

Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte

– En rapport från Gårdstensbostäder om ombyggnaden
av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg



Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte

– En rapport från Gårdstensbostäder om
ombyggnaden av flerbostadshus i östra Gårdsten,
Göteborg

Titel: Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte – En rapport från Gårdstensbostäder om ombyggnaden av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg.

Utgivare: Boverket juni 2007

Upplaga: 1:1

Antal ex: 500

Tryck: NRS Tryckeri AB, Huskvarna

ISBN: 978-91-85751-17-4

Sökord: Ombyggnad, renovering, bostäder, flerbostadshus, miljonprogrammet, projekt, byggherrar, förvaltare, hyresgäster, projektörer, entreprenörer, Gårdstensbostäder, Gårdsten, Göteborg

Diarienummer: 504-645/2006

Omslag: Flygfoto östra Gårdsten, Christer Hallgren

Layout: Kjell Warnquist, ateljé WQ

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Denna skrift kan på begäran beställas i alternativa format.

© Boverket 2007

Förord

Det har tyckts och skrivits mycket om de bostadsområden som kommit att kallas miljonprogram under åren.

Men få röster har hörts från dem som faktiskt bor och har sina hem i en av dessa förorter.

Mycket av kritiken mot miljonprogrammet har haft befogenhet, men det finns också många bra kvalitéer i områdena och i fastigheterna.

I Gårdsten utanför Göteborg fanns mycket av det ”dåliga” från den aktuella byggtiden. Den brutala arkitekturen, med en kilometerlång huskropp, gjorde den enskilda människan liten och detaljplanering kring bilismen fick konsekvenser i form av överdimensionerande parkeringsplatser och breda genomfartsleder som avgränsade bostadsområdena som vallgravar.

Det fanns också problemet med ett växande underhållsbehov av själva byggnaderna.

Totalt sätt var det ganska hopplöst läge med många tomma lägenheter, förfall av husen, hög avflyttning och missnöje hos de boende.

Så 1997 när Gårdstensbostäder drog igång med ombyggnaden av Solhus 1 var det många som höjde på ögonbrynen.

Här sattes de boende i centrum för förändringsarbetet.

Boverket har följt projektet genom åren med stor nyfikenhet. Under resans gång har flera delar fått stöd från Byggekostnadsforum för att kunskapen kring förbättringsarbetet ska spridas vidare i landet.

Gårdstensbostäder har tagit ett helhetsgrepp kring förbättringsarbete. Ett hållbart tänkande som ger både de boende bättre kvalitéer och bostadsbolaget en bättre ekonomi och arbetet med energifrågorna är till gagn för hela samhället.

För i takt med att lägenheterna hyrts ut och avflyttningen minskat har också energiåtgången minskat och slitaget i områdena avtagit.

Andra positiva effekter är en ökad kunskap om upphandlingar, efter att Gårdstensbostäder delade upp allt arbete i mindre entreprenader, som beskrevs i vår rapport ”Från två till 120 anbud”.

Men det viktigaste i hela arbetet har varit att inga lägenheter längre står tomma i Gårdsten och att de boendes engagemang har ökat drastiskt.

Bland annat har det skett tack vare den individuella mätningen som ger hyresgästen en chans att själva påverka sina kostnader för el, vatten och värme.

Nu återstår bara framtiden för bostadsområdet. En framtid där allt fler vänder blickarna mot Gårdsten för att söka inspiration.

För rapporten svarar Rune Lind, research och text, Katarina Ahlqvist skriftens innehåll och Anki Eriksson bildmaterial.

Karlskrona juni 2007



Ulf Troedson

Innehåll

Inledning och läsanvisning.....	7
Sammanfattning.....	9
Gårdstensbostäders verksamhet.....	11
Affärsidé, vision och strategier.....	11
Inledning.....	11
Organisation.....	12
Miljöarbete.....	13
Uppmärksamhet.....	13
Andra etappen.....	14
Mobilisering.....	15
Solhus 2.....	15
Målsättning.....	17
Föresatserna inför Etapp 2.....	17
Fortsatt mobilisering.....	18
Förändra med känsla.....	18
De boendes värderingar.....	18
Framtidsverkstaden.....	19
Områdets historia.....	19
Miljöhänsyn.....	20
Arkitektoniskt styrdokument.....	20
Förutsättningar.....	21
Ombyggnaden.....	21
Praktiska justeringar.....	22
Tekniska problem.....	22
Arbetskraft från området.....	24
Mobilisering under produktionen.....	25
Byggnation och kostnader.....	27
Extern uppmärksamhet.....	32
Självbyggeri av småhus i kooperativ hyresrätt.....	33
Europaplan – entrén till Gårdsten.....	34
Nästa steg.....	36
Länk mellan stadsdelarna.....	37
Fakta.....	38
Bilaga.....	39

Inledning och läsanvisning

Denna rapport visar på sociala, ekonomiska och andra viktiga händelser vid ombyggnad av ett miljonprogramsområde när alla faktorer på ett aktivt sätt samverkar.

Rapporten visar också hur en engagerad och kompetent byggherre tar kommandot i byggprocessen och leder genomförandet från en sliten stadsdel till ett upprustat och prisbelönt bostadsområde med hjälp av hyresgästerna, projektörer och ett stort antal entreprenörer.

Rapporten inleds med en kort berättelse om Gårdstensbostäders tillkomst, dess affärsidé, vision och strategi, organisation och all den uppmärksamhet som de rönt genom sitt arbete. Den visar också på en målmedveten satsning på energirelaterade åtgärder med mera.

Därefter kommer en redovisning om mobiliseringsarbetet och en kort historik om solhusen, varefter föresatserna och målsättningen inför etapp 2, terrasshusen på östra Gårdsten, redovisas. Därefter redovisas själva genomförandet med de tekniska och praktiska problem som oftast förekommer i samband med ombyggnad och hur man har löst dessa.

Slutligen redovisas all den uppmärksamhet som Gårdsten har fått såväl nationellt som internationellt, samt några korta avsnitt om självbyggeri i kooperativ hyresrätt, European och visioner om en länk mellan stadsdelarna.

I slutet finns tre bilagor som redovisar tider för genomförandet, vilka entreprenörer som har deltagit och hur den byggherreorganisation som genomfört projektet ser ut.

Sammanfattning

Ambitionen att med hjälp av industriell produktion bygga bort en skriande bostadsbrist, födde under 1960- och 1970-talen många av de bostadsområden som idag fördöms som felplanerade och otrivsamma. I Sverige har dessa områden gått under beteckningen Miljonprogrammet. Regeringens mål var att en miljon bostäder skulle tillkomma under en 10-årsperiod, en föresats som infriades, men till priset av miljöförstöring och sociala problem. Många kommuner famlar efter lösningar på problemen.

Gårdsten i nordöstra Göteborg är ett miljonprogramsområde som har fått ett nytt ansikte. På mindre än ett decennium har stadsdelen, under ledning av Gårdstensbostäders förra VD Stina Fransson, i väsentliga avseenden ändrat karaktär. Husen är renoverade och den yttre miljön uppfräschad. De boende deklarerar i undersökningar att de trivs och efterfrågan på lägenheter är stor. Stadsdelen har attraherat entreprenörer och småföretag och fått ett levande affärscentrum. En rad nationella och internationella miljö- och bostadspriser, bland annat World Habitat Award 2005, Årets Bygge 2006 och Stora Samhällsbyggarpriset 2006 har bekräftat den framgångsrika förnyelsen.

Kan Gårdstens sätt att arbeta med renoveringar, ombyggnader och miljöförändring stå som modell för andra orter? Det återstår att se. Men intresset har varit så stort att vi funnit anledning att kortfattat redovisa arbetet i broschyrens form. Omvandlingens första fas, skapandet av de så kallade solhusen, som till stor del har solen som energikälla, finns beskriven i en särskild skrift, ”Från två till 120 anbud”.

Denna rapport lägger tonvikten på förändringsarbetets andra etapp, ombyggnaden av östra Gårdsten.

Inledning

Gårdstensbostäders verksamhet

Gårdstensbostäder bedriver fastighetsförvaltning och utvecklingsarbete i stadsdelen Gårdsten belägen på höjderna mellan Göta Älv och Angereds Centrum i nordöstra Göteborg.

Verksamheten inleddes 1997, då det nybildade bolaget förvärvade fastigheterna i stadsdelen som tidigare hade ägts av Göteborgs Stads Bostadsbolag och Bostads AB Poseidon. I likhet med dessa företag ingår Gårdstensbostäder i Förvaltnings AB Framtiden, som i sin tur är en koncern helägd av Göteborgs Stad.

De nordöstra stadsdelarna av Göteborg har en blandad bebyggelse med ett dominerande inslag av hyresrätter i flerbostadshus. Bolagets upprustning av sitt bostadsbestånd, där ombyggnad till solhus var en av de första åtgärderna, har varit omfattande och kombinerats med andra ombyggnader och nysatsningar. Detta arbete har fortgått utifrån en framtidsplan för området.

Bolaget har bedrivit ett systematiskt arbete tillsammans med sina hyresgäster för att fylla de många olika behov som uppstår i en tidigare på så många plan eftersatt stadsdel. Inom Gårdsten finns drygt 3 000 bostäder. Här bor runt 7 200 människor med skiftande etnisk bakgrund.

Affärsidé, vision och strategier

I den vision som styrelsen antagit för Gårdsten 2007 sammanfattas bolagets strävan på följande sätt:

”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 tänkesätt 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.”

Huvudstrategierna för att förverkliga denna vision har varit samverkan och mobilisering. Gårdstensbostäder mobiliserar ett aktivt engagemang hos hyresgästerna för att tillsammans med företag och andra intressenter i området verka för bästa möjliga levnadsmiljö i stadsdelen.

Affärsidén och strategin bygger också på en levande stadsdel med ökat fastighetsvärde, attraktiva nyrenoverade hus och lägenheter som inte enbart tillfredställer Gårdstensbostäders nuvarande hyresgäster utan också vänder sig till en stor kundkrets utanför Gårdsten, där boendekvaliteten, läget och de låga driftkostnaderna är av stor betydelse.

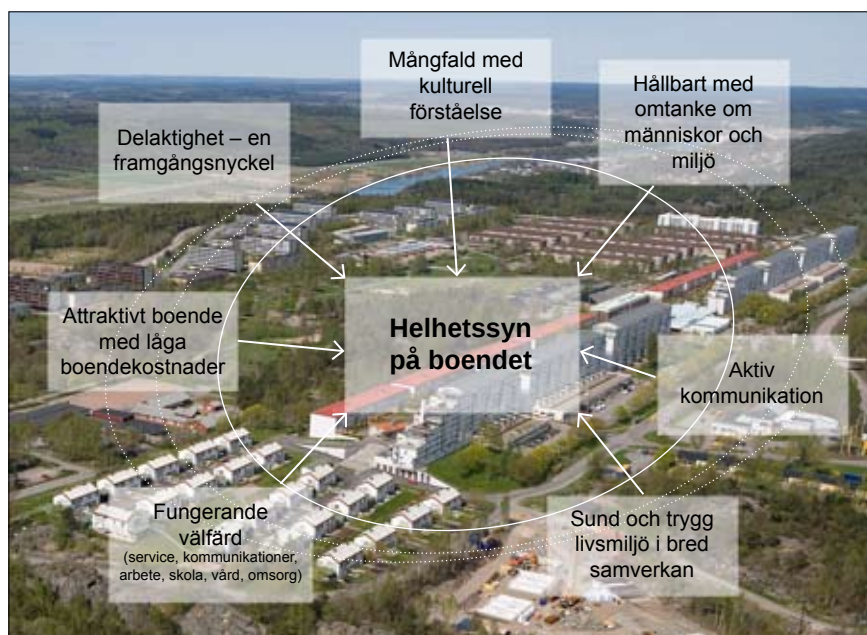
Erfarenheterna från solhusen – som nämns längre fram i denna skrift – visar att satsningarna på vackra hus, med bland annat energirelaterade åtgärder, där var och en kan påverka sin boendekostnad genom individuell mätning av såväl el som vatten och värme, har resulterat i att samtliga lägenheter är uthyrda och att folk från andra stadsdelar idag står i kö.

Bolaget ger stort utrymme för hyresgästernas inflytande på förändringarna. Hyresgästerna har på ett aktivt sätt medverkat och varit inspiratörer i förnyelseprocessen av såväl den inre som yttre miljön.

Organisation

Gårdstensbostäder har en platt, decentraliserad organisation med snabba beslutsvägar. Närhet till hyresgästerna har varit den styrande organisationsprincipen, en helhetssyn på boendet med en humanism där bolaget sätter människan i centrum. De nio huscheferna arbetar direkt under VD. Huscheferna har alla var och en långtgående ansvar och befogenheter för att kunna fatta beslut nära hyresgästerna. De har stöd av stabs- och servicefunktioner.

Mångfalds- och jämställdhetsarbete ingår som en självklar och integrerad del i bolagets verksamhet. Gårdstensbostäder arbetar medvetet för en allsidig kompetens bland personalen som även innefattar kön, ålder, etnicitet, kunskap och erfarenhet. Bolaget har 28 heltidsanställda (hälften kvinnor och hälften män) i åldrarna 20 till 60 år och av dessa är ungefär hälften födda i annat land än Sverige. Medarbetarna talar ett 20-tal språk.



Gårdstens helhetsgrepp innebär att många nya delar ingår i projektet jämfört med ett traditionellt upprustningsarbete.

Miljöarbete

Bolagets långsiktiga och stora miljöarbete har främst skett genom satsning på solhus vilka rönt stor uppmärksamhet.

Även andra åtgärder som tilläggsisolering av tak, nya avfallssystem med kompostering, sanering av PCB, individuell mätning av el, vatten och värme bidrar till en bättre miljö.

Uppmärksamhet

Gårdstensbostäders arbete med i första hand boendeinflytande, energieffektivisering och arkitektur har rönt stor uppmärksamhet såväl nationellt som internationellt.

År 2000 blev solhusprojektet nominerat och fick pris i Byggindustrins tävling ”Årets Bygge” och år 2001 hände samma sak i de Nordiska Målaremästarnas tävling om bästa färgmiljö.

År 2003 tilldelades solhusen ett hedersomnämmande i SEAS solenergipris och år 2005 tilldelades man det internationella miljö- och bostadspriset ”World Habitat Award 2005”.

För ombyggnad av trapphusen på loftgångshuset i västra Gårdsten fick man år 2001 hedersomnämmande från Per och Alma Olssons fond för god byggnadskonst.

Den kraftfulla satsning som gjorts på Gårdstens centrum och ombyggnad av garage till lokaler har resulterat i att ett 50-tal företag har etablerat sig i Gårdsten. I den av stiftelsen Svenska Stadskärnor arrangerade tävlingen årets stadsdelscentrum var Gårdsten en av de två platser som fick utmärkelsen år 2002.

År 2004 fick Gårdstensbostäder SABO:s miljöpris för sitt arbete med ungdomar och 2005 Rospriset av Kvinnors Byggforum.

De två senaste utmärkelserna berör det område som denna rapport handlar om, nämligen terrasshusen på östra Gårdsten. Förra året (2006) blev terrasshusen ”Årets Bygge” och vann dessutom det nyinstittade prestigefyllda ”Stora Samhällsbyggarpriset”.



Andra etappen

Beslutet att bygga om stora delar av östra Gårdsten fattades under våren 2000. Gestaltningen ansågs fordra en omfattande förändring

De principskisser som gjordes upp innefattade en idémässig terrasserings av de sju höghusen i området. Dessutom skulle de två nordligaste höghusen monteras ned för att ge plats åt småhus. Många lägenheter stod outhyrda och i de två höghus som skulle demonteras fanns enbart enrumslägenheter och tvårumslägenheter. De monotona husraderna drog ned helhetsintrycket av Gårdsten. Ett radikalt grepp var nödvändigt.

Förnyelsearbetet hade inletts kort efter AB Gårdstensbostäders tillkomst 1997, då på stadsdelens västra sida. Utan lärdomarna från denna förnyelsens första etapp hade Gårdstensbostäder förmodligen inte kunnat göra så vittgående förändringar som gjordes under förvandlingen av östra Gårdsten. Men förutsättningarna för Etapp 2 var väsentligt annorlunda. Husen i östra Gårdsten stod långt mer än de i västra Gårdsten som symboler för den förkättrade förortstristessen. Vad som kunde föras vidare till Etapp 2 var psykologiska och miljömässiga erfarenheter snarare än byggtekniska. Även om dessa också var viktiga. Sättet att steg för steg arbeta fram förnyelseplanerna i nära samverkan med hyresgästerna, var det primära.



Östra Gårdsten före ombyggnaden. Huset sträckte sig närmare en kilometer från gavel till gavel.

Mobilisering

Förnyelsearbetet i västra Gårdsten hade inletts med en ombyggnad av tio hus i tre kvarter omfattande 255 lägenheter – de har internt gått under beteckningen Solhus 1. Ett systematiskt arbete för att intressera och engagera de boende för förändringarna banade väg för djärva initiativ. Trycksaker, informationsträffar, idéutställningar och uppsökande verksamhet väckte intresset och höll det levande.

Bland åtgärderna i förändringsprogrammet kan nämnas renovering av samtliga lägenheter, trapphus och gemensamma utrymmen, modernisering av vvs-utrustning, el, tele, tilläggsisolering av yttertak och socklar samt ny utvändig färgsättning och nybyggnad av solfångare, inglasade balkonger, växthus och införandet av individuell mätning av vatten, el och värme.

Det stod tidigt klart att denna mobilisering av hyresgästerna var ett framgångsrecept som skulle komma att tillämpas också i stadsdelens fortsatta förnyelse. Varje enskild hyresgäst fick komma till tals. Så många frivilliga ställde upp att tio arbetsgrupper kunde bildas. De utarbetade förslag till åtgärder, vilka projekteringsgruppen och entreprenören hade att ta hänsyn till.

Solhus 2

De första solhuskvarteren blev en klar succé både tekniskt och ekonomiskt. De uppmärksammades både nationellt och internationellt och Gårdstensbostäder stärktes i tron på vad som kan åstadkommas när alla får göra sin röst hörd. När det var dags för renovering av nästa tre kvarter med elva hus omfattande 243 lägenheter (solhus 2) gick Gårdstensbostäder vidare med i stort samma koncept som i solhus 1, dock med den skillnaden att byggandet delades upp i flera mindre entreprenader. Parallellt med solhus 2-projektet genomfördes en ombyggnad för ett finskt seniorboende samt andra bygg- och renoveringsarbeten. Även dessa projekt har i likhet med solhus 1, rönt stor uppmärksamhet.

Det viktigaste resultatet av dessa projekt var dock att inga lägenheter står tomma och att hyresgästerna stortrivs, bland annat därför att de själva har fått tekniska möjligheter att till viss del bestämma över sina kostnader för vatten, el och värme.

Föresatserna inför Etapp 2

Målsättning

Gårdstensbostädernas styrelse antog den 19 juni 2002 ett måldokument för förändringsarbetet i Etapp 2. Måldokumentets åtta punkter är:

- God miljö.
- Låga boendekostnader.
- Låg energi- och resursförbrukning.
- Bättre kommunikationer.
- Kulturell förståelse.
- Substans i förändringarna.
- Delaktighet.
- Aktiv kommunikation.

Målsättningen var resultat av årslånga förberedelser som omfattade tekniska och ekonomiska analyser och framför allt undersökningar av de boendes förhoppningar och farhågor inför en omgestaltning av området.

Det största problemet inför förnyelsen av östra Gårdsten var skalan. Den kilometerlånga ”betongmuren” av hundra meter långa och åtta våningar höga hus hade kommit att ses som sinnebild för miljonprogrammets sämsta sidor. Det skulle inte gå att förändra miljön utan att ge bebyggelsen mänskligare mått.

I de preliminära skisserna till ett annorlunda östra Gårdsten, som de boende fick ta del av under sommaren år 2000, var husens siluett och skala väsentligt förändrad. Den kompakta husraden hade brutits upp och flera av husen kom att vända terrasser mot besökaren. Med en begränsad demontering av två hus skulle man kunna vinna en mycket tilltalande gestaltning, intressanta och spännande lägenhetslösningar i nyskapade terrasslägenheter, luft och ljus mellan husen och spännande utrymmen och mötesplatser. Samtidigt skapades ytor för småhus som kunde ge området en mer blandad bebyggelse.

Fortsatt mobilisering

Samtidigt med att Gårdstensbostäder skissade på en fysisk förändring av östra Gårdsten lades ett omfattande program fast för de boendes inflytande över ombyggnadernas slutliga karaktär. Allt sedan Gårdstensbostäder bildades 1997 har man strävat efter att få hyresgästerna att delta i de flesta frågor som berör boendet, från tvättstugornas utformning till den yttre och inre miljön.

Men nu gick man steget längre. Utöver kontinuerliga boendemöten, utställningar, återkommande information i företagets hyresgästtidning Gårdstensbladet, etablerades en så kallad framtidsverkstad för uppfångande av idéer och önskemål och för samråd mellan arkitekter och representanter för hyresgästerna.

Gårdagens misstag när det gäller bostäder i förorterna skulle undvikas genom att det nya Gårdsten så långt som möjligt fick växa fram på de boendes villkor.

Förändra med känsla

Att förändra befintliga miljöer är något helt annat än att bygga nytt. Det är inte lätt att uppfatta de sociala mönster och nätverk som etablerat sig på platsen och som det finns skäl att ta hänsyn till vid ombyggnaden. Det kan vara känsliga relationer som störs när den fysiska miljön förändras och människor tvingas utveckla nya beteenden. Gårdstensbostäder försökte vara lyhörda för de faktorer som konstituerar hemkänsla och trivsel och märkte att man därmed vann förtroende för ombyggnadsplanerna.

De boendes värderingar

Gårdstensbostäder var måna om att bevara områdets fysiska miljö och för att få reda på vad hyresgästerna tyckte arrangerades ”gåtur” med hyresgästerna där de fick tala om vad de hade värdesatt och vad de ville bevara. Man var ute efter att få fram en beskrivning av positiva livsmönster som vuxit fram i samspelet med den fysiska miljön, sådan som den varit under de senaste 30 åren. Man ville också få veta vad som förorsakar vantrivsel och alltså skulle undvikas i nästa skede. De boendes engagemang var livligt och resultaten av stor vikt för planeringen.

Arbetsättet har dokumenterats i en skrift kallad, ”Muskotgatan – som vi vill ha den”, och en skrift kallad ”Gårdsten – som vi vill ha den”.

De boendes önskemål sammanfördes med idéer och synpunkter som framkom vid ett seminarium våren 2002 med experter på bostadsplanering, installationsteknik och energieffektivisering, upphandlingsfrågor, trygghetsfrågor, miljöfrågor och hållbar utveckling. Vid seminariet presenterades också skisser som Gårdstensbostäders arkitekt hade tagit fram i ett tidigare skede.

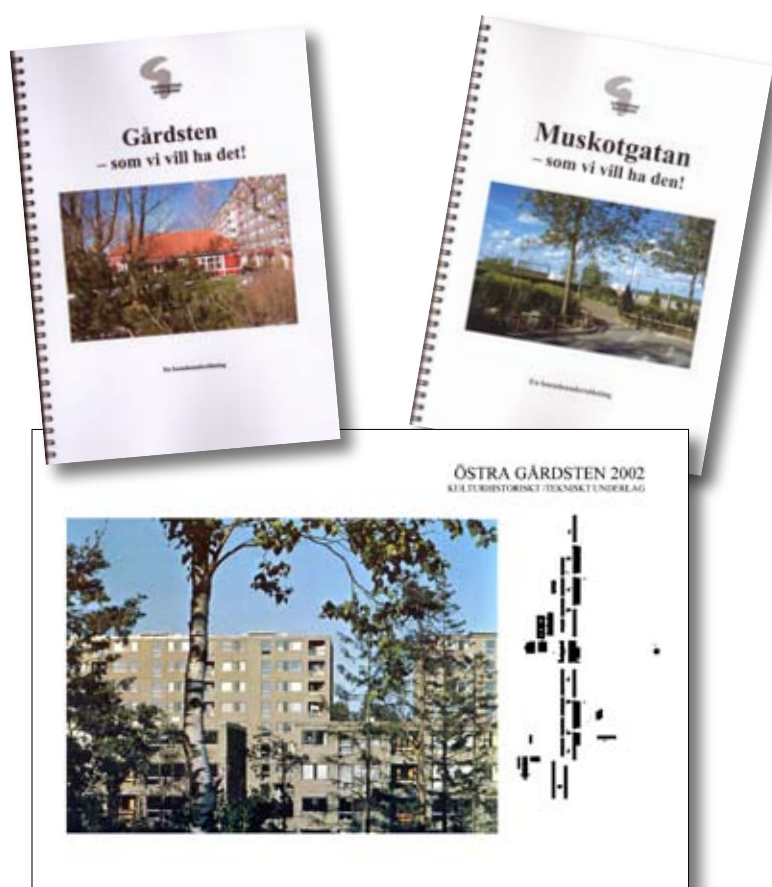
Framtidsverkstaden

I mars 2001 annonserade Gårdstensbostäder i lokaltidningen där man inbjöd intresserade att delta i utformningen av framförallt de nya småhusen i Gårdsten. På ett möte på hotell Europa i Östra Nordstan i Göteborg deltog ett 20-tal intresserade hyresgäster. Detta möte finns redovisat i ett dokument kallat "Dokumentation från Gårdstensbostäders Framtidsverkstad inför småhusbyggnationen på Salviagatan den 7–8 april (året är 2001).

Detta dokument fanns senare också som en viktig del i det parallella uppdraget för småhusen, men spillde även över på andra arbeten i östra Gårdsten.

Områdets historia

Man lyckas bättre med omdaning av ett område om man känner dess historia och kultur. Inspiration hämtades ur ett arbete som arkitekten Nilsson Samuelsson – knuten till Riksantikvarieämbetet – gjort för Gårdstensbostäders räkning, en kulturhistorisk undersökning av östra Gårdsten, redovisad i en skrift kallad "Östra Gårdsten 2002 – Kulturhistoriskt/tekniskt underlag".



De boendes åsikter har hela tiden stått i centrum. Ett flertal rapporter lyfte fram deras tankar. Något som sedan projektörer och arkitekter hade att ta hänsyn till.

Miljöhänsyn

Styrelse och ledning tillmätte miljöfrågorna stor betydelse också under ombyggnadsfasen. Man tog bland annat fasta på att de befintliga bostadshusens betongelement kunde demonteras och fraktas till en betongkross inom området. Det krossade materialet kunde senare med miljöriktig hantering användas vid byggandet av vägar och som underlag för småhusen. Vid rivningen av de två husen längst i söder (Lill-Salvia) fick man dessutom möjlighet att i samarbete med en driftig entreprenör sälja demonterat material, allt från takplåt, parkett, skåp, fönster och dörrar till porslin och elcentraler med mera på en andrahandsmarknad som föreföll omättlig.

Arkitektoniskt styrdokument

En studie kallad ”Översiktlig arkitektonisk handlingsplan” – baserad på erfarenheter från hyresgästers och olika experters synpunkter – utförd av Gunilla Svensson Arkitektkontor, antogs av Gårdstensbostäders styrelse som styrdokument. Styrdokumentet gav till stor del förutsättningarna för det fortsatta fysiska arbetet.



Gårdsten – Översiktlig arkitektonisk handlingsplan.
Gårdstensbostäder – Gunilla Svensson Arkitektkontor – 2002-05-01.

Ombyggnaden

Förutsättningar

Att förutsättningarna för ombyggnadsarbetet studerades ur så många olika aspekter bidrog säkert till att byggandet, när det kom igång på senhösten 2001, flöt snabbt och smidigt. En reaktion mot rivning av hus var ofrånkomlig men väckte ingen större uppståndelse.



Foto: Kristian Engström

Förvandlingen från miljonprogram till modern spännande arkitektur och boende är totalt i och med att ombyggnaden av Hus A blev verklighet. För utformningen har Arkitektkontoret, Liljewall arkitekter AB svarat.

Redan i de första terrasshusen förverkligades hyresgästernas tre främsta önskningar – tvättstugor i entréplan, övernattningsrum för släkt och vänner och en träningslokal. Husets arbetsgrupp bestående av hyresgästerna själva, huschefer och arkitekt hade tagit fram de önskade lösningarna. För att förverkliga detta hade pengar avsatts för att användas till hyresgästernas idéer och önskemål. De arbetade med en budget på två miljoner kronor per hus.

Ett halvår senare ansåg sig Gårdstensbostäder ha ett bra erfarenhetsmaterial för att fortsätta byggprocessen med terrassering av höghusen på Muskotgatan och Salviagatan. Hyresgästerna studerade och ställde sig positiva till skisser som visade hur man kunde bryta ner de monotona blocken och öppna upp gårdarna. Det sågs också positivt att arbetsgruppen ville ge husen en ljus färgsättning, som skulle ge dem en lättare karaktär än de hade haft med de gamla bruna sjöstensfasaderna. Ett av de viktigaste kraven var också att allt skulle vara ”inbjudande och tryggt”. Höghusen på den så kallade Salviaterrassen föreslogs bli ersatta med småhus, som många hade efterfrågat. Ett plus var att man i övergången mellan terrasshusen och de lägre belägna småhusen fick möjlighet att skapa en öppen och spännande offentlig miljö via en bred trappa – Salvia-trappan – med plats för både gående, sittande och lekande barn.

Praktiska justeringar

Entréerna till husen var i grundplanen koncentrerade till den gemensamma gården. För att göra husen mer tillgängliga och för att lätta upp fasaderna utåt beslöt man att komplettera de befintliga entréerna mot gården med nya som skulle göra det lättare att komma till husen från parkeringen och från bussen. De platta taken på parkeringsdäcken, som ligger direkt mot höghusen, innebar ett utsökt tillfälle att skapa privata uteplatser till de lägenheter som gränsar till detta område.

De slutliga lösningarna gav ytterligare bevis för värdet av samarbete mellan hyresgäster och bostadsföretag. Sambandet mellan hus och utemiljö ger trygghet och tillhörighet i en mänsklig skala när människor med olika intressen, erfarenheter och bakgrund samsas om valet av fasadmaterial, markbeläggning, yttre belysning, utformning av utvändiga trappor, lekplatser, placering av sittbänkar, cykelställ och så vidare.

I arkitektens uppdrag låg att följa och ta hänsyn till det utredningsmaterial och idéer som tagits fram. Hyresgästernas samlade synpunkter var, i detta sammanhang, viktigast.

Tekniska problem

En del tekniska problem stod att lösa under ombyggnadsarbetet. Den stora utmaningen var att på nytt få höghusens fasader i fullgott skick. Liksom i flertalet andra bostadsområden som uppfördes med prefabricerade fasadelement under miljonprogrammet var fasadernas yta starkt karbonatiserad – det vill säga betongen var på väg att vittra sönder. Det fanns visserligen ett antal produkter på marknaden som hade tagits fram just för behandling av fasader med dessa problem, men normalt drar sig en fastighetsägare för att använda produkter som inte har varit ute i handeln någon längre tid.

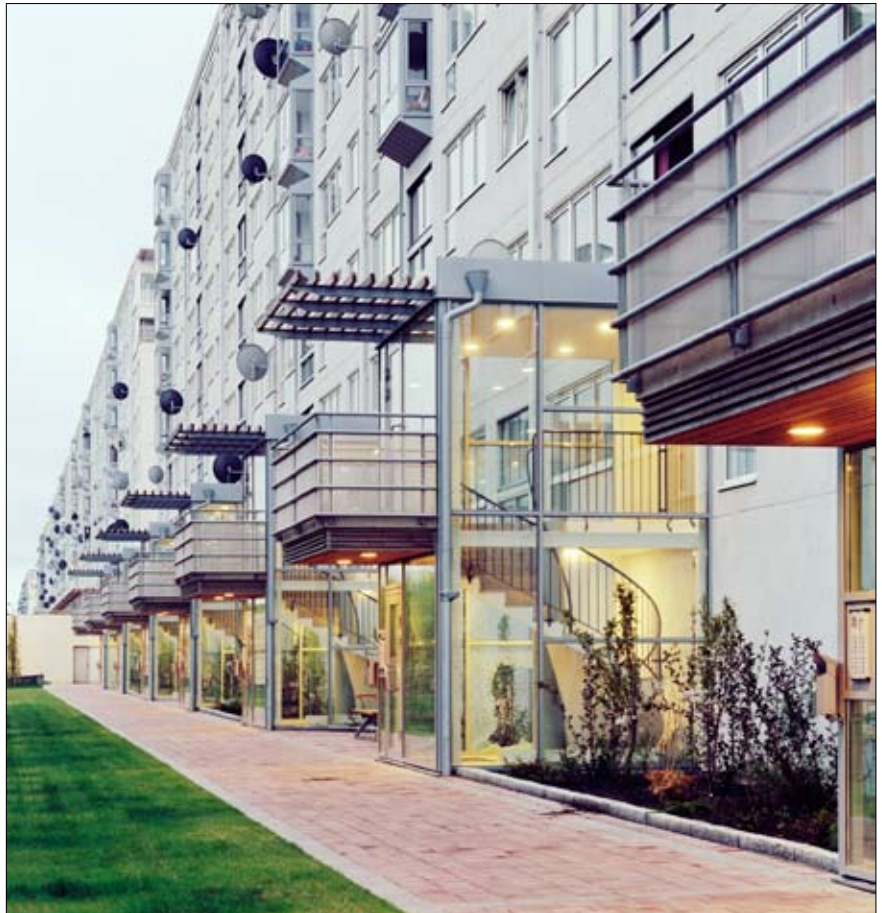


Foto: Bert Leandensson

Utformningen av portarna styrdes till stor del på synpunkter från de boende. Att kunna se om någon står utanför porten ger dessutom trygghet.



Foto: Christer Hålgren

Fasaden på det nyetablerade företagscentret, Salviagatan. Fastigheten är ett ombyggt före detta parkeringshus.

CBI (Cement och betonginstitutet) hade i samarbete med Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg några år tidigare testat olika fabrikat och metoder på husfasader i stadsdelen Hjällbo i Göteborg, som Gårdstensbostäder kunde ta erfarenheter från. Här hade Gårdstensbostäder emellertid bättre tester att ta del av eftersom den förre fastighetsägaren redan i början av 1990-talet gjort provbehandlingar av en del utsatta fasadytor med en känd produkt. Dessa provytor, som utsatts för exponering i mer än tio år, granskades av olika experter och samtliga var imponerade av resultatet. Man kunde tryggt gå till verket.

Ett annat problem var att de delar av fasadelementen som täcker bjälklagsändarna var frostsprängda och till stora delar hade ramlat ner. Därtill kom att fogarna mellan fasadelementen till skillnad från vad som gäller i de flesta liknande områden inte var fogade med fogmassa utan de utgjordes av gummilister som hade vittrat sönder. Varje gång det regnade och blåste uppstod som regel regnvattenskador i lägenheterna.

Tidigare framtagna kalkyler för åtgärder som skulle råda bot på problemen med de långa och höga fasaderna, slutade på ca 70 miljoner kronor. Tack vare noggranna analyser, planering och genomtänkt upphandling kunde dessa kostnader minska avsevärt.

De engelska plastfönster som hade satts in i samband med en större renovering i mitten av 80-talet var otäta. Gångjärns- och stängningsbeslag var utslitna och utbytesdelar var svåra att få tag på.

Samtliga badrum, som även de hade renoverats i mitten av 80-talet, saknade fuktspärr med stora problem som följde.

Vidare var gårdar, gårdshus, entréer, trapphus, källare, garage med mera i stort behov av upprustning och renovering. Att åtgärda detta innebar dock inte några större tekniska problem bortsett från brandavskiljning i källare, regninträngning i garage och ruttna fasader på gårdshuset.

Energilösningar av typ solvärme som hade genomförts i västra Gården var tyvärr inte möjliga. Husens placering i nord-sydlig riktning, med sadeltak lutande mot öster och väster, var inte särskilt lämpade för solpaneler.

Ett annat stort problem man hade att brottas med var det stora överskottet av garageplatser. När området byggdes hade kommunen krav på betydligt fler parkerings- och garageplatser än vad som behövs idag. Ett av dessa garage har Gårdstensbostäder byggt om och förädlat till ett modernt företagscenter där ett stort antal företag har etablerat sig.

Arbetskraft från området

När ombyggnaden av det första huset startade på senhösten 2001, hade mobiliseringen varit i full gång sedan nästan ett år tillbaka och projekteringen för de andra husen var i full gång. Redan ett halvår innan hade man också påbörjat rivningen av de två höghusen på Lill-Salvia – de två hus som ligger längst söderut – för att ge plats åt småhus.

Rivningen planerades i minsta detalj för att man på bästa sätt skulle kunna ta till vara det som gick att ta vara på. Entreprenören anlitade arbetskraft från Gårdstensbostäders egen ”arbetsförmedling”, Gårdstensbyrån – där ett femtiotal deltog över tiden, varav ett stort antal erbjöds fortsatt arbete hos entreprenören. Betongen i stommen och fasadelementen målades ner i en kross på platsen och rensades från armering och isolering. Det användes sedan som fyllnadsmaterial och till att bygga vägar i det nya småhusområdet.

Mobilisering under produktionen

Under byggets gång hade projektledningen småmöten med hyresgästerna inne på kontoret på kvällarna inför varje åtgärd. Vid dessa möten deltog ibland mellan 30 och 40 personer och många idéer kom fram. Man utgick ofta från vad som hade gjorts med det första huset. Idén med rivning av murarna mellan husen var en viktig fråga där murarna ersattes av en spiralväg modell ”den krokigaste gatan i världen” i San Fransisco.

Ljussättning på gårdar och mellan gårdar var ett annat inslag som studerades noga. Provbelysning på mark och fasader där pollare, spotlights med mera monterats, studerades på kvällstid i samband med en gemensam fika. Man undersökte också hur markplacerade spotlights, som lyste upp fasaden, eventuellt kunde störa de lägenheter som träffades av fasadbelysningen.



Foto: Gårdstensbostäder

Varje del av belysningen testades skarpt, där de boende fick avgöra vad som fungerade bra.

Andra exempel på detaljlösningar som studerades på plats var hur pollare kunde avgränsa trafiken in mot spiralvägarna och hur väntplatsen för taxi och buss kunde se ut.

Muskotgatan har i mångt och mycket blivit lik Salviagatan. Arkitekten hade andra idéer, men önskemål från hyresgästerna på Muskotgatan fick bli avgörande för utformningen.

En annan viktig sak som diskuterades var parabolantennerna. Den slutliga lösningen blev att man monterade vertikala fyrkantsrör på fasaderna med specialfästen (krycka) som en smed från Bohuslän utformade. Hyresgästerna hämtar fästena mot en viss deponeringsavgift och kan därefter själv montera dem utan större problem.



Foto: Bert Leandersson

Den nya gångvägen mellan husen visar på det annorlunda tänkandet. Här har man hämtat inspiration från serpentinvägar. En viss skillnad mot det funktionella tänkandet som styrde utformningen tidigare.

Byggnation och kostnader

I de preliminära skisser om ett annorlunda östra Gårdsten som togs fram år 2000 hade de kompakta husraderna brutits ner och helt nya siluetter skapats där terrasser och öppnare ytor utgjorde ett stort inslag såväl inåt som utåt. De två sydligaste höghusen på Lill-Salvia kunde demonteras och ersättas med småhus, vilket skulle bidra till ett öppnare och mer tilltalande gestaltning av hela området.

Dessa skisser, som utgjorde underlag för information och samråd med såväl hyresgäster som Gårdstensbostäders styrelse och berörda myndigheter, fick ligga som grund för de kalkyler som var nödvändiga för det fortsatta arbetet.



Foto: Christer Hålgren

Att de boende skulle få ha sina parabler var en självklarhet. Med hjälp av en lokal smed ordnades det praktiska med bra fasadfästen.

De preliminära skisserna fick emellertid kritik för att de befintliga sju exakt lika "byggklossarna" nu hade ersatts av sju stycken exakt lika terrasserade hus. Flera ansåg att utformningen av husen borde variera mer.

Kalkylerna visade att demontering av Lill-Salvia skulle kosta 60 miljoner kronor inklusive miljövänlig hantering av allt demonterat material. Återställande och beredning av mark för småhus och ombyggnaden av de återstående sju höghusen skulle kosta cirka 290 miljoner kronor. Då ingick inte ombyggnad av gårdar, utrymmen mellan husen, uteplatser på taken till verksamhetslokalerna, nya entréer och balkonger mot insidan. Totalt rörde det sig alltså om en investering på cirka 350 miljoner kronor, som styrelsen tog beslut om i december år 2000.

I maj år 2001 tog styrelsen beslutet att genomföra ombyggnaden av det första huset på Salviagatan (Hus A), utifrån de systemhandlingar som då var klara. I september samma år erhöles bygglov varmed byggnationen kunde påbörjas. Ritningarna på övriga hus reviderades i samråd med hyresgästerna och enligt de förslag som då kom fram.

Fördelen med att starta hela projektet med endast ett hus var dels att utformningen av detta hus gillades av alla berörda och dels att man ville använda sig av entreprenörernas innovationer och kunskaper för att tillsammans med dessa finna de bästa tekniska lösningarna i samband med terrassering. Hyresgästerna skulle alltså få bättre förutsättningar att tycka till om kommande hus.

Har någon hört talas om terrasser där det inte förekommer problem med regnvatteninträngning i underliggande lägenhet? Nej, det hade inte Gårdstensbostäder heller. Och trots att man var väl medvetna om de problem som kan uppstå såväl i produktionen som efteråt, och som bevakades med stor omsorg vid rivningen uppstod smärre regnvatteninträngningar.

I maj år 2001 tog styrelsen också beslut om att godkänna investeringen för demontering av Lill-Salvia för att ge plats åt småhus.

Den plan om evakuering av hyresgästerna i de lägenheter som skulle försvinna, i och med terrasseringen, sattes i verket. Planen hade studerats noga och förhandlingar hade skett med alla berörda. Det gällde ju att erbjuda nyrenoverade goda ersättningsbostäder, vilket man kunde vid denna tidpunkt. Gårdstensbostäder tog hand om flyttningen, utan kostnad för hyresgästerna. De hyresgäster som valde att flytta själva fick en i förväg fastställd kontant ersättning.

Det första huset genomfördes som totalentreprenad baserad på ABT94 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenad avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten) med designade handlingar som underlag. Gårdstensbostäder hade med andra ord själva styrt utformningen av huset liksom prestanda på tekniska komponenter, medan entreprenörerna svarade för de tekniska lösningarna – givetvis i samråd med bolaget.

En entreprenör anlätades för demontering och en annan för övriga byggnadsarbeten. Därutöver anlätades sidoentreprenörer med specialkompetens för ställningsbygge, fogning, fönsterrenovering, sågning av fasadelement, sprutbetong, putsarbeten och fästen för parabolantennerna samt utvändiga målning av trä och plåt. Putsmaterialet som hade genomgått långtest med utförda prover sedan i början av 1990-talet köptes direkt från fabrik via den svenske agenten. Gårdstensbostäder tog själva på sig ansvaret för samordning av brandskyddsåtgärder, säkerhetsfrågor med mera.

Efter det första huset hade man fått större kunskaper om hur arbeten med terrasshus kan hanteras. Med erfarenheterna från andra ombyggnadsarbeten och med den organisation som fanns sedan tidigare var bolaget medvetet om att man borde kunna effektivisera produktionen ännu mer. Man skulle kunna få ner kostnaderna ytterligare genom egen upphandling från ett större antal entreprenörer för de kommande husen. Mobiliseringsprocessen pågick och idéerna med såväl det första huset (hus A) som de nya skisserna för de två andra husen på Salviagatan (hus B och hus C) föll i god jord hos såväl hyresgäster som bolagets styrelse, varmed processen kunde rulla vidare. I augusti 2002 godkände styrelsen utformningen och i november 2002 togs beslutet att medge igångsättning.

Stort intresse från många mindre entreprenörer

Den erfarenhet och kunskap som man hade inhämtat vid ombyggnaden av det första huset sattes på pränt när Gårdstensbostäder bestämde sig för upphandlingsform. Man upprättade färdiga förfrågnings- och bygghandlingar för en utförandeentreprenad baserad på AB 92 (Allmänna bestämmelser för byggnads- anläggnings- och installationsentreprenad). Det var ett nytt grepp – de flesta arbetena för det första huset hade utförts på totalentreprenad. Genom egen direktupphandling skulle man själv kunna styra bättre över kostnader och över hur de tekniska lösningarna skulle utformas.

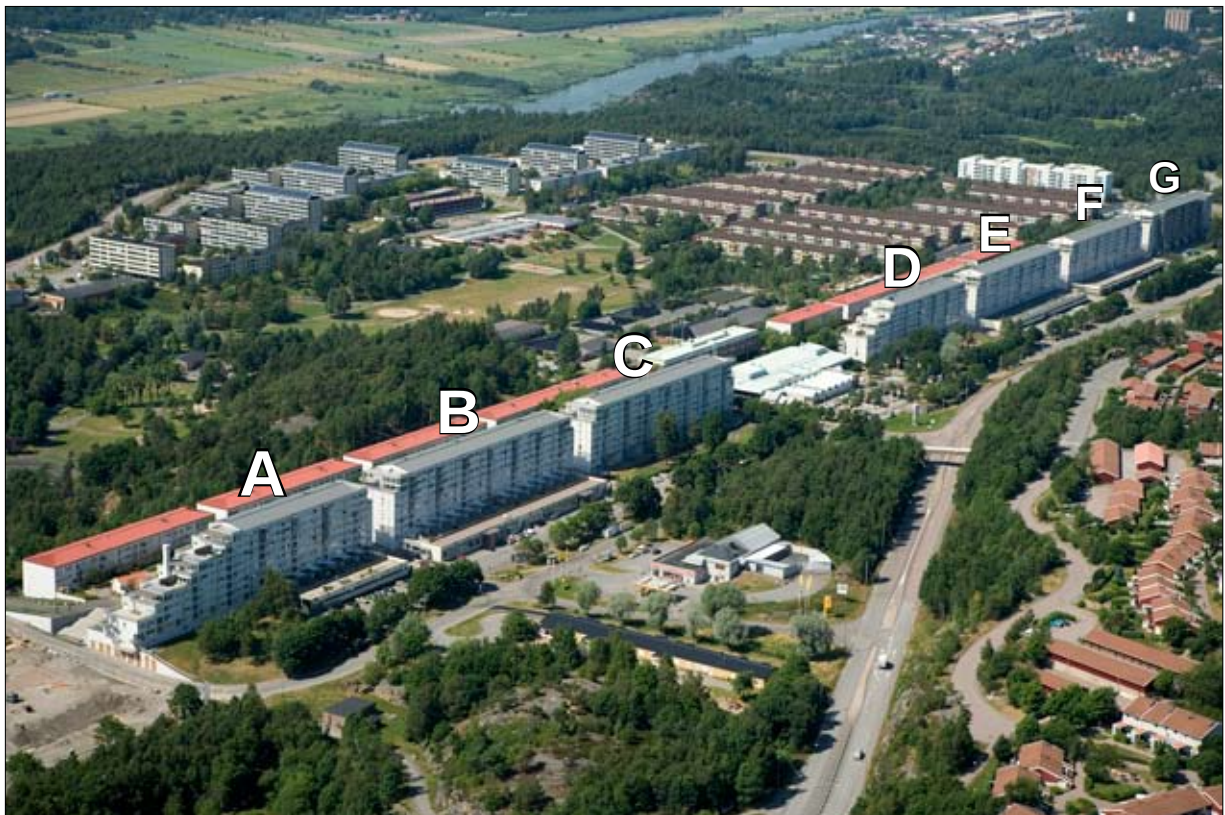


Foto: Christer Hallgren

I tur och ordning genomgick husen sina renoveringar. Tack vare det stegvisa arbetet kunde erfarenheter och kunskap från varje del utnyttjas maximalt. Till stor vinst för de boende och företaget.

Gårdstensbostäder hade erfarenheten att det fanns ett stort intresse bland branschens mindre entreprenörer att delta i en anbudsgivning direkt till Gårdstensbostäder. Bolaget hade gjort sig känt för att behandla alla entreprenörer och deras anbud korrekt och lika. Gårdstensbostäder tillämpar inga tillkrånglade utvärderingsmetoder som de mindre entreprenörerna inte klarar av eller inte orkar med. Bolaget kräver inte heller säkerhet på anbud under en halv miljon kronor, vilket underlättar för de mindre entreprenörerna som kan ha svårt att binda sitt kapital i banken. Gårdstensbostäder har också gjort sig känt för att inte pruta för prutandets skull.

Intresset motsvarade mer än väl förväntningarna och kostnadstaket höll. När sammanställningar och utvärderingar av de ca 60 anbuden var klara – för de 19 entreprenader som det handlade om i Hus B och C – visade sig kostnaden bli lägre än den budget styrelsen hade tagit beslut om.

Om arbetena på det första huset gick bra, så var det ingenting mot hur bra arbetet flöt i de två följande husen. Till stor del därför att huvudsakligen samma specialföretag som hade arbetet med det första huset fick ansvar också för de följande.

Samtidiga entreprenader

På styrelsemöte i september 2003 beviljades igångsättning av de två första husen på Muskotgatan (hus D och E). Bygghandlingarna var klara och upphandlingen av entreprenörer kunde påbörjas. På samma sätt som vid tidigare upphandlingar strävade

Gårdstensbostäder efter en viss kontinuitet av en del arbeten som hade upprepnings effekter. Intresset att delta i anbudsgivningen var stort och för de 21 entreprenader som det var fråga om inkom även här ett 60-tal anbud utöver de rena materialleveranserna som köptes direkt av tillverkarna eller via agenter.



Boverkets rapport om Gårdstensbostäders arbete med anbudsförfarandet.

De sista två husen (hus F och G) fick styrelsens igångsättningsmedgivande i februari 2004.

Detta innebar att alla fyra husen på Muskotgatan kunde byggas om under i stort sett samma period. Risken med denna samtidiga satsning kunde bli att man inte skulle få tillräckligt intresse från branschen att lämna anbud. Men det blev tvärtom. Tack vare att man inte sammanförde alla fyra husen i en gemensam upphandling så hade entreprenörerna nu möjligheten att räkna hem delar av allt som bjöds ut. Detta ledde i sin tur till ett stort intresse och resulterade i att några entreprenörer räknade hem arbeten på två hus, några räknade hem arbeten på tre hus och några på alla fyra husen.

Totalt behandlades drygt 200 anbud för dessa fyra hus.

Intresset stiger när man väljer rätt tid för det arbete man önskar få utfört. Exempel på detta är målning av trapphus, som skulle utföras under januari till mars, bjöds ut på räkning tidigt under hösten.

Entreprenörer husvis ombyggnad Etapp 2 östra Gårdsten.

Hus A, 7 st.	Hus B, 11 st.	Hus C, 12 st.	
PNB	Peab	Peab	
Lokalbyggen	Inter Ei	Inter Ei	
Gatubolaget	Lokalbyggen	Lokalbyggen	
Energi & Miljöteknik	Fogspecialisten	Fogspecialisten	
Balco	Målericentralen	Målericentralen	
Rikshiss	Besab	Besab	
Mipab	Gatubolaget	Gatubolaget	
	Energi & Miljöteknik	Jio Eltjänst	
	Balco	Energi & Miljötjänst	
	Rikshiss	Balco	
	Mipab	Rikshiss	
		Mipab	
Hus D, 14 st.	Hus E, 14 st.	Hus F, 15 st.	Hus G, 13 st.
Peab	Skanska	Skanska	NCC
Hammars	Besab	Besab	Besab
Jio Eltjänst	Balco	Balco	Balco
Rikshiss	Lokalbyggen	Lokalbyggen	Lokalbyggen
Primär Teknik	Rikshiss	Rikshiss	Rikshiss
Kungälv's Rör	Peab	Peab	Sandå Måleri
Balco	Sandå Måleri	Sandå Måleri	AT Installation
Lokalbyggen	Primär Teknik	Primär Teknik	Primär Teknik
Rikshiss	Kungälv's Rör	Kungälv's Rör	Energi & Miljöteknik
Sandå Måleri	AT Installation	AT Installation	TMM
Energi & Miljöteknik	Energi & Miljöteknik	Energi & Miljöteknik	Gatubolaget
TMM	TMM	TMM	Mipab
Gatubolaget	Gatubolaget	Gatubolaget	Moonfire
Mipab	Mipab	Mipab	
		Moonfire	

De deltagande entreprenörernas uppdrag framgår mer i detalj i bilaga (Förteckning över entreprenader och entreprenörer).

Budgeterna, som upprättades år 2000, höll gott och väl i 2006 års kostnad. Arbeten som inte varit med från början kunde få ingå.

Exempel på sådana är markarbeten på gårdar, ”Salviatrappan” som knyter ihop flerbostadsområdet med det nya småhusområdet i söder, uterum på garagetak, mellanrum mellan höghusens gavlar, individuell värmemätning och balkonger på höghusens insida.

Extern uppmärksamhet

Den positiva uppmärksamhet som Gårdsten fått i dags- och fackpress samt medvetenheten om att det som hyresgäst lönar sig att göra sin röst hörd, har på ett påtagligt sätt bidragit till hyresgästernas intresse för att delta i processen även vid förnyelsen av östra Gårdsten. Detta har i sin tur också starkt bidragit till all den uppmärksamhet som Gårdsten fått. Hyresgästerna känner stolthet över att ha varit med om allt det viktiga som har hänt och den uppmärksamhet det har fått.

När nu också terrasshusen vann i sin kategori i ”Årets byggen 2005”, och dessutom vann det nyinstittade ”Stora Samhällsbyggarpriset”, bevisar det än en gång att satsningarna är och har varit de rätta.



Foto: Jan Söderström

Salviaterrassen fungerar som en sammanflätning mellan det nya småhusområdet och det befintliga huset.

Självbyggeri av småhus i kooperativ hyresrätt

Som nämns på annat ställe i denna skrift stod det redan år 2000 klart av de preliminära skisser som togs fram till ett annorlunda Gårdsten, och som de boende tog del av och yttrade sig över, att husens siluetter och skala väsentligt skulle förändra de kompakta husraderna. Husen hade brutits upp och flera av dem kom att vända terrasser mot besökanden. Med en begränsad demontering av två hus skulle man vinna en mycket tilltalande gestaltning, intressanta och spännande lägenhetslösningar i nyskapade terrasslägenheter, luft och ljus mellan husen och spännande utrymmen och mötesplatser. Samtidigt skapades ytor för småhus som skulle ge området en mer blandad bebyggelse.

Sedan den 1 april 2002 gäller lagen (SFS 2002:93) om kooperativ hyresrätt. Den gör det möjligt att hyra sin bostad av en kooperativ hyresrättsförening som man samtidigt är medlem i. Den kooperativa hyresrätten betraktas som ett bra komplement till hyresrätt och bostadsrätt. Föreningsformen är flexibel och användbar i olika situationer, till exempel vid ombildning av vanliga hyresrätter eller vid nyproduktion av bostäder. Varje medlem betalar en medlemsinsats. Den kooperativa hyresrättsföreningen kan dessutom ta ut en upplåtelseavgift. Insatsen och avgiften är oftast mycket låg och återbetalas om en medlem flyttar. Den kooperativa hyresrätten går inte att sälja. Däremot får hyresgästen tillbaka sin insats om hon eller han flyttar.



Rapporten "Renässans för självbyggeri" pekar på en rad möjligheter, men visar också tydligt vilka svårigheter som finns med formen.

Småhus är för vissa en attraktiv boendeform som på grund av kostnader inte är tillgänglig för alla. Hur kan man då påverka kostnaderna så att fler kan få möjligheten att ha råd att bo i småhus? Jo, ett sätt kunde kanske vara att själv få vara med och bygga.

Självbyggda grupphusområden, oftast egna hem, finns det gott om i Sverige. I Göteborg har sådana hus byggts på Hisingen vid Bräcke, i Fräntorp, Utby med flera områden. Gårdagens självbyggeri var fokuserat på egnahem, det vill säga upplåtelseformen var äganderätt, där byggherren är både fastighetsägare och ”hyresgäst”. Gårdstensbostäder ville undersöka om inte detta var ett alternativ även i kooperativ hyresrätt, där egna arbeten kunde få ner kostnaderna, vilket i sin tur skulle innebära att fler skulle få råd att bo i ”eget” småhus.

Tillsammans med Boverkets Byggekostnadsforum studerade Gårdstensbostäder förutsättningarna för självbyggeri med hyresrätt.

Denna studie resulterade i en skrift från Boverket kallad ”Renässans för självbyggeri”. Den slutsats man kan dra av denna studie är att det är komplicerat med nuvarande regelsystem att kombinera självbyggeri med kooperativ hyresrätt.

Det måste dock observeras att det inte handlade om ”vanlig” kooperativ hyresrätt. Utredningen visar på de problem som kan uppstå vid beskattning av eget arbete i självbyggeriet, liksom försäkringsfrågor, finansiering med mera.

Andra problem är att oklara skatteregler, frånvaro av värdesäkring av insatsen och finansieringsproblem medför alltför många osäkerheter för en fastighetsägare, med en ökad risk som följd. Kanske krävs det en lagändring som gör att eget arbete kan godkännas som upplåtelseinsats likvärdig med kapital.

Europaplan – entrén till Gårdsten

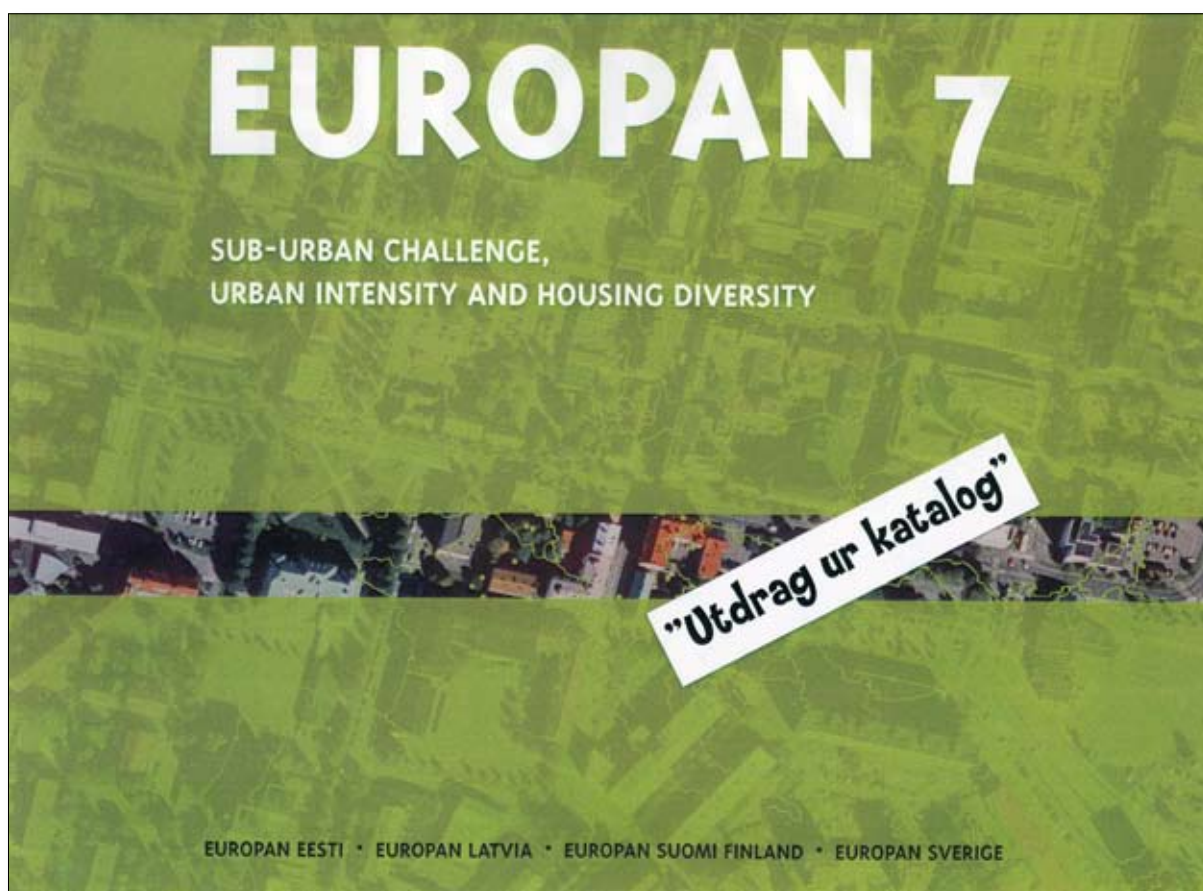
När man närmar sig Gårdsten oavsett om man kommer från Angered eller från Hisingen via Angeredsbron möts man av två vägskyltar till de avtagsvägar som leder upp till Gårdsten. Det är i princip allt man ser av Gårdsten om man undantar den bild man får av västra Gårdsten när man kör över Angeredsbron och de informationstavlor som Gårdstensbostäder satt upp vid avtagsvägarna. En klar och tydlig entré saknas således.

Inom Europaplan 7 arrangerades år 2002–2003 en tävling under temat ”Sub-urban challenge – urban intensity and housing diversity.

De tre huvudsakliga motiven bakom projektet formulerades av staden som; att utforma ett förslaget IT-medicincentrum med sjukvård, sport- och fritidsanläggningar, ämnat att annonsera entrén till bostadsområdet i kombination med förslag till ny bostadsalternativ; dessutom önskas trafikstrukturen ses över; särskilt anordnandet av en ny mindre bussterminal och så slutligen önskar man etablera en ny bro, i första hand för gående, mellan byggnaderna i norr och skogslandskapet söder om trafikleden.

Detta skall anses som en del av i en generell strategi för att knyta ihop isolerade förortsenklaver i den här delen av staden. Den samlade effekten av dessa kombinerade ingrepp avses erbjuda möjligheter för en förbättrad lokal image och identitet, för att öka respekten för Gårdsten som en levande del av Göteborg i sin helhet.

Det vinnande förslaget arbetar med att definiera landskapet, vilket får knyta ihop området, från Gårdstens centrum via småhusområdet och fram till tomten, där det slutar i en offentlig byggnad som förbinder de olika nivåerna. Byggnaden, som är en multi-funktionellt kulturcenter med långa öppettider, utgör det nya landmärket som markerar entrén till Gårdsten. Förslaget borde kunna utgöra en värdefull utgångspunkt för de framtida diskussionerna om entré till Gårdsten.



I rapporten European 7 presenteras en generell strategi för att knyta ihop isolerade förortsenklaver.

Nästa steg

Gårdstensbostäder går in i en ny utvecklingsfas.

Gårdstens förändring under de tio år som bolaget har verkat är en framgångsrik samhällsresa. Uppdraget när resan började var ett okonventionellt förnyelsearbete utifrån en helhetssyn på boendet. Målet ställdes med sikte på att skapa en långsiktig och hållbar utveckling av fastighetsförvaltning och boende i Gårdsten.

Satsningen har visat sig vara den rätta. Gårdsten är idag en attraktiv stadsdel där människor trivs, bryr sig om varandra och ser effekterna av det arbete de själva varit med om att skapa. Gårdsten är idag en stadsdel med vackra hus och gröna trädgårdar, där inget klotter och ingen nedskräpning förekommer, kort sagt, rent och snyggt.

1998 (året efter att Gårdstensbostäder bildades) stod cirka 600 lägenheter tomma, vilket motsvarar nästan var tredje lägenhet. Genom de insatser som skett i samverkan med de boende är idag samtliga lägenheter uthyrda, ett stort antal företag har etablerat sig i Gårdsten och centrumhandeln blomstrar.

Driftkostnadsbesparingen är betydande. Erfarenheter från solhusen, där uppföljning och mätningar har skett under ett antal år, visar på en minskad driftkostnad om cirka sextusen kronor per lägenhet och år.

Men en lyckad förändring får inte stanna. Ett samhällsbygge är aldrig avslutat. Nästa utvecklingsfas har flera dimensioner.

Det gäller för det första att vårda och stärka det som har uppnåtts. Bolaget måste i konkret handling bevisa sin helhetssyn på boendet: att allt hänger ihop – hyresgästernas trivsel, miljön, tryggheten.

Det gäller samtidigt att fokusera på nya utvecklingsmöjligheter. Visionens tankegångar har årligen bekräftats av styrelsen och kärnan i den har bibehållits, när den nu skrivs fram till 2012. De kommande fem årens viktiga utvecklingsfrågor är bland annat upprustningen av det tredje området i stadsdelen, norra Gårdsten, utbyggnad av de individuella energimätningarna per lägenhet, utbyggnad av Gårdstens seniorboende och försök med självförvaltning.

En tredje utmaning är att ”bygga ut” Gårdsten med en fortsatt variation av bebyggelsen. Ett viktigt inslag i de planerna är Salviaterrassen etapp II där 42 nya bostadsrätter ska tillkomma i systerbolaget, Egnahemsbolagets regi redan under 2007. Därutöver planeras det för ca 110 småhus och bostadsrätter alldeles intill västra Gårdsten, på en klipphylla med magnifik utsikt. Även här förväntas Egnahemsbolaget vara en av byggherrarna tillsammans med HSB Göteborg och Riksbyggen.

Den kanske största utmaningen är att länka samman Gårdsten tätare med omgivande samhälle, vilket berörs i denna broschyrs sista avsnitt.

Allt fordrar många parter samverkan – företag, kommunala organ, boende. Formerna kan variera, men arbetet måste vara aktivt, prestigelöst och okonventionellt.

Länk mellan stadsdelarna

Området Angered-Bergum nordöst om Göteborg präglas av en starkt kuperad terräng som fram till mitten av 1960-talet var glest bebyggt. I det här området expanderade staden kraftigt med infrastruktur och bebyggelse från slutet av 1960-talet. Bebyggelsen är ofta koncentrerad i grupper – ofta kallade satelliter – på höjderna med stora byggnadsvolymer som tydligt tecknar sig i det kuperade och, i övrigt till stora delar orörda, naturlandskap.

Gårdsten och de angränsande bostadsområdena skiljs åt genom stora grönområden vilket innebär att varje område kan upplevas som en isolerad stadsdel som enbart hålls samman med de övriga områdena via ett vägnät. På senare tid har dock en viss förtätning kommit till stånd med mindre grupper av småhus här och där, men ett stort samlat grepp som binder ihop stadsdelarna saknas.

Kanske kan den uppmärksamhet som samhällsbygget Gårdsten har rönt bidra till att diskussionen fördjupas om hur marken mellan bostadsområdena ska bebyggas för att föra storstadens olika delar närmare varandra.



Foto: Christer Hålgren

Gårdsten har alla förutsättningar för att den positiva utvecklingen ska kunna fortsätta. Dessutom börjar allt flera titta på området för att få inspiration för nya förbättringsprojekt.

Fakta

Fakta om Gårdsten

Avstånd till Göteborgs centrum	13 km
Höjd över havet	100 meter
Invånare	ca 7 200
Husen byggdes	1969–1972
Hyresrätter totalt	2 695
Bostadsrätter	297 varav 189 i småhus
Äganderätter	91

Fakta om ombyggnaden

Antal hus	7
Antal lägenheter efter ombyggnad	976
Byggtid	2001–2005
Antal entreprenader	52
Kostnad	290 miljoner kronor
Byggherre	Gårdstensbostäder genom Stina Fransson och Michael Piro Santo
Entreprenör	Ett stort antal entreprenörer enligt särskild bilaga
Arkitekt	LILJEWALL arkitekter genom Leif Blomqvist, Camilla Gyllestrand, Fredrik Löfvenberg, Leif Myrne och Johan Broström
Projektledning	Egnahemsbolaget genom Mats Öjersjö och Anders Larsson
Byggledning	Egnahemsbolaget genom Anders Carlsson samt Mårtensson & Håkanson genom Kjell Johansson

Bilaga

Etapp 2 östra Gårdsten. Aktivitetsplan avseende ansvarsfördelning.

1=den som har huvudansvar, 2=den som utför, 3=den som bistår

Övergripande ansvar har ombudet Michael Pirosanto

Aktivitet	Förklaring till förkortningarna, se nedan till vänster								
	AL	AK	KJ	HC	ÅG	TJ	AE	KH	ÖVR
MYNDIGHETER									
Bygglov	1	2	2			3			
Bygganmälan	1	2	2						
Byggsamråd	1	2	2						
Kvalitetsansvar PBL	1	2	2						
Egenkontroll	1	2	2						
HYRESGÄSTER									
Information	3	3	3	1.2			3		
Möten	3	3	3	1.2			3		
Uthyrning				1.2	3				
Dagrum eller annan tillfällig verksamhet				1.2					
Tillfällig utflyttning				1.2	3				
BYGGHERRE									
Ombud									Michael P
Information ledningen, styrelsen och personalen									Michael P
Studiebesök									Michael P
ENTREPRENADER									
Uppdelas mellan Kjell och Anders varvid var och en ansvarar för resp. entreprenad. Härav följer att båda har ansvar för alla de frågor som normalt förekommer i ett entreprenadavtal. Båda skall samverka och hjälpa varandra i frågor avseende teknik, ekonomi, entreprenadjuridik m.m, varvid gäller att den som tilldelats en entreprenad har huvudansvar. Var och en har informations- och rapporteringsskyldighet till AL eller MP .	1	2	2			3		3	
PROJEKTSTÖD TILL PROJEKTANSVARIGA									
Administrativa uppgifter i form av utskrift av administrativa föreskrifter, utskick av anbudsinbjudan och PM, upprättande av protokoll vid anbudsöppning, deltagande vid förhandling, upprättande av beställningsskrivelse för entreprenader och övriga inköp, dokument- och ritningskopiering/arkivering samt allmän korrespondens	1					3		2	

AL = Anders Larsson

KJ = Kjell Johansson

AK = Anders Karlsson

HC = Huschef

MP = Michael Pirosanto

ÅG = Åsa Geisler

TJ = Tanja Johansson

KH = Kaljo Heinmaa

AE = Anki Eriksson

Förteckning över entreprenader och entreprenörer.

Proj.	Entrepr.	Arbete	Entreprenör	Hus A	Hus B	Hus C	Hus D	Hus E	Hus F	Hus G	Övrigt
2001		Rivning Lill-Salvia	Hammar								2 höghus på Lill-Salvia
2002		Demontering	PNB	0							
2003		Bygg GA 3	PNB	0							
2004		Utredning självbyggeri									SKOOP
2005	A	Tvättstugor, källartroppor, barnvagns- och cykeleffråd	Peab		0	0					
2006a		Bastu och sektionering källare	Peab		0	0					
2006b	B	Omb. lgh i entreplan samt genomgångsentré	Peab			0					
2007	C	Passerkontrollsystem	Inter Ei		0	0					
2008	D	Balkonger, lgh längst upp, fasadputs, målning, fogning	Peab		0	0					
2009	E	Utv. entréer mot väst	Lokalbyggen	0	0	0					
2010	F	PCB-sanering	Fogspecialisten		0	0					
2011	G	Trapphusrenovering	Målericentralen		0	0					
2012	H	Uterum m.m.	Peab		0	0					
2013	I	Fasadsågning, sprutning, tvättning, fönsterrenovering	Besab		0	0					
2014		Ingår i 2006									
2015a	K1	Markarbeten mellan höghusen	Gatubolaget		0	0					
2015b	K	Utv. belysning mellan höghusen	Jio Eltjänst		0	0					
2016	L	Återvinningsstationer									
2017	K2	Salviatrappan/Spanska trappan	NCC								
2018	K3	Ombyggnad gårdar	Gatubolaget		0	0					
2019a	O1	Komfortavräkningsystem	Energi & Miljöteknik/BKAB	0	0	0					
2019b	O2	Värme- och vattenmätare	Energi & Miljöteknik	0	0	0					
2020a	12:04	Fasadsågning	Besab				0				
2020b	13:04	Fasadsågning	Besab					0			
2020c	14:04	Fasadsågning	Besab						0		
2021	11:01	Byggtreprenad	Peab								
2022	11:02	Demontering	Hammar				0				
2023	11:03	Passerkontrollsystem	Jio Eltjänst				0				
2024	11:06	Omb. hissar	Rikshiss				0				
2025	11:07	Komfortavräkningsystem	Primär Teknik/BKAB				0				
2026	11:08	Värme- och vattenmätare	Kungälv's Rör				0				
2027	N	Nya balkonger	Balco	0	0	0					

Utreddn. pågår
Trappa längst i söder

Proj.	Entrepr.	Arbete	Entreprenör	Hus A	Hus B	Hus C	Hus D	Hus E	Hus F	Hus G	Övrigt
2028	11:9, 12:9, 13:9, 14:9	Nya balkonger	Balco			0	0	0	0	0	0
2029	11:5, 12:5, 13:5, 14:5	Entréer mot gården	Lokalbyggen			0	0	0	0	0	0
2030		Hissrenovering	Rikshiss	0	0	0	0	0	0	0	0
2031	12:6 och 13:6	Tätskikt uterum	Peab				0	0	0		
2032		Trapphusrenovering	Sandå Måleri			0	0	0	0	0	0
2033	12:1 och 13:1	Tvättstugor, källartrappor, förråd, sektionering källare, bastu	Skanska				0	0	0		
2034	12:2 och 13:2	Terrasslägenheter inkl. rivning	Skanska				0	0	0		
2035	12:07	Komfortavräkningsystem	Primär Teknik/BKAB				0				
2036	12:08	Värme- och vattenmätarbeten	Kungälv's Rör				0				
2037	12:03	Passerkontrollsystem	AT Installation				0				
2038	13:07	Komfortavräkningsystem	Primär Teknik/BKAB					0	0		
2039	13:08	Värme- och vattenmätarbeten	Kungälv's Rör					0	0		
2040	13:03	Passerkontrollsystem	AT Installation					0	0		
2041	14:01	Terrassering, tvättstuga, källartrappor	NCC						0	0	0
2042	14:03	Passerkontrollsystem	AT Installation						0	0	0
2043	14:07	Komfortavräkningsystem	Primär Teknik/BKAB						0	0	0
2044	14:08	Värme- och vattenmätarbeten	Energi & Miljöteknik	0	0	0					
2045		Injustering värmesystem	Energi & Miljöteknik						0	0	0
2046		Injustering värmesystem	Energi & Miljöteknik			0	0	0	0	0	0
2047	K5	Markarbeten mellan höghus och låghus	Energi & Miljöteknik			0	0	0	0	0	0
2048	K4	Markarbeten mellan höghusen	TMM			0	0	0	0	0	0
2049		Invändig målning av soprum	Gatubolaget	0	0	0	0	0	0	0	0
2050		Ingår i 2030	Mipab								
2051		Lokaler Salviagatan 51 och 63	Moonfire						0	0	0

Korta fakta om Boverkets Byggekostnadsforum

En av de hetaste frågorna inom bygg- och bostadssektorn har under det senaste året varit de uppskruvade priserna på tomtmark, byggentreprenader och byggmaterial, främst i tillväxtregionerna. För att bland annat ta fram, analysera och förmedla kunskap och erfarenheter till berörda inom byggsektorn om faktorer som är av betydelse för att främja utvecklingen, öka effektiviteten och sänka kostnaderna inom i första hand bostadsbyggnadssektorn och därmed på sikt åstadkomma sänkta boendekostnader, har regeringen givit Boverket i uppdrag att inrätta ett *Byggekostnadsforum*.

Boverkets Byggekostnadsforum ska verka för en ökad effektivitet och lägre kostnader i byggande och boende genom att fungera som kunskaps- och idébank för byggherrar, kommuner, myndigheter och byggentreprenörer. Syftet är bland annat att förmedla kunskap om byggprojekt eller byggprocesser som leder till att man kan bygga billigt, utan att försämra kvalitén eller utrustningsstandarden.

Boverkets Byggekostnadsforum får bl.a. använda 20 miljoner kronor årligen för att stödja lämpliga *pilotprojekt* som på ett nytt sätt söker få ner boendekostnaderna vid nybyggnad av hyresbostäder samtidigt som projekten främjar ekologisk hållbarhet. Pengarna kan också användas för att i efterhand utvärdera, dokumentera och publicera kunskap om projekt som redan genomförts med motsvarande syfte och inriktning så att dessa kan fungera som goda exempel.

Information om Byggekostnadsforums arbete samt redovisning av goda exempel och information om de pilotprojekt som startats hittills kan hämtas på Byggekostnadsforums hemsida www.byggekostnadsforum.se eller från Boverkets hemsida www.boverket.se.

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
Webbplats: www.boverket.se