



# VIKTEN AV ATT VÅGA TESTA - NYA MODELLER FÖR SOCIAL BLANDNING I ÄLVSTADEN

2017-12-08

Av: Älvstranden Utveckling

**Många svenska städer står inför stora förtätningsprojekt – bostadsbristen ska byggas bort, men för vem bygger vi nya bostäder? Genom att utmana marknaden skapar Göteborg nya former för prisrimliga bostäder i nyproduktion.**

Göteborg har allt. Staden ligger nära havet och har ett spännande utbud. Göteborg går som tåget. Vi står oss bra i den globala konkurrensen. Många vill investera i staden. Våldigt många vill flytta hit. Inte så konstigt med tanke på att vi har [världens trevligaste befolkning](#) och de bästa skaldjuren (!)

Men, Göteborg dras med stora utmaningar utifrån ett socialt perspektiv. Ingen kan undgå segregationens baksidor med ojämna skolresultat, social oro och skottlossningar.

2014 kom Rapporten [Skillnader i livsvillkor och hälsa](#) som visar ett Göteborg som dras mer och mer isär. Det gäller inkomstutveckling, tillit, valdeltagande, skolresultat och hälsa. Det mest alarmerande är de statistiska beräkningarna kring förväntad medellivslängd; en pojke född i Bergsjön förväntas leva nio år kortare än en pojke som är född i Askim.

Denna orättvisa är inte unik för Göteborg. Men förstärks av stadens strukturbild, där Göteborg är ett mästerstycke i modernistisk planering. Staden har dragit på sig en på tok för stor kostym med en gles struktur av utspridda enklaver. Trådarna som håller ihop kavajen utgörs av motorleder som fungerar som effektiva barriärer mellan områden och människor. Urbanforskaren Roger Andersson visade i rapporten [Fattiga och rika](#) att de olika delarna av regionen tar olika

roller på bostadsmarknaden. Kranskommunerna har 70 procent egnahemsboende. Samtidigt har Göteborgs stad hälften av regionens befolkning men knappt 30 procent av regionens egnahem.

Med stigande bostadspriser skapas en effektiv separation av människor med olika förmåga att hävda sig på bostadsmarknaden. Den välutbildade medelklassen väljer boende i villaförorterna i regionen eller i den centrala staden. Människor med lägre utbildningsnivå och inkomster hamnar där de billigare hyresrätterna finns – framförallt i Göteborgs nordöstra stadsdelar.

Eftersom föräldrarnas utbildningsbakgrund i stor utsträckning påverkar elevernas skolresultat får skolorna i dessa områden en tuff utmaning att uppfylla alla barns rätt till utbildning. Skolresultaten är avgörande på dagens kunskapsintensiva arbetsmarknad. I Bergsjön 2013 klarade [39 procent](#) inte kraven i grundskolan för att läsa vidare till gymnasiet (ja, du läste rätt!). Förmågan att göra hälsosamma livsval styrs av utbildningsnivån. I förlängningen innebär det en begränsad makt över den egna ekonomin och den egna tillvaron. Det påverkar så klart hälsan negativt, vilket speglas i den dystra statistiken kring skillnader i förväntad livslängd.

## **Bryta det sociala innanförskapet**

Göteborg har dock en unik chans att motverka dessa segregeringande strukturer. Tack vare den stora kostymen har vi stora områden inom staden som kan utvecklas för att motverka problemen. Ett av dessa områden är Älvstaden som utgörs av gammal varvs- och industrimark. Marken ägs i stor utsträckning av staden. I Älvstaden kan vi bygga bostäder för ca 50 000 nya invånare och 45 000 nya arbetsplatser de kommande 20 åren. En mellanstor svensk stad kommer att landa längs med älvkanterna. Enligt [Vision Älvstaden](#) ska vi utveckla en socialt blandad innerstad som bidrar till att motverka segregationen.

Det är inte i så kallade "utanförskapsområden" som segregationen bryts. Hela staden måste tillgängliggöras för alla. I Älvstaden ska vi bryta det *sociala innanförskapet* genom att utveckla en innerstad som alla invånare, oavsett plånbok och social bakgrund, har rätt till. Där stadens resurser och möjligheter blir åtkomliga för fler.

## **I frånvaro av en social bostadspolitik krävs lokal innovation**

Sverige har just nu de [högsta kostnaderna](#) för nyproducerade bostäder i EU. Vi har gott om incitament i form av skatteavdrag som förstärker det egna ägandet på bostadsmarknaden. Men vi saknar kraftfulla nationella incitament för att bygga bostäder för de som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden.

Om vi fortsätter att enbart bygga för de som kan betala för nyproducerade bostäder kommer vi genom den stora nyproduktionen i Älvstaden att koncentrera medelklassen i centrala staden – och därmed fördjupa segregationen ytterligare. Vi måste pröva något nytt.

## **Vikten av att våga testa**

Kommunfullmäktige har genom antagandet av Vision Älvstaden gett stadens förvaltningar och bolag mandatet att använda Älvstaden som *testarena* för att skapa ett socialt hållbart boende. Alla ska ha möjlighet att bosätta sig i Älvstaden.

I Frihamnen, med vattennära centralt läge där många vill vara med och bygga, har Älvstranden Utveckling AB utmanat marknaden. Vi har bett om kreativa affärsmodeller för socialt blandat boende.

Genom tydliga villkor för differentierade hyresnivåer i markanvisningen har Älvstranden valt att samarbeta med fyra långsiktiga bostadsbyggare som har affärsmodeller för låga hyror i nyproduktion. (se faktaruta). Kvarteren i Frihamnen kommer att innehålla både bostadsrätter och hyresrätter med differentierade hyror. Hyresnivåerna medger att hushåll som har låga inkomster kan efterfråga ett nyproducerat boende i centralt läge. Vårt försök visar; om vi vågar testa nya modeller, så går det att nå goda resultat.

Vi sitter på nästintill magiska förutsättningar att göra verklig social skillnad i Göteborg. Staden äger central mark, vi har ett mycket gott investeringsklimat och en politisk spänstig vision. Om Göteborg och Älvstaden inte lyckas med dessa förutsättningar – vem ska då kunna göra det? Om inte här, och inte nu, när då?