Familjebostäder

TÄVLINGSBIDRAG →

Kustgatan

GÖTEBORG
MARS 2023

Kustgatan - från kontor och lägenheter till tryggt innovationsboende

Sedan Familjebostäder tog över det tidigare kontoret och ungkarlshotellet på Kustgatan i västra Göteborgs gamla hamnkvarter har fastigheten genomgått en transformation.

Befintliga lägenheter har renoverats och kontorsdelen har integrerats i boendet, vilket gett fler lägenheter i ett av Göteborgs mest populära bostadsområden. Ett trygghetsboende har skapats med gemensamhetslokaler för husets invånare. Återbruk och hållbarhet har varit ledord. Projektet har även genomsyrats av en vilja att testa nytt och prova digitala fastighetslösningar.

Som Familjebostäders vd Thorbjörn Hammerth väl uttrycker det:
”Här fanns olika val att göra. Blåsa allt, vidareutveckla eller konvertera och renovera. Det blev det sistnämnda och beslutet blev att tillskapa 44 nya bostäder, renovera befintliga 99 stycken och skapa ett innovationsprojekt där hyresgästerna medverkar och är en del i innovationen.”

Vi har plockat ner element av sjöstenen från fasaden och återbrukat detta till sittmöbler och bord på den gemensamma gården. Huset är nästan nyckelfritt med digitala lås. Vi testar även flera andra digitala lösningar som exempelvis kylda leveransboxar för livsmedel och på taket finns vår enskilt största solcellsanläggning.

Välkommen till Kustgatan!

Bakgrund

Kustgatan 3 ligger nära Göta Älv i stadsdelen Majorna i västra Göteborg. Här består en stor del av bebyggelsen av äldre landshövdingehus, som exempelvis på närbelägna Älvsborgsgatan (nedan). Bilden till vänster visar huset före renoveringen 2021 och den högra bilden togs i februari 2023.

Kustgatan 3, beläget i Majorna i västra Göteborg, byggdes 1968 som ett s.k. ungkarlshotell. Ungkarlshotellet innefattade små hotellrum samt gemensamma ytor, personalutrymmen m.m. Hotellet erbjöd framför allt boende till män i ensamhushåll med vissa sociala problem. Personal från kommunen bemannade och bistod bland annat med matlagning, städ m.m.

Efter en större ombyggnation 1987–1993 byggdes hotellrummen på de övre våningarna i huset om från hotellrum till fullskaliga lägenheter (framför allt smålägenheter på 2 rum och kök, ca 30 kvm), medan de lägre våningarna byggdes om från hotellrum och gemensamhetsytor till kontorslokaler. Kontorslokalerna hyrdes sedan från 1993 av Göteborg Stad och inhyste socialtjänsten med tillhörande reception och besöksytor.

2017 tog Göteborgs Stad, beslut om att säga upp lokalhyresavtalet och avflyttade från lokalerna, totalt ca 2 000 kvm. Familjebostäder fattade tidigt beslut om att den primära inriktningen för fortsatt ändamål skulle vara att konvertera kontorsytan till bostäder. Bolaget hade ett tydligt direktiv om att tillskapa fler bostäder inom befintligt bestånd, samtidigt som det fanns begränsningar att lyckas hyra ut lokalerna till någon annan verksamhet.

Familjebostäder inledde ett förstudiearbete 2018 som hade till syfte att undersöka möjligheterna för konvertering till bostäder samt bedöma byggnadens generella tekniska status. Förstudien skulle också ta den aktuella boendemiljön och möjliga förbättringar för de befintliga 99 lägenheterna i beaktning. Boendemiljön för de befintliga hyresgästerna upplevdes generellt väldigt bra i området/kvarteret, men betydligt sämre i själva huset.

Förstudien resulterade i ett antal övergripande slutsatser.

- Möjligheten till konvertering av kontorsytan till bostäder var mycket god och bedömdes kunna göras relativt kostnadseffektivt.
- Byggnaden hade en del underhållsbehov men generellt en god standard. Det fanns också en god potential för ytterligare värdeskapande åtgärder, till exempel byggnation av solceller.
- Fastigheten var något av en ”udda fågel” i området. Hyresgästerna i de befintliga lägenheterna trivdes bra i stadsdelen men inte i huset. Den upplevda otryggheten var hög och stoltheten över sitt boende lågt. Omflyttningsfrekvensen var hög vilket ledde till högre kostnader för förvaltningen. Huset var ganska avvikande jämfört med Familjebostäders övriga bebyggelse i Majorna-Kungsladugård med mycket äldre landshövdingehus, vilket också gjorde att Kustgatan avvek från det normala.
- Det fanns ett generellt dåligt anseende om fastigheten bland invånare i stadsdelen och staden. Huset associerades med otrygghet, sociala problem och narkotikahandel. Huset ansågs också visuellt och gestaltningsmässigt mycket fult. Fastigheten hade lägre attraktionskraft än andra i stadsdelen.

Mot bakgrund av dessa slutsatser fattade Familjebostäder ett övergripande beslut om att påbörja ett ombyggnadsprojekt som skulle konvertera kontorsytan till bostäder, genomföra nödvändiga underhållsåtgärder samt låta projektet bli ett projekt med innovation och nytänkande där nya lösningar kopplat till fastigheter skulle kunna testas. Projektering påbörjades 2019.

Övergripande mål, vision och projektstyrning

Som ett led i att nå den övergripande ambitionen togs en ”Masterplan” fram för projektet. Planens syfte var att skapa en orientering mot ett par konkretiserade mål, vara en grund för samarbete internt mellan medarbetare och avdelningar samt också ge en bild över projektets övergripande intentioner och delar.

Vision

En vision för projektet togs fram;

> *”Kustgatan – från ett traditionellt flerbostadshus till ett digitalt, hållbart, smart hus”.*

Visionen växte fram utifrån idén att bostadsbranschen behöver följa med i en digital utveckling i samhället i stort, detta skall ske i kombination med allmännyttans viktiga roll inom klimat, miljö- och energifrågor. Familjebostäder är också medlem i både digitaliseringsinitiativet och klimatinitiativet inom Sveriges allmännytta. Kustgatan skulle bli testarenan där nya lösningar skulle kunna testas och utvärderas. Även den sociala och ekonomiska hållbarheten skulle beaktas.

Mål

För att nå projektets övergripande vision sattes ett antal övergripande mål upp.

- **Renovering och ombyggnad**
  - » Tillskapa minst 40 nya bostäder
  - » Utveckla gemensamma ytor för ”co-living”
  - » Utveckla och tillämpa etablerat koncept för trygghetsboende
  - » Renoveringen skall utföras hållbart med avseende på teknik, ekonomi, gestaltning, socialt och miljö.
- **Digitalisering**
  - » Fastighetsnära digitala lösningar för ökat produktindex och/eller effektiverad förvaltning skall testas. Minst 5 st digitala lösningar inklusive digitalt passersystem skall testas.
  - » Projektet skall eftersträva ett nyckelfritt boende.
  - » Digitala tjänster skall integreras med Familjebostäders boendeapp.
  - » En digital uppföljning skall genomföras.
- **Klimatsmart - återbruk**
  - » Modell för återbruk i ombyggnadsprojekt skall tas fram och testas
- **Klimatsmart – energi**
  - » Åtgärder för energieffektivisering skall beaktas
  - » Tester inom ramen för klimatinitiativet skall utföras
- **Klimatsmart – mobilitet**
  - » Modell för utökat mobilitetserbjudande skall testas
- **Hållbar förvaltning**
  - » Förutsättningar för hållbar förvaltning beaktas
- **Smart kommunikation**
  - » Testa nya kanaler för kommunikation

Projektstyrning

För att uppnå projektets högt ställda mål så organiserades arbetet genom att utse en projektorganisation. För att arbetet skulle kunna ledas och styras mot de uppsatta målen togs planer fram för de olika delområderna i projektet. Varje delområde bedrevs som ett delprojekt med ansvarig delprojektledare. Delprojekten leds sedan av en projektledare som är helhetsansvarig. Projektledaren leds av en styrgrupp till vilken projektledaren rapporterar. Rapporterna skulle göras utifrån en bestämd mall utifrån principen att man följer beslutad plan och endast rapporterar avvikelser från budget och andra frågor som behöver nya beslut.

Dialog- och marknadsprocess

I projektet togs en objektsspecifik kommunikationsplan fram. Projektet var säreget på så sätt att det både innehöll byggnation av ca 40 nya lägenheter, ombyggnad/renovering av befintliga lägenheter så väl som rent underhåll av fastigheten i stort. Av husets 99 befintliga lägenheter bestämdes att cirka en tredjedel skulle byggas om till s.k. trygghetslägenheter.

I övriga befintliga lägenheter genomfördes inre lägenhetsunderhåll utifrån behov. Inför projektet valde Familjebostäder att ställa av lägenheter vid varje avflytt, men under byggnationens gång var ca hälften av de befintliga lägenheterna uthyrda och byggnationen genomfördes därför med kvarboende hyresgäster.

För att nå de befintliga hyresgästerna genomförde Familjebostäder en dialogprocess där befintliga hyresgäster bland annat fick komma på öppet hus där projektgruppen presenterade övergripande projektidéer, skisser och förslag. Hyresgästerna fick sedan komma med synpunkter, egna förslag och frågor som projektgruppen tog med sig.

Dialogprocessen resulterade framför allt i slutsatsen att trygghetsskapande åtgärder och finare gestaltning var det absolut viktigaste för hyresgästerna. De flesta var positiva att ”det skulle hända något” med huset och också villiga att betala en mindre hyreshöjning för kollektiva standardhöjande åtgärder. Hyresgästernas påverkan resulterade bland annat i att tvättstugan utformades på ett annorlunda sätt och fler trygghetsskapande åtgärder införlivades

Inom ramen för delprojekt digitalisering utsågs en fokusgrupp med befintliga hyresgäster i arbetet med att utforma lämpliga digitala tjänster. Se mer under avsnitt för digitalisering.

För marknadsföring av de nya lägenheterna gjordes en marknadsanalys i tidigt skede där behovet av trygghetslägenheter fastställdes. Inför uthyrning av nya lägenheter togs marknadsföringsmaterial fram både för nya och renoverade lägenheter, stor vikt ställdes på projektets nydanande åtgärder inom framför allt digitalisering, co-living och återbruk.

Renovering och ombyggnad

Arbetet med renovering- och ombyggnadsprojektet var själva kärnan i projektet. Under projekteringen togs alla slutsatser från förstudien in i arbetet, liksom olika typer av konkreta åtgärder utifrån resultaten i de olika delprojekten. De åtgärder som fastställdes kunde kategoriseras i följande kategorier

Kategori 1 – konvertering/ombyggnad av tomställd kontorsyta plan 0-1 (ca 2 000 kvm)

- Byggnation av 44 nya lägenheter (framförallt 2 ROK , 30 kvm)
- Byggnation av gemensamhetslokal för hyresgäster i trygghetsboende
- Byggnation av cykellounge enligt mobilitetsavtal
- Byggnation av ny tvättstuga
- Byggnation av nya lägenhets- och fastighetsförråd.
- Ombyggda **entréer**.

Kategori 2 – Renovering/ombyggnad av 99 befintliga lägenheter plan 2-4

- Ombyggnad av 23 st lägenheter till s.k trygghetslägenheter.
- Renovering av ytskikt i trapphus och korridorer.
- Installation av IMD på varmvatten och el i samtliga lägenheter.
- Inre lägenhetsunderhåll vid behov, t.ex. målning, golvläggning, köksrenovering.

Kategori 3 – Underhållsåtgärder och Fastighetsutveckling av hela fastigheten

- Byte och underhåll av befintliga tapp- och spillvatteninstallationer.
- Byte och underhåll av befintligt ventilationssystem.
- Byte och underhåll av befintliga hissar.
- Byte av fönster och **fasadpartier.**
- Installation av elektroniskt passagesystem inkl. digitala lås på lägenhetsdörrar.
- Takomläggning samt installation av solcellsanläggning på taket.
- Upprustning av **innergården** och övrig utemiljö inom fastigheten.
- Miljösaneringar av PCB och asbest i exempelvis fönsterkitt, fasadfogar, ventilationskanaler och jordmassor.
- Klimatåtgärder utifrån energieffektivisering, mobilitet och återbruk.
- Möjliggörande av ytor för digitala tjänster.
- Konstnärlig utsmyckning inom ramen för 1% - regeln.

Till vänster syns miljöer från Kustgatan före renovering och till höger syns bilder efter husets upprustning: entré, fasader och innergård.

Digitalisering

Inom ramen för delprojektet för digitalisering så gjordes ett gediget förarbete där bolaget också sökte samverkan med externa aktörer för att kunna fånga upp de senaste trenderna och erfarenheterna om digitalisering inom fastighetssektorn.

Under våren 2020 inleddes ett samarbete med forskningsinstitutet RISE med ett forskningsprojekt som benämndes ”Living as a Service” (LaaS) – boende baserat på tjänster och delning. Projektet skulle hitta värdeskapande tjänster för alla intressenter. Då forskningsprojektet tyvärr inte blev beviljat finansiellt stöd av Vinnova (statligt verk för innovationssystem) så lades projektet ner sommaren 2020. Familjebostäder inledde därför i stället ett samarbete med Sveriges Allmännytta är projekt Kustgatan blev en testpilot inom ramen för digitaliseringsinitiativet där arbetet att utvärdera tjänstelevernatörer intensifierades.

Under 2021 blev Familjebostäder nominerade till priset ”Den vita älgen” samt ett hedersomnämnande inom Sveriges allmännytta för arbetet med tjänstedesign och praktisk vägledning vid val och tillämpning av digitala tjänster och effektmål.

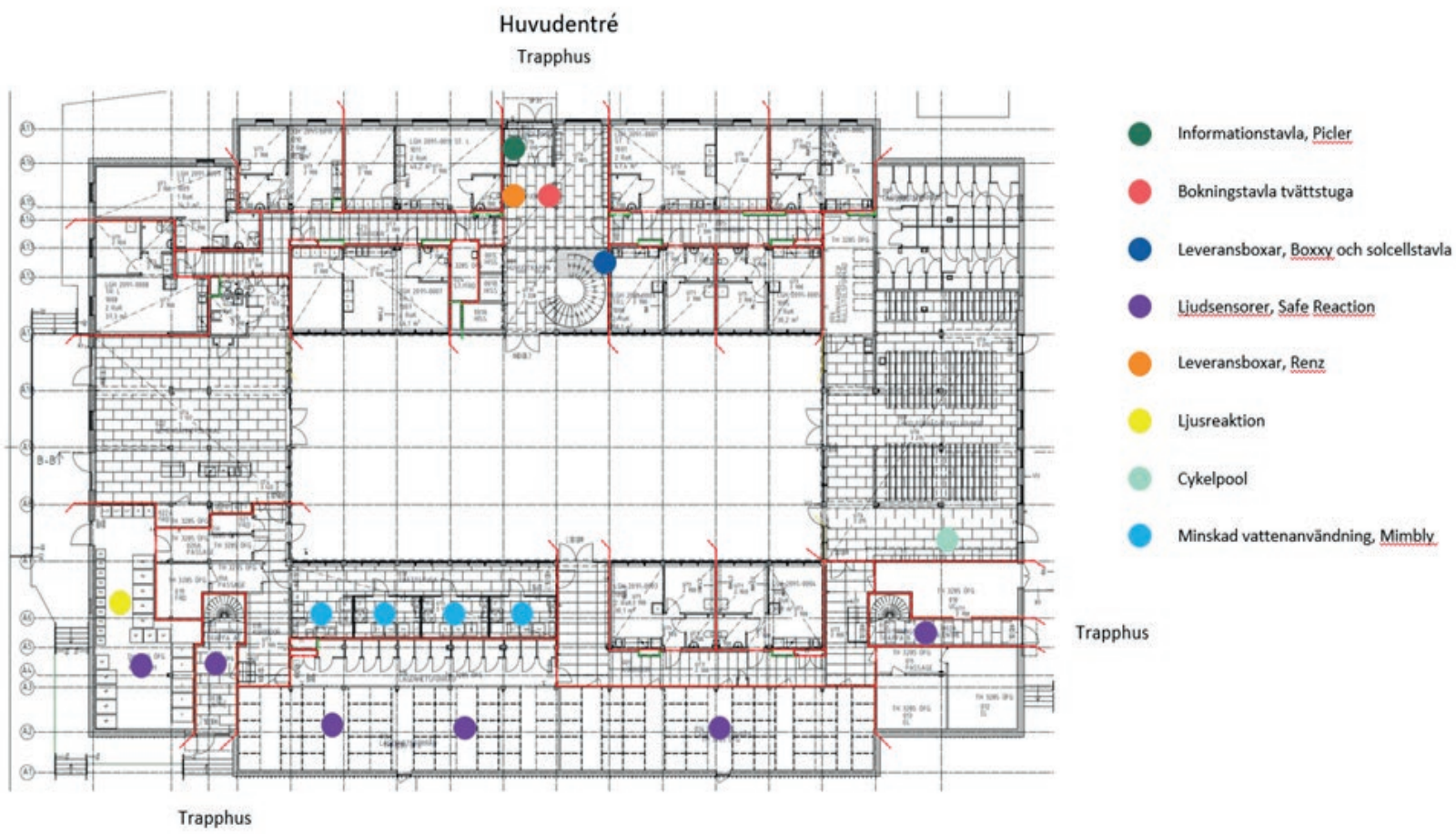
Med erfarenheterna av arbetet med såväl Rise som Zynka BIM/ Sveriges allmännytta så utarbetades en konkret digitaliseringsstrategi för projekt Kustgatan där ett antal effektmål togs fram.

- Öka hyresgästernas upplevda trygghet
- Förenkla hyresgästernas boendevardag
- Minska hyresgästernas klimatpåverkan
- Tydliggöra digitaliseringens potentiella värde och nytta för Familjebostäder
- Öka effektiviteten i förvaltningen
- Öka kännedomen om Familjebostäder som en attraktiv, modern och innovativ hyresvärd

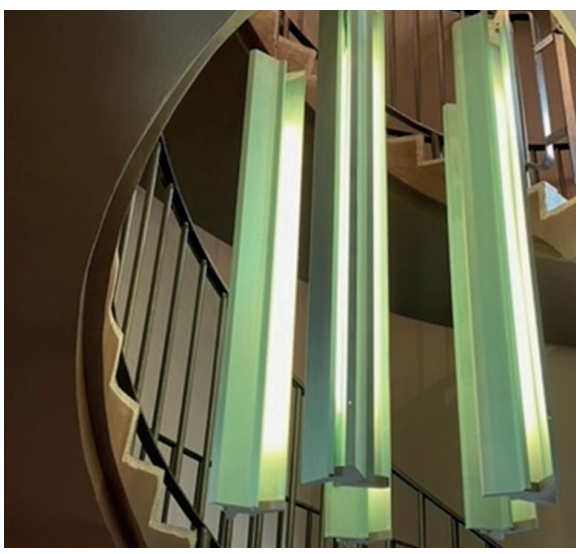
Genom utvärdering i utvärderingsmodellen så togs beslut om flertalet olika digitala tjänster. Ett urval;

- Digitala lås och passersystem, inkl tvättstugebokning (RCO)
- Digitala lås på lägenhetsdörrar (RCO)
- Digital anslagstavla (Picler)
- Digitala post- och leveransboxar (Renz)
- Kylboxar med leveransmöjligheter (Boxxy)
- Värmeåtervinning på spillvatten (MM Växlare, WarmAB)
- Minskad vattenanvändning vid tvätt och reducering av mikroplaster (Mimbly)
- AI-baserad plattform för ljudövervakning (Safe Reaction)
- Digital tvilling (Vyer)
- Delningstjänster för verktyg och redskap (ej upphandlat än)
- Mobilitetstjänster, cykelpool (GoRide)

Genom arbetet med digitalisering i projektet Kustgatan, så har Familjebostäder ökat kunskapen kring hur man genom projektstyrning och dialog kan finna digitala tjänster som svarar mot konkreta behov hos hyresgästerna. Lösningarna kan bidra till ökat NKI, ökad trygghet och effektiviserad förvaltning. Samtidigt bidrar kunskaperna till att utveckla hela bolagets arbetssätt med digitalisering. Än har vi lång väg att gå, men genom att testa i mindre skala ser vi vilka idéer som är möjliga att skala upp. Det ger oss också en möjlighet att hänga med i den snabba utvecklingen som sker i branschen.



Klimatsmart boende – återbruk



Från vänster: Lamparmatur tillverkad av plåtlameller från jalusier i fönster, sittö tillverkad av fasadmaterial samt bänk tillverkad återbrukat material från en demonterad trappa.

I arbetet med projektets mål om att praktiskt testa en modell för återbruk i ett renoveringsprojekt togs det fram en övergripande plan inom ramen för delprojektet. De övergripande målen innefattade att nå en så hög grad av återbruk som möjligt och att skapa ett genomsyrande av en återbruksanda i projektet, så väl hos beställare som hos entreprenörer och konsulter. Fyra specifika och mätbara mål togs fram för återbruksarbetet.

1. 50 % återbrukat material i gemensamhetsytor (dörrar, radiatorer, armaturer, WC-inredning, köksutrustning, undertak).
2. 25 % återbrukat material i utemiljö (markbeläggning, stenmaterial, belysning och cykelställ)
3. 100 % återbruk inom lös inredning (samtlig lös inredning inklusive utemöblemang)
4. En lägenhet ska byggas med mål om 100 % återbrukat material (material som kan ses vid okulärbesiktning)

För att nå de övergripande och specifika målen genomfördes åtgärder både i projektering, upphandlingsskede och produktionsskede.

I projektering genomfördes en materialinventering över befintligt material och en övergripande återbruksplan togs fram. Familjebostäder säkrade olika typer av material, både internt från Kustgatan och från andra projekt. Vid behov utfördes olika utredningar, exempelvis inom ljud eller brand, för att kvalitetssäkra materialens funktionskrav.

Under upphandling handlades både konsulter och entreprenör upp med krav på återbrukskompetens. En återbrukskonsult fick till uppgift att samordna återbruksfrågorna, leta och kvalitetssäkra material samt vid behov ombesörja mellanlagring av materialen.

I entreprenadupphandlingen handlades totalentreprenören upp i selektivt förfarande där upphandlingen skedde i två steg. Endast entreprenörer med tillräcklig återbrukskompetens bjöds in till att lämna anbud, och de inbjudna entreprenörerna fick presentera en projektspecifik plan i sitt anbud. Familjebostäder vann 2020 pris för ”Bästa klimatinitiativ 2020”, bland annat för arbetet med att ställa krav på återbruk, både i tidiga och sena skeden.

I produktionsskede prövades det faktiska utförandet av återbrukat material. I regel gick det mesta att återbruka som planerat men det krävdes i vissa fall kompletterande behandlingar av materialen för att säkerställa kvaliteten. Allt återbrukat material behövde kvalitetssäkras så att det uppfyller samma standard som ett nytt material. Exempelvis slipades och lackades parkettgolvet om.

Utfallet av återbruksarbetet blev att alla mål uppnåddes eller var mycket nära att uppnås. Det vi kanske är mest stolta över är att ha producerat en av de första hyreslägenheterna i Sverige med i stort sett bara återbrukat material. Arbetet med återbruk gav också lärdomar över hur processen att få in mer återbruk i ombyggnadsprojekten skall gå till. De viktigaste lärdomarna är god planering i tid, kravställa en tydlig modell för ekonomiska incitament för entreprenören att arbeta med återbruk samt att kvalitetssäkring av de återbrukade materialen är av största vikt. Genom arbetet med återbruk på Kustgatan har också bolaget nu kraftigt kunna skala upp arbetet med återbruk generellt. Vid dagens datum har Familjebostäder implementerat återbruk i de flesta ombyggnadsprojekten och vi har över tio återbruksprojekt i gång. Vi ser oss själva som pionjärer och i absoluta framkant inom arbetet med återbruk i branschen idag.

En av våra lägenheter på Kustgatan är byggd helt med återbrukat material, vilket väckt stort intresse i branschen. Till höger arbetet med att såga ut delar för en sittö från återvunnet fasadelement.

Klimatsmart boende – energi

Familjebostäder har sedan 2019 varit del av Allmännyttans klimatinitiativ där det övergripande målet är att bolaget skall reducera energianvändningen med trettio procent fram till 2030 jämfört med år 2007. 2030 skall också fossilfrihet råda i verksamheten. Inom ramen för detta arbete fanns ett behov av att skala upp arbetet och hitta fler och bättre lösningar för att energieffektivisera ett flerbostadsbostadshus. I projektet testades framförallt två nya lösningar.

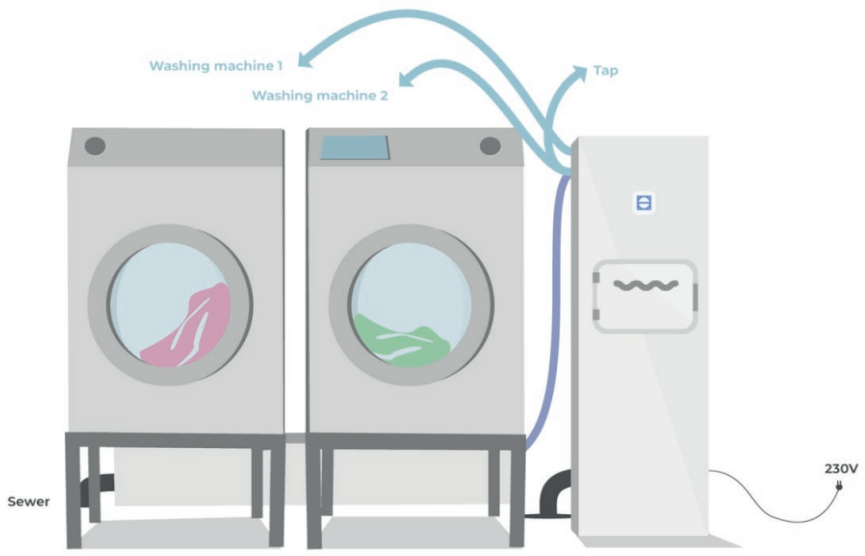
1. Värmeåtervinning på spillvatten
   Ca 40% av värmeförbrukningen i ett flerbostadshus går till att värma varmvatten. Historiskt så har varmvatten från exempelvis dusch och tvätt spolats ner i spillvattensystemet och ut till samlingsledningar i gatan. Värmeenergin går därmed förlorad (spillvatten har i regel en temperatur på ca 25-26 grader). På Kustgatan har Familjebostäder testat en lösning med att installera värmeväxlare på stående spillvattenledningar i plan 0. Totalt finns 9 värmeväxlare installerade och till dessa leds allt spillvatten i huset (undantaget 11 lägenheter i plan 0).

   Genom värmeväxlaren värms inkommande varmvatten av värmen i spillvattnet, vilket minskar behovet att värma vattnet med extern värmekälla. Utfallet hittils har visat att värmeväxlarna höjer temperaturen på inkommande varmvatten med ca 10 grader och Familjebostäder har hittils sparat ca 17 % energi tack vare växlarna.

2. Vattenåtervinning och rening av mikroplaster. (MimBox)
   Vatten och energianvändning i gemensamma tvättstugor är en relativt stor del av ett flerbostadshus klimatpåverkan. Via en lösning med en tilläggsmodul till tvättmaskinen kan upptaget vatten i tvättmaskinens tvättprogram återanvändas genom hela programmet, vilket gör att behovet av vatten minskar med upp till 70 % per tvättprogram. I processen där vattnet cirkulerar via tilläggsmodulen renas också tvättvattnet från mikroplaster, vilka annars hade hamnat i spillvattensystemet och i slutändan i kommunens reningsverk. På Kustgatan finns totalt 8 st gemensamma tvättmaskiner som alla är anslutna till en MimBox.

Utöver dessa två testlösningar införlivades även mer etablerade lösningar för energieffektivisering. Exempelvis IMD på el och varmvatten, solcellsanläggning på tak, tilläggsisolering av vind, energisnåla vitvaror samt moderna fönster- och fasadpartier med lågt u-värde.

Kustgatans tvättmaskiner har ett reningssystem som sparar vatten samt renar spillvatten från mikroplaster.



Klimatsmart boende – mobilitet

En del av arbetet med klimatinitiativet är mobilitetsarbetet. Vilket framför allt syftar till att bidra till hållbart resande (mer cykel, gång- och kollektivtrafik, mindre biltrafik). På Kustgatan har ett flertal mobilitetsåtgärder införlivats. Ett urval är;

- Fasta, låsningsbara cykelplatser av hög standard och säkerhet.
- Lådcykelpool, bokningsbar via app för hyresgäster.
- Laddskåp för batterier till elcyklar.
- ”Cykelverkstad” med b.la. verktyg, möjlighet att tvätta cykel, cykelpump mm.
- Kort för kollektivtrafik ingår i hyran (30 dagar vid nyinflyttning).
- Digital Informationstavla med tidtabell för kollektivtrafiken.
- Ett antal parkeringsplatser för bil för den som önskar, även möjlighet till bilpool.

Ekonomi

Kostnader för renoveringen:

- Total investeringskostnad för hela projektet blev ca 115 mkr.
  - » Varav hänfört enbart till nya lägenheter ca 68 mkr.
  - » Varav hänfört till alla lägenheter (nya+befintliga) 47 mkr.
- Snittkostnad blev ca 42 000 kr/kvm (nya lgh) och 11 900 kr (alla lägenheter).
- Snittkostnad per lgh blev ca 1,45 mkr (ny lgh) och 330 000 kr (alla lägenheter).
- Kostnaderna är inklusive ÄTA-arbeten, byggherrekostnader och moms.

Hyra/intäkt

För de befintliga 99 lägenheterna förhandlades en hyreshöjning på 400 kr/mån/lgh med Hyresgästföreningen. Standardhöjningen avser de kollektiva åtgärderna så som passagesystem, upprustad gård, tvättstuga, cykelrum mm. 63% av lägenheterna godkände standardhöjningen vilket var över de 50% som krävs. Befintliga hyresgäster fick en 3-årig rabattrappa för att stegvis uppnå hyreshöjningen.

För de 44 nya lägenheterna förhandlades en nyproduktionshyra med Hyresgästföreningen. Hyresnivån för de befintliga lägenheterna var 1 513 kr/kvm före renovering och 1 645 kr/kvm efter renovering. Förhandlad presumitionshyra för nya lägenheter bestämdes till 2 562 kr/kvm.

Hyresexempel (2021 års hyresnivå)

- 2 rok, 32 kvm (befintlig lgh)
  - » Före renovering hyra 4 166 kr
  - » Efter renovering hyra 4 566 kr
- 2 rok, 31 kvm (ny lgh)
  - » Hyra 6 967 kr/mån

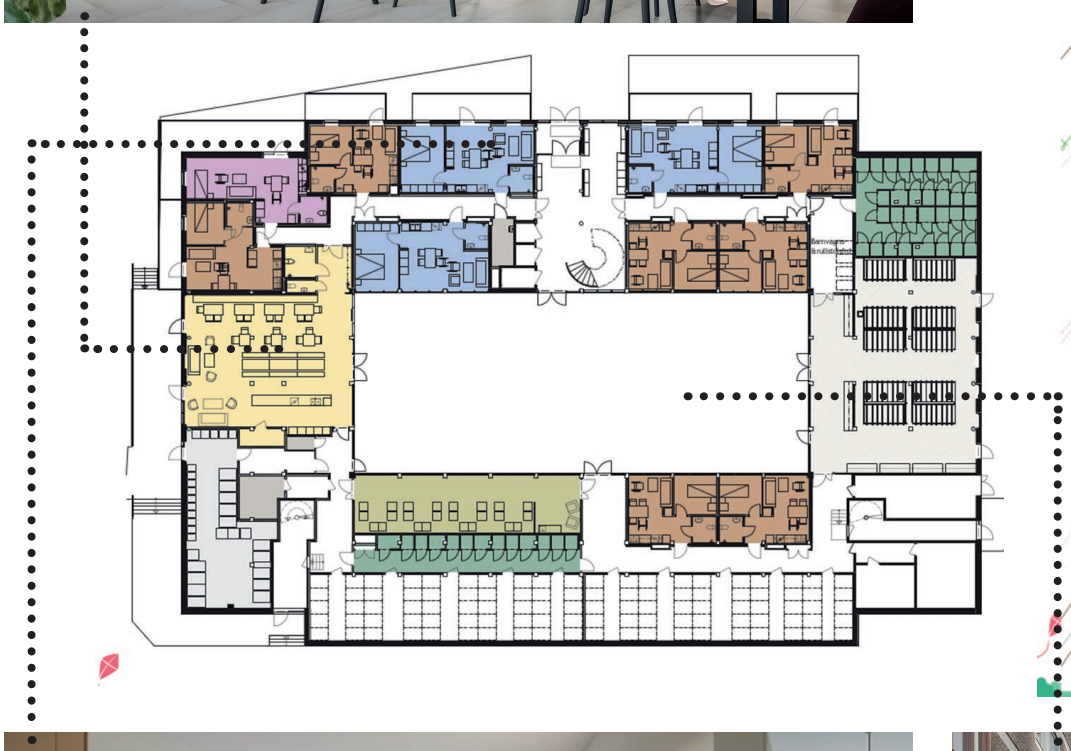
Investering/marknadsvärde

Investeringen har bedömts till en företagsekonomisk avkastning på 4,0 % och investeringen medför inget nedskrivningsbehov. Sammantaget har projektet varit en stor investering men i slutändan likväl kunnat bibehålla anständiga hyresnivåer och avkastning för bolaget.

Skisser från planeringsarbetet: Gemensamhetslokalen, exempelbild från lägenhet och gården.

Ritning mitten vänster: Mörkröna markering på planritning visar lägenhetsförråd, ljusgrön markering visar tvättstuga, grå markering är miljörum och beige visar cykelrum.

Till höger situationsplan med översikt av gården.



Sammanfattning

Projekt Kustgatan 3 har varit en stor och omfattande renovering för Familjebostäder. När projektet nu är färdigställt kan vi konstatera att de flesta av de ambitioner och mål bolaget satte upp har uppfyllts. Vissa saker som exempelvis implementering av nya tekniska system, till exempel digitala lås på lägenhetsdörrar, har varit utmanande men har till slut ändå kunnat hanteras under projektets gång.

Projektet har givit bolaget och allmännyttan i Göteborg mängder med erfarenheter inom såväl implementering av digitala tjänster, modeller för återbruk och drift av ett co-livingboende med gemensamhetsytor. Vi är också särskilt stolta över den gestaltning som har åstadkommits, både genom inredningsdetaljer av återbruk, konstverk på fasad och byggnadens generella arkitektoniska program.

Kustgatan har idag en kombitjänst med en kombinerad bovärd/trygghetsvärd som finns på plats i fastigheten 5 dagar i veckan. Fler och fler hyresgäster inom ramen för trygghetsboendet besöker de olika sociala aktiviteterna i gemensamhetslokalen där det till exempel anordnas bingokvällar men där man också bara kan komma ner spontant och titta på nyheterna och dricka kaffe med sina grannar.

Sammanfattningsvis är vi på Familjebostäder otroligt stolta över vårt projekt på Kustgatan och vi tycker att vi har lyckats förena de olika delmålen på ett balanserat sätt. Den övergripande visionen ”Kustgatan – från ett traditionellt flerbostadshus till ett digitalt, hållbart, smart hus” har till stora delar förverkligats. Nu arbetar vi vidare med att fortsätta implementera de goda exemplen till kommande projekt och sprida våra erfarenheter både internt och externt.

På fasaden på Kustgatan har konstnären Catrin Andersson skapat konstverket Levande Legend , som består av ljusreflekterande former i metall, som alla anspelar på hur vi läser av havet, idag och historiskt.

I december 2022 hölls en invigningsfest för de boende i huset på Kustgatan. Personal från Familjebostäder bjöd på Luciatåg.