

Nycklar för bättre bostadsbyggande

Frukostmingel som satte tonen för temat bostadsutveckling på Frihamnsdagarna

Skanska inledde torsdagen på Frihamnsdagarna med ett frukostsamtal om bostadsbyggandet i Göteborg. Efter några utmanande år med inflation, svagare konjunktur och en pressad bostadsmarknad fanns en försiktig optimism på scenen. Försäljningen har börjat röra på sig igen, men att få fram byggrätter i rätt läge är fortfarande en av de stora utmaningarna.

Med frågan "Är vi på rätt väg?" som utgångspunkt ledde Peter Fredriksson, marknads- och utvecklingschef på Skanska, samtalet med Anna Henriksson, vd för Sverigehuset, och Erik Lavehall, mark- och exploateringschef på Wallenstam.

Anna Henriksson beskrev en marknad som fortfarande är tudelad, men där läget ser betydligt ljusare ut än för ett år sedan.

– Efter sommaren känns det faktiskt väldigt positivt. Försäljningen har lossnat allt mer och det stora lagret av osålda, färdigställda bostäder börjar betas av. Det har varit en stor broms för att komma igång med nya projekt. Samtidigt ser vi att mindre projekt i rätt lägen fungerar bra, medan de stora utvecklingsområdena fortfarande är betydligt svårare, sa Anna.

Planprocesser i fokus

När samtalet gick över till vad som krävs för att få fler projekt från idé till byggstart hamnade planprocesserna snabbt i centrum. Anna pekade på stora skillnader mellan kommunerna i Göteborgsregionen och beskrev Göteborg som en av de mer utmanande kommunerna att verka i. För bostadsutvecklarna handlar frågan inte bara om kortare ledtider, utan också om långsiktighet och möjligheten att lita på de beslut som fattas.

Erik Lavehall konstaterade att Göteborgs tidigare omorganisation ännu inte gett den effekt på planprocesserna som många hoppats på, men lyfte samtidigt fram initiativet Tre nycklar som ett steg i rätt riktning. Där arbetar kommuner, Västra Götalandsregionen, fastighetsägare och byggherrar tillsammans för att skapa bättre processer.

– Vi har tittat på hur vi tillsammans kan jobba för att få processen bättre och skapa en gemensam målbild. Hur kan vi arbeta med tid, plan och ekonomi och få det här att lira bättre? Det är ett jättebra initiativ. Snacket är bra men sedan måste verkstaden också till, sa Erik.



Mingeltalare på Skanskas frukostmingel. F.v. Peter Fredriksson (moderator), Anna Henriksson, Erik Lavehall

Samsyn och gemensam målbild

Just den gemensamma målbilden återkom flera gånger under samtalet. Panelen efterlyste större tydlighet kring vad Göteborg vill utveckla och var staden ska växa. Om det exempelvis finns en bred samsyn om att innerstaden behöver förtätas bör den inriktningen kunna ligga fast, även om det finns politiska skillnader i andra frågor. Inspel från publiken pekade också på att samsynen kring de stora dragen, som behovet av olika bostads- och upplåtelseformer, är större än vad debatten ibland ger sken av.

Avslutningsvis blickade samtalet fram mot Göteborg 2035. Anna Henriksson hoppades då se färdiga planer för stora utvecklingsområden som Frihamnen och ett närmare samarbete där näringslivet, staden och allmännyttan kan kroka arm. Erik Lavehall såg framför sig en tätare stad med fler kopplingar över älven, fortsatt utveckling av Gullbergsvass och Frihamnen, men betonade också vikten av att utgå från demografin och bygga rätt bostäder för rätt målgrupper.



Seminarium med fokus på innovativa arbetssätt för bättre och snabbare bostadsutveckling

Efter torsdagens frukostmingel fortsatte Skanska sitt program med ett seminarium om hur tiden från idé till ett genomförbart bostadsprojekt kan kortas. Fokus låg på ett datadrivet arbetssätt där erfarenheter från redan genomförda bostäder används för att snabbare hitta rätt lösning, och framför allt minska risken för kostsamma omtag.

Samtalet leddes av Christina Ingelsten, hållbarhetschef på Skanska Hyresbostäder. På scen deltog Joakim Kaminsky, arkitekt på Kaminsky, Mårten Sandell från Framtiden Byggutveckling, Anton Lilienberg och Henrik Liljedahl, projektchefer Affär på Skanska, samt Fredrik Dahlgren, gruppchef för arkitektur och konstruktion på Skanska Teknik.

Joakim Kaminsky inledde med att nyansera diskussionen om snabbhet. Tid kan behövas för att låta ett projekt mogna, medan den verkliga tidsförlusten ofta uppstår när felaktiga beslut leder till stora omtag.

– Min erfarenhet är att den största risken för att tiden ska gå i ett projekt inte är att man arbetar långsamt, utan att man fattar fel beslut och behöver gå tillbaka. Det är där man tappar mest tid. Samtidigt behöver vi också använda den tid vi har till eftertanke och låta projektet mogna, sa Joakim.

Mårten Sandell beskrev samma utmaning från beställarsidan. Framtiden Byggutveckling arbetar med tydliga projektanvisningar och erfarenheter från tidigare projekt för att skapa rätt förutsättningar redan i detaljplanen.

– Vi vill göra rätt från början. Våra längsta ledtider finns ofta innan byggrätten är klar, och därför behöver vi få in rätt förutsättningar tidigt. Jag gillar också det datadrivna arbetssättet – i den här branschen är vi annars väldigt bra på att börja från ett blankt papper varje gång, sa Mårten.

Över 200 hus i Skanskas datafabrik

För att minska risken för omtag har Skanska samlat erfarenheter från över 200 genomförda flerbostadshus i en så kallad datafabrik. Tidigare projekt kan filtreras utifrån kundens behov, detaljplanens krav och platsens förutsättningar och ge projektgruppen en kvalitetssäkrad utgångspunkt att arbeta vidare från.

– Vi har sett att det är otroligt dyrt att göra fel, framför allt att göra fel flera gånger. Därför vill vi återanvända bra kvaliteter som redan finns i våra projekt i stället för att uppfinna allt på nytt. Samtidigt måste varje lösning anpassas efter kunden och den specifika platsen, sa Anton Lilienberg.

Henrik Liljedahl liknade arbetssättet vid att handla på nätet. I stället för att leta bland alla möjliga lösningar används projektets krav för att filtrera fram några relevanta referenser.

– Om du går in på Zalando eller Amazon tittar du inte på alla skor som finns, utan filtrerar på det du behöver. På samma sätt kan vi söka i datafabriken och hitta några projekt som matchar våra förutsättningar. Då kan vi sätta en målbild innan vi börjar rita och har något att utgå ifrån i stället för ett blankt papper, sa Henrik.

Skanska visade också ett konkret kundcase där den ursprungliga kalkylen inte gick ihop. Genom att utgå från ett tidigare referensprojekt kunde teamet på kort tid ta fram ett alternativ som gav 530 kvadratmeter mer BOA och 25 ytterligare lägenheter. Den samlade projektkalkylen förbättrades samtidigt med omkring 50 miljoner kronor.



Panelsamtal. F.v. Joakim Kaminsky, Mårten Sandell, Anton Lilienberg



Panelsamtal. F.v. Fredrik Dahlgren, Henrik Liljedahl



Samtalet modererades av Christina Ingelsten

Digitala verktyg som stöd – inte ett självändamål

Fredrik Dahlgren visade hur olika digitala verktyg kan användas för att snabbt testa byggnadsvolymer, lägenhetsfördelningar och materialval och jämföra hur alternativen påverkar bland annat klimatet.

– Det finns inget egenvärde i programvarorna i sig. Styrkan kommer när de stöttar projektutvecklingen. Då kan vi arbeta mer visuellt, testa olika scenarier och snabbt se vad som händer om vi till exempel ändrar material eller andra förutsättningar, sa Fredrik.

Samtidigt var panelen enig om att data inte kan ersätta arkitektur, samarbete eller platsanpassning.

– Det är väldigt viktigt att ett sådant här matematiskt och logiskt system också kombineras med de mjukare värdena. Vi behöver förstå marknaden, omgivningen och vad det faktiskt innebär att vara människa i de här bostäderna. Det är när de delarna möts som det kan bli riktigt bra projekt, sa Joakim.

Seminariets samlade bild var att vägen från månader till dagar inte handlar om att hoppa över viktiga steg, utan om att använda tidigare erfarenheter och nya verktyg för att fatta bättre beslut tidigare i processen.

Att bygga för förändring

- stadsutveckling som skapar värde, resiliens och plats för människor

Kontoret är tillbaka – men kraven på arbetsplatsen har förändrats

Skanska inledde fredagen på Frihamnsdagarna med ett frukostsamtal om kontorets roll efter några år av distans- och hybridarbete. Företagen vill i allt högre grad få tillbaka medarbetarna till arbetsplatsen, samtidigt som kontorsmarknaden präglas av höga vakansgrader och större krav på både läge, service och innehåll.

Samtalet leddes av Niklas Grimslätt, affärsutvecklingschef på Skanska Fastigheter Göteborg. På scen deltog Mats Dynevik, uthyrnings- och marknadschef på Skanska Fastigheter Göteborg, Christer Lindqvist, ägare av ForestX, Marcus Sandahl, sälj- och uthyrningschef på Platzer, samt Patrik Andersson, vd för Business Region Göteborg.

Patrik Andersson inledde med att sätta Göteborgs kontorsmarknad i ett större sammanhang. Regionen har under lång tid haft en stark ekonomisk utveckling och står starkt inom forskning och innovation. Efter några svagare år såg han också tecken på att utvecklingen åter är på väg åt rätt håll. Samtidigt har synen på distansarbete börjat förändras.

– Trenden är väldigt tydlig. Företagen vill i allt högre grad att hemarbetet ska minska och att medarbetarna ska komma in mer på kontoret. Vi börjar också se studier som pekar på att innovationskraften påverkas när vi inte möts. Jag tror att vi kommer att få se mer av det framöver, sa Patrik.

Mindre yta men bättre läge

Marcus Sandahl beskrev en tuff kontorsmarknad med höga vakansgrader och kräsna hyresgäster. Konkurrensen har gjort att fastighetsägarna behöver arbeta mer aktivt med såväl innehållet i huset som platsen runt omkring.

Samtidigt ser han en tydlig förändring i hur företag resonerar kring sina lokaler. Många vill få tillbaka medarbetarna, men det betyder inte nödvändigtvis att de behöver lika stora kontor som tidigare. I stället effektiviseras ytorna och pengarna läggs på attraktivare lägen och högre kvalitet.

– Många investerar i ett dyrare och mer attraktivt läge men effektiviserar samtidigt sina ytor för att få ihop ekonomin. Då kan man visa medarbetarna att man faktiskt investerar i arbetsplatsen, men göra det på färre kvadratmeter. Det är en väldigt tydlig förflyttning som vi ser, sa Marcus.

Han pekade också på betydelsen av sammanhanget utanför själva kontoret. Restauranger, service, väl fungerande bottenvåningar och andra verksamheter blir en allt viktigare del av kontorsproduktens attraktivitet. Platzer arbetar bland annat tillsammans med andra fastighetsägare i Lilla Bommen och har gjort investeringar i Gamlestaden för att stärka platsernas innehåll och dragningskraft.





Mingeltalare på Skanskas frukostmingel. F.v. Mats Dynevik, Patrik Andersson, Marcus Sandahl, Christer Lindqvist, Niklas Grimslätt (moderator)

Mellan hotellounge och traditionellt kontor

ForestX gav ett konkret exempel på hur en hyresgäst kan arbeta för att göra kontoret mer attraktivt. Företaget digitaliserar skogsindustrin och har medarbetare och kunder på flera orter, vilket gör digitala möten till en naturlig del av vardagen. Samtidigt upplever Christer Lindqvist att arbetet blir bättre när människor faktiskt träffas.

När ForestX flyttade till Skanskas lokaler 2024 blev därför miljön en viktig del av valet. Målet var att skapa en arbetsplats som människor ville komma till, snarare än bara en plats där de förväntades vara.

– Vi ville ha en kontorsyta som var någonting mellan en hotellounge och ett kontor. Det ska vara bekvämt, med sköna soffor och mycket ytor där man kan träffas, men samtidigt ett effektivt kontor där tekniken fungerar. Det har fungerat så bra att även kunder gärna kommer och sitter och jobbar hos oss, sa Christer.

Mats Dynevik konstaterade att kontorets funktion har förändrats tydligt under de senaste tio till femton åren. Tekniken har gjort arbetet mer rörligt och många uppgifter kan utföras var som helst. Just därför har andra delar av arbetsplatsen fått större betydelse.

– Idag är kontoret helt klart mer av en mötesplats. Det har blivit någonting mer än bara ett kontor, och för oss som fastighetsägare innebär det att vi behöver addera betydligt mer service och innehåll. Om vi backar tio eller femton år hade vi inte alls det serviceutbud som vi kan erbjuda i fastigheterna idag. Den utvecklingen kommer att fortsätta, sa Mats.

Frukostsamtalet började med frågan om kontorets vara eller icke vara, men panelen var relativt enig om svaret. Kontoret kommer att finnas kvar, men dess roll håller på att förändras. När arbete kan utföras från många platser behöver kontoret erbjuda något som hemmet inte gör lika bra: mänskliga möten, gemenskap och ett attraktivt sammanhang både i och utanför fastigheten.

Platser som håller över tid kräver mer än bra byggnader

Efter fredagens frukostmingel fortsatte Skanska med ett seminarium om hur vi skapar platser som människor vill vara på, idag och långt in i framtiden. Med utgångspunkt i Skanskas arbete med Shaping Sustainable Places diskuterades hur stadsutvecklingen kan gå från fokus på enskilda projekt till att i större utsträckning se hela platsen, människorna och de långsiktiga värdena.

Samtalet leddes av Ida Granqvist, vd för Skanska Fastigheter. På scen deltog Christina Ingelsten, hållbarhetschef på Skanska Hyresbostäder, Marius Hauland Næss, Managing Director på Snøhetta Oslo, Zagros Hama (M), ledamot i exploateringsnämnden i Göteborgs Stad, Johannes Hultér (S), kommunalråd i Göteborgs Stad, Henrik Kant, stadsbyggnadsdirektör i Göteborgs Stad, och Magnus Hallberg, vice vd och evenemangschef på Göteborg & Co.

Magnus Hallberg tog tidigt fasta på det som händer mellan husen. För en levande stad räcker det inte med bra byggnader. Människor behöver också anledningar att komma till platsen, stanna kvar och mötas.

– Vi behöver skapa rörelse mellan byggnaderna och bredda samverkan mellan invånare, näringsliv, föreningsliv, akademi och andra aktörer. En gång i tiden ville fastighetsägare inte gärna ha restauranger eller hotell. Idag är det precis sådant som bygger livet och skapar möjligheter för människor att träffas, sa Magnus.

Våga bygga tätare – men lämna plats för möten

Marius Hauland Næss lyfte arkitekturens betydelse för relationen mellan människan och den byggda miljön. Han pekade också på att nordiska städer ofta brett ut sig över stora ytor, vilket kräver mer infrastruktur och skapar längre avstånd.

– Ju mer människan kan relatera till den byggda miljön – vara utanför den, gå in i den, röra sig uppåt eller mellan byggnaderna – desto bättre fungerar ofta platsen över tid. En reflektion kring Göteborg är också att våga använda mindre plats än man tror är nödvändigt. Det är både klimatsmart och ett effektivt sätt att få människor att mötas, sa Marius.

Samtidigt betonades vikten av att förtätning inte får innebära att stadens mötesytor försvinner. Parker, evenemangsytor och andra mellanrum är en viktig del av platsens värde och behöver finnas med när nya stadsdelar planeras.

Gemensamma mål redan innan detaljplanen

När samtalet gick över till själva stadsutvecklingsprocessen konstaterade Henrik Kant att fastighetsägarnas intresse för att ta ett mer långsiktigt ansvar för hela platser har ökat. Samtidigt är många processer fortfarande organiserade kring enskilda detaljplaner, trots att platsens kvaliteter ofta sträcker sig långt utanför plangränsen.

– Vi har förutsättningar för bred samverkan, men det ser olika ut på olika platser och beror mycket på vilka aktörer som finns där och hur långsiktigt de ser på utvecklingen. Vi försöker nu arbeta mer tillsammans kring gemensamma målsättningar, gemensam tidplan, arbetssätt och ekonomi. Där tror jag att vi kan samverka ännu mer, sa Henrik.



Panelsamtal. F.v. Johannes Hultér (S), Henrik Kant, Magnus Hallberg



Panelsamtal. F.v. Christina Ingelsten, Marius Hauland Næss, Zagros Hama (M)

Frihamnen lyftes som ett exempel på hur platsutveckling kan börja långt innan området är färdigbyggt. Genom aktiviteter och evenemang har många göteborgare redan fått en relation till platsen, ett värde som kan tas med in i den fortsatta utvecklingen.

Johannes Hulter betonade samtidigt vikten av att skilja mellan det som ska hålla i hundratals år och det som behöver kunna förändras när samhället gör det.

– När vi drar upp nya gatunät och kvartersstrukturer är det saker som ska stå i hundratals år. Då behöver vi utgå från de stadskvaliteter som vi vet fungerar över tid och skapa en robust grund, snarare än att försöka planera varje detalj utifrån dagens behov, sa Johannes.

Resiliens är också en social fråga

Resiliens handlade under seminariet både om klimat, ekonomi och människors förmåga att leva tillsammans på en plats. Christina Ingelsten efterlyste särskilt ett större fokus på den sociala dimensionen.

– Social resiliens pratar vi inte lika mycket om som den fysiska robustheten. Vi är ganska bra på att planera det fysiska innehållet, men jag tror att det finns mycket mer att göra i våra processer. Vi kan använda planeringen till att samtidigt bygga grannskap, sammanhållning och den sociala kapacitet som behövs när samhället förändras, sa Christina.

Zagros Hama knöt resonemanget till själva kärnan i begreppet resiliens: att en plats behöver kunna stå emot både kända och oväntade påfrestningar.

– Resiliens handlar om att en plats ska klara förändringar över tid – från skyfall till lågkonjunkturer och andra utmaningar som vi ännu inte känner till, sa Zagros.

Seminariet landade därmed i att attraktiva och motståndskraftiga platser kräver ett längre perspektiv än det enskilda projektet. Gemensamma målbilder, tidig samverkan, robusta strukturer och ett tydligt fokus på människorna behöver följa med från planering till färdig plats och vidare.

Panelsamtal. F.v. Ida Granqvist (moderator), Christina Ingelsten, Marius Hauland Næss, Zagros Hama (M), Johannes Hulter (S), Henrik Kant, Magnus Hallberg

