

■ Blev det 7 000 bostäder?

Nej, det stannade vid knappt 4 000 nya bostäder till årsskiftet 2021/22. Ändå bör det ses som en framgång i ett nationellt och internationellt perspektiv. Många av de ingående projekten tog längre tid än väntat. Projekten var ofta inte så enkla som man hade förutsatt. Förhoppningar om antalet bostäder visade sig ibland vara orealistiska. Tveksamhet inför marknadsutvecklingen för bostadsrätter påverkade utfallet. Men det är ändå tydligt att BoStad2021 är en satsning som har bidragit till att öka det totala bostadsbyggandet i Göteborg. Flera projekt fortsätter att leverera efter ursprunglig deadline.

■ Gick planeringen snabbare?

Ja, genomsnittstiden för att få fram detaljplaner minskade med cirka 20 % jämfört med tidigare praxis för liknande bostadsprojekt i Göteborg. Tiden sjönk i genomsnitt från cirka 26 månader till cirka 20 månader. Men sedan tog byggloven lång tid.

■ Blev kvaliteten lidande av snabbare planering?

Nej, om det finns skillnader i kvalitet mellan projekt inom och utom BoStad2021 beror det snarare på att en del av tomterna inom satsningen har haft sämre förutsättningar för att skapa bostadsprojekt med bra kvalitet.

■ Blev planeringen dyrare?

Ja. Staden satsade 120 miljoner kr extra för projektledning, administration och kommunikation. Stadsbyggnadskontoret har nog förbrukat cirka 20 % mindre resurser i detaljplaneringen, jämfört med liknande projekt utanför satsningen. Byggherrarna uppskattar att de har förbrukat cirka 20 % mer resurser än vanligt under detaljplanearbetet.

■ Minskade medborgarnas möjligheter att påverka planeringen?

Nej, de flesta byggherrarna genomförde tidiga samråd, och andelen överklagade planer var inte högre än vad som är normalt i Göteborg.

2015 fick Chalmers tekniska högskola ett uppdrag av Göteborgs stad, Framtidenkoncernen och övriga byggherrar att följeforska kring BoStad2021. Även Centrum för Management i Byggspektorn (CMB), Fastighetsägarna och Göteborgs Byggmästareförening bidrog.

CHALMERS

VAD MAN KAN LÄRA AV BOSTAD2021

**Satsning i Göteborg
på att bygga 7 000 extra bostäder,
snabbare
och med minst lika god kvalitet**

**Fem följeforskare från Chalmers
sammanfattar sex års studier**

**ANDERS SVENSSON
JOANNA GREGOROWICZ-KIPSAK
ANDERS HAGSON
JAN BRÖCHNER
MATHIAS GUSTAFSSON**



SEX LÄRDOMAR

1 Processtyrningsmodell med digitala verktyg

Dagens fragmenterade exploateringsprocess bör ersättas av en processtyrningsmodell med digitala verktyg som gör att projekt kan följas och styras igenom hela processen från start till färdigställande. Systemet bör vara delvis tillgängligt även för byggherrar och ge dem en process med ökad förutsägbarhet.

2 Färre precisare uppföljbara mål

En processtyrningsmodell bör utgå från färre, precisare, uppföljbara mål. Tydliga och mätbara mål med god förankring hos – och kontinuerligt uppföljda av – politiska beslutsfattare gynnar framdriften. Färre och uppföljbara styrdokument och gemensamma kvalitetssystem är en grundförutsättning för att säkra att politiska mål för stadsutvecklingen blir verklighet.

3 Samlad kommunal projektorganisation

Förvaltningar som är kritiska för exploateringsprocessen bör ingå i en samlad kommunal projektorganisation, även om den kan skifta något under processens gång. Särskilt med tanke på genomförandet kan flera förvaltningar behöva komma in på ett tidigt stadium. En förvaltningsövergripande projektledare bör utses för varje exploateringsprojekt.

4 Deadlines och tidplaner i flexibla avtal

En processtyrningsmodell bör göra det möjligt att arbeta med deadlines som går utöver detaljplaneprocessen, omfattar bygglov och även byggstartar där så är lämpligt. Avtal mellan kommun, kommunala bolag och privata byggherrar bör upprättas om genomförandet enligt en uppställd tidplan. Avtalen med exploatörer bör vara flexibla när resursmarknader och bostadsefterfrågan varierar, men det ska ingå starka incitament för att hålla tidplaner.

5 Samsyn mellan kommun, stat och region

Om planer ska fram snabbt, bör man välja bort sådana som är starkt beroende av utomkommunala beslutsfattare. En samsyn och koordinering kring viktig utveckling av infrastruktur, inte minst för biltrafiken, bör läggas fast i strategiska dokument som översiktsplan och långsiktiga investeringsplaner för både kommunen och staten.

6 Blandstad i större utbyggnadsområden

Det behövs en strategisk utbyggnadsplanering baserad på grundläggande kunskap om vad som konstituerar och vidmakthåller blandstad. Små projekt på olämpliga tomter har inte förutsättningar att skapa blandstad. Större sammanhängande utbyggnadsområden med tydliga huvudstråk för handel och verksamheter bör prioriteras.