

Pennygången & Ekebackshöjd

En långsiktig och dialogbaserad
utvecklingsresa


Stena Fastigheter



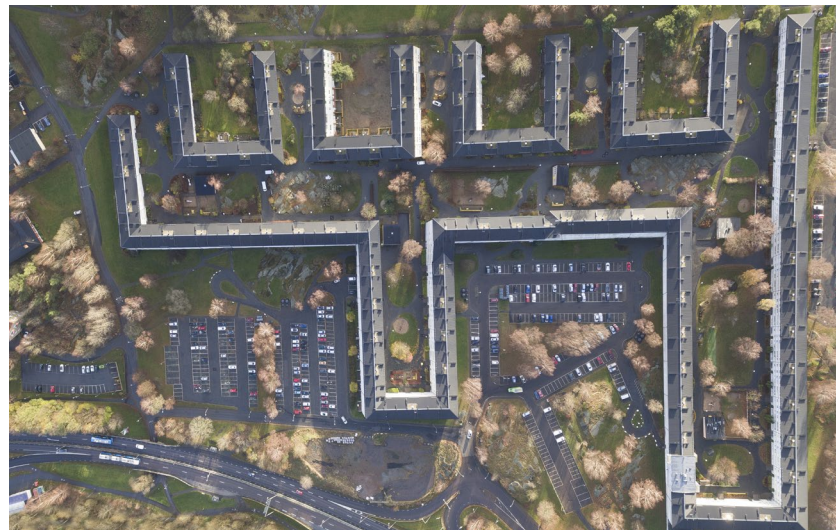
Pennygängen

EN TESTBÄDD FÖR MILJONPROGRAMMEN

Pennygängen uppfördes mellan år 1959-1961, precis före miljonprogrammet drog igång 1965. Bygget var ett försöksområde i storskaligt byggande inför kommande miljonprogrammet och en testbädd för hur man kunde bygga stora sammanhängande bostadskomplex snabbt och effektivt.

BYGGT FÖR BARNFAMILJER

När Pennygängen stod klar var det framför allt barnfamiljer som flyttade in hit från trängre och äldre bostäder i stan. För många innebar flytten ett tydligt lyft i vardagen. Här fick man modern standard och gröna, barnvänliga gårdar skapade goda förutsättningar för lek och gemenskap. Balkonger valdes medvetet bort för att uppmuntra gemenskap på gårdarna.



5

EUROPAS LÄNGSTA BOSTADSHUS

Pennygången består av fem olika huskroppar, varav en länge var Europas längsta bostadshus. Arkitekturen är utformad som en låg mur i terrängen för att ta vara på utsikten och ge lä.

774

FRÅN LIKADANA LÄGENHETER TILL MER BLANDAT

Husen på Pennygången är 3–4 våningar, och här finns totalt 774 lägenheter. Den vanligaste storleken är en fyrrarumslägenhet.

1961

STORSKALIGT EXPERIMENT I ELEMENTBYGGANDE

Pennygången ritades 1959–61 av White Arkitekter som ett storskaligt experiment i elementbyggnad.



2005

STENA FASTIGHETER FÖRVÄRVAR PENNYGÅNGEN

Området blir en viktig del av Stena Fastigheters bestånd i Göteborg. Inledningsvis ligger fokus på löpande förvaltning och att lära känna området och hyresgästerna.





2012

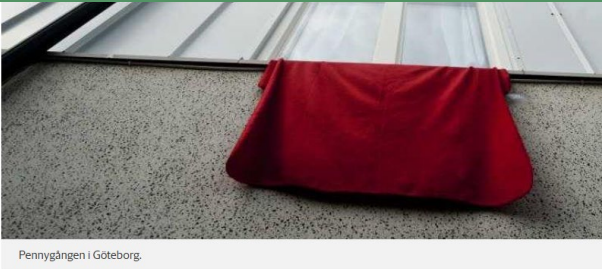
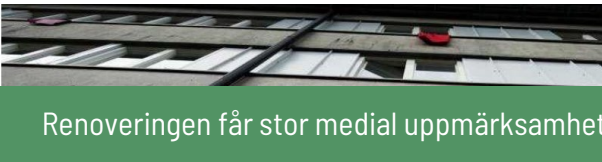
STARK REAKTION PÅ FÖRSLAG OM UPPRUSTNING

Sju år senare beslutar Stena Fastigheter att Pennygången ska rustas upp till nyproduktionsstandard. Hyresgästerna reagerar mot denna stora förändring - vissa välkomnar renoveringen som är efterlängtat, andra tycker att den är alldeles för omfattande och hyran för hög.

Hyresnämnden och Hovrätten ger klartecken för renovering, men Stena Fastigheter väljer att inte starta arbetet.

Nätverket Pennygångens framtid och den lokala hyresgästföreningen motsätter sig förslaget och efterfrågar fördjupad dialog.





Många har protesterat mot chockhöjda hyror. Foto: arkivbild SVT

JUST NU Tvingas flytta efter sex år av terror - gick runt med kniv och vandaliserade Idag kl 11:30

Uppgörelse i hamn kring Pennygängen

10 OKTOBER 2014 KL 09:45 / UPPDATERAD 13 OKTOBER 2014 KL 12:30

GÖTEBORG Efter år av oro har nu hyresgästerna på Pennygängen fått besked. Renoveringen av husen kommer medföra en hyreshöjning på 14 procent - för alla.



Protester på Pennygängen i kväll

NYHETER

Alla på Pennygängen kan bo kvar

NYHETER

STENA FASTIGHETER GÅR HANDELSFRIHETEN TILL MÖTES. Alla hyresgästerna på Pennygängen i Göteborg kommer att bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras.

Stena Fastigheter har beslutat att alla hyresgäster på Pennygängen ska bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras. Detta innebär att hyresgästerna kommer att betala högre hyror och att vissa lägenheter kommer att förändras i utseende och funktion.

Renoveringen kommer att påverka hyrorna. Stena Fastigheter har beslutat att hyrorna ska ökas med 14 procent för alla hyresgäster. Detta innebär att hyresgästerna kommer att betala högre hyror efter renoveringen.

Stena Fastigheter har beslutat att alla hyresgäster ska bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras.

Stena Fastigheter har beslutat att alla hyresgäster ska bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras.

NYHETER

STENA FASTIGHETER GÅR HANDELSFRIHETEN TILL MÖTES. Alla hyresgästerna på Pennygängen i Göteborg kommer att bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras.

Stena Fastigheter har beslutat att alla hyresgäster på Pennygängen ska bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras. Detta innebär att hyresgästerna kommer att betala högre hyror och att vissa lägenheter kommer att förändras i utseende och funktion.

Renoveringen kommer att påverka hyrorna. Stena Fastigheter har beslutat att hyrorna ska ökas med 14 procent för alla hyresgäster. Detta innebär att hyresgästerna kommer att betala högre hyror efter renoveringen.

Stena Fastigheter har beslutat att alla hyresgäster ska bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras.

Stena Fastigheter har beslutat att alla hyresgäster ska bo kvar i sina lägenheter efter en omfattande renovering av husen. Villkoren kommer dock att förändras.

VÄGEN FRAMÅT: OMTAG OCH DIALOG

Förslag på
renovering i
området

Stena
Fastigheter gör
ett omtag

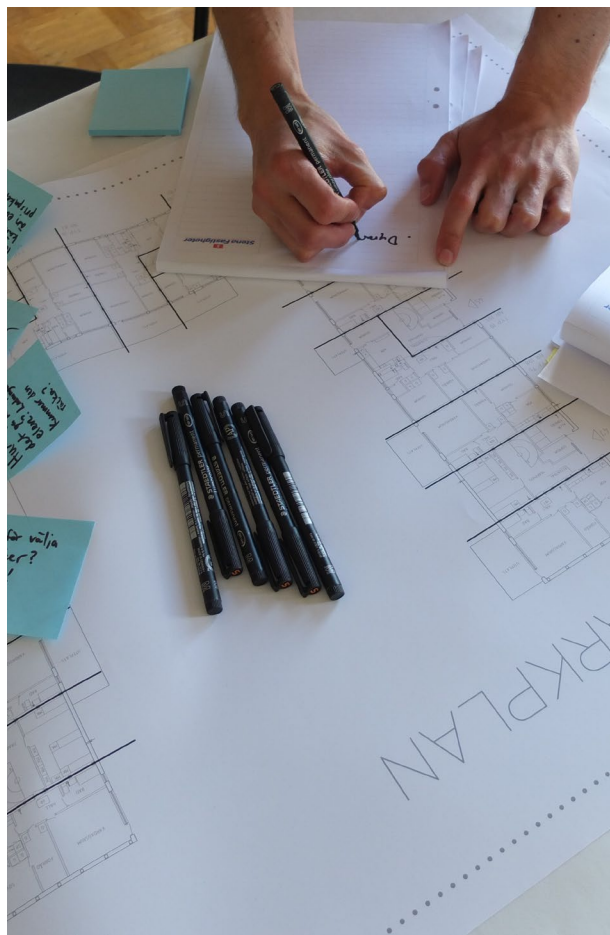
Omfattande
boendedialog
med alla
hyresgäster

Starka
reaktioner från
hyresgästerna

Förstudie för
att se hur
dialogen ska
genomföras

Målet är att hitta en nivå
på åtgärder och hyra
som gör att nuvarande
hyresgäster med
förstahandskontrakt
kan bo kvar.

Boendedialogen fokuserar
på utformning och standard
utöver den grundnivå som
ändå måste åtgärdas.



Boendedialog med möten, temakvällar, workshop och öppet hus

- **Regelbundna träffar** i området och temakvällar kring olika frågor.
- **Öppet hus varje måndag** där hyresgäster kan ställa frågor och lämna synpunkter.
- Stor **workshop** med hyresgästerna.
- Uppföljande öppet hus där vi visar hur **synpunkterna tagits om hand**.
- **Löpande information** via trapphusanslag, möten och mina sidor.

Anledningen till att vi jobbar med dialog är enkel: de som bor här kan sitt kvarter bäst. Vår roll är att lyssna, ställa rätt frågor och våga ändra planerna – då blir lösningarna både rätt och långsiktiga.

Mia Larsson
Kommunikationschef Stena Fastigheter



RESULTATET: RENOVERING PÅ GRUNDNIVÅ MED TILLVAL

Utifrån hyresgästernas synpunkter och tekniska analyser tas ett förslag fram för Pennygången 33-47.

Modellen ger flexibilitet och gör det möjligt att möta olika önskemål och plånböcker.

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen genomförs och dialogen fortsätter löpande.

Utvärderingar visar hög nöjdhet – nästan alla väljer tillval och kan därmed själva påverka utformningen i sin lägenhet.

Stambyte med nya badrum, plus möjlighet till olika tillval i både badrum och kök.

Förslaget tas emot positivt och beslutas gälla för hela Pennygången.

2015 är stambytet på Pennygången 33-47 klart.

FORTSÄTTNINGEN: STAMRENOVERINGEN FORTSÄTTER OCH HELA OMRÅDET FÅR ETT LYFT

Stamrenoveringen fortsätter i alla byggnader och dialogen pågår löpande.

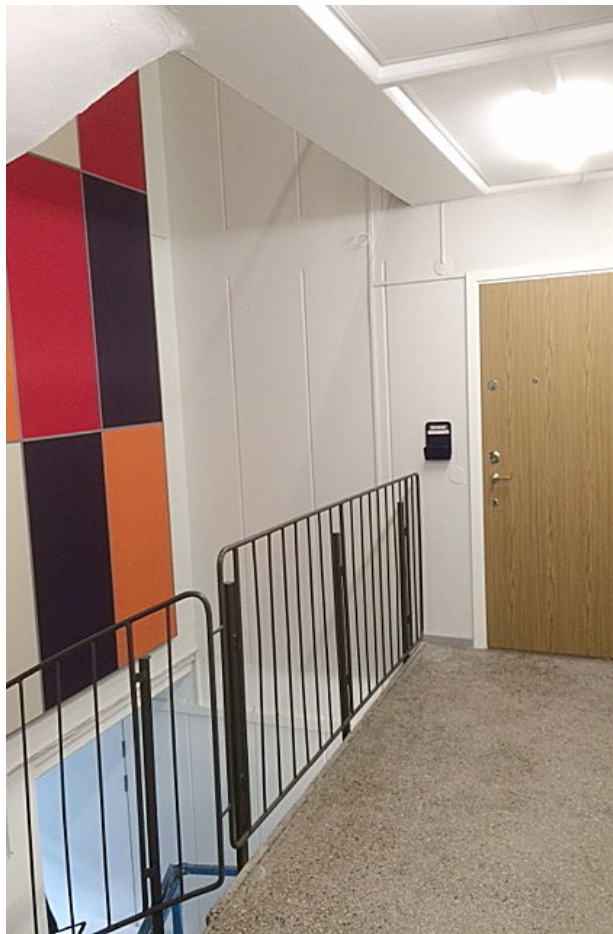
Samtidigt görs alla trapphus om. Ljusa färger, postboxar, passersystem och mer.

På gårdarna blir det nya lekplatser och en linbana.

Vi renoverar vissa lägenheter till plusstandard för att möta efterfrågan på olika boendestandard.

Vi rustar upp tvättstugor, fasader och grönytor.

Vi installerar bergvärme, solpaneler och elbilsladdning.





När vi tog ett omtag 2014 bestämde vi att de boende skulle vara med på hela resan. Dialogen gjorde att vi kunde anpassa renoveringen, införa tillval och ändå hålla hyror som gav möjlighet att bo kvar – det är jag stolt över.

Per Lindal
Fastighetschef Stena Fastigheter



Stena Fastigheters bostadskvarter ska vara levande och hyresgästerna ska ha möjlighet att välja bland olika sätt att bo. Genom att erbjuda lägenheter med ombyggt badrum och möjlighet till tillval, lägenheter med plusstandard och även nybyggda lägenheter kan vi möta de många olika önskemål som hyresgästerna har och skapa ett varierat bostadskvarter.





Relationsförvaltning handlar om att bygga förtroende steg för steg. När boende känner sig trygga vågar de säga vad de tycker, kommer på våra möten och blir stolta över sitt område – då vet jag att vi är på rätt väg.

Sari Isberg
Relationsförvaltare Stena Fastigheter



Ekebackshöjd

760 NYA BOSTÄDER I DIALOG MED DE BOENDE

2016 planerar Stena Fastigheter nyproduktion av cirka 760 bostäder intill Pennygången. Satsningen blir en del av Göteborgs stads satsning BoStad2021. Dialogen med hyresgäster och grannar fortsätter – de boende bidrar med kunskap om platsen. 2018 sätts spaden i marken och vi börjar bygga.

MER ÄN BARA BOSTÄDER – ETT LEVANDE KVARTER

De boende önskar matbutik, gym, cykelverkstad, mötesplatser och funktioner som stärker vardagslivet. Detta tar vi med oss in i nyproduktionen och bygger: hyresrätter och bostadsrätter, förskola och äldreboende. Det blir dessutom matbutik, gym, restaurang, cykelverkstad, bil- och cykelpooler, takpark och gemensam lounge. Området har stort fokus på mobilitet och hållbart liv.





Etapp 1

ÄLDREBOENDE, GYM OCH MATBUTIK

Först ut är äldreboendet med plats för 90 boende. Inflyttning 2020. Året därpå öppnar matbutiken och gymmet i samma fastighet. Det här är önskemål från boendedialogen som vi nu kan genomföra – och som utvecklar området.



Etapp 2

BOSTADSHUS, SERVICE OCH MOBILITET

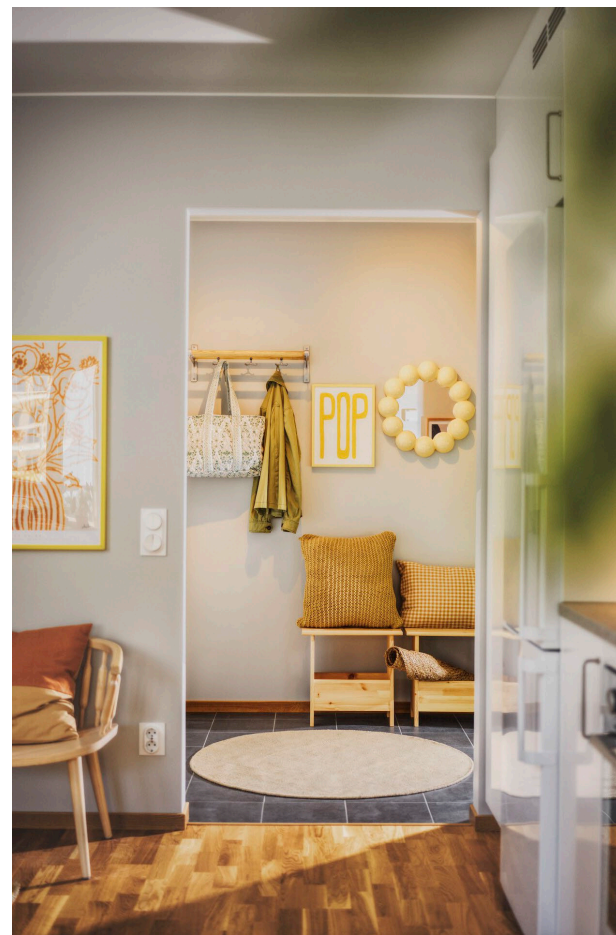
Det första bostadshuset byggs 2020 och står klart 2021. Här finns 221 hyresrätter och 140 bostadsrätter, med takterrass, utsikt och gemensamhetslokal. I bottenplan flyttar pizzeria, café och förskola in, tillsammans med bil- och cykelpooler samt cykelverkstad. Även detta svarar mot önskemål från de boende.



Etapp 3

KLIMATSMARTA BOSTÄDER OCH GRÖNA GÅRDAR

Byggstart 2023 och inflyttning från 2025. Här blir det 232 hyresrätter och 155 bostadsrätter. Husen byggs klimatsmart med återvunnet tegel och grönytor som tar hand om dagvattnet. Gemensamma tvättstugor, solceller och batterilager minskar klimatavtrycket. Gröna, inbjudande gårdar med odlingsmöjligheter och en gemensam lounge utvecklar området vidare.



760

DUBBLERAR ANTALET LÄGENHETER

Vi bygger 760 nya lägenheter och fördubblar antalet bostäder i området. Här finns både hyresrätter och bostadsrätter. Lägenheterna har hög efterfrågan och fylls snabbt.

100

KUNDNÖJDHETEN ÄR 100%

De första hyresgästerna flyttar in i Ekebackshöjd. Efter en vecka gör vi hembesök, bjuder på fika och svarar på frågor. I AktivBos undersökning får trivsel, bemötande, service och vilja att rekommendera boendet 100 procent.

2026

ETT HELT NYTT KVARTER STÅR KLART

2026 står Ekebackshöjd klart – ett nytt kvarter sida vid sida med Pennygången. Konstverk knyter ihop platsens historia med dagens bebyggelse. En gemensam gårdsfest markerar övergången till ett blandat, hållbart och socialt kvarter.

Här uppskattar många mixen av 60-talets stora lägenheter i Pennygången och de nya bostäderna i Ekebäckshöjd. Tillsammans skapar de ett område där man mår bra – tryggt, grönt och med service nära till hands.

Erik Sterner
Förvaltare Stena Fastigheter

Vad har vi åstadkommit?

- Möjlighet för många befintliga hyresgäster att bo kvar.
- Ett mer varierat bostadsutbud och nya servicefunktioner som stärker vardagslivet.
- Ett område som stöttar hållbara resor, klimatsmarta val och social gemenskap.
- Boendedialogen har blivit vår modell för att utveckla områden tillsammans med de boende.



Pennygången & Ekebackshöjd – nästa kapitel

Resan visar kraften i att kombinera långsiktig förvaltning, aktiv utveckling och nära dialog med hyresgästerna – och den fortsätter nu med fullt fokus på grannskap och social hållbarhet över tid.

Pennygången & Ekebackshöjd

[www.stenafastigheter.se/
hogsbosutvecklingsresa](http://www.stenafastigheter.se/hogsbosutvecklingsresa)


Stena Fastigheter