

Övergripande strategi för utvecklingen av Tynnered 2020-2035



Bakgrund

Tynnered är ett av de sex områden som Förvaltnings AB Framtiden har som utvecklingsområden. Det innebär att koncernen genomför särskilda satsningar för att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa jämfört med övriga Göteborg.

Tynnered är ett av de områden som polisen anser vara särskilt utsatt för organiserad kriminalitet. Området 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.

Personer med längre utbildning och högre inkomster har generellt 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. En viktig framgångsfaktor enligt FNs definition för framgångsrik områdesutveckling är blandad bostadsbebyggelse. I det är blandade ägandeförhållande en avgörande faktor.

Bostadsbolaget och Familjebostäder 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 här och vår uppgift är att förvalta och bevara den blandning av upplåtelseformer som redan finns. Vi fokuserar på en aktiv förvaltning i dialog med våra hyresgäster för att öka trygghet och trivsel i boendet. Exempel på sådana åtgärder är ombyggnad och nybyggnad av miljörum och sopsortering, gårdsmiljöer, ny utomhusbelysning och renovering av parkeringshus. Vi säkerställer att vi har de för åtgärden bästa rutinerna vad gäller exempelvis oriktiga hyresförhållanden, trygghet i trapphusen och störningsanmälningar. Vi kan inte göra hela förändringsresan själva utan har för avsikt att ingå i långsiktiga samarbeten tillsammans med civilsamhället, staden och polismyndigheten.

Detta dokument, inklusive bilagor, bildar de strategiska ramarna för den långsiktiga områdesutvecklingen av Tynnered. Strategiplanen sträcker sig över de kommande 15 åren och ska ligga till grund för 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.

Nuläge

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. Jämlikt Göteborg använder begreppet Centrala Tynnered vilket omfattar våra tre primärområden plus ytterligare två. Det är alltså detta större område deras statistiken i Göteborgsbladet bygger på. Om vi använder oss av Jämlikt Göteborgs definition kallar vi det, liksom Jämlikt Göteborg själva, för Centrala Tynnered.
2. 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 genomförs. Därför utgör detta område utgångspunkten för vårt utvecklingsarbete. Det är detta område vi kallar Tynnered. Vi undersöker om vi kan få nyckeltalen från Göteborgsbladet på denna nivå.

- 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 användes en kartbild där endast delar av dessa tre primärområden redovisas.

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, inklusive Frölunda Torg.

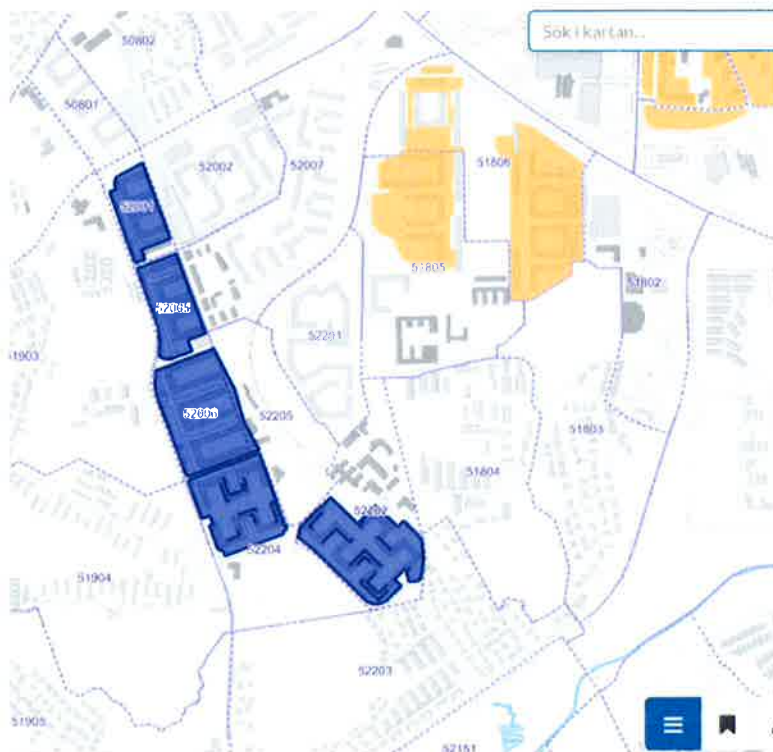


Bild 1: Karta som redovisar område Tynnered (omfattar basområde 518 Ängås, 520 Grevegården och 522 Kannebäck) som utgör en del av primärområdet Centrala Tynnered. De gulmarkerade fastigheterna är Bostadsbolaget och de blåmarkerade fastigheterna är Familjebostäders.

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 ingår. 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 privat ägande.

Bostadsbolaget har cirka 700 bostäder på Brillantgatan och Topasgatan och Familjebostäder har ungefär 1 600 lägenheter på Bronsåldersgatan, Grevegårdsvägen och Opalgatan. Detta utgör tillsammans ungefär 48 % av bostäderna i området. Ägandeförhållandena framgår av bild 2 nedan.

Hållbar stadsdel

Forskning visar att en stadsdel har bäst förutsättningar för att utvecklas positivt vad gäller livsvillkor och hälsa där bebyggelsen är blandad och det finns en variation i upplåtelseformer.

FN:s boende- och bosättningsorgan, UN-Habitat, har tagit fram fem principer som ska leda till hållbara stadsdelar och städer. De fem principerna är: Tillräckligt utrymme för gator och ett effektivt gatunät, Hög täthet av boende, Funktionsblandning, Social blandning och Tillgång på bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer för att husera människor med olika inkomster. Enligt UN-Habitats principer ska 20-50 % av den totala boendeytan vara reserverade för billiga bostäder och ingen upplåtelseform ska omfatta mer än 50 % av den totala "golvytan" för alla bostäder i området.

I Förvaltnings AB Framtidens övriga utvecklingsområden är det drygt 80-92 % av bostäderna som består av hyresrätter. I koncernens mål i långsiktig utvecklingsplan (LUF5) anges att ingen upplåtelseform ska omfatta mer än 60% av beståndet i en stadsdel.

I Tynnered är denna förändringsprocess redan påbörjad genom ombildning till bostadsrätter (Bostadsbolaget sålde 380 lägenheter 2006-2007) och Tynnered skiljer sig därmed från koncernens andra utvecklingsområden genom att upplåtelseformerna här närmar sig målet om maximalt 60% av en upplåtelseform.

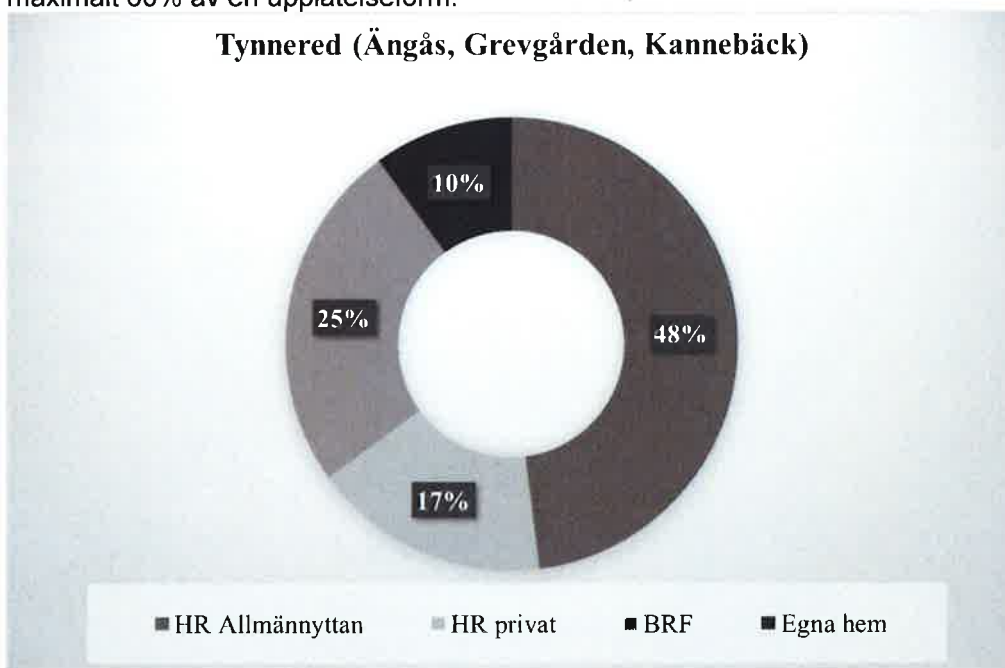


Bild 2: Ägandeförhållande i Tynnered. Fortfarande utgör hyresrätter (allmännyttiga och privata) majoriteten av bostäderna nämligen 65 %.

Vision och övergripande mål

Bostadsbolagen i Framtidskoncernen ska säkerställa en bra bostadsförsörjning, bra boendemiljö och en hållbar förvaltning av våra fastigheter samt erbjuda våra hyresgäster möjligheter till verkligt boinflytande. Ökad tillit och mellanmänskliga kontakter ligger till grund för trivsel, trygghet och attraktivitet i området. Vi ingår redan i ett BID-inspirerat samarbete "Vårt Tynnered", se avtal i bilaga 1.

För att nå visionen och våra övergripande mål behöver vi öka andelen boende som:

1. tycker att det är tryggt att bo i Tynnered (trygghetsindex)
2. upplever att vi levererar god service (serviceindex)
3. kan rekommendera andra att flytta hit (index för attraktivitet)
4. känner att de har inflytande över sin bomiljö (index för boinflytande)

Dessa mål är så kallat mjuka mål (upplevd kvalitet) vilket mäts i kundenkäten (AktivBo). Målet är att Tynnered ska ligga i nivå med genomsnittet för samtliga bostadsområden i koncernen senast om 15 år. Bostadsbolaget och Familjebostäder kommer att bestämma utvecklingstakten utifrån nuläget i separata målformuleringar. Men kommer att samarbeta kring utvecklingsarbetet i området. Vi planerar att lägga ihop och redovisa resultatet för kundmätningen gemensamt för Tynnered från Bostadsbolaget, Familjebostäder och Stena fastigheter som alla mäter med AktivBo.

2018	Familjebostäder	Bostadsbolaget	Framtidens genomsnitt
Serviceindex	63,0	73,1	74,1
Trygghetsindex	72,0	74,2	77,4
Attraktivitet	69,6	75,0	83,8
Boinflytande	67,8	63,6	70,8

Bild 3: Nuläget 2018 för aktuella nyckeltal för våra respektive delar av Tynnered (våra respektive delar av primärområde Ängås, Grevgården och Kannebäck) mätt med kundenkät AktivBo.

För att observera områdets förflyttning mot jämlika livsvillkor kommer vi även att följa några nyckeltal från Göteborgsbladet, nämligen:

1. Ägarförhållanden (fördelning hyresrätt (allmännyttig och privat), bostadsrätt och egna hem)
2. Levnadsvillkor (medelinkomst per år)
3. Skolunderbyggnad (andel elever som är kvalificerade till yrkesgymnasium)
4. Ohälsotal (antal ersatta dagar per år)

		2016	2017	2018
Göteborg	Medelinkomst,kr per år	279 300	307 000	
Centrala Tynnered	Medelinkomst,kr per år	243 400	251 400	
Göteborg	Behöriga till minst yrkesprogram, %		81,2	81,4
Centrala Tynnered	Behöriga till minst yrkesprogram,%		68,5	72,1
Göteborg	Ersatta dagar per år		25,5	22,5
Centrala Tynnered	Ersatta dagar per år		37,4	31,8

Bild 4: Nuläge för nyckeltal - hämtade från Göteborgsbladet för Centrala Tynnered. Vi kommer att undersöka om det är möjligt att få mätetal för Tynnered och våra primärområde Ängås, Grevgården, Kannebäck.

Hållbara och långsiktiga strategier och metoder

För att leva upp till visionen och nå våra övergripande mål behöver vi som fastighetsbolag 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 hyresgäster står inför. Till detta behöver vi också verka för att området fortsätter

att utvecklas med olika upplåtelseformer och bostadstyper. Och sist men inte minst behöver vi arbeta i samverkan med övriga fastighetsägare, stadens övriga verksamheter, polisen, näringslivet och föreningar.

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 detta har vi identifierat ett antal strategier att arbeta utifrån:

1. En stark motor för förändring!

Genom det starka mandat vi fått i ägardirektivet att utveckla staden, möjliggörs också ett starkt engagemang och vi både kan och ska agera som motor för områdets förändring.

2. Ha rätt sak på rätt plats!

Vi har stora möjligheter att nå ut till våra hyresgäster och ge dem en reell möjlighet till inflytande och påverkan. Vi behöver utgå från det lokala och 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 till ett tryggt och attraktivt område. Vi behöver också arbeta utifrån de tre olika verksamhetsnivåer som bland annat beskrivs i *Nyttan med allmännyttan*.

Första nivån handlar om att vi som bostadsbolag utvecklar den sociala relationen till våra egna hyresgäster. Genom goda relationer ökar tilliten till oss som fastighetsbolag. Här handlar arbetet mycket om den enskilda relationen mellan hyresgäst och medarbetare hos oss.

Den *Andra nivån* handlar 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 fokusområden som är fokusområden för hela vår verksamhet men som är extra viktiga i våra utvecklingsområden.

1. Nyproduktion

I Tynnered består bostadsbeståndet idag av 64 % hyresrätter. Totalt äger vi i allmännyttan drygt 47 % av samtliga bostäder. Vi medverkar i det pågående arbetet kring stadsdelsomvandlingen vid Opalorget.



När byggnationen i Tynnered är färdig kommer det att finnas närmare 1 050 nya bostäder på det nya Opaltorget och området runt omkring. Byggandet är uppdelat enligt följande: Centrumkvarteret, Familjebostäders nya hyresrätter, Parkhuset, bostäder vid Brilljant-, 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 denna del av Tynnered. Detta kommer att vara färdigställt 2023, dvs i närtid. Nyproduktionen i Tynnered på lång sikt beskrivs i bilaga 2.

2. Ombildningar

Redan 2006-2007 ombildades flera av Bostadsbolagets fastigheter till bostadsrätter. Detta bidrog till en utjämning av upplåtelseformer i området och vi behöver därför inte aktivt förändra utbudet genom ombildning i Tynnered. Däremot kan vi ställa oss positiva till eventuellt fler ombildningar fram tills att hyresrätterna motsvarar 50 % av beståndet i Tynnered.

3. Förvaltning och varsam renovering

Ett områdes attraktivitet har koppling till bostadsområdets standard och hur utemiljö och mötesplatser är arrangerade och skötta. Förvaltning är ett omfattande verksamhetsområde. Här ligger allt det underhåll och renovering som vi gör i traditionell förvaltning. Genom att Tynnered är ett utvecklingsområde behövs extra omsorg inom området underhåll och investering i förvaltningen.

De huvudaktiviteter som planeras i området är utifrån hyresgästernas behov och önskemål samt vad våra fastigheter behöver. Vissa aktiviteter är bara hänförliga till antingen Familjebostäder eller Bostadsbolaget - andra gäller oss båda. Se företagsspecifika presentationer i bilaga 3 och 4. Exempel på åtgärder som planeras är:

1. Ombyggnad och nybyggnad av avfallsrum, sopsortering och miljörum
2. Renovering av balkonger, fasader, fönster och tak efter behov med solceller
3. Renovering av p-hus för ökad trygghet och hållbarhet
4. Ombyggnad av gårdsmiljöer för ökad trivsel och fler mötesplatser
5. Badrumsombyggnad och stambyte

Utöver detta kan dialogerna med hyresgästerna resultera i andra åtgärder.

4. Social hållbarhet

Säkerhet och trygghet är viktigt för att bygga ett attraktivt och hållbart bostadsområde. Många utvecklingsaktiviteterna genomförs i samarbete med andra aktörer, exempelvis privata fastighetsägare, stadsdelen, Störningsjouren, hyresgästföreningen och polisen. I Tynnered är det av stor vikt att vi utvecklar smidiga och effektiva sätt att tillsammans arbeta med trygghetsfrågorna. 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:

1. Störningshantering
2. Orosanmälningar
3. Oriktiga hyresförhållanden
4. Mäns våld mot kvinnor
5. Skötsel och underhåll i utemiljön
6. Minska gängkriminaliteten och narkotikaförsäljning

Några samarbeten är extra betydelsefulla eftersom de är långsiktiga och kan bidra positivt till människors upplevelse av Tynnered. I dessa samarbeten lyfter vi också upp aktuella lägesbilder och skapar ytterligare kunskap om området.

Följande BID- inspirerade samarbeten prioriteras vidare:

”Vårt Tynnered” (namnändrat till ”Tillsammans i Tynnered”)

Verksamheten och aktiviteterna 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 Askim-Frölunda-Högsbo forum för att utveckla stadsdelens fysiska ytor, tillsammans med medverkande parter.

Parter: Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter, Polisen, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, Park-och naturförvaltningen, Trafikkontoret.

Organisation och budget för områdesutvecklingsarbetet

Denna strategiska plan är långsiktig och ska ge oss grundförutsättningar för det arbete som ska göra Tynnered till ett hållbart och jämlikt bostadsområde.

En del av arbetet inryms inom vår ordinarie verksamhet, om än med extra förstärkning, men själva processarbetet kräver en särskild resurs, en processledare med särskild fokus på de sociala utvecklingsinsatser som krävs för att genomföra planen. Under 2019 kommer en sådan projektledare att anställas och arbetsledas av Familjebostäder. Processledaren kommer att arbeta i nära samarbete med förvaltare och distriktschefer från de båda bolagen.

Båda bolagen kommer vidare att avsätta särskilda verksamhetsmedel som kan nyttjas inom ramen för ”Tillsammans för Tynnered”. Kostnaden delas lika mellan bolagen.

För att styra arbetet har vi utformat en styrgrupp som består av bolagens vd:ar och respektive distriktschefer med ansvar för Tynnered, till vilken processledaren rapporterar. Styrgruppen bör träffas regelbundet en gång per kvartal. Processledaren har givetvis också möjlighet att koppla temporära arbetsgrupper till sig.

Kommunikation

Attraktivitet är en viktig nyckel för att förflytta ett område. Det krävs ett uthålligt systematiskt arbete kombinerat med en tydlig kommunikation. Grunden för att lyckas är att på djupet förändra människors syn på Tynnered. Attraktiviteten bidrar i sin tur till att öka antalet aktörer som vill vara med och utveckla och investera i Tynnered. Kommunikation bidrar till och underlättar förståelse och engagemang och är ett sätt att överbrygga barriärer samt att hjälpa hyresgäster och andra aktörer i området att känna sig stolta över sitt bostadsområde.

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

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att anta "Övergripande strategi för utveckling av Tynnered 2020-2035"

Ett levande dokument

Denna plan är antagen av Bostadsbolagets styrelse XX-XX-XX och av Familjebostäders styrelse XX-XX-XX och har godkänts av Framtidens styrelse XX-XX-XX.

Planen innebär ett långsiktig åtagande men ska följas upp årsvis och vid behov revideras.



DIREKTIV

VÅRT TYNNERED

Underlag för beslut om samverkansinsatsen Vårt Tynnered

Utgångspunkt för aktörernas fortsatta arbete och färdigställande av projektplan

DIREKTIV

VÅRT TYNNERED

Sammanfattning

Genom samarbetet "Vårt Tynnered" bestående av fastighetsbolagen, civilsamhället och Göteborgs Stad vill vi tillsammans i detta projekt ge civilsamhället och de hyresgäster som själva bor i området en tydligare och starkare position i utvecklingen av bostadsområdet och stadsdelen. Genom aktiviteter kopplade till målen vill vi öka det upplevda inflytandet för hyresgästerna i området, stärka gemenskapen/den sociala sammanhållningen och öka den upplevda tryggheten.

Genom att stärka civilsamhället och skapa en bred samverkan mellan samhällets olika parter uppnår vi tillsammans dessutom ett mer Jämlikt Göteborg.

PROJEKT INFORMATION

Projektnamn:
Vårt Tynnered

Beställare:
Bostadsbolaget
Familjebostäder
Stena Fastigheter
SDF Västra Göteborg
HGF-Frölunda

Projektid:
5 år med årligt beslut
om fortsatt drift hos
beställarna.

Finansiering:
Enligt årligt framtagen
fördelningsmodell.

Insatsområde:
Centrala Tynnered
Innefattas av
områdena xxxxx

Bakgrund

”Skillnader i livsvillkor i Göteborg har ökat. Invånarnas hälsa, livslängd, medelinkomst, ekonomisk trygghet, utbildningsnivå och tillgång till praktiskt och socialt stöd skiljer sig mellan olika bostadsområden. De ökande socioekonomiska klyftorna påverkar sammanhållning, identitet och tillit negativt och får även konsekvenser i ett demokratiskt underskott och social oro. Segregationen i staden är inte bara socioekonomisk utan korrelerar starkt med etnicitet och går hand i hand med strukturell diskriminering och bidrar till territoriell stigmatisering.

Centrala Tynnered är ett mellanområde i stadsdelen Västra Göteborg med låg socioekonomisk status, med ovanstående problematik och som av polisen 2017 är klassat som särskilt utsatt område.

Tynnered behöver ett starkare civillsamhälle för att dess medborgare ska få bättre livsvillkor och få sina rättigheter tillgodosedda likväl som att ge fler möjligheten att själva aktivt bidra till en positiv utveckling i stadsdelen, för sig själv och för andra. Civillsamhället är idag splittrat och svagt och står nu inför utmaningen att, tillsammans med näringsliv och stadsdelen, utveckla metoder för att kunna arbeta mer inkluderande för att fler ska bidra till en positiv utveckling. Tynnered behöver medskapande dialogprocesser så att initiativen till gemensamma projekt och satsningar kan växa fram underifrån och genom det vara hållbara över tid.

I samtal och workshops med boende som projektparterna tillsammans har hållit i har bland annat önskemål om levande mötesplatser med aktiviteter för olika målgrupper, ökad trygghet i området, bättre belysning, grönskötsel, bättre livsvillkor för barn och unga lyfts fram.

Kraften och idéerna är många och påtaglig. Vi vill på detta sätt etablera en gemensam kultur och stuktur för samverkan som långsiktigt kan involvera och möta upp den lokala kraften och ta den tillvara.



Önskade effekter och indikatorer

Utifrån de önskade effekterna

- *ökat inflytande och delaktighet*
- *ökad trygghet och trivsel*
- *ökad gemenskap och social sammanhållning*
- *stärkt organisering och lokalt engagemang*

har vi kopplat ett antal indikatorer för att kunna mäta effekterna av vårt gemensamma arbete.

Indikatorerna är under uppbyggnad och mäts redan idag av Hyresgästföreningen, samtliga fastighetsägare och staden. Under våren, inom ramen för arbetet Jämlikt Göteborg, kommer vi att samverka med staden för att utveckla mätetalen för vårt gemensamma arbete. Vi kommer då kunna jämföra resultaten med andra stadsdelar men också områdesvis med varandra.

I bilagan Målbild Vårt Tynnered visas hur målbilden hänger samman med just nu valda indikatorer.

Övergripande mål

Vårt övergripande mål är att genom social mobilisering ge civilsamhället och de hyresgäster som själva bor i området en tydligare och starkare position i utvecklingen av bostadsområdet och stadsdelen.

Vår samverkan syftar till att öka hyresgästernas upplevda inflytande, stärka gemenskapen och öka tryggheten. Vår utgångspunkt är de fyra hållbarhetsdimensionerna med ett särskilt fokus på den sociala och kulturella hållbarheten och dess betydelse för hållbar stads- och områdesutveckling.¹

Allt vi gör skall vila på värdegrunden om att aktiviteterna skall uppmuntra till att utveckla de boendes egen kraft, gärna också på eget initiativ. De boende är engagerade och delaktiga för att påverka sina livsvillkor.

Aktiviteterna för att uppnå detta skall få växa och utvecklas långsamt så att de står på en stabil grund av lokalt engagemang. På detta sätt bidra Vårt Tynnered till att öka tilliten i området, såväl grannar emellan som mellan de boende, föreningslivet och de samhällsliga institutionerna.

Aktiviteterna skall vara främjande och syfta till att öka livschanser och den upplevda hälsan hos de boende.

Tillsammans bidrar vi till att uppfylla målen i ett Jämlikt Göteborg.

Delmål

Till varje delmål är en eller flera aktivitetsgrupper/aktiviteter kopplade. I bilagan Målbild Vårt Tynnered visas hur målbilden hänger samman med arbetsgrupperna/aktiviteterna.

INFLYTANDE

Inflytandemål Lokala samråd-mellan Fastighetsägare och HGF

Vi utvecklar de lokala samråden i syfte att öka hyresgästernas upplevda inflytande över sin utomhusmiljö. Fler hyresgäster skall känna sig nöjda med inflytandet över sin egen utomhusmiljö i bostadsområdet. Varje område sätter sin egen målsättning utifrån lokala förutsättningar.

Inflytandemål Delaktighet inom Stadsutveckling

Vi etablerar och utvecklar "Möjliggörarnätverket" kopplat till "Vårt Tynnered" som är ett delaktighets- och påverkansforum i stadsutvecklingshänseenden i syfte att fördjupa demokratin. Genom det vill vi öka medborgarnas upplevda delaktighet i stadens utveckling, inom ramen för centrala Tynnered

TRYGGHET OCH TRIVSEL

Trygghetsmål

Vi ökar den upplevda tryggheten och trivseln i hela centrala Tynnered. Från den egna svalen till det lokala torget och viktiga stråk i stadsdelen. Vi ökar den upplevda tryggheten generellt i stadsdelen såväl som områdesspecifikt.

GEMENSKAP – SOCIAL SAMMANHÅLLNING

Mål för ökad Gemenskap – social sammanhållning Nav och innovationslab

Vi etablerar ett medborgardrivet nav och innovationslab för mötesplatsutveckling och social innovation i centrala Tynnered i syfte att stärka den sociala sammanhållning och öka gemenskapen i området generellt såväl som områdesspecifikt. Vid sidan av själva navet utvecklar vi i bred samverkan vidare de lokala mötesplatserna i hela centrala Tynnered. Varje bostadsområde skall ha en mötesplats som är tillgänglig och utformad utifrån lokala behov och förutsättningar.

Mål för ökad Gemenskap/Social sammanhållning - Kulturaktiviteter

Vi vill genom detta arbete öka antalet kulturaktiviteter i centrala Tynnered. Det med ett särskilt fokus på barn, unga och dess familjer.

Mål för ökad Gemenskap/social sammanhållning - Sysselsättning

Vi vill tillsammans uppnå ökad sysselsättning genom studier eller arbete. För detta ändamål etablera vi ett forum mellan samhällets olika parter. Genom detta förstärker vi civilsamhällets roll och potential.

ORGANISERING OCH LOKALT ENGAGEMANG

Mål för organisering och lokalt engagemang

I syfte att bryta social isolering och att fler känner att de har en aktiv, kreativ och stimulerande fritid ökar vi det totala antalet föreningsmedlemskap och aktivitetsgrupper i centrala Tynnered. Framförallt med fokus på familjer, barn och unga.

Avgränsningar

Insatsen avgränsas geografiskt till mellanområdet Centrala Tynnered.

Uppdrag projektledaren

Övergripande ha projektledaren ansvaret att:

- Ansvara och leda projekten mot ställda projektmål avseende tid, ekonomi, resurser och kvalitet.
- Ansvarar tillsammans med intressenterna för att bygga upp organisationsstrukturen för Vårt Tynnered.
- Ansvara för de leda, eller tillsätta ledare, för de Arbetsgrupper som finns inom organisationsstrukturen för Vårt Tynnered.
- Ansvara för att följa upp, sammanställa och rapportera projektresultat
- I samråd med styrgruppen årligen arbeta fram ett beslutsunderlag för nästkommande års finansiering.
- Ansvarar för uppföljning av de olika arbetsgruppernas framskridande.
- Är med och företräder Vårt Tynnered gentemot projektmottagare, projektbeställare, finansiärer och andra intressenter.

Organisation och styrning av Vårt Tynnered

Tillsammans har vi utvecklat en modell för styrning av hela sammanhanget Vårt Tynnered och hur de olika nivåerna relaterar till varandra. Beställarna ingår i styrgruppen för insatsen. Mer ingående i bilagan Modell för styrning.

Intressenterna

Det är många aktörer som redan är med i arbetet under uppbyggnadsfasen. Intressenterna finns redovisade i bilagan Intressenter.

Budget och finansiering av huvudprojektet

Inom ramen för denna budget täcks projektledning och viss mån kostnaderna för de olika arbetsgrupperna. Anledningen till "i viss mån" handlar om att vi nuläget inte exakt vet hur omfattande de olika arbetsgruppernas verksamheter kommer att bli men också för att de som samverkar inom ramen för en arbetsgrupp är tänkta att själva vara med och finansiera det som växer fram eller söka externa resurser för ändamålet.

Projektperiod är 5 år. Beslut om budget och fördelning sker årligen. Då har beställarna möjlighet att stänga mer projektet, minska finansieringen eller utöka den.

Projektledning	650 0000
Verksamhetskostnader	100 000
Kostnad år 1	750 000

Fördelning utifrån antalet lägenheter inom Centrala Tynnereds upptagningsområde.

Fastighetsägare	läg	kr
Familjebostäder	1511	312 500
Bostadsbolaget	701	145 000
Stena Fastigheter	1414	292 500

Medfinansiering från stadsdelen västra Göteborg motsvarande en heltidstjänst

Bygger på ansvar/delansvar för arbetsgruppsgrupperna. Bland annat kommer stadsdelen ta ett huvudmannaskap för Arbetsgruppen för studier och arbetsmarknad. Till det ett stort ansvar för Mötesplatsnavet. Sammantaget räknar vi med motsvarande lika mycket arbetstid som projektledaren.

Bilaga 2

Inriktning nyproduktion lång sikt i Tynnered

En bilaga till övergripande strategi för utvecklingen av Tynnered 2020-2025



Upprättad av avdelningen för tidiga skeden, Framtiden Byggutveckling.

2019-10-25

Innehåll

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
Utgångspunkter i affärsplanen 2020-2022 för nyproduktionen i Tynnered	4
Avgränsning av utvecklingsområdet	4
NULÄGESBILD AV TYNNERED - DÄR NYPRODUKTIONEN BEHÖVER PÅVERKA	5
Strategiska planeringsinriktningar nyproduktionen behöver förhålla sig till	7
NYPRODUKTIONEN I TYNNERED SOM BIDRAR TILL DEN ÖVERGRIPANDE STRATEGIN AV TYNNERED	9
En sammanhängande stadsbygd är nyckeln	10

ARBETSKONCEPT 2019-10-27

Sammanfattning

Denna rapport är en bilaga till Bostadsbolagets och Familjebostäders övergripande strategi för utvecklingen av Tynnered 2020-2035. Tidshorisonten sammanfaller med intentionerna i stadens strategi för utbyggnadsplanering 2035 där Tynnered är utpekad som ett prioriterat utbyggnadsområde. Pågående utbyggnad på kort sikt är vällovlig och det behövs nu ett perspektiv på lång sikt som bidrar till de mål och förväntningar som följer av ett utpekad prioriterat utbyggnadsområde med egen tyngdpunkt och därtill en direkt närhet till ett prioriterat kraftsamlingsområde vid Frölunda Torg.

Denna rapport hänvisar i stort till den fördjupning av Tynnered som Framtiden Byggutveckling tagit fram – *Värdeskapande stadsutveckling i Tynnered – förtätningsscenarioer för framtida områdestrategi*. I rapporten uppmärksammas förtätningsscenarioer utifrån helhetslösningar med en utbyggnadspotential på upp till 4900-6600 bostäder. Utbyggnadspotentialen inom och i anslutning till det avgränsade utvecklingsområdet för Tynnered är stor och kan rätt utförd göra stor skillnad. Rådigheten för Framtidenkoncernen att uppnå det som eftersträvas för området sammanfaller med behov av gemensamma insatser med flera markägare och intressenter vilket kräver samverkan i olika former under en längre tid.

Rapporten stödjer sig på den inriktning som redovisas i huvuddokumentet "övergripande strategi för utvecklingen av Tynnered 2020-2035" och förtydligar planindikatorer utifrån UN-Habitat, Jämlik stad och stadens strategiska inriktningar utifrån pågående översiktsplan och strategi för utbyggnadsplanering 2035. Empiriskt stöd i såväl sociala stadsbyggnadsanalyser som bärande strategiska inriktningar ger nödvändig mätbarhet i att nyproduktion bidrar till de mål och den påverkan som eftersträvas mest.

- Rapporten visar på utbyggnadspotential där Framtidenkoncernen kan agera draglok för framtida förändring, uttryckt i huvudstrategin som *att vara en stark motor för förändring*.
- Rapporten visar på en områdesutveckling med nyproduktion som utgår från det lokala och som stödjer möjligheterna att förändra lokalt uttryckt i huvudstrategin som *att ha rätt sak och rätt plats!*
- Rapporten visar på de långsiktiga möjligheterna att utgå från olika etapper för nyproduktion, sett till delar av en helhet för områdets fortsatta omdaning, uttryckt i huvudstrategin som *Långsiktiga och uthålliga!*

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg har aviserat att de kommer att starta ett planprogram eller större detaljplaner i Tynnered inom några år. Den sammantagna bedömningen är att Framtiden Byggutveckling och Framtidenkoncernen med Bostadsbolaget och Familjebostäder i spetsen bör var väl förberedd på de möjligheter som ges under 2020-talet. Tynnered utgör, vid sidan om Biskopsgården, det utvecklingsområde där strategin för större volymer av nyproduktion i linje med värdeskapande stadsutveckling bedöms som mest lämplig.

Framtiden byggutvecklings syn på lämpliga etapper i olika tidsperspektiv utgår utifrån inriktning nyproduktion i koncernens affärsplan 2020-2022. Grevegårdsvägen i Tynnered bedöms i närtid utgöra ett lämpligt område där koncernen med stor rådighet kan agera både draglok och axla rollen som ankarbyggherre. Grevegårdsvägen ger möjlighet till hög måluppfyllelse i affärsplanen och samtidigt stora bostadsvolymer. Nästa steg är att fördjupa och samordna kunskapen kring lämpliga framtida etapper med befintligt utbud, efterfrågan, behov och betalningsförmåga m.m. i linje med intentionerna i övergripande strategi för utvecklingen av Tynnered 2020-2035.

ARBETSKONCEPT 2019-10-27

Inledning

I Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035 är Tynnered utpekad som ett prioriterat utbyggnadsområde. Pågående utbyggnad på kort sikt är vällovlig och det behövs nu ett perspektiv på lång sikt som bidrar till de mål och förväntningar som följer av ett utpekad prioriterat utbyggnadsområde med egen tyngdpunkt och därtill en direkt närhet till ett prioriterat kraftsamlingsområde vid Frölunda Torg. Den framtida nyproduktionen förväntas även samordnas med den framtida utbyggnaden av stomkollektivtrafiken i närområdet vilket ger tillgänglighetsförbättringar med direkta och indirekta fastighetsekonomiska värden och nyttor till gagn för hela Tynnered.

Den långsiktiga nyproduktionsstrategin av bostäder för Tynnered behöver hantera en långsiktig områdesutveckling för områdets bästa snarare än att optimera utbyggnaden av enskilda ytor på specifika fastigheter. Detta för att svara mot koncernens affärsplan samt övergripande inriktningar som följer av bl.a.

- Göteborgs översiktsplan – strategierna för *nära, sammanhållen* och *robust* stad
- Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035
- Framtidens stomkollektivtrafiksstrategi 2035
- Jämlik stad och forskningsrapporter från Dela(d) stad
- UN-Habitat
- Nyttan med Allmännyttan och specifika rekommendationer för områdesnivå
- "Tillsammans i Tynnered"
- Värdeskapande stadsutveckling i Tynnered – förtätningsscenarioer som underlag till framtida områdesstrategier.

Av punkterna ovan följer att rådigheten på olika sätt är begränsad men att samverka och kraften i att vara en stor koncern med stort ansvar för bostadsförsörjning ger stora möjligheter.

Utgångspunkter i affärsplanen 2020-2022 för nyproduktionen i Tynnered

Utifrån Framtidenkoncernens affärsplan skall den framtida nyproduktionen i Tynnered specifikt bidra till:

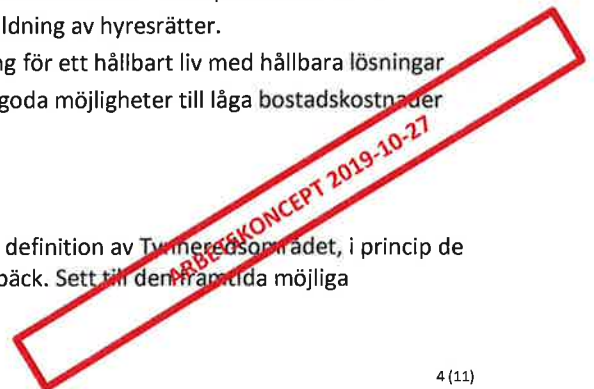
- Att nyproduktionen i Tynnered ses som ett större område – där inriktningen är att få med fler aktörer, att verka för en plan där sammanhållande strukturer och rätt samhällsservice ingår från början.
- Att nyproduktionen i Tynnered medger blandade upplåtelseformer, hustyper och olika boendeformer inom området.
- Att nyproduktionen i Tynnered ger möjligheter till industriellt byggande och koncepthus.
- Att planarbetet i Tynnered drivs mot flexibla detaljplaner med hög genomförbarhet och effektiv markanvändning, samt möjligheter att bygga ut allmän plats.

För att bryta den strukturella bostadssegregationen utifrån affärsplanens inriktning för utvecklingsområden behöver nyproduktionen bidra till stadsutveckling och god utveckling i Tynnered som

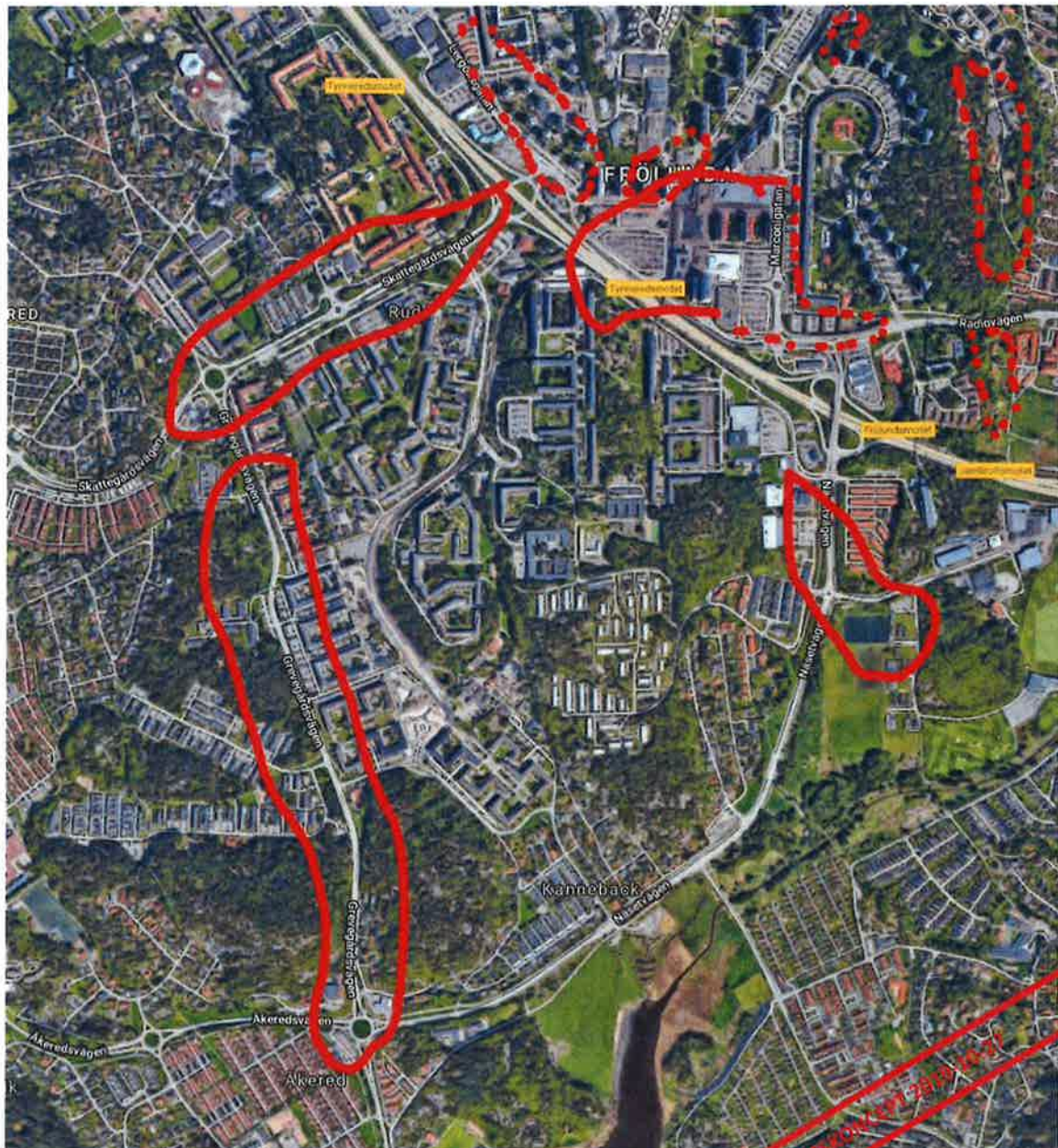
- Synkroniseras med utbyggnad av samhällsservice; skolor, förskolor, idrott, parker m.m.
- Synkroniseras med blandade boendeformer och upplåtelseformer i olika prisklasser utifrån framtida styrning av blandning och intresse för ombildning av hyresrätter.
- Synkroniseras med framtida underhåll och renovering för ett hållbart liv med hållbara lösningar
- Samlat bidra till att kunna utföras med god kvalitet, goda möjligheter till låga bostadskostnader samt utifrån en god ekonomisk balans.

Avgränsning av utvecklingsområdet

Strategin för nyproduktion behöver hantera utvecklingsstrategins definition av Tynneredsområdet, i princip de tre primärområdena 518 Ängås, 520 Grevegården och 522 Kannebäck. Sett till den framtida möjliga



nyproduktionen är det en begränsande indelning då möjligheter till nyproduktion i anslutning till de statistiska gränsområdena är av strategisk betydelse för en större områdesutveckling. Pågåenden arbetet med Göteborgs nya översiktsplan har specifikt lyft fram områden som t.ex. Grevegårdsvägen och Skattegårdsvägen som viktiga områden för förändring och blandning mellan områden. Därtill finns i anslutning till Tynnered planerad nyproduktion runt Frölunda Torg, Åkered och Välen. Vad som pågår och planeras i anslutning till Tynnered och möjligheterna att "koppla upp sig" mot de nya möjligheter som skapas är av strategisk betydelse för den övergripande utvecklingsstrategin för Tynnered liksom den framtida nyproduktionen inom Tynnered.

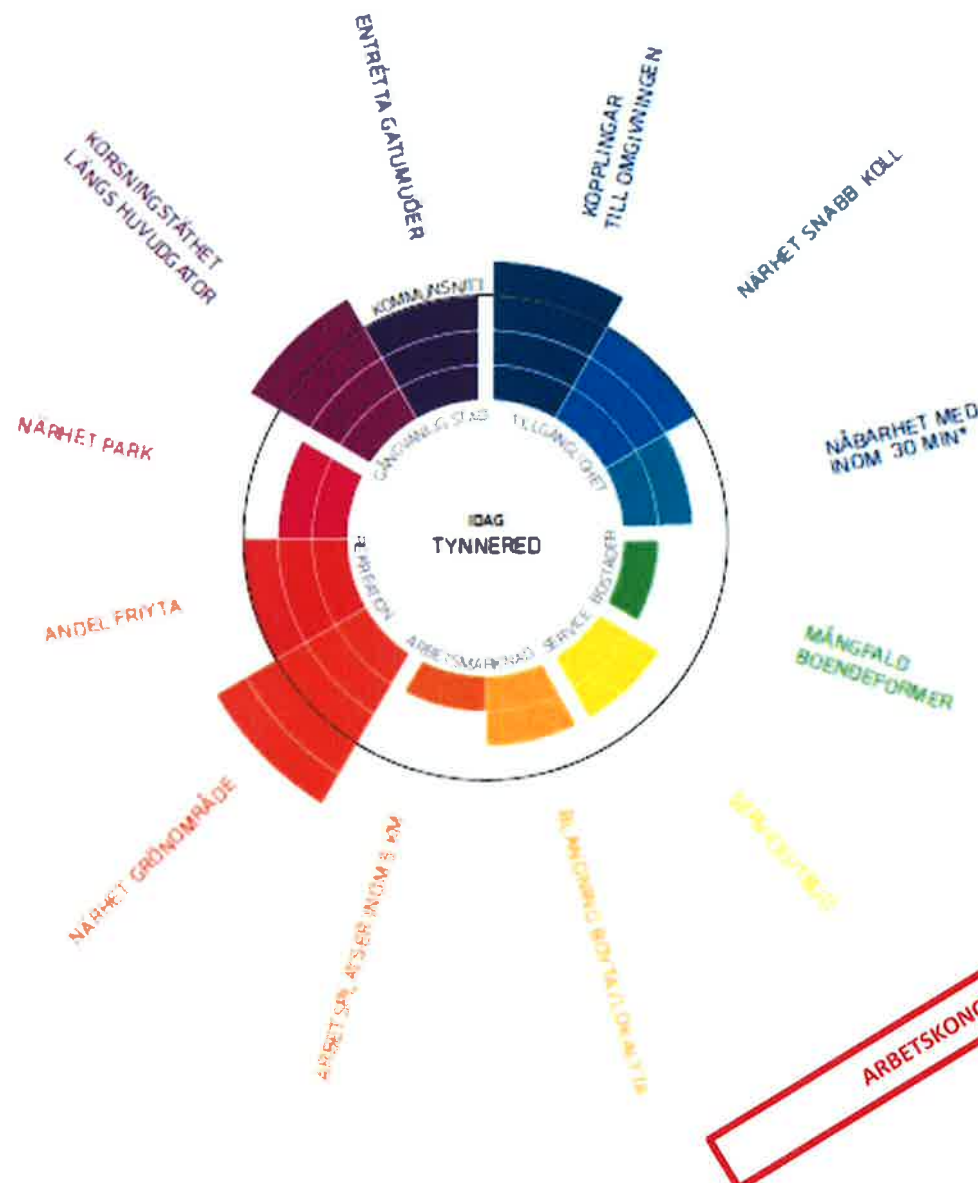


Nulägesbild av Tynnered - där nyproduktionen behöver påverka

I utvecklingsstrategin är målet att Tynnered ska ligga i nivå med genomsnittet för samtliga bostadsområden i koncernen senast om 15 år och följa UN-Habitats fem principer som ska leda till hållbara stadsdelar och städer.

För att bidra till en mer jämlik stad och förbättra livsvillkoren är det av stor vikt att stadsbyggandet inte bara förmår producera fler bostäder, utan också bidrar till att öka tillgången på bostäder, arbetsplatser, service, parker, kollektivtrafik och inte minst en mer gångvänlig och sammankopplad stad. Planindikatorerna nedan har valts ut baserat på vad stadsplaneringen rår över och vad som Program för jämlik stad (Göteborgs stad 2018) och forskningsrapporten Delad stad (KTH 2015) har kommit fram till vara viktiga förutsättningar för jämlikare livsvillkor.

Utifrån 12 planindikatorer har tillgången på bostäder, service, arbetsmarknad, rekreation och tillgänglighet med kollektivtrafik och hur gångvänlig stadsmiljön mätts upp och jämförts med idag. Tillgången har jämförts med stadsdelsnittet inom mellanstaden och innerstaden.



Tynnered ligger i ett kuperat landskap där större vägar ger tillgänglighet med bil men samtidigt också skapar barriärer för gående och cyklister. Stadsdelen saknar till stor del nära kontakt mellan gata och bebyggelse till följd av en långt gången trafikseparering. Många platser så som tunnlar och gator med dålig belysning upplevs som otrygga. Även Smyckestorget, spårvagnshållplatser samt platser och stråk kring skolor och fritidsgården Tyrolen upplevs som mörka och otrygga. Grevegårdsvägen upplevs idag som en mental barriär i Tynnered.

Nordvästra Tynnered har en sammanhängande stadsstruktur med en ryggrad längs gångstråket förbi Grevegårdsskolan - Trollbärsvägen och vidare till Grevegårdsvägen. Stora delar av sydöstra Tynnered ligger däremot mycket avskilt till. Kontrasten är slående och beror såväl på naturliga höjdryggar, ogena gångstråk men också på spår- och vägbarriärer. Inte minst gäller detta spårvagnsdragningen från Frölunda Torg till Opalortet.

RUMSLIG INTEGRATION (Integration R15)

Hög  Låg



Likväl saknas grönytor som kategoriserats som park och ett tillräckligt utbud av restauranger, handel och kultur (förutom den del som ligger närmast Frölunda Torg). Dessa brister uppmärksammades också av de boende själva i medborgardialogen. I övrigt finns emellertid flera stadskvaliteter som göteborgare i gemen efterfrågar i Tynnered. Detta gäller inte minst den goda närheten till spårvagn och närheten till Frölunda torg. Det behövs även en ökad mångfald av boendeformer liksom fler arbetsplatser för att öka jämlikheten i tillgång på stadskvalitet. Entréer längs gata, täthet, parker och närhet till Frölunda Torg skulle öka attraktivitet i Tynnered.

Strategiska planeringsinriktningar nyproduktionen behöver förhålla sig till

I de prioriterade områdena i Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035 finns goda förutsättningar för förtätning genom att redan gjorda investeringar kan användas mer effektivt, t.ex. infrastruktur, service och kollektivtrafik. I dessa områden finns också tillräckligt med byggbar mark för att stärka det lokala underlaget för lokal service. I utpekade tyngdpunkter kan lokala centrum stärkas. Kring några av tyngdpunkterna gör utvecklingen extra stor skillnad. Här ska en kraftsamling ske, vilket innebär att arbete sker utifrån en övergripande idé, med ett helhetstänkande och under längre tid. Frölunda torg är en sådan tyngdpunkt där även ett omfattande program med drygt 3000 bostäder pågår.

I "Färdplan för stadsutveckling för Göteborgs innerstad och mellanstad" anges prioriterade utbyggnadsområden och stråk där Göteborg kommer arbeta med stadsplanering de kommande åren. Tynnered med omnejd är ett av dessa. I färdplanen är sydöstra Tynnered ett etapp 1 område. Det innebär att

planeringen förväntas komma igång på allvar inom 1-5 år. Nordvästra Tynnered ligger i etapp 2 och där förväntas planeringen komma igång om 6-10 år.



Färdplan för stadsutveckling



Visionbild metroexpress på Söderleden

Inom Målbild Koll2035 (Västra Götalandsregionen et al 2017) planeras flera större satsningar som innebär att en betydligt större andel av stadsdelarna kommer nå varandra inom 30 minuter med kollektivtrafik än idag. Detta gäller inte minst från Frölunda torg. Anläggningen utgörs av en sammanhållen infrastruktur med separat bussbana längs Söder-/Västerleden mellan Mölndals stadskärna, Frölunda och Kungsten. Preliminärt byggs 13 stationer vid större målpunkter varav många även är bytespunkter där områdestrafik och övrig stonnättrafik ansluter.

Vid sidan om ovan nämnda strategiska inriktningar pågår planprogram för Frölunda, fördjupad översiktsplan för Högsbo-Frölunda samt Översiktsplan för Göteborg 2050. Sammantaget innehåller ovan redovisade dokument en rad strategiska inriktningar för framförallt stråk, kopplingar, trafik som påverkar Tynnered. Dagens långa gångtunnlar och gångbroar över västerleden beskrivs ofta som otrygga och nya trygga kopplingar efterfrågas. Framtida stations- och hållplatslägen och möjlig framtida överdäckning mellan Tynnered och Frölunda är därför av stort intresse att följsamt bevaka som del av en långsiktig utvecklingsstrategi. Rapporten Värdeskapande stadsutveckling innehåller även skisser med olika scenarier för möjliga nya kopplingar genom antingen fullskalig överdäckning (jmf Rinkeby över E18) eller ett mindre alternativ med nya broar till Frölunda torg.



Illustration med överdäckning



Illustration med nya broar

ARBETSKONCEPT 2019-10-27

Nyproduktionen i Tynnered som bidrar till den övergripande strategin av Tynnered

Framtiden Byggtutveckling har tagit fram tre omfattande områdesstudier för olika delar av mellanstaden i Göteborg där koncernen har stora fastighetsinnehav och ett särskilt ansvar enligt affärsplanen att driva mot ett stadsbyggnadslyft. Rapporten *Värdeskapande stadsutveckling i Tynnered – förtätningsscenarier till framtida områdesstrategi* utgör väsentlig kunskap för att möjliggöra ett första steg till stadsbyggnadslyft som bygger på en samlad områdesstrategi för nyproduktion. Rapporten är framtagen i brett deltagande av representanter inom Framtidenkoncernen och från SBK, FK, TK och SLK.



Förtätningsscenarierna i stadskvalitetsscenariot visar på ca 4 900 - 6 600 nya bostäder beroende på andel boyta. Förtätningspotentialen ligger här, liksom i Biskopsgården, till stor del i möjligheten att omvandla vägar till gator. En mer försiktig förtätning har föreslagits inne i stadsdelarna. Konsekvensanalysen av stadskvalitetsscenariot pekar på att Tynnereds skulle kunna fördubbla sitt invånarantal, samtidigt som närheten till parker ökar och gatorna blir mer gångvänliga. En avgörande förutsättning är att kopplingen mellan Tynnered och Frölunda Torg förbättras över Västerleden och att gatumiljön i högre grad än idag prioriterar gående, cyklister och platskvaliteter.

Utifrån den övergripande strategin för utvecklingen av Tynnered som föreslagits av Bostadsbolaget och Familjebostäder bidrar rapporten ovan med mätbara inriktningar i hur Tynnered över tid skulle kunna förändras.

- Scenarier för nyproduktionen i rapporten visar på utbyggnadspotential där Framtidenkoncernen kan agera dragloek för framtida förändring, uttryckt i huvudstrategin som *att vara en stark motor för förändring.*

ARBETSKONKRET 2019-10-27

- Strukturplanen i rapporten visar på en områdesutveckling med lämplig nyproduktion, nya stråk, kopplingar och parkytor som utgår från det lokala och som stödjer möjligheterna att förändra lokalt uttryckt i huvudstrategin som *att ha rätt sak och rätt plats!*
- Rapporten visar på de långsiktiga möjligheterna att utgå från olika etapper för nyproduktion, sett till delar av en helhet för områdets fortsatta omdaning, uttryckt i huvudstrategin som *Långsiktiga och uthålliga!*

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg har aviserat att de kommer att starta ett planprogram eller större detaljplaner i Tynnered inom några år. Rapporten visar på möjliga framtida scenarier att kommunicera och samverka kring i linje med t.ex. Tillsammans i Tynnered och som underlag inför framtida program och detaljplanarbeten. Genom koncernens starka mandat att utveckla staden och bidra till ökad nyproduktion är möjligheterna goda att agera som draglok för förändring och ankarbygggerre i och omkring Tynnered. Detta görs genom utbyggnadsscenarioer som svarar mot stadens strategiska inriktningar, en genomtänkt struktur för området, målbilder med möjliga nya etapper och en kontinuerlig dialog och samverkan med stadens planerande förvaltningar.

En områdesutveckling med nyproduktion som utgår från det lokala och som stödjer möjligheterna att förändra lokalt måste visa hur den stödjer att tillgång till viktiga stadskvaliteter och samhällsservice. Områdesnivån behöver vara konkret i att visa detta och inte bygga bort potential och det som efterfrågas. Utifrån ambitionen att nyttja potentialen i och omkring Tynnered behövs en långsiktighet i att välja etapper för områdets fortsatta omdaning. Utifrån kraften i att vara en stor koncern är det möjligt att verka för en nyproduktion med åtgärder nu, snart och på sikt.

För att skapa både samhällsnytta och affärsmässighet, blir det viktigt för Framtiden att inte ekonomiskt bära hela risken eller investeringen fram till sista lägenheten i en förtätning likt stadskvalitetsscenariot. Det blir därför viktigt att både agera draglok i de initiala etapperna och verka för en tydlig långsiktig plan som ger övriga fastighetsägare och byggaktörer en tydlig spelplan och förbättrade markvärden som möjliggör för fler parter att medverka i genomförandet på marknadsmässig grund.

En sammanhängande stadsbygd är nyckeln

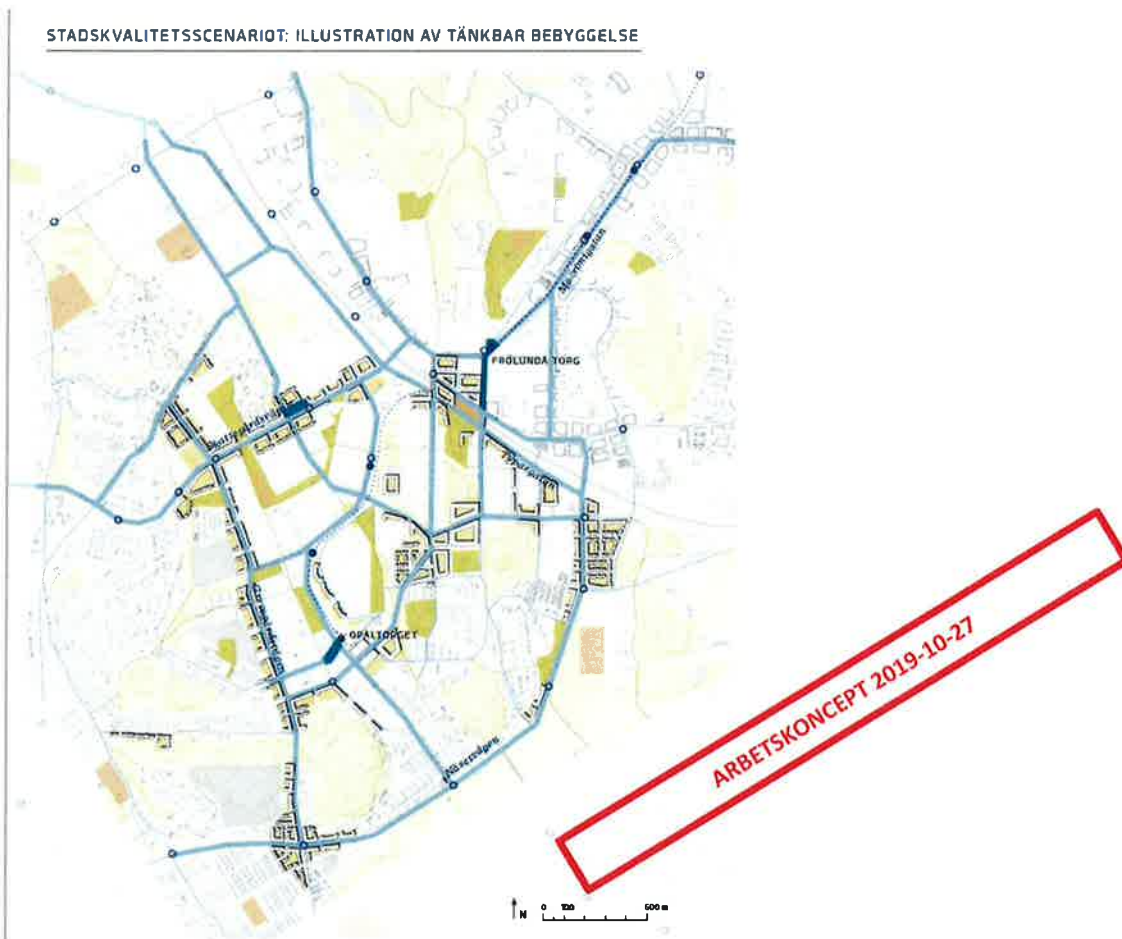
För att svara mot den inriktning som föreslås i utvecklingsstrategin för Tynnered 2020-2035 och skapa den förändring som eftersträvas så behövs en förtätning som bidrar till en mer sammanhängande stadsbygd med ökat socialt och ekonomiskt utbyte. Detta är även en bärande strategi i Göteborgs nya översiktsplan. Det föreslagna scenariot för Tynnered utgår från följande inriktning.

1. Verka för en mer samlad planering där även gator och platser omvandlas för att uppnå mer attraktiva lägen för både bostäder, lokaler i gatuplan och arbetsplatser.
2. Fortsätt inriktningen med pågående arbete att stärka nuvarande torg- och mötesplatser
3. Intensifiera arbetet med att hitta och skapa viktiga kopplingar som utvecklar närhet till Tynnereds omgivande stadsdelar.
4. Utveckla tillgängligheten till stadsdelens befintliga och nya parker och grönområden.

Utifrån inriktningen ovan är det fullt möjligt att bryta barriärerna och genom effektiva nya kopplingar skapa en sammanhängande nätstruktur för hela Tynnered och Frölunda Torg. Särskilt betydelsefull är kombinationen av omvandling av vägar till gator med fler korsningspunkter och en överdäckning av Västerleden till Frölunda Torg. En inriktning enligt ovan kan även ge stöd till revideringar av pågående planer och ge huvudinriktningen för vidare förtätning och platsutveckling i stadsdelen. Med den föreslagna strukturen skulle det vara möjligt att anvisa plats för ny kvartersmark, parkstruktur och gator för att genom dessa byggstenar skapa nya attraktiva lägen. En förlaga till en sådan strukturplan finns skisserad i rapporten Värdeskapande stadsutveckling i Tynnered.

Strategiska inriktningar som Framtiden Byggutveckling bl.a. vill driva:

- Stadsutvecklingen i Tynnered ska bidra till en mer sammanhållen stad som sträcker sig över Söder-/ Västerleden och bidrar till att understödja Frölunda torg som kraftsamlingsområde. Framtida överdäckning av leden är ett långsiktigt mål att driva.
- Utveckla nya kopplingar samt hitta strategiska stråk och platser där ett tillskott av bebyggelse kan stärka de offentliga rummen och bygga bort dagens barriärer. Gör om vägar till gator och ta bort befintliga barriärer och ersätt med gemensamma offentliga stadsrum. Att bryta SCAFT-principer i vissa delar bör prövas.
- Förtätning vid tyngdpunkten Opaltorget pågår och den fortsatta utvecklingen bör gå mot att komplettera längs gatorna som leder dit, exempelvis Smaragd-gatan, Grevegårdsvägen och Åkeredsvägen.
- Tynnereds befintliga bostadsmiljöer har med sina generösa och gröna gårdsmiljöer stora kvaliteter. Undvik förtätning av gårdar och förtäta istället i mellanrummen mellan stadsdelarna samt längs med befintliga vägar.



Den sammantagna insikten i befintligt material är att det finns en stor potential att i linje med Framtidens affärsplan och inriktning för målområde *nyproduktion* och målområde *utvecklingsområden* gå mot en mycket hög måluppfyllelse.

Bilaga 3

Projektplan Tynnered
Bostadsbolaget

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Anställa projektledare	X																
Ombyggnad av avfallstrum	X																
Nya miljöhus		X	X														
Solcellsinstallationer samt takrenovering	X	X	X														
Renovering av p-däck		X															
Fasadrenovering och balkongrenovering				X	X	X	X										
Stambyte och badrumrenovering					X	X	X	X	X								
Ombildning till BRF		X	X														
Nyproduktion Briljantgatan 91 lägenheter		X															
Konvertering från lokal till lägenhet		X															

Uppdaterad 2019-05-02

Bilaga 4

Projektplan Tynnered Familjebostäder

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Anställa projektledare	X																
Styckevis renovering balkonger, fasader och fönster		X	X														
Renovering av p-hus		X	X														
Ombyggnad gårdsmiljö		X	X														
Ombildning till BRF																	
Nyproduktion Opalatorget 102 lägenheter	X																
Nyproduktion 54 lägenheter			X														

Uppdaterad 2019-05-02