

Mellanrum #77 Göteborgs Stadsmuseum 2016-09-28

BOSTADSBYGGANDE I FRAMTIDEN



Göteborgs stad har som mål att bygga 1400 bostäder per år för att tillgodose kraven på nya bostäder. Går detta att lösa utan att göra avkall på hållbarhet?

För att diskutera detta har Göteborgs stadsmuseum bjudit in Mariette Hilmersson som är VD för bolaget "Framtiden" samt arkitektprofessoren Ola Nylander ifrån Chalmers. "Framtiden" fungerar som moderbolag för allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg. Moderator för kvällen är Claes Caldenby.

Mariette inleder med att presentera bolaget "Framtiden" och deras vision. Tidigare år har "Framtiden" arbetat med 3-400 bostäder per år så det är en betydlig ökning till de 1400 som nu planeras. Förutom bostäderna till allmännyttan så arbetar "Framtiden" med att färdigställa runt 200 egnahem och bostadsrätter per år.

Idén är att bostäderna ska ligga i framkant när det gäller social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. När det gäller de sociala frågorna har trygghetsaspekten fått en större roll i dagens Göteborg. Till skillnad mot tidigare år ska de nu försöka bygga mer i områden med social osäkerhet, detta för att skapa en inspirerande livsmiljö.

Någonting som "Framtiden" bland annat diskuterar är produktionen av så kallade generationsboende i Gårdsten. Detta kan till exempel vara ett radhus där övervåningen bebos av en äldre familjemedlem som en far eller morförälder. Modellen kan dock bli problematisk om någon del av familjen skulle vilja flytta.

Vad bostadsbyggandet ständigt brottas med är att balansera byggkostnader med en rimlig hyra. Även om byggkostnaderna blir större blir ett kvalitativt byggande billigare i längden, speciellt om husen ska stå i minst 50 år.

Ola Nylander fortsätter samtalet med att visa en bild på byggbranschens upp och nedgångar i Sverige från 1900 talets början till idag. Den första perioden 1900 – 1930 var byggbranschen marknadsstyrd med dåliga bostäder och låg byggnation. Under 30-70talet var branschen statligt styrd med en kraftig uppgång. Under 70-talets oljekris föll byggbranschen och det fanns plötsligt ett överskott av lägenheter. Tiden fram till 2015 präglades av ett marknadsstyrt byggande med dyra byggnationer. Nutida byggande är "statligt aktivt" med ett stort underskott av bostäder.

Byggbranschen är idag överhettad med en stor högkonjunktion. Vinstuttaget är mycket stort i alla led. Att sköta ett hus är dyrare än att bygga det, men det är någonting som sällan diskuteras idag.

Både Mariette och Ola understryker vikten med att bygga med kvalitet. Som professor i arkitektur ställer Ola upp ett antal kriterier för att bygga bostäder som ska hålla hög kvalitet. Dessa kriterier är bostadens funktion och mått, rumstemperatur, ljus, flexibilitet, atmosfär (välbefinnande och hälsa), hållbarhet och miljö, rumsorganisation, gården, kommunikation samt husets fasader och gestaltning. Alla dessa kriterier ska kunna sättas in i ett poängsystem för att kunna bedöma nybyggnationer. Detta ska vara ett led i en så kallad evidensbaserad design. Ett problem som Ola ser idag är att en sådan liten del av kostnaden för bostadsbyggande går till forskning och utveckling. Idag rör detta sig om promillen eller bråkdelar av promille av budget. Ett felaktigt och ickekvalitativt byggande får som regel ganska omgående bakslag som t.ex. mögelskador på nybyggda hus.

En annan viktig punkt som tas upp är att renovering inte ska innebära att tidigare hyresgäster ska behöva flytta p.g.a. hyreshöjningar. Detta är idag aktuellt i flera städer i Sverige, där bostadsbolag går in och gör punktrenoveringar enbart för att kunna ta ut en högre hyra.

Efter fikat följer en frågestund med publiken. En boende i Hammarkulle klagar på nybyggda hus som är för lyhörda. Detta är redan ett problem i de så kallade landshövdingshusen i Göteborg. I Olas kvalitetsbegrepp skulle detta gå under atmosfärskriteriet.

En annan i publiken klagar på att husen är för fula och fyrkantiga på vilket det följer en diskussion om subjektivitet, tycke och smak.

En fråga som kommer upp är hur mycket av hyran som går in i allmännyttan. Enligt Mariette är denna summa idag minimal.

En besökare frågar om allmännyttans stadsdelsansvar för områden med social oro som till exempel Norra Biskopsgården. Detta ligger i allmännyttans intresse, inte

minst då trygghetsfrågan avgör fastighetsvärdet. Det är viktigt i alla avseenden att göra områden attraktiva.

Frågan om modulboende för nyanlända ventileras också. Dessa är speciella då det är första gången som det uppförs nödbostäder som inte tillverkas för ytterligare användning. Tidigare har nödbostäder kunnat användas för andra ändamål efter att de gjort sitt ursprungsuppdrag. Modulboende går att göra mer permanenta och det finns många bra exempel ute i Europa. Idag planeras flera i frihamnen för nyanlända och studenter. Om inte dessa bostäder kan uppföras på grund av hot och protester måste nyanlända istället inhysas i hotell och vandrarhem vilket är mycket dyrare för samhället.

Gustav Magnarsson

Göteborg 2016-09-30