



Delegationen för Hållbara städer
Den 14 oktober 2011

Bergsjön 2021: Komplettering och fördjupning av ansökan till Delegationen för Hållbara städer

Detta är en komplettering och fördjupning av den ansökan till Delegationen för Hållbara städer som lämnades in den 13 juni 2011. De uppgifter som finns i den ursprungliga ansökan gäller, även när de inte upprepas i texten nedan. I flera delar innebär texten nedan en precisering eller vidareutveckling av ansökan från juni 2011.

Övergripande projektbeskrivning

Inbegriper

- precisering av hur Bergsjön 2021 förväntas fungera som motor i utvecklingen av stadsdelen Bergsjön utifrån den lokala dynamik som präglar stadsdelens utveckling
- kopplingen till internationella förebilder
- precisering av exakt vilka delar i processen som ett stöd från Delegationen förväntas stödja
- precisering av vilka aspekter av planeringsprojektet som uteblir utan stöd från Delegationen.

Bergsjön 2021 är ett lokalt fastighetsägarparterskap, bildat i februari 2011, med syfte att lyfta utvecklingen i Göteborgs mest utsatta stadsdel.

De lokala fastighetsägarnas motiv till att arbeta engagerat och systematiskt för en stadsdels övergripande utveckling är att man har stora värden nedplöjda i stadsdelen. Värdet av gjorda investeringar avgörs av hur läget värderas av omgivningen.

Samtidigt är fastighetsägarkollektivets ambitionsnivå i högsta grad avgörande faktorer bakom en stadsdels förslumning eller utveckling. Fastighetsägarna är närvarande och avgörande för en stadsdel. I en stadsdel eller ett område där en enskild fastighetsägare totalt dominerar avgör denna enda fastighetsägares ambitionsnivå och ekonomiska muskler stadsdelens utveckling. Det vanliga är dock en mångfald av fastighetsägare i bostadsområden och stadsdelar. En förutsättning för att dessa då ska kunna driva utvecklingen i lokalområdet i en positiv riktning är ett institutionaliserat samarbete, med gemensamt formulerade mål och handlingsplaner och en gemensam budget.

Utifrån denna insikt finns i ett flertal länder juridiskt etablerade arbetssätt, ofta under beteckningen Business Improvement Districts, BIDs. På många håll i världen har man sett hur BIDs har haft stor kraft i utvecklingen av lokalområden, i att utveckla

BERGSJÖN 2021 BOX 55025 SE 400 53 GÖTEBORG

www.bergsjön2021.se org.nr 802459-2829 innehar F-skattesedel



lokalt affärsliv, hålla rent och snyggt och öka trivsel. Även om inte ett särskilt lagrum för BIDs-liknande partnerskap finns för företeelsen i Sverige har fastighetsägare och, på sina håll, kommun och affärsliv, i stadskärnor samt i några få bostadsdominerade stadsdelar bildat gemensamma bolag eller föreningar med syfte att lösa lokala problem och få till stånd gemensamt agerande.

Bergsjön 2021 står för en vidareutveckling av BIDs-konceptet. Bergsjön 2021 är, såvitt känt, unikt som ett lokalt fastighetsägarpartnerskap som motor i en långsiktig, långtgående förnyelseprocess som bland annat syftar till omfattande nybyggnation i en utsatt stadsdel med utpräglad problemstämpel.

Utvecklingen i stadsdelen Bergsjön har länge betecknats av en moment 22-liknande situation. I princip har inget nytt byggts i stadsdelen sedan den stod färdig för ett 40-tal år sedan. Ingen vågar satsa på allvar förrän många andra satsar på Bergsjöns utveckling. För Göteborgs stad utgör situationen i Bergsjön ett problem och ett dåligt samvete. En förutsättning för att staden ska satsa på att ta fram program och planer för Bergsjöns utveckling är dock att det finns aktörer som är villiga att investera i stadsdelen.

Situationen illustrerar tydligt hur de tre dimensionerna i hållbarhet hänger samman. Utan ekonomisk utvecklingskraft kan vare sig social eller ekologisk utveckling ske.

Bergsjön 2021s viktigaste utmaning är att bryta detta dödläge. Detta är en förutsättning för att investeringar i hållbar stadsutveckling i stadsdelen Bergsjön ska ske.

Bergsjön 2021 har som mål att få till stånd en nybyggnation av 700 bostäder i Bergsjön med målar 2021. En förutsättning för att befintliga fastighetsägare och exploatörer ska välja att investera i Bergsjön är att det skapas en sammanhållen utvecklingskraft i stadsdelen. Detta för att investerare ska börja bedöma Bergsjön som intressant och riskerna som hanterbara.

Den stadsdelsförnyelse som Bergsjön 2021 eftersträvar är en bred förnyelseprocess och innefattar flera olika delar. Planeringsfasen av processen, rent konkret, inbegriper

- ett fördjupat översiktsplanearbete/programarbete i Bergsjön, förhoppningsvis inleds detta redan tidigt år 2012. Parallellt med det övergripande arbetet vill Bergsjön 2021 att konkreta detaljplaner ska kunna tas fram. En dialog med högsta nivå inom relevanta förvaltningar inom Göteborgs stad för att få till stånd detta är i skrivande stund igång. Det är en självklarhet att en förutsättning för en lyckosam utveckling i Bergsjön är att utvecklingsprocessen blir till ett gemensamt projekt mellan Bergsjön 2021 och Göteborgs stad.



- en förstudie som inbegriper en inventering av investeringsvilja och –behov hos befintliga fastighetsägare, samt en ackvisionsprocess gentemot externa exploatörer och byggare som kan vilja bygga i Bergsjön. Denna förstudie genomförs i huvudsak under år 2012 med början i januari.

Ansökan om stöd för planeringsprojekt till Delegationen för hållbara städer avser att stärka dessa processer på följande sätt:

- Det blir möjligt för Bergsjön 2021 att anlita egna utredningsresurser med syfte att bidra konkret till stadens arbete med program, alternativt fördjupad ÖP. Framst skulle detta handla om att stärka hållbarhetsaspekterna.
 - o Detta är inte möjligt utan ett stöd från Delegationen för hållbara städer.
- Den blir möjligt att avsevärt höja kvaliteten på den förstudie som inbegriper en inventering av investeringsvilja, ombyggnadsplaner, ambitioner och utvecklingsmöjligheter inom den omedelbara förvaltningen bland stadsdelens fastighetsägare. Förstudien ska också inbegripa arbetet med att ackvirera externa byggare och exploatörer utifrån en gemensam utvecklingsstrategi, där hållbarhetsaspekterna är centrala.
 - o Denna förstudie ska genomföras med eller utan externt stöd. Med ett stöd från Delegationen för hållbara städer höjs dock kvaliteten och ambitionsnivån avsevärt. Flera hållbarhetsaspekter kommer inte att kunna hanteras inom ramen för denna förstudie utan ett stöd från Delegationen.
 - o Ett stöd kommer dessutom att göra det möjligt att arbeta vidare med frågor som dyker upp under processens gång. Det kan exempelvis handla om nya, innovativa metoder för avfallshantering som fungerar i förortsmiljö, om metoder för energieffektivisering i miljonprogrammiljö, om bostadsnära odling och förädling av den rikliga grönskan i Bergsjön från upplevt hot till tillgång för människorna som bor i stadsdelen. En fråga att ställa är huruvida det är funktionellt att implementera något av de hållbarhetscertifieringssystem för stadsdelar som finns eller som nu växer fram i den fortsatta processen.

Uppfyllande av hållbarhetsmål

De aspekter som behöver konkretiseras i planeringsfasen av stadsdelen Bergsjöns förnyelse har på olika sätt direkt bäring på de tre aspekterna av hållbarhet.

- o Hur hantera Bergsjöns stadsplan, den närmast extremt långt drivna funktionssepareringen och SCAFT-strukturen? Hur hantera den utmanande topografin som försvårar nybyggnation? Hur kan topografin bli till en tillgång för stadsdelen? Hur göra en stadsdel byggd efter 1960-talets planeringsideal mer mänsklig, hållbar, trygg och trivsamt?

BERGSJÖN 2021 BOX 55025 SE 400 53 GÖTEBORG

www.bergsjön2021.se org.nr 802459-2829 innehar F-skattesedel

- Hur hantera Bergsjöbornas behov av transporter? Bergsjön har Göteborgs lägsta tillgång till egen bil per capita. Kollektivtrafiken, genom spårväg och buss, fungerar i huvudsak väl. Spårvägen är dock knepigt och inte optimalt dragen. Topografin och otryggheten försvårar också den reella tillgängligheten till kollektivtrafiken. Kanske kan innovativa spetslösningar utvecklas? Behov finns också av utveckling av infrastruktur som leder till att Bergsjön på ett bättre sätt integreras i Göteborgs stad och Göteborgsregionen.
- Hur få till stånd en energieffektiv stadsdel? Bergsjön består uteslutande av bebyggelse från 1960- och 70-talen, och behovet av energieffektiviseringar är sannolikt omfattande. Finns det synergier i att samarbeta mellan fastighetsägare kring renoveringsbehov? Hur kan innovativa, state-of-the-art byggmetoder utvecklas vidare i Bergsjön? Kan småskalig energiproduktion bidra till stadsdelens energiförsörjning? Här finns också en viktig beteendevetenskaplig vinkel. Åtgärder för energieffektivisering måste fungera med de människor som lever i en stadsdel som Bergsjön.
- Trygghet och trivsel. Hur få ökad trygghet och trivsel i miljonprogrambebyggelse, skapad i enlighet med 60-talets stadsbyggnadsideal och med en befolkning med rötter över hela världen? Förutom att hantera frågor om brottsprevention, trygghet i den yttre miljön, rent och snyggt handlar dessa frågor i Bergsjön också om det gröna Bergsjön. I stadsdelen finns rikligt med skog och grönska, som för många boende i stadsdelen tyvärr uppfattas som hotfull och som hämmar rörlighet och utomhusaktiviteter. I stadsdelen finns en tradition och ett intresse för ekologi och för närodling. Där finns något så unikt som en stadslantgård. Där finns också en badsjö, som har gett stadsdelen dess namn, men som är svår att se och hitta till på grund av stadsdelens struktur. En trygg och välanvänd grönmiljö, tillvaratagande av vattnet, vilket också inbegriper dagvattnet, ska finnas i fokus i förnyelsen av Bergsjön.
- Plats för näringsliv och arbete. Bergsjön är en utpräglad sovstadsdel, byggd på funktionsdelningens principer. Fokus på utvecklingen av lokalt näringsliv ska finnas med i planeringsfasen. Detta inbegriper småskalig företagsamhet, inklusive social företagsamhet, insprängd i stadsdelen liksom en planering inför förverkligandet av ett sedan länge planerat "community centre" i Bergsjön. Detta inbegriper också en utvecklingsplan för det lilla, underutvecklade industriområdet som ligger kloss an till stadsdelen, men också ett fokus på infrastrukturinvesteringar som bättre kopplar stadsdelen mot omgivningen.
- Boendes delaktighet i processen. Deltagande i utvecklingsprocesser blir endast meningsfullt när förutsättningar finns för att utveckling ska ske.



Göteborgs stads förvaltningar arbetar för närvarande med ett tydligt uppdrag att utveckla metoder för invånardialog, och dialog kommer att vara ett självklart arbetssätt i processen i Bergsjön.

Klimat effekter

De största direkta klimat effekterna av förnyelsen av Bergsjön, i meningen minskade utsläpp av växthusgaser, bör uppstå genom energieffektivisering i befintligt bestånd och energieffektiv nybyggnation. Andra utsläppskällor som kan minskas substantiellt är om det i stadsdelen etableras nya fungerande system för avfallshantering. Den tredje processen som kan leda till minskade utsläpp av klimatgaser är utvecklingen av transportsektorn, internt i stadsdelen liksom externt mot omgivningarna.

En effekt av planeringsprojektet bör bli att klimat effekterna över huvud taget ska bli möjliga att beräkna, genom ett mer systematiskt insamlade av uppgifter.

Det ska dock understrykas att Bergsjön på ett nästan övertydligt sätt illustrerar klimatutmaningens dilemma. Bergsjön är redan idag med all sannolikhet den stadsdel i Göteborg som har lägst klimatpåverkan per capita. Detta på grund av en låg ekonomisk aktivitet och en befolkning som i större utsträckning än i någon annan stadsdel i Göteborg är sjuk och arbetslös och dessutom bor trångt. Bergsjöns utmaning är densamma som den globala utmaningen, men i mikroformat: Hur kombinera ökad ekonomisk aktivitet, ökat välstånd, ökat deltagande i samhället och längre livslängd med minskad resursåtgång och minskad klimat effekt?

Förmedling och användning av resultat

Huvudpoängen med Bergsjön 2021 är utvecklingen av metoden lokala fastighetsägarparterskap som strategi för att få till stånd en hållbar stadsdelsutveckling i utsatta storstadsmiljöer. Mycket talar för att metoden är duplicerbar och av värde i lokalt utvecklingsarbete i en mängd kontexter och sammanhang, i Sverige, Europa och globalt.

Underresultat är de konkreta åtgärder, insatser och strategier som kommer att användas i Bergsjön och de effekter dessa får.

De viktigaste avnämarna av effekterna av utvecklingsprocessen är de människor som bor och verkar i Bergsjön, lokala fastighetsägare, lokalt näringsliv och Göteborgs stad.

Bergsjön 2021 är i en process där kontakter och samarbeten utvecklas. Dessa samarbetspartners är exempelvis

- Göteborgs stad, genom relevanta förvaltningar och bolag
 - o En förutsättning för genombrott i den fortsatta processen är att utvecklingen av Bergsjön blir till ett gemensamt projekt mellan staden och Bergsjön 2021.
- Stadsbyggnadscentrumet Mistra Urban Futures

BERGSJÖN 2021 BOX 55025 SE 400 53 GÖTEBORG



- Samtal förs om att Bergsjön ska bli ett av ett par-tre "skyltfönsterprojekt" inom Mistra Urban Futures Göteborgsplattform.
- Flera institutioner inom Göteborgs universitet
 - I dagsläget genom forskare på Handelshögskolan, Förvaltningshögskolan, JMG
- Fastighetsägarna
 - Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen har redan stöttat Bergsjön 2021 genom projektmedel riktade till att kartlägga trygghet och trivsel i Bergsjön.
- Hyresgästföreningen
 - Hyresgästföreningen har medverkat till och stöttat bildandet av och är fundamentala i det fortsatta arbetet med Bergsjön 2021.

Genom dessa kontakter och samarbeten kommer hela utvecklingsprocessen i Bergsjön, liksom delåtgärder och delinsatser, att kunna utvärderas, kunskap och insikter kring stadsdelsförnyelse kommer att fördjupas och lärdomar spridas.

Ett anslag från Delegationen för Hållbara städer, liksom från Vinnova, som Bergsjön 2021 också har sökt, ökar möjligheten att utveckla nationella och internationella nätverk, vilket också bidrar till spridning av erfarenheter och effekter.

Uppgifter om den totala finansieringen av projekt

Förnyelsen av Bergsjön är en mycket långtgående process och ett huvudsyfte med Bergsjön 2021 är att stora investeringar ska kanaliseras till stadsdelen, både offentliga och privata sådana. Det är omöjligt att på förhand ha någon uppfattning om storleken på dessa investeringar under en tioårig utvecklingsprocess.

Inte heller de planeringsprojekt som omfattas av denna ansökan är möjliga att på förhand helt och hållet uppskatta i ekonomiska termer. Detta eftersom insatser främst från Göteborgs stad utgör integrerade delar av planeringsfasen.

Bergsjön 2021 är i sig själv tämligen småskaligt, och finansieras helt av medlemmarnas avgifter. Medlemmar i Bergsjön 2021 erlägger en medlemsavgift på 500 kr per år, samt en serviceavgift på 6 kr/kvm bostadsyta/år för hyresrätt samt 4 kr/kvm bostadsyta/år för bostadsrätt. Lokalfastighetsägare erlägger en förhandlad avgift. Medlemskap i Bergsjön 2021 är möjligt för alla fastighetsägare i Bergsjön men, självklart, frivilligt. Totalbudgeten på årsbasis är år 2011 ca 1,2 milj kr. Med ökande medlemsanslutning över tid ökar den egna budgeten och den ekonomiska styrkan. Bergsjön 2021s arbetsmetod är alltså att genom en egen insats stimulera en mängd andra aktörer, offentliga och privata, att investera i Bergsjön. Självklart ger tillgång till externa stöd Bergsjön 2021 ökad kraft i att driva utvecklingen framåt i riktning mot ökad hållbarhet.



Medfinansieringen i den ekonomiska kalkylen i Bergsjön 2021s ansökan till Delegationen för Hållbara städer baseras på den ekonomi som Bergsjön 2021 själva går in i planeringsprojektet med, under projektiden den 1 januari 2012 till som längst den 31 december 2014.

Budget och tidplan

Planeringsprojektet kommer att genomföras med början den 1 januari 2012 till som längst den 31 december 2014. Tidplanen baseras på att Bergsjön 2021 är inne i skarpa samtal med Göteborgs stad om att inleda program/planarbeten i stadsdelen med start tidigt 2012. Dessa program/planarbeten ska ske parallellt med den förstudie och övrigt utredningsarbete som ingår i denna ansökan.

De delar av planeringsprojektet som innefattas i denna ansökan bör mestadels äga rum tidigt i den angivna perioden och vara avslutade i och med 2014 års avslutande.

Budget:

Förstudie: investeringsvilja, -behov, ambitionsnivåer, utvecklingsambitioner hos befintliga fastighetsägare i Bergsjön. Ackvisitionsprocess externa byggare och exploatörer utifrån gemensam utvecklingsstrategi.

Budget: 500 000 kr varav sökt bidrag från delegationen 150 000 kr

Egna utredningsresurser för att stärka upp Bergsjön 2021s möjlighet att påverka utformningen av Göteborgs stads planprocess.

Budget: 150 000 kr varav sökt bidrag från delegationen 50 000 kr

Utredningsresurser för att arbeta vidare med frågor som dyker upp under processens gång, exvis avfallshantering, energieffektivisering, grönytorna, hållbarhetscertifiering.

Budget: 350 000 kr varav sökt bidrag från delegationen 100 000 kr