kan göra skillnad!”

Han ser flera utmaningar för Gårdstens framtid, sett ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv:

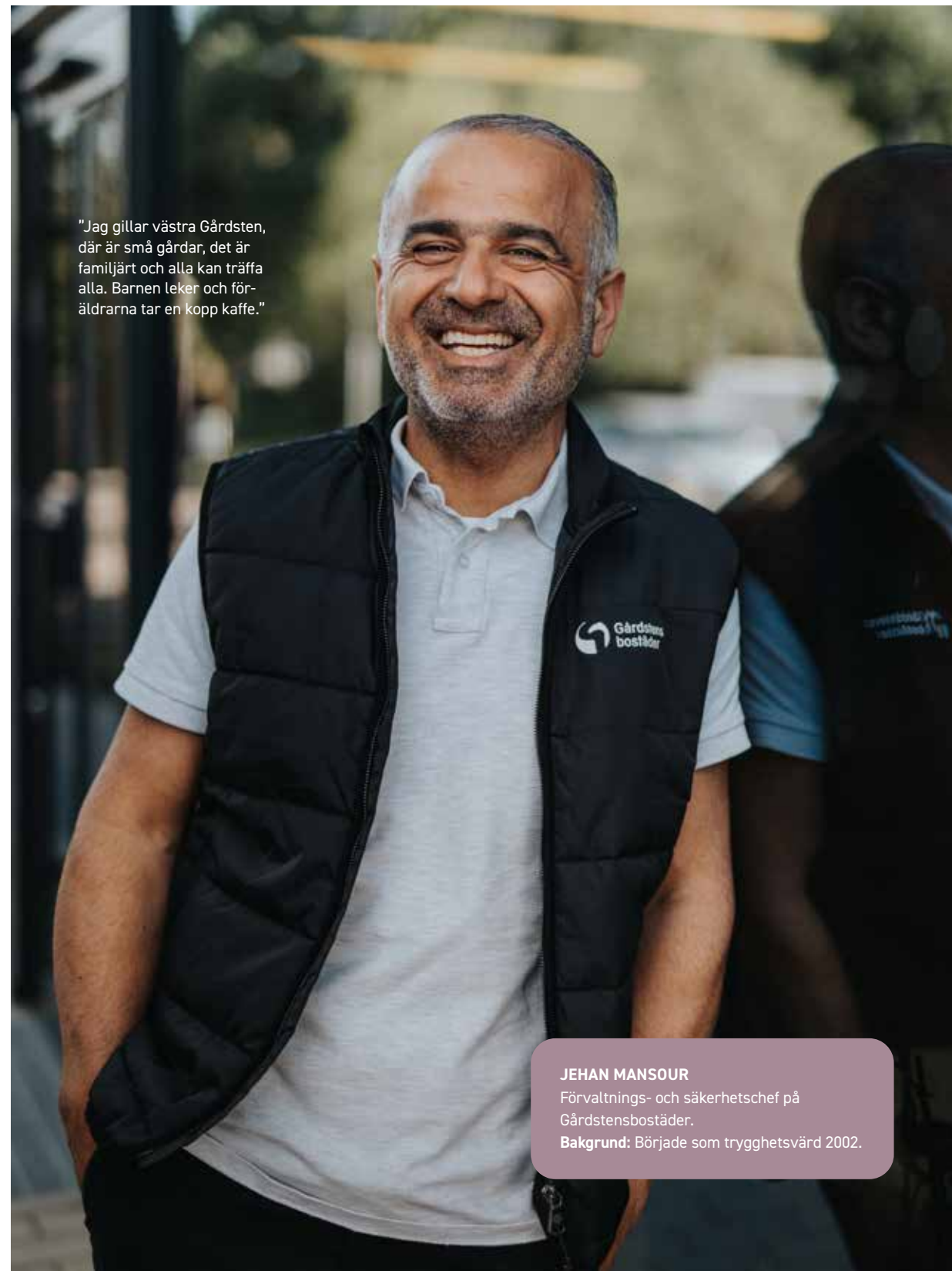
– Först och främst är det skolan. Så länge vi inte har en fungerande

skola kvarstår en stor utmaning att fortsätta jobba med trygghet och säkerhet. Det pågår också ett arbete med att aktivera föreningslivet och civilsamhället, vilket bidrar till ett tryggare område. Och att boende tar ansvar för sitt område.

Jehans karriär inom Gårdstensbostäder är nu mer än 20 år lång, och han förklarar anledningen till att han stannat så länge inom bolaget:

– Jag känner att jag kan göra skillnad. Med den bakgrund jag har så ser jag att det finns ett stort behov, där mina kunskaper kan användas för att tillföra mycket i utvecklingen av Gårdsten. Det betyder också mycket att Gårdstensbostäder är en bra arbetsgivare som tar hand om både personal och hyresgäster.

”Jag gillar västra Gårdsten, där är små gårdar, det är familjärt och alla kan träffa alla. Barnen leker och föräldrarna tar en kopp kaffe.”



JEHAN MANSOUR

Förvaltnings- och säkerhetschef på Gårdstensbostäder.

Bakgrund: Började som trygghetsvärd 2002.



2005 – Boutställning i Gårdsten

Den 25 augusti till 4 september 2005 var Gårdsten uttaget som ett av tre områden som skulle visas på den stora boutställningen – Bo i Göteborg. De andra två områdena var Amhult – Trädgårdsstaden i Torshälla och norra Älvstrandens bebyggelse vid vattnet.

Här visades Gårdstens framgångar upp för göteborgarna, byggbranschen, bostadsföretag och andra besökare från både när och fjärran. Vår utställning kallades "Miljonprogrammets nya ansikte" och här fick man uppleva just hur Gårdsten på några år förändrats, från ett nedslitet grått miljonprogramsområde till en vital och framtidsinriktad stadsdel. Runt om i Gårdsten fanns sex olika delutställningar och i Dalen var det fullt med aktiviteter och programinslag med bland annat föredrag.

Station 1 – "Gårdsten igår, idag och imorgon"

En utställning som berättade om bakgrund och historia, med tonvikten på nuet och utmaningarna för framtidens goda boendemiljö.

Station 2 – "Solhusen"

Den nya tekniken; solenergilösningar, individuell mätning med mera.

Station 3 – "Kryddhyllan"

HSB, Riksbyggen och Egnahemsbolaget presenterade sina planer på ett nytt småhusområde i västra Gårdsten.

Station 4 – "Mobilisering och delaktighet"

Utställning om hur olika metoder för inflytande och engagemang bland hyresgästerna har bidragit till Gårdstens framgångsrika förändring.

Station 5 – "Den nya profilen"

Östra Gårdstens terrasserings, förändrade fasader och husmellanrummen är en viktig del av miljonprogrammets nya ansikte.

Station 6 – "Salviaterrassen"

Egnahemsbolagets parhusområde med inflyttning oktober 2005.

Plötsligt har det gått ett decennium

År 2007 firar Gårdstensbostäder tio år och vi har kommit en god bit på väg i arbetet mot den vision som klubbades ett decennium tidigare. Vi firar, i vanlig ordning, med att ställa till med kalas i Dalen.

Visionen har skruvats och justerats under de tio år som gått och huvudstrategierna till förverkligandet kan konkretiseras med orden *samverkan* och *mobilisering*. Vi som bostadsbolag mobiliserar ett aktivt engagemang hos hyresgästerna, för att tillsammans med företag och andra intressenter i området verka för bästa möjliga levnadsmiljö i stadsdelen. Ett exempel på detta engagemang är Gårdstensdagen, som genomförs varje år som en familjedag i Gårdstensdalen. Efter tio år har vi ett Gårdsten där invånarna är aktiva, tar ansvar för utvecklingen i kvarteren och där många krafter samverkar för att skapa den långsiktigt sunda och trygga miljön som alla önskade sig vid starten. Några fina bevis för detta är att vi går till final i Sustainable City Award och vinner Förvaltnings AB Framtidens kvalitetspris "Bästa bostadsbolag inom Framtidskoncernen".

Gårdsten uppmärksammas

Givetvis har vårt samhällsbygge en lång väg kvar att gå. Men 2007 råder optimism och framtidstro

i Gårdsten. Några år efter boutställningen fortsätter politiker, arkitekter, socionomer, bostadsbolag och andra besökare från hela världen att vallfärda till Gårdsten. Många vill veta mer om hur vi tillsammans med våra hyresgäster och andra lokala krafter lyckades vända utvecklingen.

Det du har läst om i boken fram tills nu har haft ett fokus på de viktiga åren kring Gårdstensbostäders tillkomst. Om de riktigt stora, kostnadstunga investeringar och insatser som blev tongivande i det initiala arbetet. Men för att göra berättelsen mer komplett har vi många pusselbitar kvar att prata om. Projekt som handlar om sysselsättning, hälsa, ungdomsaktiviteter, trivsel, miljö och grönska. I det stora och i det lilla, men alla viktiga på sitt eget sätt.

Låt oss börja med att gå lite djupare in på den sociala dimensionen och hur vi på olika sätt arbetat för att skapa aktiviteter och möjligheter för goda relationer i Gårdsten.



Det aktiva Gårdsten

Vi arbetar med hälsofrämjande aktiviteter och insatser som riktas mot både barn, ungdomar och vuxna. Hälsa handlar dels om att hålla sig aktiv för en frisk och sund kropp. Men det handlar också om det sociala och mentala. Därför lägger vi minst lika mycket ansträngning på att skapa aktiviteter som bygger gemenskap och utvecklar det sociala samspelet i vår stadsdel.

Genom att anordna ungdomsaktiviteter som passar olika intressen ger vi de unga nycklar till samhället. Vi ger dem möjlighet att få ny kunskap, upptäcka nya intressen, träffa nya kompisar, se nya delar av stan och sist men inte minst öppna ögonen för samhällets möjligheter. För den vuxna befolkningen behöver vi se till att det finns mötesplatser och forum som bygger goda relationer mellan grannar. Vi vill alltid ha ett långsiktigt tänk och långa samarbeten som får växa. Något vi har undvikit är därför att hoppa på sånt som känns som enstaka projekt eller kortsiktiga lösningar.

Under åren har vi sjösatt många initiativ med syfte att stärka den sociala dimensionen i Gårdsten. Inte sällan har sociala satsningar visat sig ha effekter i både de ekonomiska och ekologiska dimensionerna. Men det har vi ju egentligen vetat hela tiden – allt hänger ihop.

Ungdom och Segling – ett av de mest framgångsrika integrationsprojekten i Göteborg

Barn i förorten gillar inte segling, eller? Projektet Ungdom och Segling startade som ett försök år 2005 i samarbete mellan Gårdstensbostäder, Rotary

Långedrag och GKSS (Göteborgs Kungliga Segel Sällskap). Genom projektet har vi kunnat avfärda en hel del fördomar och många barn har upptäckt glädjen på böljan blå.

Bakgrund:

- Gårdstensbostäder ville skapa meningsfulla sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar. Gärna något som gav möjligheter att träffa ungdomar från andra delar av stan.
- Seglingsklubben GKSS ville utöka sitt upptagningsområde för att hitta duktiga seglare. Gärna i stans ytterområden.
- Rotary Långedrag ville hitta ett lämpligt projekt med social inriktning som var riktat till ungdomar.

Idén till projektet Ungdom och Segling föddes i ett möte mellan Gårdstensbostäders dåvarande vd Stina Fransson och Rotarys Anders Andrén, som också representerade GKSS. Syfte och mål var kort sagt att ge barn och ungdomar från Gårdsten möjlighet att få lära sig segla. Genom det kan de också komma i kontakt med ungdomar från andra miljöer och om-



råden, och fler kan få en ökad förståelse och respekt för kulturella eller sociala olikheter.

Seglarskolan hålls som tre veckolånga kurser varje sommar och deltagarna träffas varje dag i Gårdsten för att åka gemensamt i minibuss till Långedrag. Varje nybörjarkurs hos GKSS omfattar 20–25 barn i grupper där barnen från Gårdsten blandas upp med barn från andra delar av staden.

Ett samarbete som växte

För att lyckas med denna typ av projekt krävs det eldsjälar. Anders Andrén tillsammans med Salma Nazzal, som var projektledare på Gårdstensbostäder, är två nyckelpersoner som jobbat hårt med Ungdom och Segling sedan starten. Efter hand har projektet utvecklats och innehåller även aktiviteter som besök på Båtmässan, seglarläger och spännande skutseglingar i Sverige och utomlands, genom ett

samarbete med Kryssarklubben. Idag är också Göteborgs Hamn en samarbetspartner, och genom deras sponsorsatsning erbjuds även ett antal unga sommarjobb som seglingsinstruktörer och hamnvärdar. Och för att kunna delta i seglarskolan måste man kunna simma, därför har samarbetet också utvecklats så att Rotary Göteborg erbjuder simskola. För simskolan har vi även haft ett samarbete med Livräddningssällskapet.

Idag klassas Ungdom och Segling som ett av de mest framgångsrika integrationsprojekten i Göteborg. Det har blivit uppmärksammat och omnämnts av både media, kungaparet och före detta integrationsministern Erik Ullenhag. Men framför allt har flera hundra ungdomar från Gårdsten kunnat lära sig att segla och fått nya kompisar runt om i staden. Tänk vad som går att åstadkomma genom fina och långsiktiga samarbeten!

År 1999 bodde Salma Nazzal i Gårdsten och arbetade som elevassistent på Vättleskolan. När en platsannons för en tjänst på Gårdstensbostäder dök upp i Gårdstensbladet fångade det hennes intresse. Det var många som sökte men det var Salma som fick jobbet som projektledare på Gårdstensbyrån.

– Jag var socialt kompetent, ville gärna jobba med människor och göra en insats. Jag hade en bra bild av vad som hände i Gårdsten eftersom jag var mycket aktiv i stadsdelen på olika sätt. Bland annat var jag med i en grupp som bildades under Storstadssatsningen och arbetade med arbetsmarknadsfrågor. Gårdstensbostäder var ansvarig för gruppen tillsammans med andra aktörer, berättar Salma.

Innan Ungdom och Segling startades fanns många andra initiativ och insatser som Salma arbetade med under flera år. Gårdstensbyråns allra första uppdrag var att skapa arbetstillfällen och det gällde att hitta arbetstillfällen

både i och utanför Gårdsten. Salma kontaktade massor av arbetsgivare, för att hitta möjligheter till både kortsiktiga och långsiktiga jobb. Inställningen var att även korta anställningar innebär att man får erfarenheter och lär sig hur arbetslivet fungerar. Många som fått tillfälliga jobb under åren har sedan kunnat gå vidare i arbetslivet.

– Vi satsade också mycket på att erbjuda sommarjobb. Det bor många unga i Gårdsten som vill ha något att göra och tjäna lite pengar under sommarlovet. Samtidigt satsar vi på ungdomars utveckling eftersom en del får möjlighet att gå vidare och bli ledare för andra sommarjobbare. Det visar sig att många kan vara ledare bara de får möjligheten. Flera har sedan tagit chansen att utbilda sig vidare för att till exempel bli lärare, berättar Salma.

Gårdstensbyrån har också hjälpt personer som vill starta eget. Salma bjöd då in Skatteverket och andra aktörer som kom och förklarade vad det innebar och vilka krav som ställdes om man vill starta eget företag. Ett annat exempel på utveckling är Diamanten.

– Vi hade arbetslösa kvinnor som ville arbeta med barnomsorg. Då samlades vi och kom fram till att det saknades ett fritids för barn i mellanstadiet. Det ledde till att vi år 2002 öppnade Diamanten som skapade arbetstillfällen och blev en mötesplats för barn i mellanstadiet. Den utvecklingen hade inte varit möjlig om vi inte hade lyssnat på människor och insett behovet.

Att skapa arbetstillfällen var det viktigaste i början men efter hand uppstod andra behov i området och då kom satsningen på aktiviteter. Salma förklarar:

– Vi tog det steg för steg. Jag presenterade olika förslag och idéer för vd:n och oftast var svaret: Gör det Salma, sätt i gång! Sen har varje period haft sina behov vad gäller aktiviteter. Som exempel

hade vi en gång i tiden en internet-stuga med ett tiotal datorer.

Salma poängterar att det tog tid och energi att hitta de rätta formerna för pro-

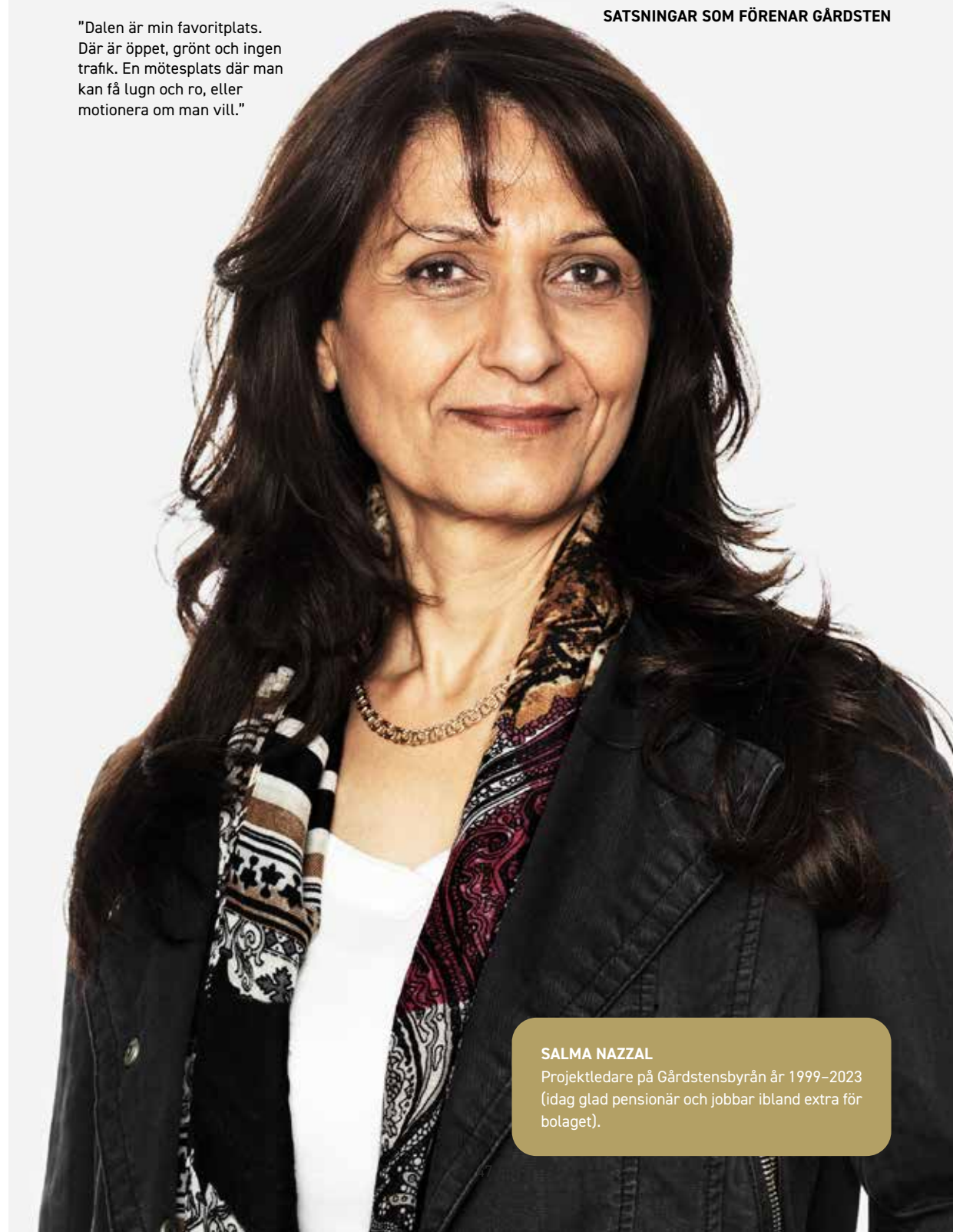
jektet Ungdom och Segling.

– Utsatta områden skiljer sig från andra områden. Människor har inte den traditionen att släppa i väg sina barn hemifrån. Det gällde framför allt döttrar. Föräldrarna är rädda att något ska hända barnen. Dessutom var det många barn som inte kunde simma, förklarar Salma.

Hennes lärdomar är bland annat att man måste visa respekt för olika kulturer. Att det svåra inte är att skapa aktiviteter för dessa ungdomar, utan det svåra är att skapa tillit och få föräldrarnas förtroende. Och till den som planerar att starta upp något liknande initiativ i annan utsatt stadsdel vill hon skicka med några kloka ord:

– Det gäller att förstå både områdets behov och hyresgästernas. Då är det viktigt att bygga kontakter med människor, lyssna på människor, våga göra saker och tänka nytt. Man får inte vara rädd för att misslyckas. Vi på Gårdstensbyrån jobbar med människor – för människor.

"Dalen är min favoritplats. Där är öppet, grönt och ingen trafik. En mötesplats där man kan få lugn och ro, eller motionera om man vill."



SALMA NAZZAL

Projektledare på Gårdstensbyrån år 1999–2023 (idag glad pensionär och jobbar ibland extra för bolaget).



GAIS i Gårdsten

Sommaren 2016 initierades ett uppskattat samarbetsprojekt mellan Gårdstensbostäder och fotbollsklubben GAIS. Det första steget i samarbetet var en sommarfotbollsskola, där intresset blev mycket stort och närmare hundra barn i åldrarna 6 till 12 år deltog.

Efter den första sommaren har både engagemanget och populariteten fortsatt att växa. Två gånger varje vecka deltar ungefär 100 barn i lekfulla fotbollsträningar, som på vintern hålls i Gårdstensskolans idrottshall och övrig tid på året utomhus i Gårdstensdalen. Förutom detta så håller GAIS även i sommarfotboll under en vecka i juni varje år.

Det går inte att prata fotboll i Gårdsten utan att nämna GAIS akademiansvarige Mikael Lindström. Det är Mikael som är eldsjelen bakom GAIS i Gårdsten, och han har med klubben i ryggen även sett till att en ny fin konstgräsplan byggts i stadsdelen. Under 2023 var han dessutom drivande i att starta GAIS tjejlag, F13 med endast tjejer från Gårdsten.

Vinnare på hemmaplan

Tillsammans med sponsorbidrag från både lokala och regionala företag har vi haft möjlighet att hålla Gårdstensfotbollen näst intill kostnadsfri. Dessutom har barnen och deras föräldrar fått möjlighet att gå gratis på utvalda hemmamatcher under åren och se sina idoler på nära håll. Samarbetet med GAIS är något som vi ser fram emot att fortsätta arbeta med, så att fler barn får möjlighet att röra sig och utveckla sina förmågor i en miljö som känns trygg. Något som vi är säkra på leder till en ökad stolthet över den egna hemmaplanen i Gårdsten.

Hälsostugan och folkhälsoarbete

Hälsostugan ligger på Kaneltorget i Gårdsten och är vår egen aktiva mötesplats. Den är öppen fyra dagar i veckan och här kan man framför allt gå på gymträning, Puls & Styrka och familjeträning. Vi bjuder också in till andra typer av hälsofrämjande aktiviteter och föreläsningar om bland annat kost. Men folkhälsoarbetet i Gårdsten omfattar mer än så.

Under samlingsnamnet "Hela Gårdsten cyklar" arrangeras cykelskola för vuxna, fixa-cykel-kurser (där du får behålla cykeln när du reparerat den) och cykelutflykter i samarbete med Cykelfrämjandet. Varje år

anordnar vi en skidresa till Ulricehamn för skolungdomar och för den som gillar löpning finns löparskola i samarbete med Göteborgsvarvet, ett samarbete som började redan 2012.





Vår modell för sociala seniorer

Sedan 2004 har vi byggt upp och arbetat efter en egen modell för seniorer 55+ runt om i Gårdsten. Lägenheterna har varierande storlek och många har inglasade balkonger med fin utsikt. Det gemensamma och lite unika i vår modell är att alla lägenheter har skapats i redan befintliga hus och att den inte har några kostnader som belastar samhället. Allt gemensamt sköts av seniorerna själva och det finns ingen specialanställd personal.

Bakgrunden till vår modell är att det under tidigt 2000-tal fanns en ganska stor andel hyresgäster med finsk bakgrund i Gårdsten. Många av dem ville bo kvar i stadsdelen även på äldre dagar. På Akaciagården skapade vi därför ett finskt seniorboende med 35 lägenheter, med gemensamhetslokal, bastu, en stor tvättstuga i markplan och västvuga i källaren. Därefter tog vi huset bredvid med ytterligare 12 lägenheter och hyrde ut till seniorer.

En succé

Seniorboendet på Akaciagården blev mycket uppskattat och 2005 byggde vi ännu fler enligt samma

modell, med 59 lägenheter i fem olika trapphus på Muskotgatan, i samband med ombyggnationen till terrasshus. I varje trapphus finns en liten lokal i bottenplanet där de boende kan mötas. 2008 byggdes ytterligare 27 lägenheter i Gårdstenshuset på Muskotgatan 10. Här finns en stor gemensamhetslokal där man bland annat kan spela inomhusboule och biljard, gympa och yoga, eller bara dricka kaffe. Alla seniorer i Gårdsten är välkomna och lokalen håller öppet enligt ett schema som sköts av en aktivitetsgrupp med seniorer. Ytterligare 18 seniorlägenheter och 9 BmSS-lägenheter (Bostad med Särskild Service) färdigställdes 2016 i Gårdstenshuset.

I december 2021 stod även vårt nya 55+-boende "Saffran 100" klart för inflyttning, med 42 lägenheter i storlekarna 1–3 rum och kök, och en av dessa används som gemensamhetslokal. Bostäderna fungerar precis som vanliga hyreslägenheter, men fastigheten är extra trygg och tillgänglig.

Inga anställda

Alla hyresgäster har möjlighet till social samvaro och tillgång till gemensamhetslokaler där det anordnas olika typer av aktiviteter. Men det finns ingen anställd personal, utan allt sker inom ramen för Gårdstensbostäders normala verksamhet. Huschefen är kontakten för felanmälan och information, och Trygghetsgruppen finns tillgänglig 365 dagar om året. Ända fram till sena kvällen. I skrivande stund har Gårdsten runt 200 seniorlägenheter som fungerar enligt samma modell, och som fungerar mycket väl. Det gäller både om vi mäter i den sociala och den ekonomiska dimensionen.

Aktiva hyresgästgrupper

Gårdsten har flera hyresgästgrupper som sammanför människor i olika åldrar, ursprung, religion och kultur över det gemensamma intresset i ett trivsamt Gårdsten. Salviagruppen, Saffran-Timjanggruppen och Muskotgruppen är självgående grupper som bland annat ronderar i sina områden två gånger i veckan och har direktkontakt med respektive huschef. Det skapar delaktighet och att bidrar till att hyresgästerna känner att de har inflytande över sitt kvarter. Det skapar också trygghet när vuxna är ute och rör sig i området, vilket gör att det hålls mer rent och snyggt. En annan effekt är att det bidrar till den goda grannsämjan och att många som aldrig tidigare pratat med varandra, trots att man kanske bott grannar i 15 år, plötsligt har fått en relation.



Det gröna Gårdsten

Arbetet med den ekologiska dimensionen sitter djupt i vårt DNA. Det började med de energieffektiviserande renoveringarna i Solhusen och har sedan genomsyrat vårt arbete i över 25 år. Från minsta plantering, till gröna mötesplatser och vindkraftverket på berget.

Vi vårdar det gröna kapitalet

Redan när Gårdstensbostäder bildades påbörjades arbetet med att värdesäkra det gröna kapitalet i våra kvarter. Det handlar om ca 1 200 träd som är värda över 50 miljoner kronor.

För varje enskilt träd finns en skötsel- och trädvårdsplan, och allt finns inlagt i en databas och på digitalt ritningsunderlag. I databasen finns uppgifter om art, storlek, hälsotillstånd och planerad skötsel med mera. Varje förändring och skötselåtgärd är registrerad och spårbar sedan 1997. Det finns även en planteringsvårdsplan som omfattar prydnadsbuskar, bärbuskar, perenner och häckar.

Grön isolering

Det finns flera anledningar och vinster med vården och det löpande underhållet av det gröna kapitalet. Vi har ett effektivt arbetssätt som ger lägre driftkostnader och vi undviker att bli överraskade av plötsliga behov av stora investeringar. Ordning och reda ger friska träd och vackra närmiljöer, och det är något som vi vet har stor betydelse för hyresgästernas trivsel. En annan aspekt som man kanske inte tänker på är att träd i bostadsområden också ger en ekologisk energibesparing. Våra hus ligger mer än hundra meter över havet där det blåser mycket. Träd och buskar av varierande storlek skyddar mot vinden och minskar därmed nedkylning. Om träden fällt och annan vegetation tas bort så försvinner det skyddet.

Gröna mötesplatser

Det finns många exempel på när de sociala, ekonomiska och ekologiska dimensionerna möts och gör varandra starkare. Redan när de första Solhusen invigdes år 2000 fick hyresgästerna också ett växthus med samlingslokal per gård, sammanlagt tre växthus. Här har de boende sedan dess odlat både kryddväxter, grönsaker och blommor. Växthuset har inneburit gröna mötesplatser där man får möjlighet att bli vänner över ett gemensamt intresse och kan utbyta tips och råd med varandra.

Att odla på friland är också populärt och runt om i Gårdsten har vi under åren anlagt och avsatt mark för odlingslotter. År 2024 finns det cirka 500 odlingsplatser till de runt 2 800 lägenheterna och förberedelser pågår för att kunna öka antalet odlingsplatser ännu mer. Det är något som vi ser som en viktig del av samhällsbygget Gårdsten, där fler får möjlighet att vara med och påverka genom sin delaktighet inom den ekologiska dimensionen. Det finns beslut på att sju nya växthus ska byggas i västra Gårdsten, två av dem invigdes 2023 och ytterligare två blir klara under 2024.

En hållbarhetssymbol på berget

Högst upp på Gårdstensberget tronar sedan 2009 ett vindkraftverk, som blivit lite av en symbol för hållbarhetsarbetet och de gröna investeringarna i Gårdsten. Vindkraftverket är uppfört i samarbete med Göteborg Energi och ingår i ett utvecklingsprojekt där även Förvaltnings AB Framtiden och SKF deltar. Detta var en prototypmodell som testades, men år 2014 blev bygglovet permanent sedan alla krav visade sig uppfyllas. Vindkraftverket ägs och drivs av Göteborg Energi.

Fjärrvärmestyrd tvättstugor: ett test som gick fel

Under åren har det såklart hänt att allt inte blir så bra som vi tänkt oss. Ett initiativ som inte levererade som planerat var när vi installerade fjärrvärmedrivna tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna i västra Gårdsten. Projektet var ett samarbete med Göteborg Energi inom EU-projektet CELSIUS och mellan

hösten 2014 och våren 2015 installerades hundra nya maskiner. Dessa maskiner var mindre och smidigare, och tillsammans med den elsparande driften skulle både miljön, ekonomin och hyresgästerna gynnas. Dessvärre visade sig maskinerna inte hålla måttet. Efter återkommande problem och missnöje bland hyresgästerna beslutade vi att avveckla projektet och gå tillbaka till vanliga maskiner.



VINDKRAFTVERKET "ADRIANA"
Tornets höjd: 78 m
Rotordiameter: 82 m
Installerad effekt: 2 MW
Beräknad elproduktion: ca 5 000 MWh/år
Tillverkare: Kenersys

Det växande Gårdsten – Vision 2025

Under 2015 antogs en ny vision för bostadsbyggande i Gårdsten. Den var baserad på en arkitektonisk handlingsplan från 2002 och presenterades för hyresgästerna i dialogmöten tillsammans med byggföretag. Vision Gårdsten 2025 handlade på första raden om en plan att få nya aktörer att investera i Gårdsten och bygga runt 1 500 nya bostäder under en tioårsperiod. Med tiden har visionen utvecklats till att omfatta både den ekonomiska, sociala och ekologiska dimensionen.

Nya bostäder skulle skapa flyttkedjor och lösa upp en del av trångboddheten. När detta arbete påbörjades kom det tydligt fram att många yngre Gårdstensbor såg en möjlighet att utvecklas med stadsdelen och att kunna få ett eget hem här. Flytta hemifrån, bilda egen familj och kanske till och med göra bostadskarriär utan att behöva lämna Gårdsten. Ett stort mål blev därför att ge möjligheter för fler boendeformer och planera för såväl flerbostadshus med hyres- och bostadsrätter som olika typer av småhus. Bostäder som fortsatt skulle hålla en bra standard med rimliga hyror och priser.

Social trygghet och ekonomisk tillväxt

I visionens utgångspunkt fanns även en önskan om att bygga sig till och skapa förutsättningar för ökad social trygghet. En idé om att skapa trygghet längs

stigar och genvägar genom att rita in nya bostäder. Små enheter med bostäder för exempelvis äldre kunde kila in där inget annat kunde byggas. På så sätt skapar man de ljusa fönster och ögon som ser, som så många önskar när de är på väg hem från bussen på kvällen. Fler bostäder betyder också fler invånare. Fler människor som använder närservice, besöker olika handlare och bidrar till verksamheter. Helt enkelt fler möjligheter för ökad företagsamhet och ett starkare lokalsamhälle.

En stadsdel i stark tillväxt

Planen togs fram i samarbete med bland annat Fastighetskontoret, Arkitektkontoret QPG och oss på Gårdstensbostäder. År 2015 startade man ett omfattande förankringsarbete för att få igång olika processer. Den utveckling som Gårdsten hade





genomgått, plus den nya visionens idéer och planer på ny bebyggelse visade sig tillräckligt ekonomiskt intressant och genomförbar för att få många nya byggaktörer till området. Robert Dicksons Stiftelse, Egnahemsbolaget, Myresjöhus/Obos, Serneke och Riksbyggen är några av de byggherrar som nu väljer att vara med och satsa i Gårdsten. En del i växandet innefattar att Gårdsten och Lövgärdet skulle kunna knytas samman i nordost.

Vårt kontor – mitt i nya centrum

Under slutet av 2022 togs två viktiga steg i utvecklingen av centrum när vi bokstavligen kunde slå upp portarna till ett utökat centrumhus med en ny entré och fler affärslokaler. Något som både Gårdstensborna och alla näringsidkare väntat på. Vi kunde också välkomna till vårt nya kontor på Salviatorget och nu finns alla medarbetare samlade på ett ställe i Gårdsten Centrum. Ett högst medvetet val som innebär att vi kan vara mer tillgängliga för våra hyresgäster och får möjlighet att jobba mer effektivt tillsammans. Det nya kontoret ska bli en central mötesplats för de boende, där det också finns möjligheter att ordna utställningar i samarbete med skola, föreningsliv och andra aktörer.

Fler invånare, mer liv och rörelse

Centrum växer också med runt 450 nya lägenheter i flerbostadshus med blandade bostadsformer. Många av bottenvåningarna får möjlighet till nya verksamheter, till exempel Sernekets Brf Utsikten, som med sina 13 våningar blivit ett nytt landmärke och bildar en del av den nya entrén till centrum.

Ända sedan Gårdsten Vårdcentral öppnade har det funnits ett önskemål att också få ett apotek i Gårdsten. I vårt nya centrum blev det äntligen verklighet under våren 2023. Ett stort framsteg för närservicen!

Bättre förutsättningar för skolorna

Under 2020-talet har Lilla Gårdstensskolan med F-3 vid Saffransgatan tillkommit och Räddningsmissionen tog över den omstridda Römosseskolan, som får det nya namnet Communityskolan Gårdsten. 2027–2028 är planen att Nya Gårdstensskolan för årskurs F-6 ska stå klar. På samma plats som den gamla, mitt i byn. Här är planen att arbeta efter "Skola som arena" där skolans lokaler kan vara tillgängliga för olika typer av aktiviteter efter lektionstid. Man har också samlat in idéer och tankar från människor i närområdet. Eleverna som ska gå på den nya skolan har önskat sig sociala platser och aktiviteter för att träffas. Till exempel att det ska finnas café, fotbollsplan, studsatta, biosal och linbana. Vårdnadshavare, föreningar och andra boende har haft önskemål om att lokalerna skulle kunna användas för bland annat matlagningskurser, föreläsningar, träningspass, läsläsning, och som en bas för nattvandrare. Själva skolhuset kommer att ha en oval form med en innergård i mitten, för att skapa en trygg och inramad plats för utomhusaktiviteter, både dag- och kvällstid. Starten av byggnationen av skolan har dock försenats.

Stor förbättringspotential

Att det finns bra skolor i Gårdsten är en absolut förutsättning för ett fortsatt starkt samhällsbygge. År 2022 granskade tidningen Läraren hur det stod till med gymnasiebehörigheten i de kommunala skolorna i Sveriges då 61 utsatta områden. Siffrorna var nedslående. Andelen elever som inte klarade gymnasiebehörigheten låg på 13,8 % på riksnivå, medan det i de utsatta områdena handlade om hela 33,5 %. Och här är Gårdsten tyvärr inget föredöme. Trots att våra satsningar genom åren har lett till förbättringar inom



i stort sett alla andra områden, så har skolans utveckling dessvärre uteblivit. Alla som är inblandade i Gårdstens framtida utveckling är eniga om att detta blir nästa utmaning att ta itu med. Vi är hoppfulla om att vi kan hitta vägar framåt tillsammans.

Framtiden har en "blågrön" dimension

Även om Vision 2025 haft en tydlig riktning och ramar, finns det många delar som skruvats på längs vägen. Den ekologiska dimensionen har alltid varit prioriterad, både i det stora och i det lilla. Från det första solhusbygget till minsta pallkrage. Klimatkrisen angår oss alla och på Gårdstensbostäder vill vi

ta alla möjligheter vi kan för att bidra lokalt, och vara ledande på hållbar förvaltning. Det handlar om vilja, kunskap och att gå utanför det traditionella. Och just det har alltid varit en del av vårt DNA. År 2021 fick Vision 2025 därför flera tillägg i form av en blågrön dimension för den ekologiska utvecklingen. En vision för ett framtidens TrädGårdsten.

Visionens gröna del

25 % av alla Gårdstensbor ska på något sätt ges möjlighet att vara engagerade i odling och ett nytt grönt liv. Från äldreboende, hushåll och arbetsplatser ända ner till förskolan. Från Gårdstens vindkraftsverk till de nya husen ner mot Lövgärdet. Från Kryddhyllan till vattentornet i öster. I den gröna delen ingår både ytterligare mark för odlingslotter och planer för fler av de mycket uppskattade gemensamma växthusen. Tanken är att 10 % av hela områdets gröna ytor ska vara tillgängliga för odling i bred bemärkelse. Från bikupor till blomsterängar.

Ett tillägg genom en blå dimension

Många av oss har säkert vackra sommarminnen från barndomens badutflykter och kvällsdopp i sjöar och hav. Därför innehåller visionen tankar om ett blått sommarliv även i Gårdsten. Närmaste sjö är Keillers damm i Ale kommun men vattenkvaliteten där är idag tveksam. Vi ser gärna en upprustning av dammen i samarbete med Ale kommun. Den högt belägna Surtesjön ligger vackert i Vättlefjäll och erbjuder fina bad. Men vägen dit är backig och tung och det behövs bättre cykelstråk för att enkelt kunna ta sig dit. För varma sommarkvarnar skulle barnduschar kunna sättas upp på gårdarna. Duschar i form av olika figurer, som värms av solpaneler och som både ger svalka och lockar till vattenlek. (Den blå delen i visionen är i dagsläget på tankestadiet och inget som pågår just nu.)

Vi har mätt varje steg på vägen

Vi är stora förespråkare av att sätta ambitiösa mål, arbeta hårt och försöka överträffa oss själva. Redan från starten har vi arbetat med olika typer av undersökningar och enkäter som har syftat till att följa hur våra insatser och service levererar för våra hyresgäster. Det är dessa parametrar som ligger oss varmast om hjärtat.

Sedan hösten 2013 har vi varje år gjort en så kallad AktivBo-undersökning där vi mäter service, produkt, profil och attraktivitet i bostadsområdet. Det vill säga, hyresgästerna ombeds sätta betyg på allt från hur de trivs i sina lägenheter, till upplevd trygghet i kvarteret man bor i och hur nöjda man är med servicen från oss som hyresvärd. Vi är så otroligt stolta över de betyg som Gårdstensborna ger oss. Genomgående får vi fina betyg, som inte bara överträffar andra jämförbara utsatta områden utan även ligger högt när vi tittar på andra hyresvärdar inom Framtiden-koncernen, som är vårt moderbolag.

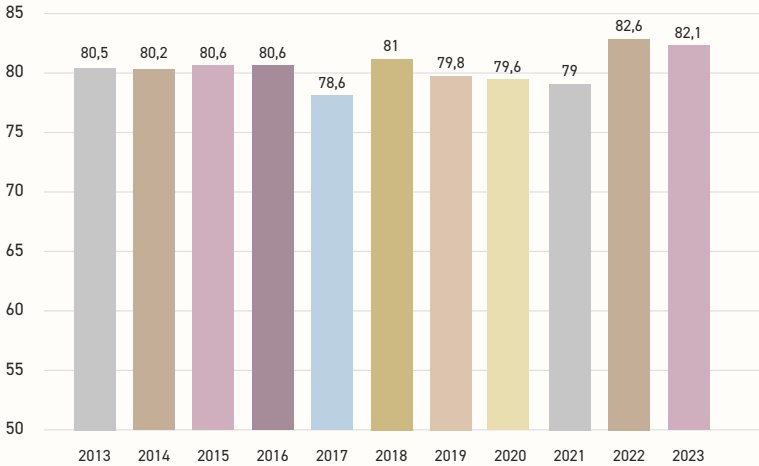
Rekordåret 2022

Serviceindex är det viktigaste indexet i hela enkäten och under 2022 slog vi alla tidigare rekord, när service-index ökade med 3,6 % till 82,6. En fantastisk ökning som även gav oss en nominering till det prestigefyllda priset Kundkristallen, där både privata och kommunala bostadsföretag tävlar i service och kvalitet.

Tilläggas kan att svarsfrekvensen i undersökningen var 75,2 %, vilket var ytterligare ett rekord för oss. Just svarsfrekvensen har varit ett annat fint kvitto på det starka engagemang som finns bland våra hyresgäster. I många år har vi kunnat visa bland de högsta svarsfrekvenssiffrorna för AktivBo i Sverige. Ett tecken på att våra hyresgäster vet att deras åsikter räknas – att deras svar tas på allvar och leder till konkreta åtgärder.

Hur roligt det än är att få positiv feedback, använder vi inte siffrorna till att klappa oss själva på axeln och konstatera hur bra vi är. När resultaten fastställts får Gårdstensbostäder en presentation av AktivBo och siffrorna rapporteras även i Gårdstensbladet. Varje huschef kan gå in och granska "sina" resultat och följa upp med hyresgästerna för att återkoppla om åtgärdsplaner och prioritetsordning. Sen sätter vi alltid nya mål för nästa år. Vår inställning är att det alltid kan bli bättre!

SERVICEINDEX
2013–2023:



Daniel med dottern Milea,
boende på Ekgården
"Min favoritplats i Gårdsten är Dalen, där
man kan leka fritt med barnen på lekplatsen
och de stora ytorna, samt hålla igång
med träningen på utegymmet."

Gårdstens ekonomiska utveckling

Givetvis har Gårdstens ekonomiska utveckling följts noga under åren. Men den är inte helt okomplicerad att mäta. Hur ska man till exempel räkna på och värdera den ökade känsla av trygghet, stabilitet och ordning som Trygghetsgruppen inneburit för Gårdsten? Något som nu över 20 år efter bildandet spelar en betydande roll i att Gårdsten ses som en attraktiv plats att både bygga och bo på.

1997-2007

Under 2007 genomfördes en ekonomisk utvärdering som går att läsa i **"Affären Gårdsten", Lind & Lundström 2008**. Citatet nedan är hämtat från denna publikation och konkretiserar svårigheterna i att följa upp just hur effektiva vissa investeringar har varit över tid.

"Det kan vara relativt enkelt att grovt värdera realkapitalet i form av företaget Gårdstensbostäder. För detta finns väl utvecklade modeller. Desto svårare är det att sätta värden på sociala faktorer som mindre brottslighet, bättre skola, minskad segregation, fler nystartade företag, mindre klotter, ökat deltagande i allmänna val etc."

Resultatet i undersökningen var grovt förenklat att "projektet Gårdsten" inte var företagsekonomiskt lönsamt (ur kommunens perspektiv som ägare), men att det fanns samhällsekonomiska vinster, främst i form av ökad sysselsättning och minskad brottslighet. Utifrån den värdering av effekterna som gjordes i rapporten var slutsatsen att dessa

positiva samhällsekonomiska effekter var större än de företagsekonomiska förlusterna. Så projektet var samhällsekonomiskt, men ännu inte företagsekonomiskt lönsamt. Eller som det också formuleras i undersökningens sammanfattning:

"Av de slutsatser vi drar kan särskilt följande framhållas: Omvandlingen av Gårdsten är lönsam främst därför att människor kommit i arbete och att samhällsbygget är uthålligt. Lönsamheten klingar snabbt av och förbyts i minus om det uppbyggda sociala kapitalet eroderar. Uttryckt på ett annorlunda sätt så är det sannolikt inte lönsamt att enbart byggnadstekniskt örnya miljonprogramsområden som Gårdsten. Det krävs ett helt batteri med systematiska åtgärder för att bygga ett hållbart samhälle."

2007-2013

Sex år senare gjordes en uppdatering (**"Affären Gårdsten – en uppdatering", Lind 2014**) där utvecklingen rörande brottslighet, arbetslöshet och Gårdstensbostäders ekonomi följdes upp efter ytterligare ett antal år. Slutsatsen i den rapporten pekade på att de årliga samhällsekonomiska vinsterna kvarstod

och att den positiva värdeutvecklingen för fastigheterna nu gjort att projektet även kunde ses som företagsekonomiskt lönsamt, om än med knapp marginal.

När många år har gått blir det inte längre meningsfullt med en utvärdering av en enskild åtgärd – i detta fall renoveringen av Gårdsten. Det händer ständigt andra saker och andra åtgärder vidtas av olika aktörer (stat, kommun, företag) i andra områden och det blir i praktiken omöjligt att koppla en viss effekt till en viss åtgärd som genomförts för länge sedan.

2014-2019

I rapporten **"Affären Gårdsten – en uppdatering", Lind 2020** har man under perioden 2014-2019 istället valt att följa siffror och kurvor för brottslighet, sysselsättning/arbetslöshet och företagets ekonomiska utveckling. Har man lyckats bevara de positiva trenderna som skapats under tidigare år? Slutsatsen löd så här:

"Den positiva utveckling som beskrevs i de tidigare utvärderingar av satsningen i Gårdsten består. Företaget har stabila kassaflöden och en underhållsstrategi med fokus på varsam renovering. Värdeutvecklingen har fortsatt att vara positiv, och till och med något bättre än utvecklingen för koncernen som helhet. Räkna man på det sätt som vi gjort i tidigare utvärderingar så är det nu även ett klart positivt företagsekonomiskt resultat."

Fastighetsvärdet har ökat från runt 150 miljoner vid bolagets bildande till att idag vara värderat till ungefär 2,5 miljarder kronor.

Brottsligheten har stabiliserats på en relativt låg nivå och ett tydligt tecken på att arbetet mot brottslighet varit framgångsrikt är just att polisen tagit bort Gårdsten från listan över särskilt utsatta områden.

Arbetslösheten är fortfarande ett stort problem, även om situationen är lite bättre än i liknande stadsdelar. Gårdstensbostäder har fortsatt både med att så långt som möjligt kontraktera lokala företag och att använda sociala villkor vid upphandlingar av olika tjänster. Möjligheten att få arbete via Gårdstensbyrån ger många erfarenheter som underlättar inträde på arbetsmarknaden. Fortsatta åtgärder inom detta område kommer att vara viktigt."



Samhällsbygget Gårdsten – en fallstudie över 25 år

Vill du läsa mer?
Boken "Samhällsbygget
Gårdsten – allmännyttans
framtid?" är utgiven av
Agora förlag och finns att
köpa genom bland
annat bokus.com.

Vi är otroligt glada och hedrade över att Gårdstensbostäders arbete både har följts och granskats noga, under lång tid och av många. Kanske allra mest av Tapio Salonen, som är professor i socialt arbete vid Malmö universitet. Han har arbetat med bostadssociala frågor och har följt utvecklingen i Gårdsten sedan 1997, då han blev kontaktad av Stina Fransson som ville bolla idéer kring planerna för utvecklingsarbetet. I boken "Samhällsbygget Gårdsten – allmännyttans framtid?", har Tapio gjort omfattande studier och dragit viktiga slutsatser kring Gårdstens framgång.

Han menar att exemplet Gårdsten tydligt visar på värdet av att utveckla allmännyttans särart. I studien har han tagit ett brett och långsiktigt grepp på vad som faktiskt hänt i Gårdsten sedan Gårdstensbostäder bildades och tog över bostäderna. Tapio framhäver här att det inte handlar om någon tydlig modell som förklarade vad som skulle ingå eller hända i Gårdsten när Gårdstensbostäder bildades 1997 och tog över området. Detta kan istället betraktas som en förenklad efterhandskonstruktion som skapats i media och hos kommunens aktörer. Något som riskerar att undervärdera den faktiska processen, med ständiga överväganden, tester och vägval som förnyelsearbetet stött på under resans gång. Så istället för en färdigpaketerad modell är det mer rättvisande att beskriva och förstå Gårdstens omvandling som en dynamisk och föränderlig process.

Sju framgångsfaktorer

Även om det inte existerar en färdig modell finns det framgångsfaktorer som har betytt mycket för Gårdstensbostäder, dessa framhäver Tapio i sin fallstudie:

1. Tydligt mandat
2. Värdegrundens betydelse
3. Lokal närvaro – balans mellan engagemang och kontroll
4. Uthållighet – långsiktighet
5. Helhetstänkande – förena de tre hållbarhetsdimensionerna

6. Förnyelsearbete i ordinarie verksamhet
7. Kommunikation – dialog och förankring hos berörda

Viktiga lärdomar

Tapio ser det som förvånande att inte fler allmännyttiga bostadsbolag har tagit efter och försökt arbeta på ett liknande sätt. Speciellt eftersom man i Gårdsten lyckades vända röda siffror till en fyrdubbling av marknadsvärdet på fastigheterna. *"Gårdsten visar att det inte bara går att förena affärs- och samhällsnytta utan att detta är själva grundvalen för ett allmännyttigt bostadsbolag. Kärnan i framgången ligger i själva synsättet på vilket mandat en allmännyttig bostadsverksamhet vilar på. Det är de boendes vardagsvillkor och välfärd som är allmännyttans ledstjärna och existensberättigande. Ett relationsbyggande arbetssätt med betoning på närvaro, dialog och engagemang."*

– Tapio Salonen, Göteborgs-Posten Debatt, 25 april 2021.

Även om man givetvis inte kan kopiera Gårdsten rakt av är det en grundläggande princip att sätta hyresgästernas villkor i första rummet, och att bygga lokalt utifrån de specifika förutsättningar som finns. I Gårdstensbostäders fall handlade det om att starta från noll och bygga upp en ny organisation och företagskultur. Man lyckades skapa en värdebaserad organisationskultur med mycket kraftigt decentraliserat ansvar, där medarbetare som jobbade nära hyresgästerna hade stora befogenheter och förtroende.

Tapios sista slutsatser i boken handlar också om övergripande lärdomar som kan appliceras på allmännyttan i andra områden:

- Våga utmana invanda system och ordningar för att åstadkomma reella positionsförflyttningar när det gäller områdets kvaliteter och hushållens vardagsvillkor.
- Gör många saker samtidigt och var uthålliga.
- Ha modet att släppa på kontrollen och lita på medarbetarnas förmåga att omsätta företagets värdegrund till vardaglig praktik.
- Tilltro, till kraften och förmågan hos hyresgästerna att de både kan och vill vara med och utveckla sin boendemiljö.

Våra egna slutsatser

Tapio Salonen har dragit många slutsatser, som vi är eniga med honom om. Till exempel det tydliga mandat vi fick från AB Framtiden. Många beslut vi har tvingats ta längs vägen har både varit modiga och ibland rent våghalsiga. Det har varit helt ovärdigt för oss att ha en stark ägare i AB Framtiden som moderbolag, som gav oss frihet och utrymme att arbeta som ett utvecklingsbolag.

Ledarskap i kombination med en platt organisation

Många som har arbetat på eller med Gårdstensbostäder vittnar också om att vår bolagsstruktur, litenhet och platta organisation har varit viktiga nycklar till framgång. Ledarskapet har givetvis haft stor betydelse genom åren, och alla har satt sin egen prägel på bolaget. Stina Fransson satte tonen och ryggraden genom att börja med medinflytande från boende, Katarina Ahlqvist stod för att strukturera upp allt från 2007 till 2012, och Michael Pirosanto bidrog med kunskaper inom fastigheter och lyckades få hit byggare att bygga nytt i Gårdsten. Gemensamt för dem alla är att de har vågat vara kontroversiella, ifrågasatt saker och vågat testa nytt. Men alla har också insett att den viktigaste resursen i bolaget är medarbetarna. De som har arbetat på Gårdstensbostäder genom åren har haft ett stort engage-

mang och det har varit korta beslutsvägar i alla led. Vi har valt att ha vårt kontor och alla funktioner samlade i Gårdsten för att vara nära våra hyresgäster. Med huscheferna och trygghetsvårdarnas arbete har vi alltid örat mot marken och vet vad som pågår i våra kvarter.

Ökad individuell och kollektiv kompetens

Alla medarbetare måste också få rätt verktyg och kunskaper med sig för att bli trygga i sina respektive roller. På Gårdstensbostäder får praktiskt taget alla medarbetare genomföra kursen Utveckling av Grupp och Ledare UGL, som vi även nämnde i kapitlet om Trygghetsgruppen. Förutom UGL har personalen i sina respektive arbetsgrupper kontinuerligt genomfört team- och lagutvecklande verksamheter och möten. Dessa har haft som syfte att bygga samman kunskapen från UGL-kursen med arbetsgruppernas arbete för att bättre kunna gagna den gemensamma verksamheten hos Gårdstensbostäder. Med både hög individuell och kollektiv kompetens kan medarbetare verka och fatta självständiga beslut inom ramen för gemensamma målsättningar. Detaljstyrning från organisationen kan skapa risker för att den enskilde medarbetarens initiativkraft och kreativitet begränsas.

Vår litenhet är ett potentiellt hot

Vi är ett litet bostadsbolag i Göteborg. Det skulle kunna vara lätt för större bolag inom koncernen att "sluka" oss, med motiv att det skulle kunna gå att rationalisera och reducera personalstyrkan. I publikationen **Gårdsten i ledning**, 2014, har Jarl Silfverberg, Universitetsadjunkt i psykologi vid Försvarshögskolan, redogjort för Gårdstensbostäders medarbetar- och ledarskap. Han uttrycker det så här:

"Samtidigt är denna litenhet som bolag också dess största tillgång. Den möjliggör på ett enklare sätt de nära relationer och den förståelse som behövs för de utmaningar som alla medarbetare dagligen ställs inför."

År 2024 och nytt sikte mot framtiden

I skrivande stund har Vision 2025 hittills lett till byggandet av runt 1 000 nya bostäder. En av följderna är också att andelen hyresrätter minskar, där målet är att hamna på 70 % hyresrätter och 30 % ägande/bostadsrätt. Kommunal hyresrätter ska ligga på 65 %. En mer blandad bebyggelse med olika bostadsformer är bra för Gårdstens utveckling och människorna som bor här, men det skapar också nya utmaningar som vi behöver planera för.

Under lång tid har vi på Gårdstensbostäder ägt den stora majoriteten av alla fastigheter och kvarter, och har själva kunnat driva utvecklingen med våra hyresgästers bästa i åtanke. Idag är läget ett annat och vi är många aktörer som verkar i Gårdsten. Därför måste vi nu ta pusselbitarna i det som kallas för "Gårdstensmodellen" och bygga vidare.

Ny samarbetsplattform

För ett par år sedan initierade vi en Samarbetsplattform i Gårdsten, där målet var att bjuda in alla nya aktörer att vara med och vidareutveckla framgångskonceptet Gårdsten med oss. Tillsammans med fastighetsbolag, byggbolag, samfälligheter och bostadsrättsföreningar skulle vi komma överens om vad som skulle prioriteras för att säkerställa att resurserna användes effektivt och att samarbetsmålen nåddes. Målet var att samarbetsplattformen skulle bidra till att alla Gårdstensbor, inte bara de som var hyresgäster hos oss, skulle känna sig välkomna och kunna utnyttja det som

erbjuds inom Gårdstensbostäders verksamhet. Till exempel Hälsostrugan, seglarskolan och senioraktiviteter.

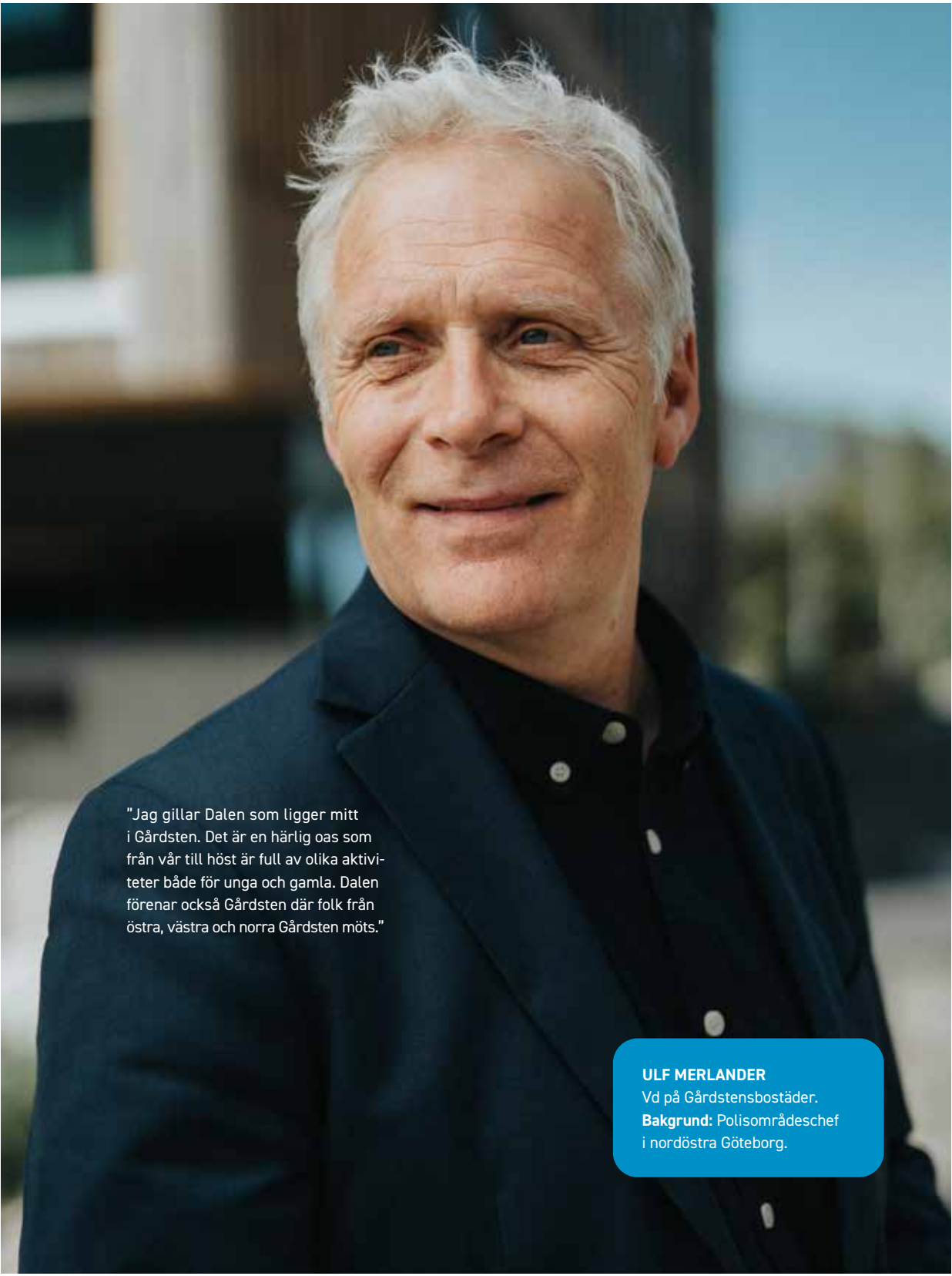
Gårdstensbostäders nuvarande vd Ulf Merlander är en person som kommer ha stor påverkan på framtiden. Efter 30 år som polis och senast som polisområdeschef i nordöstra Göteborg, tillträdde han sin nya roll under vintern 2023. Det fanns flera skäl

till att han lockades av tjänsten, men framför allt det omfattande helhetsgreppet som genomsyrat arbetet med Gårdsten sedan starten.

– Jag gillar idén med den så kallade "Gårdstensmodellen" där man tar ansvar för att utveckla samhällsbygget med flera inriktningar samtidigt. Att arbetet ska vara ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.

Efter drygt ett år som vd har han nu hunnit bli varm i kläderna och bildat sig en uppfattning om hur bolaget fungerar från insidan. Han berättar att han blev

"Jag ser fram emot att fortsätta utveckla en platssamverkan över hela Gårdsten."



"Jag gillar Dalen som ligger mitt i Gårdsten. Det är en härlig oas som från vår till höst är full av olika aktiviteter både för unga och gamla. Dalen förenar också Gårdsten där folk från östra, västra och norra Gårdsten möts."

ULF MERLANDER
Vd på Gårdstensbostäder.
Bakgrund: Polisområdeschef i nordöstra Göteborg.

överbaskad över hur bra relation alla huschefer och trygghetsvårdar har med hyresgästerna, och hur många aktiviteter personalen genomför tillsammans med de boende. Ulf utvecklar:

– Jag är även imponerad av hur mina medarbetare tar sig an allt, är så engagerade och inte räds utmaningar. Våra medarbetare har olika bakgrunder vilket innebär en mångfald som gör att vi kan få fler perspektiv på saker och ting.

Ulf ser mycket fram emot att fortsätta arbetet med samhällsbygget Gårdsten. Efter en lång karriär inom polisen har han byggt ett stort nätverk bestående av människor inom olika fält som han kan hämta kunskap och inspiration från. Och han har minst sagt goda kunskaper kring både trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete att dra nytta av.

Ulf ser att det finns många pusselbitar att jobba vidare med. Som mer service till de boende, genom att skapa arbetstillfällen, fler mötesplatser och att stärka föreningslivet. En annan utmaning inför framtiden är energi- och hållbarhetsfrågor kopplade till fastigheterna. Några planer som ligger på Ulfs bord under de närmaste åren är just att skapa flera mötesplatser. Kaneltorget behöver utvecklas så att det blir ett mer levande torg med både service och bostäder. Under 2024 tillkommer två restauranger och det ska även byggas ett kampsportscenter för att öka möjligheter till meningsfull fritid.

– Vi ligger även i startgroparna för att, tillsammans med Kulturförvaltningen, etablera ett minikulturhus. På så sätt kan vi skapa en mötesplats i centrum med mer kulturellt innehåll.

Han poängterar även att Gårdsten skulle kunna stärkas ytterligare om det byggs fler villor, radhus

och bostadsrätter i området. Sedan behöver lokaltrafiken också byggas ut och göras mer tillgänglig för Gårdstensborna. Sist, men inte minst, behöver den kommunala skolan förbättra sina resultat. Här har det nyligen inletts ett samarbete mellan Gårdstensbostäder, Gårdstensskolan och ett företag som arbetar med mentorskap för ungdomar på skolan. Vi kommer engagera en mentor från Gårdstensbostäder, som kommer stötta och vägleda ungdomar på skolan.

Många av de utmaningar som Gårdsten har framför sig är som sagt inte rakt kopplade till Gårdstensbostäders verksamhet. Men vår plan är inte att ta ett steg tillbaka och lämna över till någon annan. Tvärtom tror vi att vår historik, våra erfarenheter och den kunskap vi har samlat på oss genom åren gör oss lämpade att leda vägen framåt. Att återigen mobilisera och skapa möjligheter för samverkan, över bolagsformer och gränser. Ulf är tydlig med sina mål:

– Jag ser fram emot att fortsätta utveckla en platsamverkan, som vi nu kallar för Gårdstenslyftet, över hela Gårdsten. Med syfte att få med andra fastighetsbolag, kommunala förvaltningar, näringsliv och civilsamhället att lyfta Gårdsten till nästa nivå. Så att vi blir en stadsdel som i framtiden tas bort helt ifrån polisens lista över utsatta områden.

Samarbetsplattformen Gårdstenslyftet ska hjälpa oss framåt, så att vi fortsatt kan erbjuda alla Gårdstensbor en aktivare vardag nära hemmet. Så att vi fortsätter att genom social upphandling bidra till att skapa nya arbetstillfällen. Så att Gårdstens ekologiska gröna dimension fortsätter att vara vägledande för framtida byggnation och utveckling. – Nu ska vi bygga ett Gårdsten för framtiden.

Framgångsfaktorer för att förändra ett område

1. Skriv en gemensam historia. Skapa en inspirerande berättelse om området som alla kan tro på och känna sig delaktiga i.

2. Bygg en stark gemenskap. Främja samarbete och gemensamma mål bland alla som arbetar med området för att skapa en stark och enad gemenskap.

3. Led med styrka och vision. Ha en engagerad och tydlig ledning som kan driva projektet framåt med en klar vision och nödvändiga resurser.

4. Sätt rätt människor på rätt platser. Rekrytera personer med rätt kompetenser och energi för att genomföra förändringarna effektivt och passionerat.

5. Engagera hyresgästerna från dag ett. Involvera hyresgästerna tidigt i processen, lyssna på deras behov och idéer för att skapa delaktighet och ansvar.

6. Skapa en trygg och säker miljö. Vidta åtgärder som ökar tryggheten i området, såsom förbättrad belysning och närvaro av trygghetsvårdar.

7. Renovera med hjärta och hjärna. Utför renoveringar varsamt för att hålla hyrorna nere och säkerställa att nuvarande hyresgäster kan bo kvar.

8. Främja hälsa och välmående. Starta aktiviteter som gynnar hyresgästernas hälsa och skapar tillit och relationer mellan dem.

9. Skapa livfulla mötesplatser. Utveckla mötesplatser som är tillgängliga och inbjudande för en bred publik och främjar social interaktion.

10. Samarbeta för en gemensam framtid. Inled samverkan med andra aktörer i området och arbeta mot gemensamma mål med tydliga prioriteringar.



Besöksadress: Salviatorget 3
Postadress: Box 4, 424 21 Angered
031-332 60 00
www.gardstensbostader.se
gbg@gardstensbostader.se

Gårdstensbostäder ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad.