



ÖVERGRIPANDE STRATEGI FÖR UTVECKLINGEN AV TYNNERED 2020-2035

I KORTHET

Förvaltnings AB Framtiden har Tynnered som ett av koncernens utvecklingsområden. Det innebär att vi ska ha ett särskilt fokus och genomföra särskilda satsningar för att stärka inte bara våra fastigheter, utan hela området. Vi har därför tagit fram denna strategiplan som har tidshorisonten 15 år.

Planen ska möjliggöra prioriteringar av åtgärder samt skapa samsyn för valda förhållningssätt och aktiviteter hos medarbetare, ledning och styrelse och därmed skapa förutsättningar, struktur och långsiktighet för arbetet.

Vi ska säkerställa en bra bostadsförsörjning, förvalta våra fastigheter klokt och och erbjuda våra boende möjligheter till verkligt boinflytande. Vår vision för arbetet är grundad i detta och utvecklad med tron på betydelsen av att öka tillit och den mellanmännsliga kontakter för ökad trivsel, trygghet och attraktivitet. Visionen tar därmed också fasta på betydelsen att skapa långvariga relationer med hyresgästerna, som innebär att boendet väljs om, och om igen.

VÅRA AKTIVITETER OCH ÅTGÄRDER

Vi medverkar i det pågående arbetet kring stadsdelsomvandlingen vid Opaltorget. När byggnationen är färdig kommer det att finnas närmare 1 050 nya bostäder, med blandade upplåtelseformer. Som ett led av Fastighets AB Framtidens fastighetsstrategi betyder det att vår uppgift i Tynnered efter Opaltorget omdaning, framförallt blir att förvalta och bevara den blandning av upplåtelseformer som redan finns.

Vi kommer fokusera på en aktiv förvaltning i dialog med våra hyresgäster för att öka trygghet och trivsel: exempel på sådana åtgärder är ombyggnad och nybyggnad miljörum och sopsortering, gårdsmiljöer, ny utomhusbelysning och renovering P-hus. Vi ska vidare säkerställa att vi har de för åtgärden bästa rutinerna vad gäller exempelvis oriktiga hyresförhållanden, mäns våld mot kvinnor och störningsanmälningar.

Vi kan inte, och kommer inte göra allt själva utan kommer ingå i robusta samarbeten tillsammans med civilsamhället, staden och polismyndigheten.

I allt arbete ska vi vara en stark motor för förändring, och säkerställa att vi gör rätt sak på rätt plats. Arbetet bygger på att vi är långsiktiga och uthålliga.

Genom arbetet utifrån strategiplanen kommer vi kunna förflytta Tynnered till en stadsdel där vår vision uppnås.

Tynnered är platsen för människor emellan. Området välkomnar med sina öppna och inbjudande mötesplatser. Här ska människor vilja bo kvar i flera generationer.

LÅNGSIKTIG STRATEGIPLAN FÖR TYNNERED

Detta dokument, med bilagor, bildar tillsammans strategiramarna för den långsiktiga områdesutvecklingen av Tynnered. Strategiplanens tidshorisont är 15 år, och ska möjliggöra prioriteringar av åtgärder samt skapa samsyn för valda förhållningssätt och aktiviteter hos medarbetare, ledning och styrelse och därmed skapa förutsättningar, struktur och långsiktighet för arbetet.

Det arbete som denna strategiplan för områdesutveckling behandlar är det arbete som ligger *utanför* vad som kan anses vara ett normalt underhåll och renoveringsarbete i ett traditionellt bostadsområde.

Det är viktigt att också betona att även om vi gör mycket, kan vi inte göra allt. Många av frågorna behöver arbetas med på en staden-gemensam nivå, och utifrån andra verksamhetsarenor än de vi som bostadsbolag har.

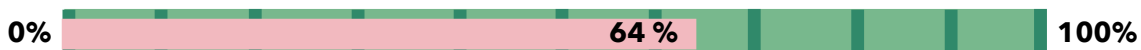
TYNNERED - OMRÅDE, GEOGRAFI, ÄGARFORMER

Tynnered byggdes i huvudsak i början och mitten av 60-talet och är ett klassiskt miljonprogramsområde. Tynnered ligger i stadsdelen Västra Göteborg, där flera områden med mycket hög medelinkomst, såsom Långedrag och Näset också finns belägna.

I Tynnered bor idag ca 11 500 personer i nästan 5 000 bostäder. Själva bostadsbeståndet är relativt blandat och består av såväl hyresrätter som olika former av eget ägande.

Några nyckeltal för bostadsbeståndet i Tynnered är:

- ▶ 64 % av bostäderna i Tynnered är hyresrätter.



- ▶ 74 % av hyresbostäderna i Tynnered ägs av Familjebostäder eller Bostadsbolaget.



- ▶ 47,5 % av bostäderna i Tynnered ägs av Familjebostäder eller Bostadsbolaget.



Bostadsbolaget har ca 700 bostäder på Briljantgatan och Topasgatan och Familjebostäder har ungefär 1 600 lägenheter på Bronsåldersgatan, Grevegårdsvägen, Opalgatan. Totalt har vi tillsammans ungefär 47,5 % av bostäderna i området.

I Tynnered finns två allmännyttiga bolag representerade, Familjebostäder och Bostads-bolaget. Vi kommer aktivt samarbeta kring områdesutvecklingen.

UTVECKLINGSOMRÅDE TYNNERED

Förvaltnings AB Framtiden har Tynnered som ett av koncernens utvecklingsområden. Det innebär att vi ska ha ett särskilt fokus och genomföra särskilda satsningar, för att stadsdelen ska bli en vanlig, genomsnittlig stadsdel i Göteborg.

Tynnered är vidare ett av de områden Polisen anser vara särskilt utsatt för organiserad kriminalitet, framförallt p g a den dödliga och våldsamma konflikten som pågår mellan de två kriminella nätverken i området. Tynnered har dock generellt inte samma problem med parallella strukturer som kan finnas i andra särskilt utsatta områden, men det finns en påtaglig tystnadskultur även här. Polisen bedömer att Tynnered inom några år kommer att kunna lyftas bort från listan över särskilt utsatta områden.¹

Vi vet att personer med längre utbildning och högre inkomster generellt också har bättre livsvillkor och hälsa. I Tynnered visar de indikatorer staden använder för att mäta livsvillkor och hälsa på en sämre generell socioekonomisk status på områdesnivå. Det är färre barn som går ut med godkända betyg från grundskolan, medelinkomsten är lägre och ersatta sjukdagar högre än genomsnitt i Göteborg - för att nämna några viktiga mått. I förhållande till övriga utvecklingsområden ligger Tynnered ändå ganska bra till, och är i de flesta fall det område som är närmast snittet i Göteborg.

PRIMÄRT HUVUDOMRÅDE - TYNNERED

En av utmaningarna för Tynnered är att gränserna för området är otydliga. Fram till 2011 var Tynnered en egen stadsdel som omfattade åtta primärområden. Idag finns Tynnered beläget inom stadsdelen Västra Göteborg. I stadsdelen finns 13 primärområden, men där är Tynnered inte ett av dessa primärområden. Tynnered definieras därför olika, och de finns framförallt tre olika områdesindelningar som denna strategiplan behöver förhålla sig till:

1

Vårt arbetsområde i Tynnered består av 3 primärområden: 518 Ängås, 520 Grevegården och 522 Kannebäck. Här har vi våra fastigheter och ett stort eget ansvar och en omfattande påverkan på de aktiviteter som görs. Därför utgör detta område plattformen för vårt områdesutvecklingsarbete. Det är också detta område vi kallar Tynnered.

2

Jämlikt Göteborg använder begreppet Centrala Tynnered vilket omfattar våra tre primärområden plus ytterligare två. Det är alltså detta större område deras statistik bygger på. Om vi använder oss av Jämlikt Göteborgs definition kallar vi det, liksom Jämlikt Göteborg själva, för Centrala Tynnered.

3

Polisen använder två olika områdesindelningar: när det gäller statistikrapporteringen för brott omfattar den våra tre primärområden, men vad gäller Polisens nationella operativa avdelning (NOA) som gör klassificeringen av särskilt utsatta områden använder Polisen en kartbild där endast delar av dessa tre primärområden finns.

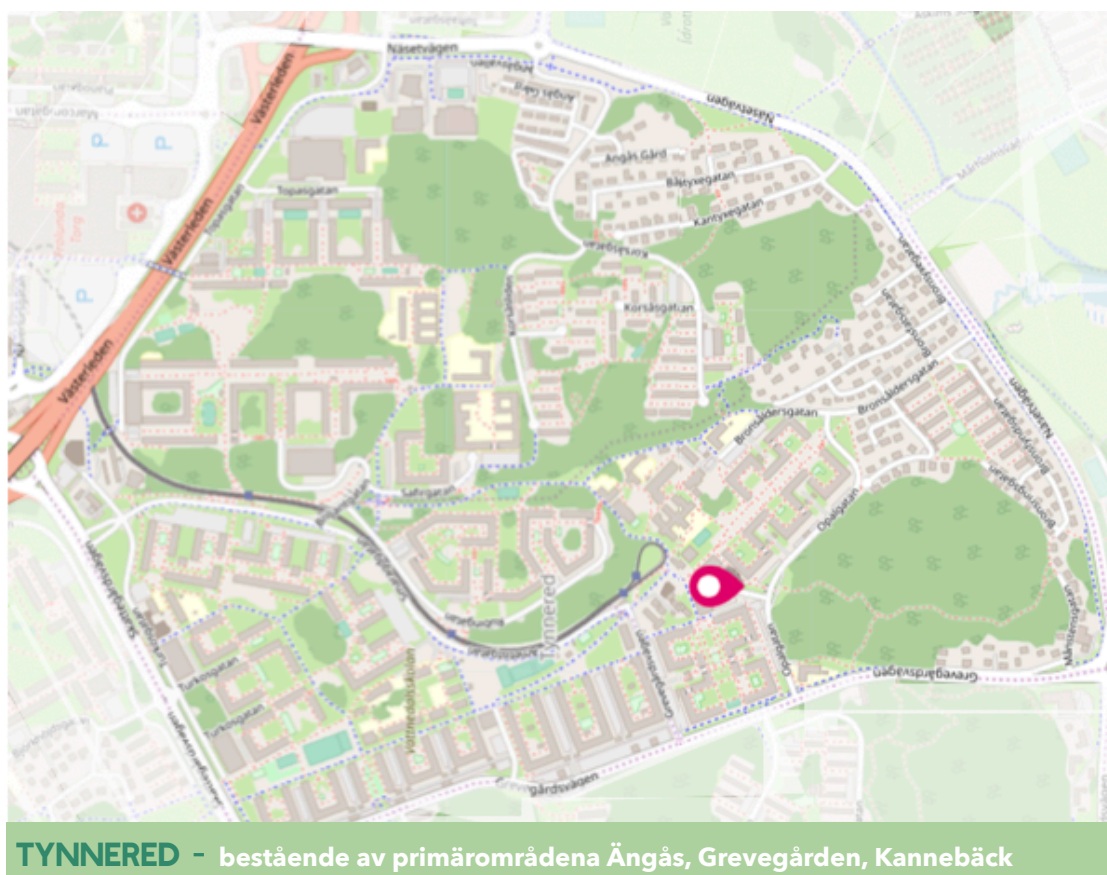
SEKUNDÄRT ARBETSOMRÅDE OCH ÖVRIGA MÅLOMRÅDEN

Gränserna för vårt område kan inte vara knivskarpa, utan vi behöver även undersöka på vilket sätt vi kan vara en del av lösningarna i ett större område i anslutning till vårt primära huvudområde Tynnered.

I närtid handlar det om att bevaka vad som händer inom det större området Centrala Tynnered, samt Frölunda Torg som ligger ytterligare lite längre ifrån vårt huvudområde, men som är en viktig målpunkt för våra boende.

Det är viktigt att vi kan arbeta för att minska effekterna av de många - såväl fysiska som sociala - barriärer som finns inom och i gränslandet kring vårt huvudområde.

Här har vi dock både mindre ansvar och möjligheter att påverka de aktiviteter som behöver prioriteras. Arbetet behöver därför ske i samverkan med andra parter.



ÄGARFORMER

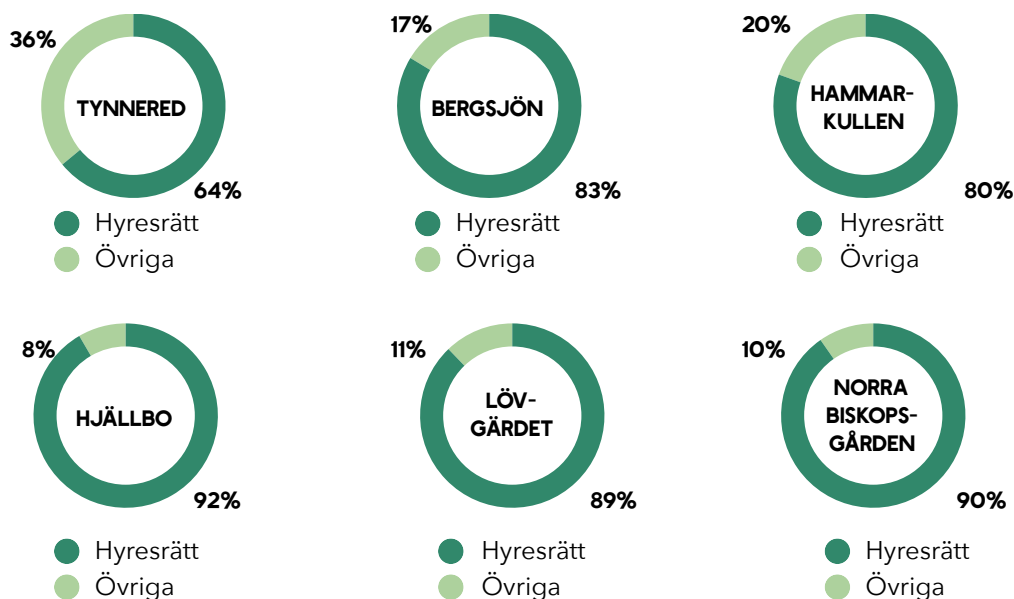
En återkommande viktig komponent som fastighetsägare kan påverka för att förändra villkoren för utsatta områden är nyproduktion och förtätning av andra typer av bostäder och ägarformer. Forskningen är tydlig med att det är i områden med blandad bebyggelse och en variation i upplåtelseformer som en stadsdel kan utvecklas mest positivt vad gäller livsvillkor och hälsa.

I Förvaltnings AB Framtidens utvecklingsområden är det normalt att 80-92 % av bostäderna upplåts med hyresrätt. I de strategiska ställningstaganden som Framtiden gjort har UN-Habitats riktlinjer har legat till grund för Förvaltnings AB Framtidens mål att ingen upplåtelseform ska omfatta mer än 60 % av beståndet i en stadsdel.

I Tynnered är denna process sedan flera år redan påbörjad och Tynnered skiljer sig därmed från Förvaltnings AB Framtidens andra utvecklingsområden genom att Tynnereds upplåtelseformer närmar sig målet om maximalt 60 % av en upplåtelseform.

En viktig anledning att det ser ut så är att Bostadsbolaget redan 2006-2007 ombildade flera fastigheter till bostadsrätter.

FÖRHÅLLANDE MELLAN HYRESRÄTT OCH ÖVRIGA BOENDEFORMER I UTVECKLINGSOMRÅDEN



VISION OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Vi ska säkerställa en bra bostadsförsörjning, bra boendemiljö och en klok förvaltning av våra fastigheter samt erbjuda våra boende möjligheter till verkligt boinflytande. Vår vision för arbetet är grundad i detta och utvecklad med tron på betydelsen av att öka tillit och den mellanmännsliga kontakter för ökad trivsel, trygghet och attraktivitet. Visionen tar därmed också fasta på betydelsen att skapa långvariga relationer med hyresgästerna, som innebär att boendet väljs om och om igen.

VÅR VISION

Tynnered är platsen för människor emellan. Området välkomnar med sina öppna och inbjudande mötesplatser. Här ska människor vilja bo kvar i flera generationer.



För att nå visionen och vår övergripande uppgift behöver vi:

- ▶ Öka andelen boende som tycker att det är tryggt att bo i Tynnered.
- ▶ Öka andelen boende som upplever att vi levererar god service.
- ▶ Öka andelen boende som kan rekommendera andra att flytta hit.
- ▶ Öka andelen boende som känner att de har inflytande över sin bomiljö.

Uppfyllelse av dessa övergripande mål mäts via NKI.

Årligen gäller att NKI ska motsvara eller utvecklas minst i nivå med bolaget i snitt.

2018	Familje- bostäder/ Tynnered	Familje- bostäder/ Snitt	Bostads- bolaget/ Tynnered	Bostads- bolaget/ Snitt	Framtiden snitt
Trygghet	63,0	72,4	73,1	73,7	74,1
Serviceindex	72,0	76,3	74,2	77,8	77,4
Attraktivitet	69,6	85,2	75,0	84,5	83,8
Boinflytande	67,8	68,4	63,6	71,8	70,8

HÅLLBARA OCH LÅNGSIKTIGA STRATEGIER OCH METODER

För att nå vision och våra övergripande mål behöver vi som fastighetsbolag därför arbeta med att både utveckla våra fastigheter och förändra vårt fastighetsbestånd. Vi behöver arbeta med relationen till våra hyresgäster och vi behöver analysera på vilket sätt vi kan arbeta med de utmaningar våra boende står inför. Till detta behöver vi också verka för att området utvecklas med olika upplåtelseformer och bostadstyper.

Många gånger sammanfaller boendes behov och våra behov som fastighetsägare och det är dessa åtgärder vi i första hand ska identifiera och prioritera i en handlingsplan som utgår från denna strategiplan.

För att lyckas med områdesutvecklingsarbetet behöver vi driva förändringsarbetet, och prioritera det som ger bäst nytta. Vi behöver också orka att arbeta med långa perspektiv.

TRE STRATEGIER:

- 1 EN STARK MOTOR FÖR FÖRÄNDRING!**
Genom det starka mandat vi fått att utveckla staden, möjliggörs också ett starkt engagemang och vi både kan och ska agera som motor för förändring.
- 2 HA RÄTT SAK, PÅ RÄTT PLATS!**
Vi har stora möjligheter att nå våra boende och ge dem en reell möjlighet till inflytande och påverkan. Vi behöver utgå från det lokala, arbeta med de lokala - för att förändra lokalt.
- 3 LÅNGSIKTIGA OCH UTHÅLLIGA!**
Vi har gjort - och kommer göra - massor av viktiga och bra saker. Vi har erfarenhet, kunskap och resurser. Vi genomför åtgärder nu, snart och på sikt.

TRE NIVÅER : INDIVID, FLERA, MÅNGA

I ett område som Tynnered behöver vi arbeta med bredare frågor än vid traditionell fastighetsförvaltning för att åstadkomma nödvändig förflyttning av området till ett tryggt och attraktivt område.

Vi behöver också arbeta utifrån de olika verksamhetsnivåer som bl a beskrivs i *Nytan med allmännyttan*: Tre olika nivåer där den **Första nivån** handlar om att skapa en utvecklad social relation till våra egna hyresgäster. Skapa goda relationer och öka tilliten till oss som fastighetsbolag. Här handlar arbetet mycket om den enskilda relationen mellan hyresgäst och medarbetare hos oss.

Den **Andra nivån** handlar istället om att medverka till ökade kontakter mellan hyresgästerna i ett område genom att anordna allt från evenemang och trivselaktiviteter till arbetsmarknadsaktiviteter. Här är målet att öka de sociala sambanden i själva området och öka den mellanmänniska tilliten, för att på så sätt bidra till att människor känner ökad trygghet och ökad egenmakt.

Slutligen innebär den **Tredje nivån** att vi som allmännyttiga bostadsbolag har en skyldighet att tillgodose olika bostadsbehov - och behöver arbeta utifrån en aggregerad skala.

PRIORITERING AV AKTIVITETER

För den förflyttning av stadsdelen Tynnered som vi vill åstadkomma utifrån vision, uppgift och mål finns ett antal viktiga och generella verktyg som kan användas för att skapa en positiv trend och utveckling.

1. NYPRODUKTION OCH OMBILDNING (SE BILAGA)

I Tynnered består bostadsbeståndet idag av 64 % hyresrätter. Bostadsbolaget och Familjebostäder äger 74 % av dessa. Totalt äger vi i allmännyttan drygt 47 % av bostäderna. Redan 2006-2007 ombildades flera av Bostadsbolagets fastigheter till bostadsrätter, och en omfattande nybyggnation är på gång i Tynnered som kommer minska hyresrätternas dominans ytterligare, liksom allmännyttans andel av bostäderna.

FÖRVALTA OCH BEVARA

Som ett led av Fastighets AB Framtidens fastighetsstrategi betyder det att vår uppgift i Tynnered framförallt blir att förvalta och bevara den blandning av upplåtelseformer som redan finns.

PÅBÖRJAD NYBYGGNATION FÄRDIGSTÄLLS

Vi medverkar i det pågående arbetet kring stadsdelsomvandlingen vid Opaltorget. När byggnationen är färdig kommer det att finnas närmare 1 050 nya bostäder på det nya Opaltorget och området runtomkring. Byggandet är grupperat i olika delar: Centrumkvarteret, Familjebostäders nya hyresrätter, Parkhuset, bostäder vid Brillant-, Smaragd- och Rubingatan. Det kommer sammanlagt att byggas cirka 250 hyresrätter, cirka 600 bostadsrätter och cirka 200 studentlägenheter. Detta betyder att andelen hyresrätter sjunker till 60,4 % i Tynnered.

2. FÖRVALTNING AV VÅRA FASTIGHETER (SE BILAGA)

Verksamhetsområdet förvaltning är ett omfattande område. Här ligger allt det underhåll, och den renovering som vi gör utöver traditionell förvaltning, just för att Tynnered behöver extra omsorg. De huvudaktiviteter som planeras här är utifrån analyserna vad vill och önskar hyresgästerna, samt vad behöver våra fastigheter. Vissa aktiviteter är bara hänförliga till antingen Familjebostäder eller Bostadsbolaget - andra gäller oss båda. Se i bilaga för utförlig presentation.

OMBYGGNAD OCH NYBYGGNAD AV AVFALLSRUM, SOPSORTERING OCH MILJÖRUM

RENOVERING BALKONGER, FASADER, FÖNSTER OCH TAK EFTER BEHOV

NY UTEBELYSNING FÖR ÖKAD TRYGGHET

RENOVERING P-HUS FÖR ÖKAD TRYGGHET OCH HÅLLBARHET

OMBYGGNAD GÅRDSMILJÖER FÖR ÖKAD TRIVSEL OCH FLER MÖTESPLATSER

BADRUMSOMBYGGNAD OCH STAMBYTE

3. PROCESSUTVECKLING AV ARBETSSÄTT OCH RUTINER

Många gånger är vi som fastighetsägare inte ensamt ansvariga för en aktivitet, utan det finns andra delar av den kommunala verksamheten, liksom externa parter, som Polisen, som påverkar hur arbetet fungerar. Det finns många sådana uppgifter där våra olika ansvar möts, inte sällan handlar det om verksamhet av social karaktär. I Tynnered är det av stor vikt att vi utvecklar smidiga och effektiva sätt att tillsammans arbeta med dessa, många gånger svåra frågor. Här finns goda möjligheter att med innovativ processutveckling bidra till att skapa en trygg boendemiljö och trygga uppväxtvillkor. Vårt arbete tillsammans med Störningsjouren är extra viktigt för dessa processer.

STÖRNINGSHANTERING

OROSANMÄLNINGAR

ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN

MÄNS VÅLD MOT KVINNOR

SKÖTSEL OCH UNDERHÅLL I OMRÅDET

4. TILLSAMMANS MED ANDRA I KORTA OCH LÅNGA SAMARBETEN

Vi samarbetar nära och mycket med andra aktörer i området. Alltifrån samfund, till polis till stadsdel, till hyresgästförening. Boende är särskilt viktiga, liksom föreningar och andra fastighetsägare. Kommunens förvaltande enheters arbete är centrala för våra boendes uppfattningar om deras närmiljö.

Några samarbeten är extra betydelsefulla eftersom de är långsiktiga och med stor påverkan för människors upplevelse av Tynnered. I dessa samarbeten lyfter vi också upp aktuella lägesbilder och skapar ytterligare kunskap om vårt område.

Följande samarbeten prioriteras vidare:

TILLSAMMANS FÖR TYNNERED

Verksamhet och aktiviteter är grundade i boinflytande, och är en överenskommelse mellan Hyresgästföreningen och fastighetsbolagen. Lokalt samarbete är påbörjat.

Parter: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter och Hyresgästföreningen

TRYGG - I -ARBETET

Polisens brottsförebyggande arbete tillsammans med staden och nyckelparter.

Parter: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter, Polisen och stadsdelen

FORUM FÖR FYSISK MILJÖ

SDF Västra Hisingens forum för att utveckla stadsdelens fysiska ytor, tillsammans med medverkande parter.

Parter: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter, Polisen, SDF Västra Hisingen, Park-och naturförvaltningen, Trafikkontoret.

5. KOMMUNIKATION

Kommunikation är en nyckelfaktor, såväl för att förändra människors syn på Tynnered, för att öka antalet aktörer som är med och utvecklar och som investerar i Tynnered - som för att påverka satsningar i stadsdelen. Kommunikation bidrar till förståelse och engagemang, är ett sätt att överbrygga barriärer och hjälper till för att boende ska känna sig stolta över sitt bostadsområde.

KOMMUNIKATION PÅ TRE NIVÅER

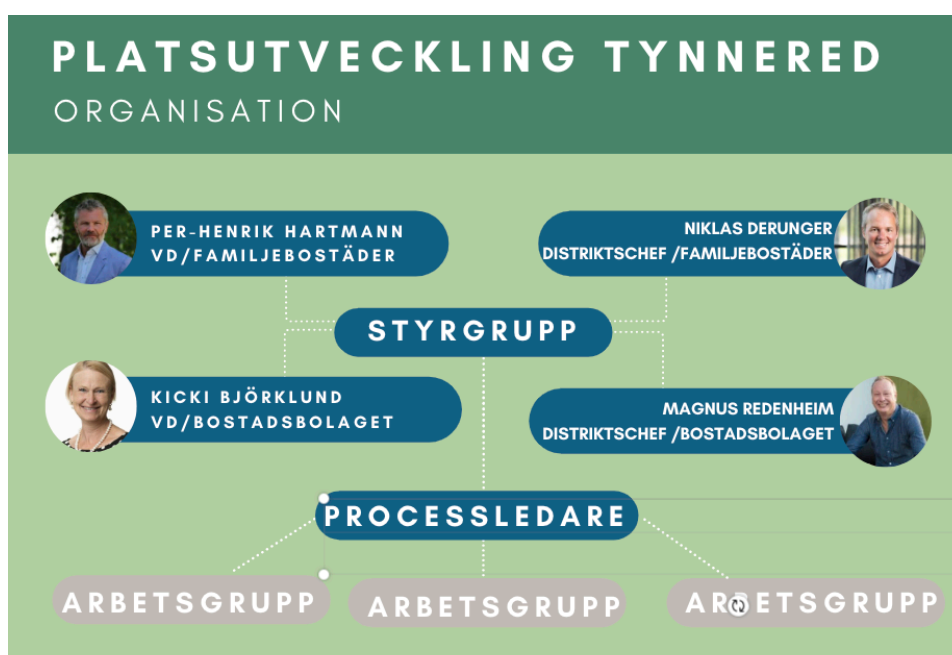
Kommunikationsplaneringen och aktiviteter ska utgå från våra tre verksamhetsnivåer: kommunikation och dialog med våra enskilda hyresgäster, kommunikation och information om Tynnered för alla områdets hyresgäster, samt kommunikation och påverkan på externa aktörer.

ORGANISATION OCH BUDGET FÖR OMRÅDESUTVECKLINGSARBETET

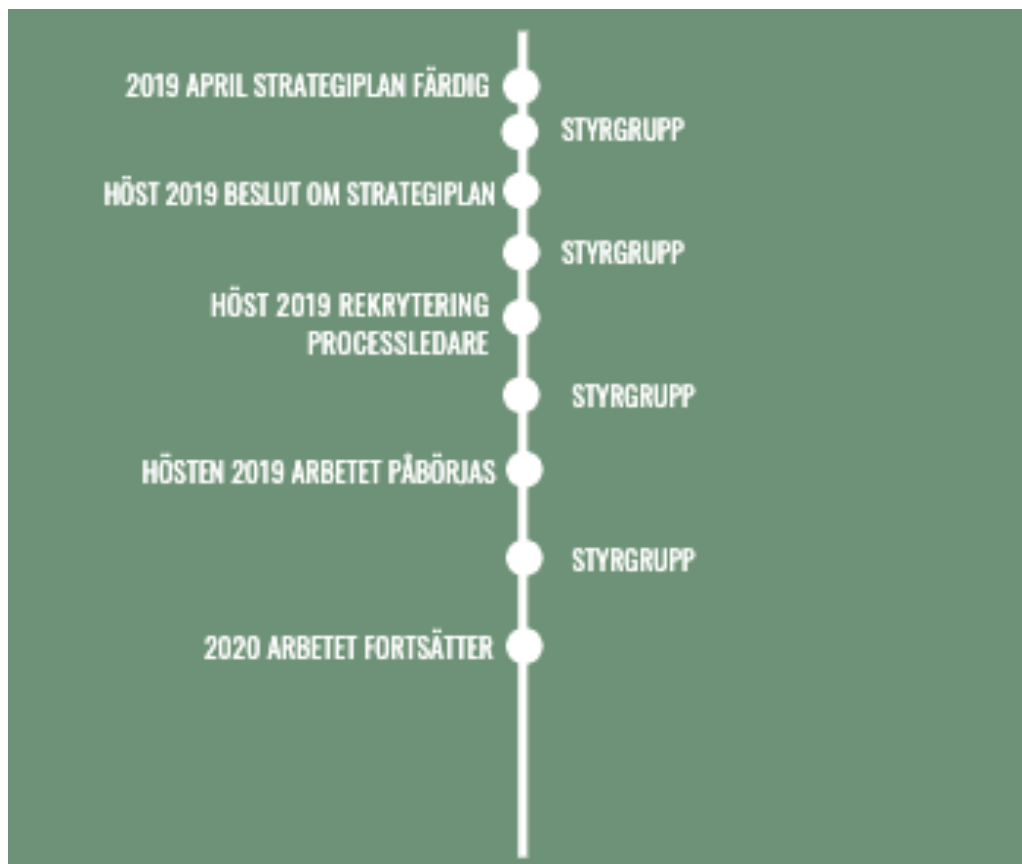
Denna strategiska plan ska ge oss grundförutsättningar, mål och strategier för det arbete som behöver göras för att förflytta Tynnered till ett område där människor vill bo kvar i flera generationer.

Arbetet kräver att vi arbetar delvis annorlunda. Det är vår fasta övertygelse att vi behöver en resurs som arbetar särskilt med de delar som ska ske med anledning av denna plan. En del av arbetet kan rymmas inom vår ordinarie verksamhet, om än med extra förstärkning, men själva processarbetet kräver en särskild resurs. Till denna resurs behöver också knytas sociala verksamhetsmedel. Totalt, inklusive en processledare skulle budgeten bli 2 miljoner, som då delas lika av respektive bolag.

Eftersom vi är två bolag som kommer samarbeta kring utvecklingen, behöver vi också utvecklas organisatoriskt. Vår framtagna processorganisation är enkel och består av en styrgrupp, till vilken processledaren rapporterar. Processledaren har möjlighet att koppla temporära arbetsgrupper till sig.



TIDPLAN FÖR OMRÅDESUTVECKLINGSARBETET UNDER 2019



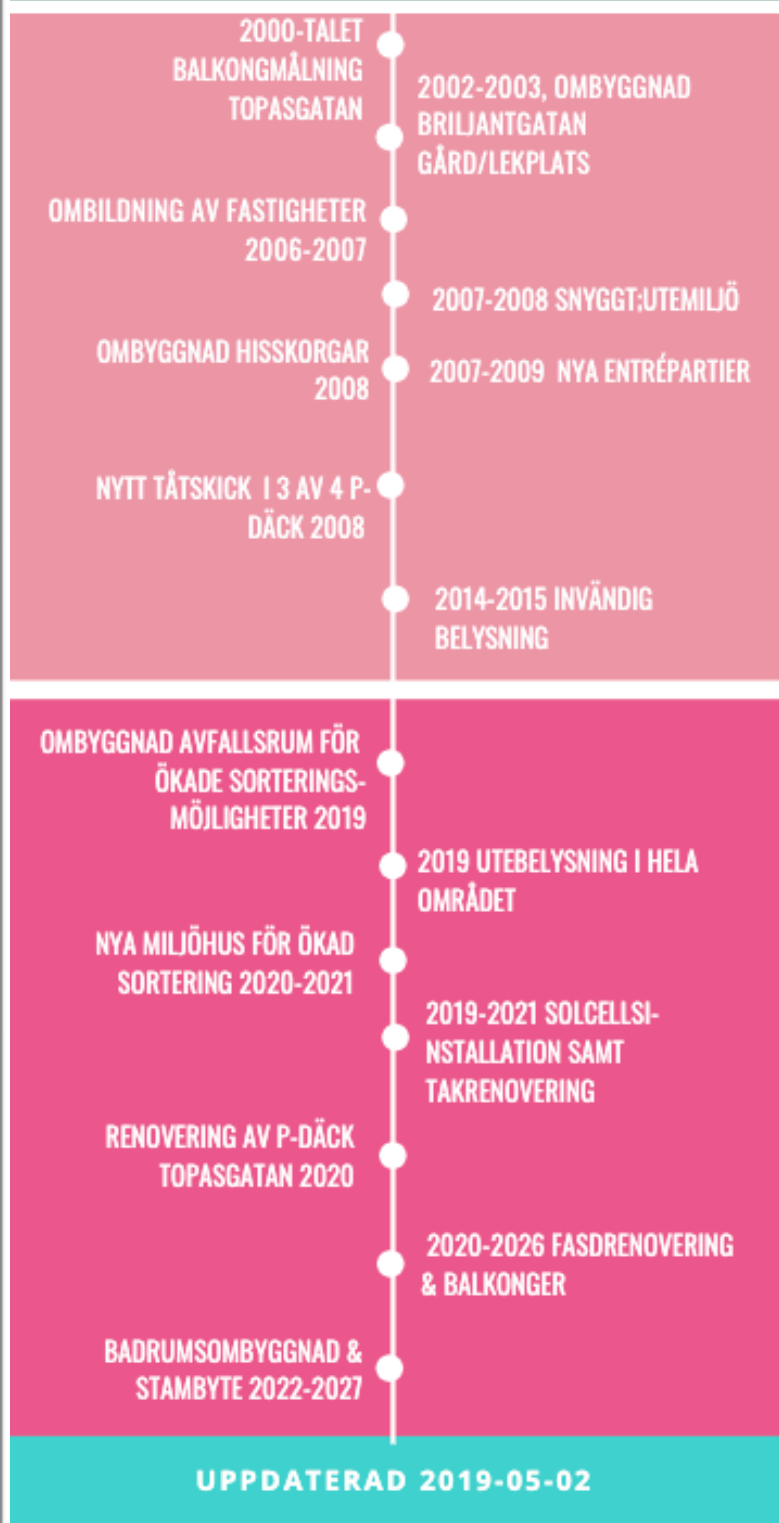
BILAGOR.

1. Av större karaktär:
Bostadsbolaget Tynnered åren 2000-2027
Familjebostäder Tynnered åren 2000-2021

AV STÖRRE KARAKTÄR

BOSTADSBOLAGET TYNNERED

mellan 2002-2027



AV STÖRRE KARAKTÄR

FAMILJEBOSTÄDER TYNNERED

mellan 2000-2021

BELYSNING UTMOMHUS 2000

2010-2012 RELINING

FLÄKTAR PÅ TAKEN 2013-2016

2018 OMBYGGDA GÅRDAR, 3 ST

2018 NYA FRISTÅENDE
MILJÖRUM, 2 ST

STYCKVIS RENOVERING :
BALKONGER, FASADER,
FÖNSTER, TAK
2000-2018

E 2018 NYA FRISTÅENDE
TVÄTTSTUGOR, 3 ST

INFLYTT I 100 NYA
HYRESLÄGENHETER 2019

2019 -2021 STYCKVIS
RENOVERING BALKONGER,
FASADER, FÖNSTER, TAK

RENOVERING P-HUS FÖR
TRYGGHET OCH HÅLLBARHET
2019-2021

2019-2021 OMBYGGNAD
GÅRDSMILJÖER

INFLYTT I 54 NYA
LÄGENHETER 2021

UPPDATERAD 20190502

Förslag till beslut

Styrelsens beslutar att ställa sig bakom den långsiktiga utvecklingsplanen för Tynnered och översänder den till Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Kicki Björklund
VD Bostadsbolaget