

# Utveckling Bergsjön



Familjebostäder





Som ett av Göteborgs Stads kommunala bostadsbolag har Familjebostäder en viktig uppgift i stadsdelen Bergsjön. Den ligger öster om Kortedala, norr om Utby och väster om Partille. Bolaget äger och förvaltar här 3 000 lägenheter uppdelat i två områden, Gärdsås och Bergsjön Centrum. Båda är en del av det så kallade miljonprogrammet, byggda i början av 1970-talet. Våra 12 hus på Siriusgatan klättrar upp för berget. Här finns fin utemiljö mellan husen och till och med en stadslantgård. Bergsjön Centrum har en annan karaktär, bebyggelsen är mer varierad och här ryms ett antal verksamheter som till exempel skola, kyrka, restauranger, mötesplatser, kulturhus.

Bergsjön har sedan många år varit ett prioriterat område för Familjebostäder. Vi har bidragit till en positiv utveckling inom en mängd områden, som finns att läsa om i detta dokument. Det har gett ett gott resultat, men självklart fortsätter arbetet med att ytterligare bidra till en positiv utveckling av stadsdelen.

# Förvaltning

För att ett bostadsområde ska vara väl fungerande och trivsamt behöver man lägga ett pussel. Ett bostadsbolag kan bidra med många bitar, dock inte alla. En bit är den dagliga förvaltningen. Att se till att det är fint och tryggt utomhus, att sophantering fungerar, att vi fixar och lagar när det behövs. Och inte minst att vi finns till hands, kan svara på frågor och vägleda våra hyresgäster om allt som rör boendet.

Familjebostäder äger och förvaltar fastigheter i två områden i Bergsjön. På den västra sidan, Siriusgatan i Gärdås och på den östra sidan Bergsjön centrum. Totalt cirka 3 000 lägenheter. Två områden med olika karaktärer och till viss del olika behov, men när det gäller förvaltningen är förutsättningarna lika. Det finns ett system, rutiner. Dessa skapar ramar och goda möjligheter för ett gott resultat. Men det skulle aldrig bli så bra som det är utan våra medarbetare. Många har arbetat länge hos oss, är välkända hos våra boende, de har hög teknisk kompetens, men framförallt är det inget som slår den sociala förmågan att se och lyssna på sina hyresgäster.



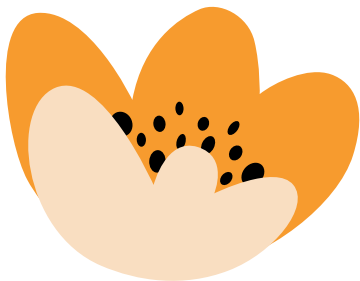
Vi är ca 50 personer som arbetar för Familjebostäder i Bergsjön. De flesta arbetar som bovärdar och miljövärdar. Men här finns också trygghetsvärdar, gårdsvärdar, förvaltare med flera.



Relationen startar direkt. Med personlig introduktion vid inflyttning i lägenheten inleds den gemensamma resan. Hyresgästen får veta vad som gäller och medarbetaren får ett första möte med den person eller familj som flyttar in. I båda områdena finns ett lokalt kontor med kundservice öppet alla vardagar. Här kan man ställa frågor, anmäla ärenden eller få konkret hjälp till att till exempel ladda ned boende-appen så att man nästa gång själv kan utföra tjänster digitalt.

För att ligga steget före har vi sedan många år gjort dagliga ronderingar. Förändringar kan gå fort ibland och det är bra att regelbundet skapa sig en bild av om något behöver fixas till, eller om det ser bra ut i området, i trapphus, miljörum, tvättstugor. Det är till nytta, inte bara ur ägarperspektiv, utan även för tryggheten. Vi är synliga i området.

Vi arbetar också aktivt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Alla ska veta vem man har som granne. Få möjlighet att kanske utveckla en god relation. När lägenheter hyrs ut utan vårt tillstånd agerar vi alltid om det kommer till vår kännedom. Vi vill att våra boende ska bo tryggt med riktigt kontrakt, att man har alla rättigheter som finns med ett förstahandskontrakt, att få åtgärder utförda i sin lägenhet och om man vill kunna byta sin lägenhet när det är dags för en önskad förändring.



# Underhåll Bergsjön

**För Familjebostäder är det viktigt att våra hus och lägenheter är fina och attraktiva överallt, oavsett i vilket område man bor. Oftast handlar det om löpande åtgärder där behov uppstår. Men ibland behövs mer omfattande arbeten utföras. Några av husen i Bergsjön har genomgått och genomgår större renoveringar. Nedan är några exempel.**

## Siriusgatan

På den västra sidan av Bergsjön ligger Gärdsås. Här äger och förvaltar Familjebostäder 1200 lägenheter på Siriusgatan. 12 fastigheter som byggdes alldeles i början av 1970-talet. Husen klättrar upp för berget och längst upp kan man en klar dag se ända ut till Vinga fyr.

Husen har under många år varit ett landmärke vid infarten från Kortedala mot Bergsjön. De har stuckit ut med sin tidstypiska antroposofiska färgsättning från 1990-talet. Med ökat behov av renovering har Familjebostäder satsat på en förändring som sker stegvis.

Eftersom det handlar om många hus och lägenheter, valde Familjebostäder att börja med den utvändiga renoveringen, klimatskal, utemiljö, nya miljöhus och fristående tvättstugor. Detta var dels utifrån vad vi själva såg var prioriterat, dels vad våra hyresgäster uttryckte när vi ställde frågor kring upprustning och renovering.

För att behålla känslan i området med de målade fasaderna skapade vi olika teman med olika färger på de nya fasaderna samt färger vid entréerna som hyresgästerna fick rösta fram. Det var även en stor delaktighet i att forma de nya lekplatserna och uppförande av konst på husens gavlar. Konstverken är av ca 90 000 mosaikstenar i storleken 4 x 17 meter. Konstverken och färgerna på husen skapar en identitet som gör det lättare att orientera sig i området.

## Åtgärder:

- Takomläggning, solceller och isolering av vindar
- Tilläggsisolering och nya skivfasader
- Balkongrenovering
- Fönsterbyte
- Nya entréer
- Ny utemiljö och stråk med nya mötesplatser, lekplatser, planteringar och belysning
- Fristående tvättstugor, miljörum och gemensamhetslokal



## Stambyte

Även inre åtgärder kommer att genomföras. Vi är i gång med den första etappen där 139 lägenheter ingår. Arbetet innebär byte av stammar och i samband med det en renovering av badrummen enligt bolagets standard, det vill säga bland annat klinker på golvet och kakel på väggarna. Dessutom erbjuder vi hyresgästerna en mängd tillval för kök och andra utrymmen i lägenheterna. Inför start av arbetet har berörda hyresgäster fått personlig information samt haft möjlighet att besöka en visningslägenhet där man på plats kan se och känna aktuella material. Arbetet sker med evakuering av de boende.

### Åtgärder:

- Stambyte inklusive badrum
- Uppgradering av el i hela lägenheten
- Byte av värmesystem och nya element
- En mängd tillval för badrum, kök och övriga utrymmen i lägenheten



## Tellusgatan

Tellusgatan 6-30 är Familjebostäders största hus med drygt 170 lägenheter. Det stod färdigt 1968 och blev med tiden ett slitet och trött hus med många problem. Uttjänta tekniska installationer och svåra fuktskador på fasaden, dragit och kallt för de boende.

Familjebostäder fattade ett beslut om totalrenovering. Ett arbete som genomfördes etappvis mellan 2015 och 2018. Många hyresgäster var berörda då de behövde evakueras samt förstå vad som skulle göras, åtgärder de behövde ta ställning till och dessutom ha möjlighet att göra tillval. Det blev många personliga möten med husets alla hyresgäster och en visningslägenhet var välbesökt. Här gick det att se och känna på allt det nya i badrum, kök och övriga rum. Parallellt genomfördes samråd med Familjebostäder, Hyresgästföreningen och hyresgäster. Här diskuterades planerna och alla kunde bidra med synpunkter och idéer. När det var dags för godkännande av åtgärder gavs detta av 100 procent av de boende.

När allt var klart och det var dags att flytta tillbaka till sin lägenhet, fanns det en del nytt att lära sig för hyresgästerna. Alla maskiner var nya, ventilationen fungerade på ett annat sätt än tidigare, digital bokning av tvättstugorna, IMD – individuell mätning och debitering av varmvatten.

Förutom renovering av huset åtgärdades bland annat utemiljön med nya rabatter, grillplatser, ny belysning.

## Åtgärder:

- Nytt klimatskal
- Nya balkonger
- Nya fönster
- Nytt tak
- Stambyte inklusive nytt badrum
- Utbyte av installationer, elanläggning, värmesystem och ventilation
- Invändig ytskiktsrenovering
- Nya kök som tillval
- Trygghetsåtgärder – nya, välkomnande och ljusare entréer, tvättstugebokning och nytt passersystem. Utökad och förbättrad belysning.
- Uppgradering av yttre miljö med nya planteringar, belysning, grillplatser med mera.
- Solceller på taket





## Stambyte Rymdtorget

Centralt i Bergsjön ligger ett antal hus från slutet av 1960-talet. Dessa hus på fyra våningar drabbades allt oftare av vattenskador. Stammarna behövde bytas och i samband med detta har vi även renoverat badrummen till dagens standard med bland annat nya ytskikt, inredning och utrustning. Renoveringen har pågått under en längre tid i olika etapper. Den första utfördes 2017. Den sista blir klar under våren 2027.

Förutom renovering av badrum har arbetet även omfattat renovering av gäst-wc, grovkök, el med uppgradering till jordade uttag i hela lägenheten. Vi har även installerat individuell mätning av varmvatten. Man betalar helt enkelt för det man använder. Ett sätt att få alla att vara lite mer varsamma med naturresurserna och den egna ekonomin. Vi har även för de senare etapperna tagit bort badkar för att minska vattenanvändningen. Varje etapp har tagit cirka sex månader och genomförts med kvarboende.

### Åtgärder:

- Stambyte inklusive nytt badrum
- Uppgradering av el i hela lägenheten
- Installation av individuell mätning av varmvatten
- Renovering av grovkök; ytskikt, ny inredning, förberedelse för tvättmaskin och torktumlare
- Nya blandare i kök







# Utemiljö

I Bergsjön finns mycket natur inpå knutarna. Och grönytorerna runt husen är generösa. Familjebostäder har sakta men säkert byggt om och förbättrat stora delar av utomhusmiljön i Bergsjön. Vi tänker att byggnader och utemiljö hänger ihop. Vi vill förstärka platsens speciella, egna karaktär. Utemiljön ska vara som ett förlängt vardagsrum, en plats där man vill vara och ta i anspråk. Det ska vara fint men inte som ett finrum utan en hemtrevlig plats. Och vi tänker hållbart, använder snygga, gedigna material som håller över tid och som kan återvinnas.

Om vi tittar tillbaka några år har vi utfört många förändringar. I Bergsjön Centrum söder om torget har vi helt ny utemiljö, marken runt vårt stora hus på Tellusgatan är ombyggt, lekplatser har uppdaterats till dagens behov. Vi har också skapat utomhusgym både på Siriusgatan och vid Rymdorget. Dessutom finns idag en Parcourbana bland tallarna i närheten av Merkuriusgatan. I samband med yttre renovering på Siriusgatan har vi tillfört en fin aktivitetsyta för fotboll och basket, tillgängligt mitt i området.





### Exempel större projekt för ny och förbättrad utemiljö:

- Vid och mellan husen i området söder om torget i Bergsjön Centrum
- I samband med nyproduktion på Merkuriusgatan
- Stor lekplats bakom de högre punkthusen vid Rymdtorget
- På det nedre området på Siriusgatan i samband med yttre renovering
- Aktivitetsyta på Siriusgatan



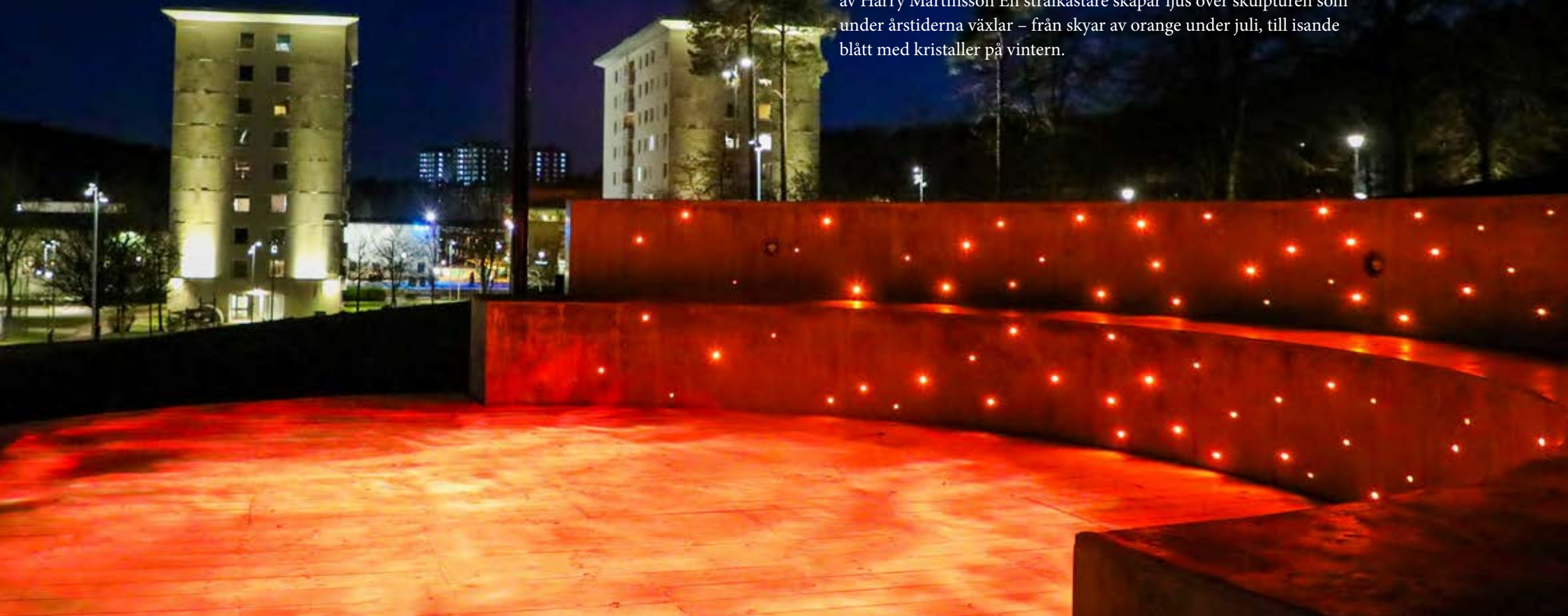


# Konst

Någon har sagt att en plats är en fattigare plats utan konst. Familjebostäder kan bara hålla med. Vi är övertygade om att konst i sin närmiljö skapar meningsfulla upplevelser i vardagen, vilket bidrar till ökad livskvalitet. Konst i våra områden ger platser och miljöer karaktär och identitet. I Bergsjön finns flera intressanta konstverk. Här är några exempel:

## ”Aniara med ljusspelet Miman”

I samband med en större renovering av en fastighet på Tellusgatan i Rymdtorget hade vi samtal med våra hyresgäster om vilken typ av konst som de ville ha. Deras önskemål handlade mycket om en trygg plats att vara på med bra belysning. Utifrån olika förslag som togs fram av olika konstnärer röstades konstverket Aniara fram. Konstnären Gunilla Bandolin har inspirerats av rymdskeppet Aniara från en bok av Harry Martinsson En strålkastare skapar ljus över skulpturen som under årstiderna växlar – från skyar av orange under juli, till isande blått med kristaller på vintern.





**"Bergsjöns  
betongarkitektur  
finns i mitt DNA."**



## Muralmålningar

På de tidigare tråkiga gavlarna på ett antal trevåningshus vid Bergsjön Centrum, har konstnären Christofer "Sagie" Svedjeby Siwertz målat flera olika djurmotiv. Dessa är mycket uppskattade av de boende. De är färgrika och sätter en helt ny karaktär på husen och känslan när man rör sig i stråket mellan kulturhuset, inomhustorget och skolan. Motiven är fåglar, ekorre, räv, katt och lodjur.

På Saturnusgatan finns en muralmålning av Tony "Rubin" Sjöman, som är uppvuxen i Bergsjön och var en av de första som målade på graffitiväggen på Saturnusgaraget. I dag bor han i New York där han är verksam som konstnär. Han menar att muralmålningen speglar hans resa från Bergsjön till New York.

## Mosaikväggar

I Gärdsås i den västra delen av Bergsjön äger och förvaltar Familjebostäder samtliga hus på Siriusgatan. Husen målades enligt antroposofisk lära på 90-talet och lämnade därmed den gråa miljöprogramskänslan. När det återigen var dags att renovera fasaderna hade vi en bred dialog med hyresgästerna hur de denna gång skulle se ut. Det landade i ett tema i blåa och gröna färger för olika hus. Dessutom har hyresgästerna fått möjlighet att rösta fram konst till de höga fasaderna. Resultatet blev konstverk i mosaik på kortväggarna. De 17 meter höga konstverken på husens gavlar är ett kännetecken för området. Varje konstverk består av 90 000 bitar mosaik. Verken har utförts av två konstnärer; Patrik Andiné samt Johanna Thymarks. Temat är människor, djur och natur.





# Sociala satsningar

Familjebostäder är ett kommunalt bostadsbolag i Göteborg. Det innebär att vi har ett bredare uppdrag än att äga och förvalta våra fastigheter. Vi ska även bidra till en mer jämlik och trygg stad. Det ska helt enkelt vara bra förutsättningar att leva och bo oavsett var man valt att bosätta sig. Till Bergsjön har det under många år flyttat både små och stora hushåll som har en annan bakgrund än att vara

född i Göteborg eller i Sverige för den delen. Då är det extra viktigt att allt runt omkring fungerar bra och att man får rätt förutsättningar till bra skolresultat, sysselsättning, deltagande i olika sociala sammanhang för sin egen trivsel och trygghet. Familjebostäder har alltid haft ett stort engagemang för sina boende och bidragit i ett antal olika projekt. Här följer några exempel.

## Konstens plats

Sedan augusti 2022 finns ett kulturhus i Bergsjön Centrum. Resan till dess invigning har varit ganska lång. Även om det framför allt har varit stadens förvaltningar som har drivit frågan har Familjebostäder varit delaktig. En plats för kultur är väldigt viktig för våra hyresgäster. Projektet Konstens plats som pågick under 2004 och 2006 var en viktig start i processen mot ett kulturhus. Projektet drevs av konstnären och gästprofessorn på Valands konsthögskola, Esther Shalev-Gerz. Lokala konstnärer deltog. Avslutningen fick stor medial uppmärksamhet, då upplägget i sig blev intressant. De lokala konstnärerna ställde ut sina verk i Göteborgs Konsthall, samtidigt pågick aktiviteter med en digital utställning av verken i inomhustorget i Bergsjön.



## Samarbete Göteborg Film Festival

Mellan 2016 och 2017 hade Familjebostäder ett samarbete med Göteborgs filmfestival. Projektet gick under namnet #MITTBERGSJÖN. Ett filmteam arbetade med ett antal ungdomar mellan 13-20 år i att ta fram en kortfilm som sedan skulle visas i Göteborg under filmfestivalsveckan. Med filmen som verktyg fick de berätta om sin värld och sitt Bergsjön. De fick lära sig alla steg som att skriva manus, dramaturgi, klippning med mera. I grunden ville vi öppna dörrarna till att förstå att det finns många yrken och möjligheter att arbeta med film. Ungdomarna fick som avslutning ta med sina familjer på premiärvisning på Stora teatern.

## Kvinnogym

Det började med hembesök och tre enkla frågor. Vad är bra, vad är mindre bra, vad saknar du. Frågorna fick många svar inom en mängd olika områden, men inte minst att kvinnor saknade en plats för att röra sig tillsammans med andra kvinnor. Tillsammans med Hyresgästföreningen startade vi därför upp ett kvinnogym. Under tre dagar i veckan blev det en välbesökt plats för träning och gemenskap. Idag finns även välutrustade utegym både på Siriusgatan och i Bergsjön Centrum som alternativ.

## Läxhjälp

Några föräldrar i Bergsjön kände att de ville göra något för att deras och andras barn skulle få bättre skolresultat. Med stöd från Svenska Kyrkan och Familjebostäder startade de därför läxhjälpen 2017. Från en ganska liten verksamhet med engagerade föräldrar och ett 50-tal barn i en av våra lokaler, har den vuxit med öppettider flera gånger veckan och flera hundra barn inskrivna i åldrarna 6-19 år. Föräldrar bemannar lokalen och säkerställer en lugn och trygg miljö så att studenter på universitet och högskolor kan ge bra läxhjälp till barnen. "Bergsjöns Studieceter Läxhjälpen" finns både i Gärdsås och Bergsjön Centrum. Familjebostäder har dessutom anställt läxhjälpare till skolorna Bergsjöskolan, Solbackeskolan, Gärds mosseskolan.

## Handslag Bergsjön

En positiv utveckling i Bergsjön är bra för hela staden. För stora skillnader i levnadsvillkor ger en obalans utifrån många perspektiv. Detta är något som även näringslivet uppmärksammar och vill vara med och motverka. I Bergsjön har industrikoncernen SAAB engagerat sig för konkreta satsningar på att fler elever når behörighet till gymnasiet, fler arbetstillfällen, feriearbeten, fler företagsetableringar.



## Rymdporten

Mitt emellan spårvagnshållplatsen Rymdtorget och Kulturhuset ligger en stor lokal på ca 1000 kvm. Fasta hyresgäster är stadens Medborgarkontor, samt Framtidshubben. Men här träffas också de som bor i närliggande trygghetsboende för gemensamma aktiviteter. Och inte minst pågår många tillfälliga aktiviteter, som kurser, möten, workshops med mera, då det finns flera olika mötesrum, en öppen samverkansyta och kök. Föreningar och andra kan lätt boka en lokal digitalt.

## Bergsjön 2031

Bergsjön 2031 är en fastighetsägarförening som har funnits sedan 2011. Medlemmar är i stort sett samtliga fastighetsägare i Bergsjön, privata som offentliga som tillsammans äger ca 80 procent av samtliga lägenheter i området. Syftet med föreningen är att gemensamt arbeta för en god boendemiljö, såväl fysisk som social. Trivsel och trygghet är högt på agendan. Men också frågor som nyproduktion, utemiljö, ombyggnader, förvaltning.

## Framtidshubben

Framtidshubben är en satsning mellan Göteborgs Stadsmission, AB Framtiden och Familjebostäder. Hit kommer många bergsjöbor för att i lugn och ro kunna få personlig vägledning till att skriva sitt CV och annat värt att tänka på inför att söka arbete, eller att hitta rätt inför val av utbildning. Dessutom finns stora möjligheter att få kunskap om vad det innebär att starta eget företag om man är intresserad av det. Framtidshubben ligger i Rymdporten.



## Feriejobb

Familjebostäder har i många år varit engagerade i att sysselsätta barn och ungdomar under skolloven. För de yngsta är Famboleken ett trevligt återkommande inslag i området under sommaren. Äldre ungdomar tar emot de mindre för roliga stunder. Men till största delen får lovarbetande ungdomar hjälpa till med att hålla fint i områdena, rensa ogräs, måla och fixa. Upplägget har sett lite olika ut genom åren, men vi har alltid försökt att måna om att de boende i området i första hand får möjlighet till sysselsättning. På senare år tar vi emot ungdomar under läsårets alla lov.

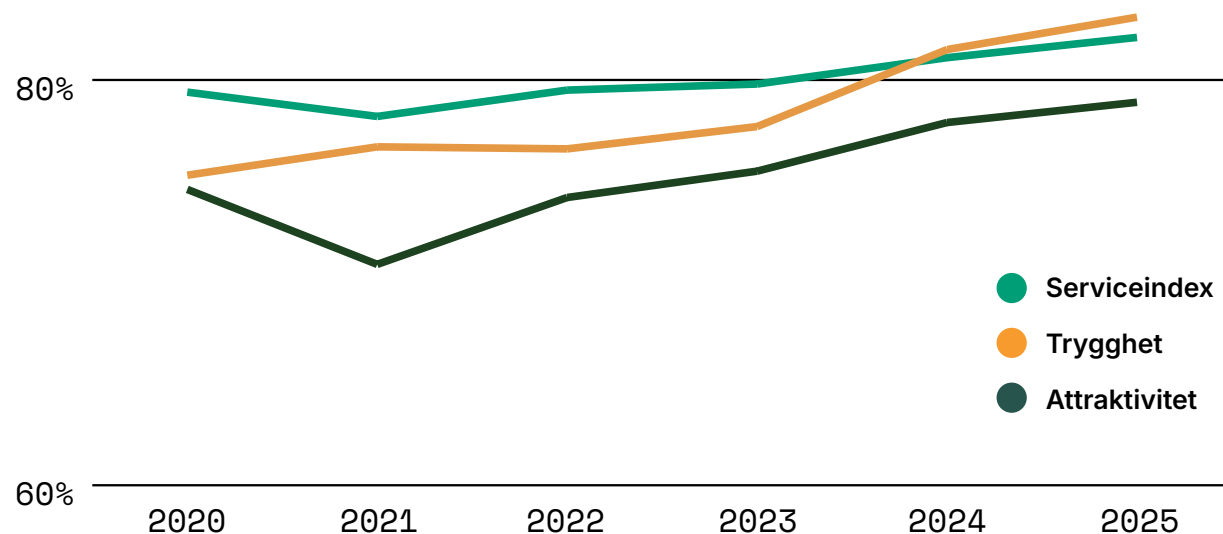
## Galaxen

Sedan 1978 finns en unik verksamhet i Gärdås – stadslantgården Galaxen. Den är idag en självklar del av närområdet. Här möts människor i alla åldrar, generationer och bakgrunder. Det är en grön, öppen och tillgänglig oas mitt i staden. Här finns ett hus med kafé och möteslokaler och inte minst finns här närheten till djur, som kor, hästar, grisar, får, kaniner. Galaxen ligger mellan spårvagnshållplatsen Galileis gata och Siriusgatan.

# Resultat

Varje år får våra hyresgäster möjlighet att svara på en omfattande enkät om sitt boende. Resultatet ger en värdefull bild av hur man upplever sitt boende med Familjebostäder som hyresvärd. Det finns självklart andra kanaler för våra hyresgäster att lämna synpunkter och idéer. Våra lokala kontor är öppna för besök och vi har alltid en dialog med möjlighet till påverkan när vi gör förändringar i form av renoveringar och andra åtgärder. För den som tycker digitala lösningar passar bättre finns alla möjligheter i vår Boendeapp.

När det gäller utvecklingen under de senaste fem åren i Bergsjön, är det framför allt tre områden i den årliga enkäten som vi vill lyfta fram. Service, trygghet och attraktivitet. Service handlar om hur nöjd man är med den service man upplever man har fått från Familjebostäder. Det kan handla om hur lätt det är att komma i kontakt med bolaget och hur bra det har fungerat när ett fel har åtgärdats. När det gäller trygghet är det en samlad bild av hur man upplever tryggheten i och omkring det hus man bor i. Attraktivitet är den känsla man har för sitt område, att man kan rekommendera andra att flytta dit, att man helt enkelt tycker det är trivsamt.





# #Bergsjönt

Är du en av dem som knappt satt din fot i Bergsjön? Upptäck en stadsdel med plats för natur, kultur, fritid, service och möten mellan människor i alla åldrar.



**"Som landet  
fast i stan."**

**/ Erne**

Bergsjöbo sedan 1975



**"Sjön är fantastisk.  
Men det bästa  
med Bergsjön är  
människorna."**

**/ Indira**

Boende sedan 2000







Familjebostäder