

PM 2016-12-18

Bergsjön 2021
Pernilla Hallberg
0706-02 02 02
pernilla.hallberg@veera.se

P 54

Bergsjön 2021 - planering för förnyelse av stadsdelen Bergsjön, Bergsjön 2021

Stöd av Hållbara städer/Boverket

Bergsjön 2021 erhöll 2011 stöd av Hållbara städer/Boverket ur deras stödomgång för Planerings- och investeringsprojekt. Denna uppföljningsrapport görs med anledning av att vårt projekt nu avslutats.

Inledning och bakgrund

Bergsjön 2021 är ett utvecklings-partnerskap, i form av en ideell förening. Bergsjön 2021 bildades i februari 2011, finansieras av medlemmarna och föreningen är öppen för alla fastighetsägare. Medlemmar är både privata och allmännyttiga fastighetsägare.

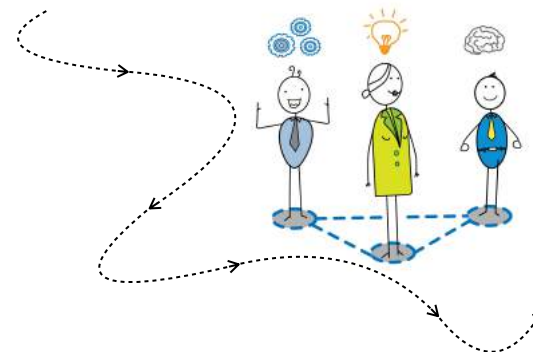
Syftet med Bergsjön 2021 är att få tillstånd en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling i Göteborgs svagaste stadsdel. Målbilden är att förnyelsen av Bergsjön ska vara en del av Göteborgs stads 400-års jubileum år 2021 i form av en bomässa.

Stadsdelen Bergsjön är en typisk miljonprograms-förort, byggd som ett funktions-separerat sovsamhälle, ca 7 km från Göteborgs centrum.

Utvecklingen i Bergsjön har länge varit negativ i varje avseende. Lägst förvärvsfrekvens, lägst utbildningsnivå av alla Göteborgs stadsdelar. Högst omflyttning av Göteborgs stadsdelar. Färre barn går i förskola i Bergsjön jämfört med liknande stadsdelar.

Avsaknaden av utvecklingskraft i Bergsjön manifesterades tydligt i bristen på nybyggnation 2011. I princip har inget byggts i stadsdelen sedan den stod färdig på sena 60-talet.

Den verkliga utmaningen i Bergsjön var att hitta motorn till verklig, långsiktig hållbar utveckling - och att skapa ett förtroende för genomförande-kapacitet hos både kommunala företrädare och möjliga exploatörer.



Bergsjön 2021s handlingsplan bygger på det långsiktiga målet om ett nytillskott på 700 bostäder fram till 2021 - vilket skulle innebära en ökning av antalet bostäder med ca 10 %.

De främsta utmaningarna i detta arbete har Bergsjön 2021 identifierat till:

- stadsdelens svaga fysiska koppling till dess närmsta omgivning.
- problemen som uppstår då ringleden runt Bergsjön är det enda alternativet att nå stadsdelens olika delar då interna kopplingar saknas.
- bristen på sammankoppling av stadsdelens bostadsenkla.
- stadsdelens besvärliga topografi som kan innebära problem för exploatering och tillgänglighet.
- stadsdelens svaga socioekonomiska situation.
- att utveckla stadsdelens grönområden till en tillgång, både för rekreation och affärsmässig verksamhet.
- att skapa livskraftiga mötesplatser i stadsdelen.
- att skapa en blandstad, där verksamheter kan etableras i anslutning till bostäder.

Projektets åtaganden

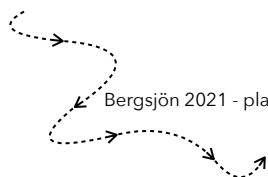
De två nyckelprocesser som Bergsjön 2021 har fått stöd för hos Hållbara städer rör båda planeringsfasen av stadsdelsförnyelse i Bergsjön. Syftet är att få tillstånd en hållbar utveckling i Bergsjön, och vända den negativa spiralen i Bergsjön.

Del ett i projektet handlar om att verka aktivt för den stadsdelsförnyelse Bergsjön 2021 har identifierat som nödvändig. Det betyder att skapa reella förutsättningar för allmän byggnation och utveckling i Bergsjön, här var att få igång ett programarbete en identifierad nyckelåtgärd.

Del två av projektet handlar om att Bergsjön 2021 aktivt ska arbeta för ökad kunskap och förståelse för olika aktörers möjligheter och intresse att bidra till Bergsjöns utveckling, och att från Bergsjön 2021s sida gå före och visa vägen framåt. Visa att det går att bygga nytt på affärsmässiga grunder - även i Bergsjön.

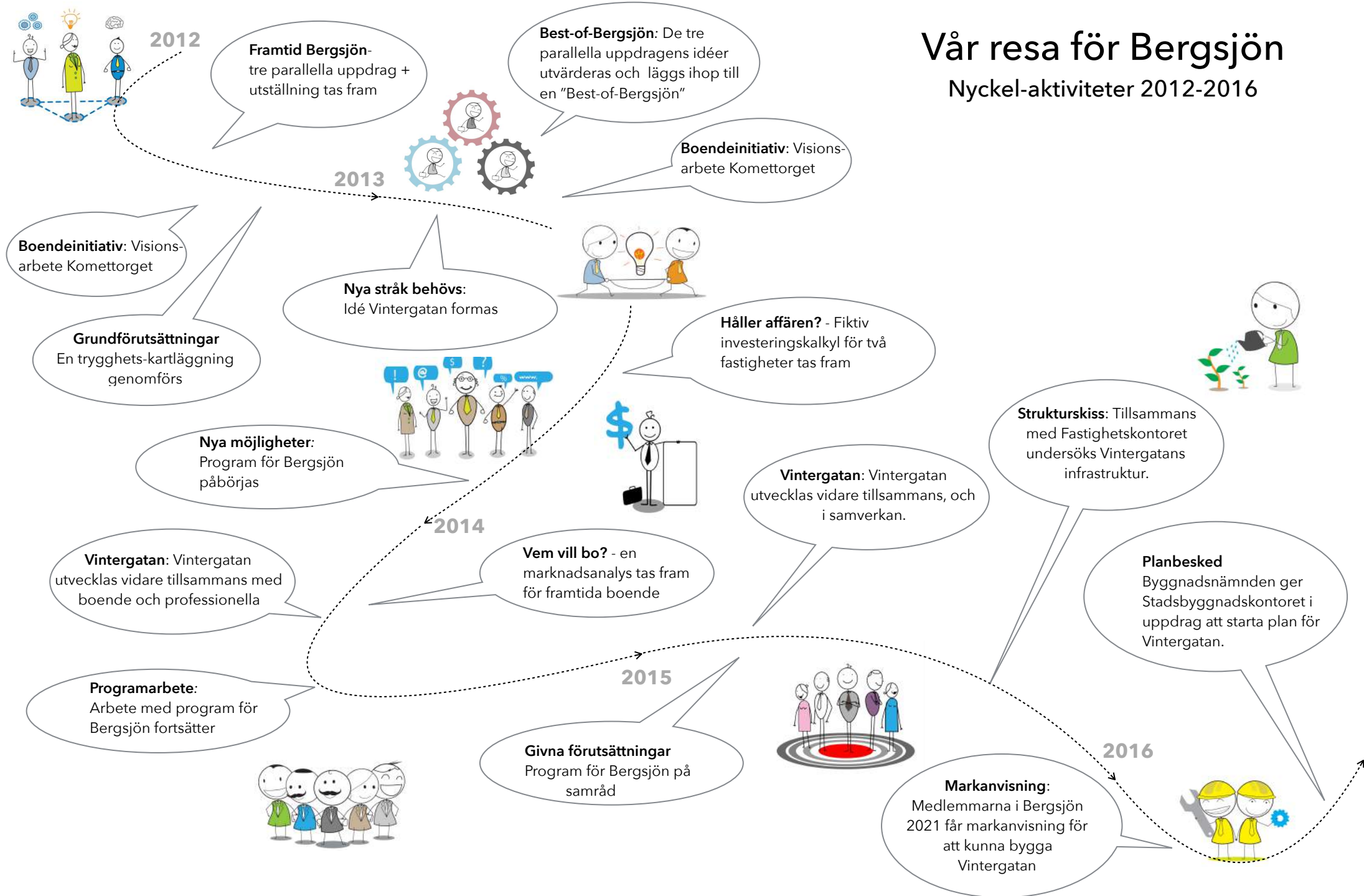
Båda dessa nyckelaktiviteter har varit beroende av att en överordnad, effektiv och trovärdig processorganisation finns, som kan driva de gemensamma frågeställningarna utifrån en samlande plattform.

Projektet har pågått under perioden 20120101-20160630.



Vår resa för Bergsjön

Nyckel-aktiviteter 2012-2016



Processorganisation

Det unika med Bergsjön 2021 är den gemensamma överenskommelse fastighetsägarna i Bergsjön har att samverka för att stärka stadsdelen och dess befolkning. På ett vis påminner det om de internationella formerna BIDs (Business improvement districts) och NIDs (Neighbourhood improvement districts), men där medlemskapet är frivilligt, och bygger på en övertygan om samverkans betydelse för att skapa långsiktig förändring.

Ursprungligen var det enbart fastighetsägare med fastigheter i Bergsjön som kunde vara med i arbetet, men 2014 ändrades Bergsjön 2021 sina stadgar. Numera kan alla som är intresserade att ställa sig bakom föreningens ändamål vara med.

Totalt är ca 70 % av Bergsjöns lägenheter representerade genom medlemmar i föreningen (se bilaga på medlemmar).

Arbetet drivs som en traditionell förening, med årsmöte och styrelse besatt av medlemmar. Till sin hjälp har föreningen anlitat Pernilla Hallberg, Veera utveckling för att driva det strategiska och operativa arbetet framåt.

I juni 2016 fanns det 10 medlemmar i Bergsjön 2021, varav åtta var fastighetsägare i Bergsjön. De övriga två har blivit medlemmar för att de har (fått) ett intresse att bygga nytt i Bergsjön.

Bergsjön 2021s viktigaste uppgift är att få till stånd en hållbar och attraktiv förnyelse i Bergsjön, med målbilden att en bomässa i Bergsjön ska bli en del av Göteborgs 400-årsfirande.

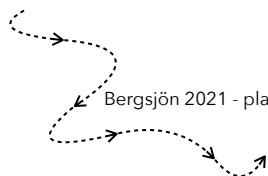
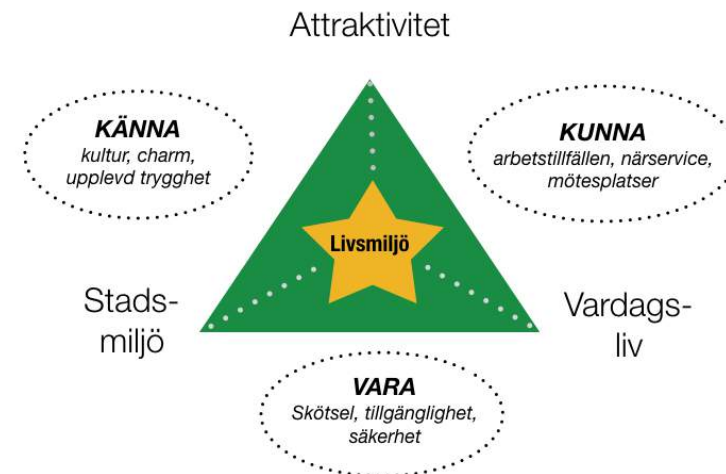
Strategier och framgångsfaktorer

De strategier och framgångsfaktorer Bergsjön 2021 utgår från är tre:

- ▶ Bergsjön 2021 ska vara en plattform för samverkan.
- ▶ Bergsjön 2021 ska utgå från lokal kunskap och boendes behov.
- ▶ Bergsjön 2021 ska ta till vara det engagemang som finns hos engagerade, boende eller samarbetsparter.

Processmodell

Bergsjön 2021 arbetar i all verksamhet med Veeras modell för områdesutveckling. Aktiviteterna som görs ska i möjligaste mån stärka alla tre delar av modellen, för att ge maximal effekt.

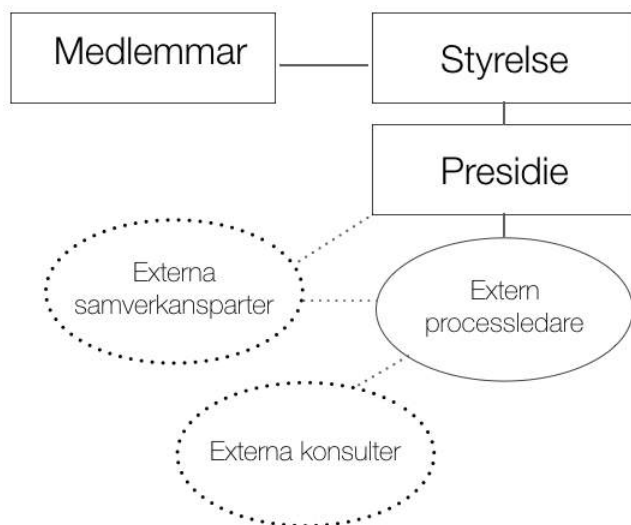


Vår process för förnyelse av stadsdelen Bergsjön, Bergsjön 2021

Processen för arbetet med Förnyelse av stadsdelen följer i huvudsak Bergsjön 2021s processmodell.

Organisation (se bilaga)

Bergsjön 2021s organisation är liten, och skräddarsys för varje enskilt projektarbete. I arbetet med projektet *Förnyelse av stadsdelen* har organisationens övergripande styrning skett i från styrelsen.



Processen för Förnyelse av stadsdelen

De verksamhetsarenor Bergsjön 2021 har kunnat arbeta på i arbetet med *Förnyelse av stadsdelen* har varit följande:

1. Inom medlemmarnas verksamhet
2. Mellan två verksamheter
3. I gemensamma projekt
4. Genom påverkan

Inom medlemmarnas verksamhet

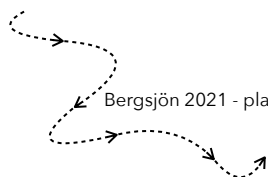
Bergsjön 2021 har här arbetat för att skapa kunskap om förhållanden och villkor som varje fastighetsägare/byggare har. Vi har också strävat efter att visa på goda exempel och visa vad andra har gjort för att inspirera och öka kunnandet. Viktiga verktyg här är benchmarking och nätverksarbete.

Aktiviteter: Investeringskalkyl, Kartläggning utvecklingsarbete, Förvaltarnätverk,

Mellan två verksamheter

Bergsjön 2021 arbetar här för att öka samverkan mellan olika parter. Här handlar det många gånger om ändrade rutiner eller förhållnings-sätt.

Aktiviteter: Trygghetsundersökning, Förvaltarnätverk, Kartläggning olovlig andrahandsuthyrning



I gemensamma projekt

För att kunna driva utvecklingen framåt krävs det ibland att flera parter går ihop och driver utvecklingen gemensamt. För Bergsjön 2021s del är det ett naturligt sätt att arbeta på, som ger mycket god effekt.

Aktiviteter: Utvecklingen av Vintergatan, Marknadsanalys, Dialogarbete, Strategisk kommunikationsplan, Ansökan markanvisning.

Genom påverkan

Ibland har Bergsjön 2021 inte ägt frågan själv, t ex vad gäller att skapa möjligheter för byggnation. Här arbetar då Bergsjön 2021 för att få till stånd det arbete eller de bilut som behövs för att stödja utvecklingen.

Aktiviteter: Program för Bergsjön

Utmaningar

I arbetet med *Förnyelse av stadsdelen* har några utmaningar varit extra påtagliga. Samverkan är som alltid ett speciellt kapitel, och det har krävts såväl en strategisk vision, tydlig målformulering och mandat hos samverkansparterna som en driven processledare som kan föra arbetet framåt, tillsammans. Det har varit viktigt att vi dragit åt samma håll, samtidigt för att få så stor effekt som möjligt. Det har också varit betydelsefullt att tidigt lyfta de farhågor - såsom t ex affärsmässigheten i att investera i Bergsjön - som ändå finns. Det är viktigt att varje part känner att just deras förutsättningar och behov är förstådda av de övriga.

Genom att arbetet är så långsiktigt, har det också krävt att parterna förstår att det tar tid - samtidigt som det varit viktigt att visa att det ändå händer saker. Därför har vi också arbetat med NU-aktiviteter (som dock ligger utanför detta projekt) - nära utveckling i både tid och nära boendes vardag.

Inkludering

Förnyelse av stadsdelen kommer påverka vardagen för många boende i Bergsjön. Det har därför varit oerhört viktigt att också arbeta med lokal förankring av de planer vi har. Här har Bergsjön 2021 gjort en del, Hyresgästföreningen och stadsdelen en annan och våra olika medlemmar har var och en gjort olika saker.

Kartläggning

Bergsjöns boende har genom åren varit med på många medborgardialoger, utan att någon egentlig förändring har skett. Det finns därför en viss dialogtrötthet, som har gjort att vårt inkluderande arbete i detta första skede mycket har handlat om att skapa tillit till förändring. Vi har arbetat med de tidigare genomförda dialogerna, och lyft upp de förändringsbehov som framkommit där - och försökt genomföra det nu istället. Arbetet med att kartlägga dialogerna ligger inom projekt *Förnyelse av stadsdelen*.



Information, medverkan och påverkan

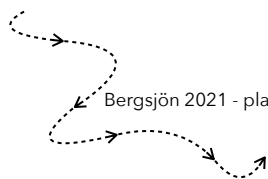
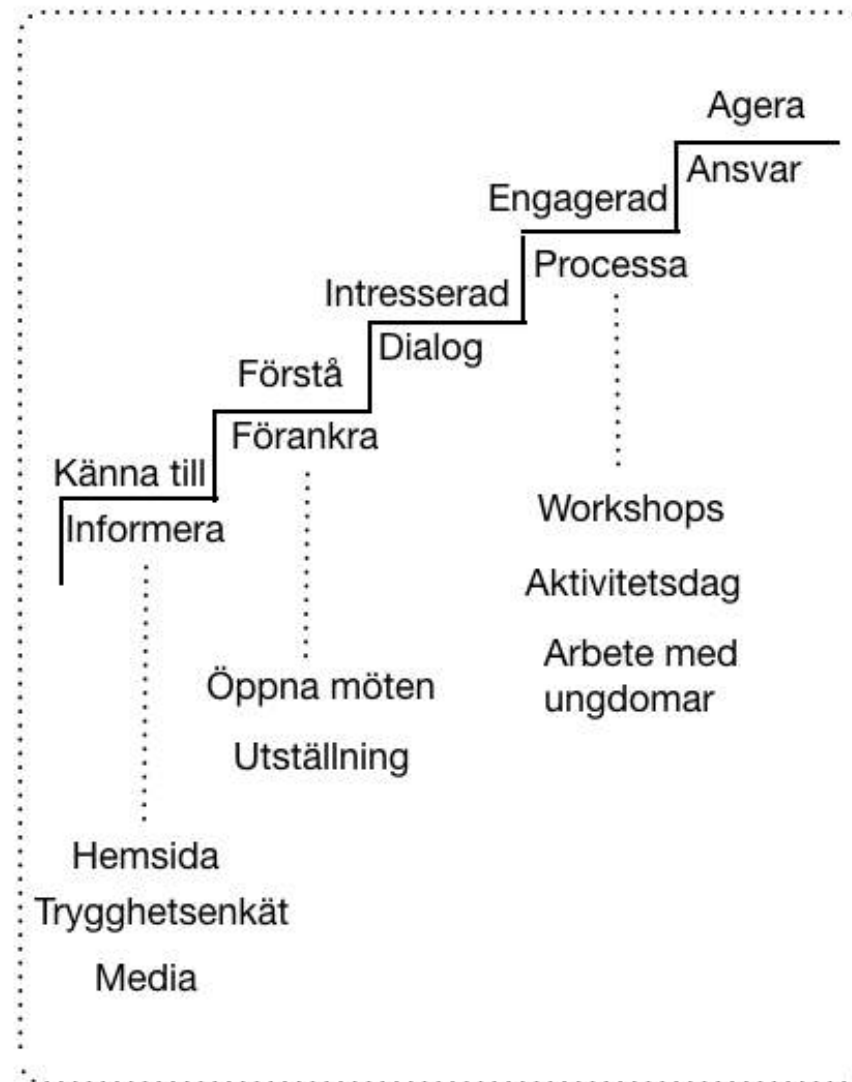
Vi har lyssnat på boende när det gäller behov och värdefulla miljöer för att i arbetet med att skapa ett program och nya byggmöjligheter som gör det bättre för de bergsjöbor som idag befolkar stadsdelen. Exempel på sådana platser, som vi stärker i vårt arbete är te x odlingslotter på Komettorget, servicen på Rymdtorget, lekplatsen vid stråket Vintergatan, vändhållplatsen på Komettorget.

Arbetet har varierat mellan att vara informativt, en information som skett i huvudsak via hemsidan. Vi har även gått ut med information via våra medlemmar och media. Här har det handlat om information kring Bergsjön 2021s arbete i stort.

Nr det gäller de tre parallella uppdragen vi hade hade vi en utställning och presentation - med diskussion samt en utställning på Bergsjöns bibliotek över sommaren 2012, där alla hade möjlighet att lämna skriftliga tyckanden. Kunskapen från detta arbetades sedan in i det arbete som gjordes med att lägga samman de tre arkitekt-förslagen.

Vi har haft flera workshops kring Vintergatans funktion och utformning, med aktiva personer i Bergsjön. Vi har , tillsammans med HGF genomfört ett större påverkansarbete för ungdomar vad eller utveckling av Komettorget.

Arbetet med dialogerna har legat inom arbetet med *Förnyelse av stadsdelen* - medan åtgärderna inte har gjort det.



Hållbar stadsutveckling - Bergsjön 2021s mission

För Bergsjön 2021 betyder en utveckling i Bergsjön ett långsiktigt och äkta engagemang för att skapa hållbara livsmiljöer.

Det betyder att vi i arbete med båda våra nyckelprocesser utgår från att allt vårt arbete ska vara lokalt förankrat. Vårt arbete ska motverka den gamla strukturen med funktionsseparering, och bidra till att koppla ihop Bergsjöns delar med varandra och Bergsjön med Göteborg.

För att lyckas med detta är arbete för att öka den upplevda tryggheten oerhört viktigt, och genom det ökas också attraktiviteten.

Genom att visa på engagemang och närvaro visar vi inte bara Bergsjöborna att vi menar allvar och tror på Bergsjön. På så sätt kan vi också attrahera andra intressenter, som i sin tur kan skapa ett lokalt näringsliv och en lokal arbetsmarknad.

Våra två nyckelprocesser berör båda vår mission och utan att genomföra dessa nyckelprocesser hade vi inte heller kunnat arbeta i enlighet med vår mission.

Måluppfyllelse *Förnyelse av stadsdelen*

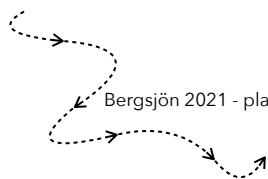
Genom arbetet med projektet *Förnyelse av stadsdelen* har vi satt upp en mängd olika hållbarhetsmål. Vi börjar dock från ett utgångsläge där mycket lite har gjorts - och där små möjligheter att göra något fanns. Bergsjön 2021s arbete har därför under projektets tidsram

haft ambitionen att skapa förutsättningar för ett hållbart Bergsjön i framtiden.

Genom ökade intressen i stadsdelen, möjliggörs också på sikt ett minskat bilberoende, ökade lokala energilösningar, ökade innovationer samt mer hållbara sociala förutsättningar.

Vilka mål har vi nått genom *Förnyelse av stadsdelen*?

Genom arbetsmodellerna i Bergsjön 2021 skapat en motor för utvecklingen i Bergsjön	●
Stimulera investeringsvilja för att få tillstånd 700 nya bostäder till 2021	●
Systematiskt trygghetsarbete	●
Skapa förutsättningar för minskat bilberoende	●
Systematiskt samverkansarbete	●
Genom Bergsjön 2021 skapat en motor för utvecklingen i Bergsjön	●
Skapat ekonomiska förutsättningar för nybyggnation	●
Skapat möjligheter för byggnation	●
Vårt arbete kommer minska barriärerna i Bergsjön	●
Genom benchmarking öka synergier vid t ex ombyggnation	●
Starta programarbete	●
Skapat dialog och inflytande	●
Integrerad, sektorsövergripande planering	●



Aktiviteter 2012-2016

Aktiviteterna inom projekt *Förnyelse av stadsdelen* är följande

Trygghetsundersökning

Åtgärd

Vi skickade ut en trygghetsundersökning till 2000 respondenter för att få reda på vad Bergsjöborna tyckte om sin stadsdel vad gäller trygghets relaterade frågor. Enkäten genomfördes av Gabriella Sandstig, Göteborgs universitet.

Resultat

Kunskap om Bergsjöbornas uppfattningar vad som är bäst och sämst med att bo i Bergsjön.

Effekter

Kunskapen ger oss möjligheter att förstärka det positiva, och försöka minska det negativa genom vårt utvecklingsarbete och på så vis öka den sociala hållbarheten.

Måluppfyllelse

Trygghetsundersökningen var en del i måluppfyllelsen att kartlägga områdets fastighetsägares boende.

Kunskap och spridning

Bergsjön 2021 har delat med sig av undersökningen till SDF Östra Göteborg, och spridit/arbetat med resultaten till våra medlemmar.

Tre parallella uppdrag

Åtgärd

Eftersom det inte fanns någon som helst utvecklingsvilja i Bergsjön, var ett av de första initiativen Bergsjön 2021 gjorde var att beställa tre parallella uppdrag på hur Bergsjön hållbart skulle kunna utvecklas. Sweco, White samt Kanozi fick uppdraget som presenterades i juni 2012.

Resultat

3 intressanta framtidsscenarier för Bergsjön, där samtliga visade på med en kraftig förtätning av antalet bostäder och flera utvecklade nya stråk.

Effekter

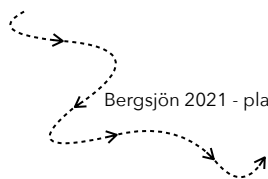
De parallella uppdragen gav energi och skapade en möjlighetsram för utvecklingsarbete. *"Tänk om det är möjligt att göra så här!"*

Måluppfyllelse

De parallella uppdragen satte fokus på bristen på utveckling i Bergsjön - och de goda möjligheter som faktiskt fanns att utveckla i Bergsjön. Om alla hjälps åt. Nu började det diskuteras att det kanske skulle göras ett program för första gången...

Kunskap och spridning

Vi hade en gemensam presentations- dag öppen för alla, men även inbjudna från kommunen - politiker och tjänstemän. De parallella uppdragen ställdes sedan ut under sommaren på Bergsjöns bibliotek för att medborgare skulle kunna se och kommentera. Flera artiklar i media kring de parallella uppdragen gjordes. Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och SDF Östra Göteborg och Bergsjön 2021s medlemmar har fått del av arbetet.



Visionsarbete Komettorget

Åtgärd

Komettorget är det område i Bergsjön som har lägst socio-ekonomisk styrka. Det är också där spårvagnen har sin ändhållplats. För att kunna skapa en utveckling i Bergsjön, bar det viktigt att stärka Komettorget. Arbetet att ta fram en vision för hur människor ville att Komettorget skulle utvecklas var viktigt att ta fram.

Resultat

En vision om ett tryggare Komettorg med fler människor, som bl a manifesterades i ett arbete med ungdomar kring en aktivitetsplats. Det innebar att idéerna kring ett nytt stråk mellan Komettorget och Rymdatorget fick ytterligare kraft.

Effekter

Genom arbetet med vision Komettorget, beslutade Park- och Naturförvaltningen att investera i en aktivitetsplats för ungdomar (som delfinansierades av Bergsjön 2021, utanför detta projektet dock). Arbetet med att ta fram vad som skulle finnas på aktivitetsplatsen togs fram av ungdomar själva, och en aktivitetsdag med omröstning och viktning av olika aktiviteter genomfördes.

Måluppfyllelse

Genom visionen fick vi fram att människor önskade att Komettorget skulle bli tryggare. En kunskap att ta med in i program- och byggarbete. Människor fick möjlighet att bli delaktiga i utvecklingen.

Kunskap och spridning

Arbetet har spridits till HGF, SDF Östra Göteborg, Park.och naturförvaltningen och till våra medlemmar.

Vintergatan - nytt stråk

Åtgärd

Genom arbetet med att ta fram en vision för Komettorget, blev det tydligt att tryggheten på torget behövde stärkas. Om vi kunde skapa ett bebyggt stråk mellan Komettorget och Rymdatorget skulle det kunna öka tryggheten och möjligheterna för närservice i området. Bergsjön 2021 skulle också kunna få ett gemensamt utvecklingsstråk för sina medlemmar.

Resultat

En visionsbild ett nytt stråk med fastigheter på båda sidor om en stadslik gata. Nu började Bergsjön 2021 för första gången på allvar säga att föreningen och våra medlemmar skulle gå i bräsch för nybyggnationen.

Effekter

Genom arbetet med Vintergatan, kunde Bergsjön 2021 på allvar visa att vi var att räkna med för kommunen som varit mycket motvilliga att starta ett programarbete eftersom de menade att byggvilja i Bergsjön helt saknades.

Måluppfyllelse

Genom skissen på Vintergatan möjliggjordes arbetet att påbörja arbetet att attrahera nya exploitörer tal Bergsjön.

Kunskap och spridning

Arbetet med Vintergatan har spridits Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och SDF Östra Göteborg och Bergsjön 2021s medlemmar. Ett par artiklar om Vintergatan har gjorts. Vintergatan har också presenterats på vår hemsida.



Vision Vintergatan

BERGSJÖN
VISIONSPLAN FÖR BERGSJÖN



Sammanställning parallella uppdrag

Åtgärd

Efter de tre parallella uppdragen såg Bergsjön 2021 fördelar med alla tre. Beslut togs därför att låta Sweco lägga samman dessa tre arkitektuppdrag till ett - och utgå från det gemensamma, det som boende tycket var viktigt och det som verkade mest genomförbart.

Resultat

En kartläggning som blev ett gediget och operativt verktyg för att utveckla i Bergsjön.

Effekter

Genom sammanläggningen fick programarbetet en ordentlig kunskapsinjektion och Bergsjön 2021 kunde diskutera hela Bergsjöns utveckling och se om Vintergatan var rätt för Bergsjön 2021 att satsa på.

Måluppfyllelse

En genomarbetad utvecklingsplan för Bergsjöns stadsutvecklingsmöjligheter.

Kunskap och spridning

Arbetet med Vintergatan har spridits Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och SDF Östra Göteborg och Bergsjön 2021s medlemmar. Ett par artiklar om Vintergatan har gjorts. Vintergatan har också presenterats på vår hemsida.

Investeringskalkyl

Åtgärd

Genom arbetet med sammanläggningen av de parallella uppdragen och Vintergatans framväxt, blev det allt tydligare att intressanta byggmöjligheter fanns i Bergsjön. Frågan var om det rent ekonomiskt skulle gå att räkna hem? En typ-kalkyl över två fastigheter genomfördes av Sweco.

Resultat

Resultatet av investeringskalkylen visar att det inte är möjligt att bygga bostäder i Bergsjön, utan stöd från kommunen i form av billig mark och få infrastrukturkostnader.

Effekter

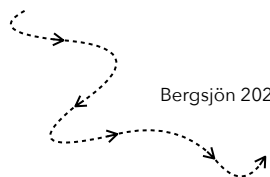
Genom investeringskalkylen blev det tydligare för Bergsjön 2021 att vi inte kunde klara det ensamma, utan kommunen måste vara med och dela riskerna.

Måluppfyllelse

Genom investeringskalkylen kunde vi börja arbeta för att få affärsmässighet i projektet - och därmed närmare operativt genomförande. Nu var det inte längre bara en vision att bygga - utan en ambition.

Kunskap och spridning

Arbetet med Investeringskalkylen har delats med intresserade exploatörer, Bergsjön 2021s medlemmar och Fastighetskontoret.



Dialogworkshops Vintergatan

Åtgärd

För att ytterligare utveckla idéerna kring Vintergatan hade Bergsjön 2021 två workshops för att diskutera en hållbar utveckling med intressenter från kommunen, näringslivet företrädare för föreningslivet och exploatörer.

Resultat

Resultatet gav flera viktiga insikter - betydelsen av ett aktivt stråk, att hållplatserna är trygga, att det inte blir för lite bostäder mm.

Effekter

Workshopen gav ett gemensamt och ökat engagemang för Vintergatan hos alla parter.

Måluppfyllelse

Workshoparna innebar att vi närmade oss en operativ projektutveckling - men blev också viktig som ett inspel till det pågående programarbetet.

Kunskap och spridning

Dokumentationerna från workshoparna har spridits till deltagarna såsom Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret och SDF Östra Göteborg samt Bergsjön 2021s medlemmar.



Marknadsanalys

Åtgärd

För att utreda om det fanns någon möjlighet för att bygga bostäder som kunde hyras ut/säljas beslutade Bergsjön 2021 att genomföra en marknadsanalys tillsammans med Göteborgs bostadsförmedling - Boplats Göteborg.

Resultat

Resultatet visade att det fanns en marknad för bostäder i Bergsjön, företrädesvis små och billiga lägenheter.

Effekter

Marknadsanalysen gav kunskapen om att det fanns intressenter för bostäder i Bergsjön, vilket gav ökat engagemang och incitament för de som ville bygga. Det var också betydelsefullt att kunna visa kommunen att det fanns en marknad för bostäder, så att det kunde kännas tryggt i arbetet att starta ett program-arbete. Men också för att visa vilka nivåer människor kunde tänka sig att betala i hyra - vilket också betydde att vi inte skulle kunna få ihop kalkylen utan kommunens samverkan.

Måluppfyllelse

Marknadsanalysen gav kunskapen om att det fanns intressenter för bostäder i Bergsjön - om vi bara lyckades med hyresnivåerna.

Kunskap och spridning

Arbetet har spridits till intresserade exploatörer och föreningens medlemmar.

Utgångspunkter för byggnation

Åtgärd

För att ytterligare utveckla idéerna kring Vintergatan gjorde Bergsjön 2021 en sammanställning utifrån kända ingångsdata grovt uppskatta investeringsmöjligheterna för att bygga hyresrätter i Bergsjön, med godtagbara ekonomiska villkor samt en rimlig uthyra för bostads-hyresgäster.

Resultat

Resultatet gav att det finns ett behov av fler lägenheter i Bergsjön, företrädesvis 2:or och 3:or med en hyra på maximalt 5 500 kr - 7 600 kr, och att det skulle vara möjligt - med rätt förutsättningar - att bygga 700 lägenheter längs stråket Komettorget - Rymdtorget.

Effekter

Att vara än närmare att skapa ett nytt stråk mellan Rymdtorget och Komettorget, som skulle innebära tryggare vardagsliv och bättre vardagsservice för många boende.

Måluppfyllelse

Genom att skapa ökad trygghet och ökad vardagsservice minskar bilberoendet och möjligheterna till kala nätverk ökar.

Kunskap och spridning

Rapporten har spridits till Fastighetskontoret och Bergsjön 2021:s medlemmar.

Kartläggning utvecklingsarbete

Åtgärd

För att få kunskap om planerade investeringar hos medlemmarna i Bergsjön 2021 gjordes en studie kring detta.

Resultat

Resultatet visade att det fanns omfattande planer på varsam renovering, utveckling av grönytor, ökat underhåll och ökad närvaro i Bergsjön hos de flesta fastighetsägare inom Bergsjön 2021.

Effekter

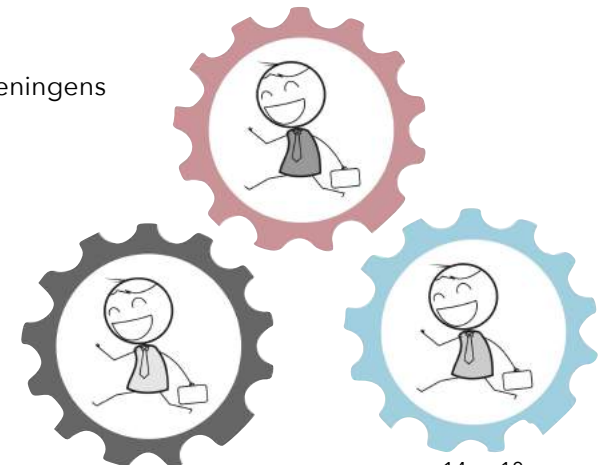
Genom det ökade engagemanget från fastighetsägarna, kommer boende att få trivsammare och tryggare boendemiljöer. Genom kartläggningen skapades ett förvaltarnätverk som träffas vid behov och diskuterar gemensamma frågor.

Måluppfyllelse

Genom aktiviteten fick Bergsjön 2021 kunskaper om varje fastighetsägare engagemang i utvecklingsarbetet, samt ett långsiktigt nätverk mellan fastighetsägarna.

Kunskap och spridning

Arbetet har spridits till föreningens medlemmar.



Strategisk kommunikationsplan

Åtgärd

För att nå framgång är det angeläget att olika intressenter delar samma bild av och förväntan på vad Bergsjön 2021 ska åstadkomma och kunna bidra till. Därför är det viktigt att kommunikationen är tillräckligt samfällad så att samarbetet över tid kan uppfattas på det sätt som Bergsjön 2021 avser. Den strategiska kommunikationsplanen ska fungera som ett verktyg och ge vägledning och stöd i det löpande kommunikationsarbetet.

Resultat

Den strategiska kommunikationsplanens pekade ut nyckelintressenter och nyckelaktiviteter - liksom tog fasta på och förstärkte vår mission för Bergsjön.

Effekter

Vi fick diskutera våra gemensamma tankar kring varför vi är engagerade i Bergsjön - och vad vi vill att det ska leda till. Genom detta kunde vi skapa gemensamma bilder att kommunicera.

Måluppfyllelse

Den strategiska planen hjälper Bergsjön 2021 att åstadkomma en hållbar och attraktiv förnyelse i Bergsjön, med målbilden att en bomässa i Bergsjön ska bli en del av Göteborgs 400-årsfirande.

Kunskap och spridning

Rapporten har spridits till Bergsjön 2021s medlemmar.

Strukturskiss Vintergatan

Åtgärd

Bergsjön 2021 har hela tiden sagt att vi kan utveckla Vintergatan, under förutsättning att kommunen står för infrastrukturkostnaderna. I de första skisserna låg infrastrukturkostnaderna på 110 miljoner, vilket var alltför betungande för kommunen. Bergsjön 2021 fick därför i uppdrag att tillsammans med Fastighetskontoret ta fram en infrastruktur-skiss där kostnaderna blev lägre. Arbetet gjordes tillsammans med Sweco.

Resultat

Resultatet visade att det fanns gott om möjligheter att minska infrastrukturkostnader, utan några egentliga kvalitetsbrister.

Effekter

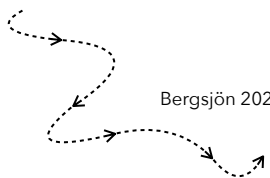
Resultatet från strukturskissen visade infrastrukturkostnader för Vintergatan på knappt 50 miljoner - vilket låg inom den budgetram kommunen avsatt för Vintergatan. Det betydde att Fastighetskontoret godkände projektet och bad Bergsjön 2021 att söka markanvisning.

Måluppfyllelse

Genom aktiviteten fick Bergsjön 2021 gehör för att exploatera Vintergatan.

Kunskap och spridning

Arbetet har spridits till föreningens medlemmar, intresserade exploatörer, kommunen.



Program Bergsjön

Åtgärd

För att få utvecklingskraft i Bergsjön var det viktigt att få igång ett programarbete.

Resultat

Programarbete genomfördes av stadsbyggnadskontoret mellan 2013-2015. I januari 2016 antog Byggnadsnämnden programmet.

Effekter

Genom programmet lyftes Bergsjön som stadsdel upp för intresserade exploatörer.

Måluppfyllelse

Från att varit totalt ointresse att bygga nytt i Bergsjön finns nu två andra projekt om vardera ca 400 bostäder på gång att byggas i Bergsjön, vid sidan av Vintergatan.

Kunskap och spridning

-

Ansökan markanvisning

Åtgärd

För att kunna utveckla Vintergatan behövde Bergsjön 2021 få en markanvisning av kommunen. Inför detta skrev Bergsjön 2021 en ansökan.

Resultat

Bergsjön 2021s medlemmar beviljades en markanvisning av 700 bostäder lags ett nytt stråk mellan Rymdtorget och Komettorget.

Effekter

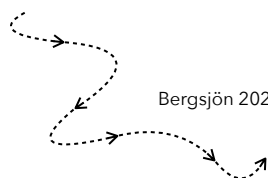
Genom markanvisningen har Bergsjön 2021 gått in i en operativ fas för exploatering av Vintergatan.

Måluppfyllelse

Detta var en av de viktigaste aktiviteterna för att nå Bergsjön 2021s måluppfyllelse.

Kunskap och spridning

Arbetet har spridits till föreningens medlemmar, intresserade exploatörer, kommunen.



Kartläggning motivbilder

Åtgärd

Genom att vi fått en markanvisning av Vintergatan, blev det viktigt att samla upp de olika intressenternas motivbilder för att bygga - eller inte bygga. 8 strukturerade samtal genomfördes med var och en av intressenterna.

Resultat



Effekter

Genom samtalen fick vi en gemensam syn på möjligheter och utmaningar.

Måluppfyllelse

Bidrar till att kvalitetssäkra arbetet.

Kunskap och spridning

Spridning har skett till exploaterings-gruppen.

Kartläggning olovlig 2:dra hand

Åtgärd

För att få en samlad bild över storleken på den olovliga andrahandsuthyrningen genomfördes en enkät angående detta hos Bergsjön 2021s medlemmar.

Resultat

Resultatet visar på att det i vissa bestånd finns ganska många olovliga andrahandsuthyrningar, medan det hos andra är ganska begränsat. Det verkar avspeglar sig i hur intensivt fastighetsägaren arbetar med frågan.

Effekter

Genom sammanställningen, kan Bergsjön 2021s fastighetsägare få kunskap om vad som fungerar, men också kommunen kan få kunskap om situationen och vidta åtgärder.

Måluppfyllelse

För att öka tryggheten i bostadsområdena är det viktigt att få ner den olovliga andrahandsuthyrningen, och enkäten är ett led i detta arbete.

Kunskap och spridning

Arbetet har spridits till föreningens medlemmar och kommunen.

Avslutningsvis

Genom det stöd som Bergsjön 2021 erhöll från Boverket/Hållbara städer har arbetet kunnat fördjupas och breddas på ett sätt som ytterligare förstärker möjligheterna att utveckla Bergsjön till en långsiktigt hållbar stadsdel - för såväl människor som miljön och företag.

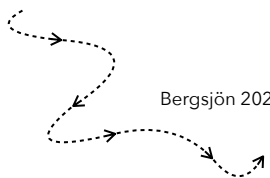
Göteborg 2016-12-21

Per-Herik Hartmann, Familjebostäder i Göteborg
ordförande Bergsjön 2021

Magnus Andersson, Balder
vice ordförande Bergsjön 2021

Bilagor

1. Ekonomisk uppföljning 20120101-20160630
2. Revisorsrapport
3. Material
4. Organisation



P 54 - Bergsjön 2021 - Ekonomisk uppföljning 20120101-20160630

Nyckelprocesser	Kostnad	Kommentarer
Övergripande aktiviteter för båda nyckelprocesserna		
Verksamhetsledning (projektledning)	1 429 429 kr	Projektledning, verksamhetsstyrning, processarbete
Information och kommunikation	205 800 kr	Hemsida, strategisk kommunikationsplan
Inför formellt programarbete		
Parallella uppdrag	300 000 kr	Tre parallella uppdrag över Bergsjöns utveckling
Analys och sammanläggning parallella uppdrag	240 963 kr	En analys och prioritering av förslag från de tre parallella uppdragen - Best of...
Visionsarbete Komettorget	107 156 kr	Visionsarbete Komettorget tillsammans med ungdomar
Programmöten, workshops, seminarium mm	118 069 kr	
Förstudie och kartläggning av fastighetsägarnära frågor		
Trygghetsundersökning	309 560 kr	Trygghetsundersökning Bergsjön
Investeringskalkyl	30 760 kr	Framtagande av en investeringskalkyl för att kunna diskutera förutsättningar för byggnation.
Marknadsanalys	16 200 kr	Framtagen i samarbete med Boplats
Samarbetsavtal mellan fastighetsägarna	58 560 kr	Ett första samarbetsavtal för att påbörja diskussionen om villkor och samarbetsformer.
Vintergatan - nytt stråk Ryndtorget - Komettorget	434 381 kr	Utveckling av ett nytt stråk mellan Komettorget och Ryndtorget
Totalt nedlagda kostnader	3 250 877 kr	
Sökta stödmedel	300 000 kr	
Hittills ansökta stödmedel	0 kr	
Nedlagd arbetstid		
Arbete nedlagt av representanter/ledamöter	0 kr	Vi har inte följt upp nerlagd tid för respektive representant/ledamot. En försiktig uppskattning är dock att ca 3062 timmar är nedlagt för våra nyckelprocesser av representanter/ledamöter.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Projektrapport P54 - Bergsjön 2021 - planering för förnyelse av stadsdelen Bergsjön

Till Bergsjön 2021

Org nr 802459-2829

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av bifogad projektrapport för Bergsjön 2021 avseende perioden 2012-01-01—2016-06-30. Det är Bergsjön 2021 som har ansvaret för att upprätta och presentera denna projektrapport i enlighet med god redovisningssed. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna projektrapport grundat på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god redovisningssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att den bifogade projektrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med god redovisningssed.

Göteborg den 23 december 2016



Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Material

P54 Bergsjön 2021 Planering för förnyelse av stadsdelen Bergsjön

I arbetet med projekt P54 har följande rapporter, kartläggningar och material tagits fram. Några av dessa skickas med uppföljnings-rapporten, dock inte alla. Vid behov kan samtligt material efterfrågas.

2012

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 1. Trygghetsundersökning | Medskickat som bilaga |
| 2. Parallellt uppdrag- White | Ej medskickat |
| 3. Parallellt uppdrag- Kanozi | Ej medskickat |
| 4. Parallellt uppdrag- Sweco | Ej medskickat |
| 5. Div. artiklar i media | Ej medskickat |

2013

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 6. Visionsarbete Komettorget | Ej medskickat |
| 7. Dialog Komettorget (B2021) | Ej medskickat |

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| 8. Vintergatan - nytt stråk (Kanozi) | Ej medskickat |
| 9. Sammanställning parallella uppdrag | Medskickat som bilaga |
| 10. Investeringskalkyl 2013 | Ej medskickat |

2014

- | | |
|--|------------------------------|
| 11. Vintergatan - nytt stråk (Kanozi) | Ej medskickat |
| 12. Dialog Vintergatan (B2021) | Ej medskickat |
| 13. Marknadsanalys Vintergatan (Boplats) | Ej medskickat |
| 14. Investeringskalkyl 2014 (Sweco) | Ej medskickat |
| 15. Utgångspunkter för byggnation (B2021) | Medskickat som bilaga |
| 16. Kartläggning utvecklingsarbete (B2021) | Ej medskickat |
| 17. Strategisk kommunikationsplan (Grayling) | Ej medskickat |

2015

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| 18. Strukturskiss Vintergatan (Sweco) | Medskickat som bilaga |
|---------------------------------------|------------------------------|

2016

19. Program Bergsjön	<i>Medskickat som bilaga</i>
20. Ansökan markanvisning (B2021)	<i>Medskickat som bilaga</i>
21. Kartläggning motivbilder (B2021)	Ej medskickat
22. Kartläggning olovlig 2:hand (B2021)	Ej medskickat

Organisation

P54 Bergsjön 2021 Planering för förnyelse av stadsdelen Bergsjön

2012

Ordförande: Martin Hag, Västerstaden

Vice ordförande: Peter Lundstedt, Familjebostäder

Styrelse: Marina Fritsche, (Wallenstam), Samuel Boström, (Bovista),
Gunilla Karlsson, (GöteborgsLokaler).

Lena Hasslöf Gustafson (Fastighetsägarna), adjungerande ledamot
Ulla-Carin Olsson (SDF Östra Göteborg), adjungerande ledamot

Processledare: Annika Berntsson, Familjebostäder, Pernilla Hallberg,
Veera

Samverkande konsulter: Sweco, White, Kanozi

Externa samverkansparter: Göteborgs stad, Park- och
naturförvaltningen, Trafikkontoret, Hyresgästföreningen, Stadsdelen
Östra Göteborg, Utveckling nordost, Business region Göteborg, Fastighetskontoret,
Stadsbyggnadskontoret, Föreningsliv, Chalmers, Göteborgs universitet.

2013

Ordförande: Martin Hag, Västerstaden

Vice ordförande: Per-Henrik Hartmann, Familjebostäder

Styrelse: Marina Fritsche, (Wallenstam), Samuel Boström, (Bovista),
Gunilla Karlsson, (GöteborgsLokaler).

Lena Hasslöf Gustafson (Fastighetsägarna), adjungerande ledamot
Ulla-Carin Olsson (SDF Östra Göteborg), adjungerande ledamot

Processledare: Pernilla Hallberg, Veera

Samverkande konsulter: Sweco, Kanozi, R.A.K

Externa samverkansparter: Göteborgs stad, Park- och
naturförvaltningen, Trafikkontoret, Hyresgästföreningen, Stadsdelen
Östra Göteborg, Utveckling nordost, Business region Göteborg, Fastighetskontoret,
Stadsbyggnadskontoret, Föreningsliv, Chalmers, Göteborgs universitet.

2014

Ordförande: Martin Hag, Balder

Vice ordförande: Per-Henrik Hartmann, Familjebostäder

Styrelse: Anne Rohmann, (Västerstaden), Magnus Andersson, (Balder),
Gunilla Karlsson, (GöteborgsLokaler).

Lena Hasslöf Gustafson (Fastighetsägarna), adjungerande ledamot
Ulla-Carin Olsson (SDF Östra Göteborg), adjungerande ledamot

Processledare: Pernilla Hallberg, Veera

Samverkande konsulter: Sweco, Kanozi, Grayling, Boplats

Externa samverkansparter: Göteborgs stad, Park- och naturförvaltningen, Trafikkontoret, Peab, Hyresgästföreningen, Stadsdelen Östra Göteborg, Utveckling nordost, Business region Göteborg, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Föreningsliv, Chalmers, Göteborgs universitet.

2015

Ordförande: Martin Hag, Balder

Vice ordförande: Per-Henrik Hartmann, Familjebostäder

Styrelse: Ingegerd Linder, (Egnahemsbolaget), Magnus Andersson, (Balder), Gunilla Karlsson, (GöteborgsLokaler).

Rikard Ljunggren (Fastighetsägarna), adjungerande ledamot
Ulla-Carin Olsson (SDF Östra Göteborg), adjungerande ledamot

Processledare: Pernilla Hallberg, Veera

Samverkande konsulter: Sweco

Externa samverkanspartner: Göteborgs stad, Park- och naturförvaltningen, Trafikkontoret, Peab, Hyresgästföreningen, Stadsdelen Östra Göteborg, Utveckling nordost, Business region Göteborg, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Föreningsliv, Chalmers, Göteborgs universitet.

2016

Ordförande: Per-Henrik Hartmann, Familjebostäder

Vice ordförande: Magnus Andersson, Balder

Styrelse: Erik Windt Wallenberg, (Egnahemsbolaget), Gunilla Karlsson, (GöteborgsLokaler), Peter Lundstedt (Willhem)

Rikard Ljunggren (Fastighetsägarna), adjungerande ledamot
Gitte Caous (SDF Östra Göteborg), adjungerande ledamot

Processledare: Pernilla Hallberg, Veera

Samverkande konsulter:

Externa samverkanspartner: Göteborgs stad, Park- och naturförvaltningen, Trafikkontoret, Peab, Hyresgästföreningen, Stadsdelen Östra Göteborg, Utveckling nordost, Business region Göteborg, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Föreningsliv, Chalmers, Göteborgs universitet