

**STYRELSEHANDLING nr 8  
2020-05-19**

**Samverkansavtal Hjällbo**

**Beslut**

---

Styrelsen föreslås att godkänna det övergripande samverkansavtalet – Framtidens Hjällbo enligt bilaga 1.

Att hemställa ärendet till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden för beslut



## **Beslut om övergripande samverkansavtal – Framtidens Hjällbo**

### **Förslag till beslut**

I styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

1. Att godkänna det övergripande samverkansavtalet – Framtidens Hjällbo enligt bilaga 1.
2. Att hemställa ärendet till styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden för beslut

### **Sammanfattning**

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla Hjällbo så att stadsdelen upplevs som en integrerad del av Göteborg och att livet i Hjällbo, ska svara mot de kvaliteter som då finns i Göteborg som helhet. Målet är att motverka trångboddhet, minska segregationen och demokratiunderskottet, öka mängden arbetstillfällen, förbättra skolresultat och folkhälsa, samt verka för att Hjällbo stryks från listan över utsatta områden.

Förvaltnings AB Framtiden har bjudit in fler parter till projektet som nu bedrivs i ett samarbete mellan Poseidon, HSB, Riksbyggen, Skanska, Johanneberg Science Park, SDF Angered, GöteborgsLokaler och Egnahemsbolaget. Parterna har tagit fram en strategi som övergripande beskriver ett arbete med nyproduktion, renovering, ombildning till bostadsrätter och andra åtgärder för att förbättra boende- och samhällsservice.

GöteborgsLokaler som äger och förvaltar fastigheterna i centrumkärnan förväntas bidra till den skisserade planen genom att tillskapa förbättrad handelsyta runt torget, erbjuda nya byggrätter för tex. bostäder, arbeta med trygghet och säkerhetsfrågorna rörande centrumet och skapa ett attraktivt och tryggt torg för invånarna.

En gemensam avsiktsförklaring har tidigare tagits fram och den åtföljs av nu aktuellt övergripande samverkansavtal i syfte att tydligare fastställa formerna för hur det gemensamma stadsutvecklingsprojektet ska bedrivas.

Detta övergripande samverkansavtal utgör ett ramverk mellan parterna där efterföljande insatser, åtgärder och organisation kommer att regleras i enskilda avtal.

Samverkansavtalets syfte är att säkerställa resurser och insatser från deltagande parter och skapa möjlighet att utveckla området tillsammans.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Det övergripande samverkansavtalet kommer inte att påverka GöteborgsLokalers resultat eller balansräkning i någon större utsträckning. Kostnader som kommer att uppstå är ersättning för utredningar och konsulter, samt indirekta kostnader för medverkan av egen personal.

Inom ramen för samverkansavtalet kommer däremot nya detaljplaner och projekt att arbetas fram som kommer att få konsekvenser för bolagets ekonomi. Syftet med samverkansavtalet är främst att tillskapa nya bostäder under en 15-årsperiod och för Göteborgslokalers del att utveckla Hjällbo centrum till ett attraktivt torg. Inom ramen för projektet kommer GöteborgsLokaler och Poseidon att ansöka om en ny detaljplan för Hjällbo Centrum med planerad start 2021. Syftet med planen är att bland annat att bygga fler bostäder i anslutning på torget vilket kommer att ske på GöteborgsLokalers mark. Vid starten av detaljplanen kommer styrelsen att informeras om vilka ekonomiska konsekvenser och risker som planen medför. Varje plan som medför konsekvenser för bolaget kommer att bli föremål för ett separat styrelsebeslut (inriktningsbeslut).

Utvecklingen av centrumet kommer också att få ekonomiska konsekvenser. Styrelsebeslut kommer att tas i enlighet med fastställda beloppsgränser.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

I projektet är den sociala dimensionen det överordnade målet men det finns möjlighet att i det framtida arbetet tillgodose vissa ekologiska mål. Det kan handla om mobilitetslösningar kommer att minska bilbehovet och en möjlighet att ersätta äldre uttjänta hus med nya energisnåla byggnader.

### **Bedömning ur social dimension**

Det övergripande syftet och långsiktiga målet med samverkan för Framtidens Hjällbo är att de socioekonomiska indikatorerna för Hjällbo ska motsvara genomsnittet för i Göteborgs Stad. Satsningen ska minska rådande trångboddhet, minska segregation och demokratiunderskott, öka mängden arbetstillfällen, öka trygghet, förbättra skolresultat och folkhälsa samt verka för att Hjällbo stryks från listan över utsatta områden.

Projektet syftar bland annat till att barn och unga i Hjällbo ska få möjlighet att växa upp i ett tryggt område med lika möjligheter som andra barn och unga i Göteborg.

Förutsättningarna för strategins "Framtidens Hjällbo" genomförande optimeras genom att Göteborgs Stad, allmännyttan, civilsamhället och privata fastighetsaktörer samverkar gällande gemensamma investerings- och utvecklingsinsatser. Dessutom bidrar akademien till att studera och följa upp strategins framgångsfaktorer.

### **Bilagor**

1. Övergripande samverkansavtal – Framtidens Hjällbo

## Ärendet

Ärendet innebär att styrelsen i GöteborgsLokaler ges möjlighet att ta ställning till det övergripande samverkansavtalet -Framtidens Hjällbo.

## Beskrivning av ärendet

Hjällbo är ett av sex bostadsområden där Framtidenkoncernen har beslutat att göra extra satsningar.

Syftet med projektet är att möta visionen om att Hjällbo ska upplevas som en integrerad del av Göteborg och att livet i Hjällbo ska svara mot de kvaliteter som då finns i Göteborg som helhet. Målet är att motverka trångboddhet, minska segregationen och demokratiunderskottet, öka mängden arbetstillfällen, förbättra skolresultat och folkhälsa, samt verka för att Hjällbo stryks från listan över utsatta områden.

Sedan 1970 har det i Hjällbo inte byggts några tillkommande bostäder. Hjällbo har en mycket stor utvecklingspotential med sitt geografiska läge och sina relativt stora områden som kan användas för framtida exploatering.

Framtidens styrelse har godkänt en strategi för Hjällbo som inriktning för det fortsatta arbetet. Strategin bygger på att Framtiden tillsammans med Poseidon tar ett helhetsgrepp för utvecklingen av Hjällbo. Strategin "Framtiden Hjällbo" innebär att parterna samlat ska arbeta med renovering, ombildning, nyproduktion och åtgärder för att förbättra boende- och samhällsservice.

Detta görs genom att:

- Tillskapa 2035 bostäder till år 2035
- Gå från 90% ägande i Poseidon till ett 70% ägande 2035
- Förtäta med nya bostäder med olika upplåtelseformer
- Utveckla Hjällbocentrum till ett attraktivt torg
- Utveckla de offentliga rummen med hög kvalitet

Förutsättningarna för strategins "Framtidens Hjällbo" genomförande optimeras genom att Göteborgs Stad, allmännyttan, civilsamhället och privata fastighetsaktörer samverkar gällande gemensamma investerings- och utvecklingsinsatser. Dessutom bidrar akademien till att studera och följa upp strategins framgångsfaktorer.

Framtiden tog 2017 initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Poseidon, HSB, Riksbyggen, Skanska, JSP, SDF Angered, Göteborgslokaler och Egnahemsbolaget.

Som grund för samverkan togs en gemensam avsiktsförklaring fram och den åtföljs av nu aktuellt övergripande samverkansavtal i syfte att tydligare fastställa formerna för hur det gemensamma stadsutvecklingsprojektet ska bedrivas.

En strukturplan med underliggande delplaner är framtagen och planen är att SBK ska kunna påbörja detaljplanarbetet under 2021.

GöteborgsLokaler som äger och förvaltar fastigheterna i centrumkärnan förväntas bidra till den skisserade planen genom att tillskapa förbättrad handelsyta runt torget, erbjuda

nya byggrätter för tex. bostäder, arbeta med trygghet och säkerhetsfrågorna rörande centrumet och skapa ett attraktivt och tryggt torg för invånarna.

Detta övergripande samverkansavtal utgör ett ramverk mellan parterna där efterföljande insatser, åtgärder och organisation kommer att regleras i enskilda avtal.

Samverkansavtalets syfte är att säkerställa resurser och insatser från deltagande parter och skapa möjlighet att utveckla området tillsammans.

Samverkansavtalet ska tas upp för beslut i Framtidens styrelse den 12 juni och dessförinnan krävs ett styrelsebeslut hos varje deltagande part.

## **Bolagets bedömning**

Utbyggnaden av 2035 bostäder skapar ett större kundunderlag och därmed en ökad köpkraft som kommer att stärka Hjällbos butiker och verksamheter. Trenden går dessutom mot att handla mer lokalt, inte minst i corona-tider. Den gemensamma satsningen i Hjällbo är därmed mycket positiv för GöteborgsLokaler.

GöteborgsLokaler ser även möjligheten att se över utbuds-mixen runt torget för att skapa ett attraktivare och tryggare torg med verksamheter anpassade till invånarnas behov.

GöteborgsLokaler ser positivt på samverkansavtalet bland annat utifrån att flera parter tar ett gemensamt ansvar för utvecklingen av Hjällbo. Det är positivt att privata byggherrar är med redan i tidigt skede.

Styrelsen föreslås därför godkänna det övergripande samverkansavtalet.

## Övergripande samverkansavtal - Framtidens Hjällbo

Mellan Förvaltnings AB Framtiden [556012-6012] (**Framtiden**), HSB Göteborg ekonomiska förening [757200-8766] (**HSB**), Riksbyggen ekonomisk förening [702001-7781] (**Riksbyggen**), Skanska Sverige AB/BoKlok Housing AB [556033-9086] (**Skanska**), Göteborgs Egnahems AB [556095-3829] (**Egnahemsbolaget**), Förvaltnings AB Göteborgslokaler [556082-4897] (**Göteborgslokaler**), Fastighetskontoret Göteborgs Stad [212000-1355] (**Fastighetskontoret**), Stadsdelsförvaltningen Angered [212000-1355] (**SDF Angered**), Johanneberg Science Park [556790-3108] (**JSP**) samt Bostads AB Poseidon [556120-3398] (**Poseidon**), har denna dag ett övergripande samverkansavtal träffats i syfte att såväl på kort som lång sikt bidra till en positiv utveckling av Hjällbo. Överenskommelsen omfattar såväl nyproduktion av bostäder som insatser för bättre skola, fler arbetstillfällen, ökad trygghet och annat som gör Hjällbo till en attraktiv stadsdel.

### Bakgrund och förutsättningar

Hjällbo har stor utvecklingspotential genom sitt läge i staden, utmärkta kommunikationer och sin tillgång till naturområdet Lärjeåns dalgång. Här finns relativt stora områden som kan användas för framtida exploatering.

Framtiden tog 2017 initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Poseidon, HSB, Riksbyggen, Skanska, JSP, SDF Angered, Göteborgslokaler och Egnahemsbolaget.

Som grund för samverkan togs en gemensam avsiktsförklaring fram (bilaga 1) och den åtföljs av nu aktuellt övergripande samverkansavtal i syfte att tydligare fastställa formerna för hur det gemensamma stadsutvecklingsprojektet ska bedrivas.

Poseidon, som är den helt dominerande fastighetsägaren i Hjällbo, har tagit fasta på intentionerna i avsiktsförklaringen och styrelserna för Poseidon och Framtiden tog under hösten 2018, beslut om en strategi för utveckling av Hjällbo. Strategin har fått namnet "Framtidens Hjällbo" (bilaga 2) som innefattar fyra samverkande områden; Renovering, Ombildning, Nyproduktion samt Boende- och samhällsservice.

Förutsättningarna för strategins "Framtidens Hjällbo" genomförande optimeras genom att Göteborgs Stad, allmännyttan, civilsamhället och privata fastighetsaktörer samverkar gällande gemensamma investerings- och utvecklingsinsatser. Dessutom bidrar akademien till att studera och följa upp strategins framgångsfaktorer.

Detta övergripande samverkansavtal utgör ett ramverk mellan parterna där efterföljande insatser, åtgärder och organisation kommer att regleras i enskilda avtal.

## Syfte och mål

Det övergripande syftet och långsiktiga målet med samverkan för Framtidens Hjällbo är att de socioekonomiska indikatorerna för Hjällbo ska motsvara genomsnittet i Göteborgs Stad. Satsningen ska minska rådande trångboddhet, minska segregation och demokratiunderskott, öka mängden arbetstillfällen, öka trygghet, förbättra skolresultat och folkhälsa.

Parterna avser att utifrån syftet medverka till att:

- Tillskapa 2035 st bostäder till år 2035
- Gå från 90 % ägande i allmännyttan till 70 % ägande år 2035
- Förtäta med nya bostäder med olika upplåtelseformer
- Utveckla Hjällbocentrum till ett attraktivt torg
- Utveckla de offentliga rummen med hög kvalitet
- Hjällbo ska strykas från Polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025

Under år 2020 kommer ytterligare specificerade mål att tas fram inom ramen för detta samverkansavtal.

## Insatser

Varje deltagande part ska aktivt bidra till att nå de gemensamma målen. Utifrån respektive parts förutsättningar kan insatserna generellt handla om att:

- Stödja utvecklingen för bättre skolresultat
- Bidra till ökad andel förvärvsarbete
- Bidra till ökad trygghet
- Genomföra insatser i dialog med de boende
- Kommunicera och bygga Hjällbos varumärke

Byggherrarna Skanska, Riksbyggen, Egnahemsbolaget och HSB ska aktivt bidra till den planerade utvecklingen av Framtidens Hjällbo med förutsättningen att var och en av byggherrarna erbjuds att till marknadsvärde förvärva byggrätter av Poseidon och Göteborgslokaler. Varje byggherre skall erbjudas att till marknadspris förvärva minst 10 % vardera av de byggrätter som Poseidon och Göteborgslokaler har rådighet över och som tillskapats inom Strukturplan Hjällbo/planområdet. Byggrätterna skall i första hand överlätas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

I priset för byggrätterna ska även kostnader såsom utbyggnad av allmän plats beaktas vid prissättningen.

Poseidon och Göteborgslokaler (i huvudsak avseende centrumdelen) samt Göteborgs Stad har huvudansvaret för den planerade utvecklingen av Framtidens Hjällbo.

I samband med att detaljplan/-er vinner laga kraft och nya byggrätter tillskapats skall Poseidon och Göteborgslokaler erbjuda markförvärv till byggherrarna i enlighet med ovan.

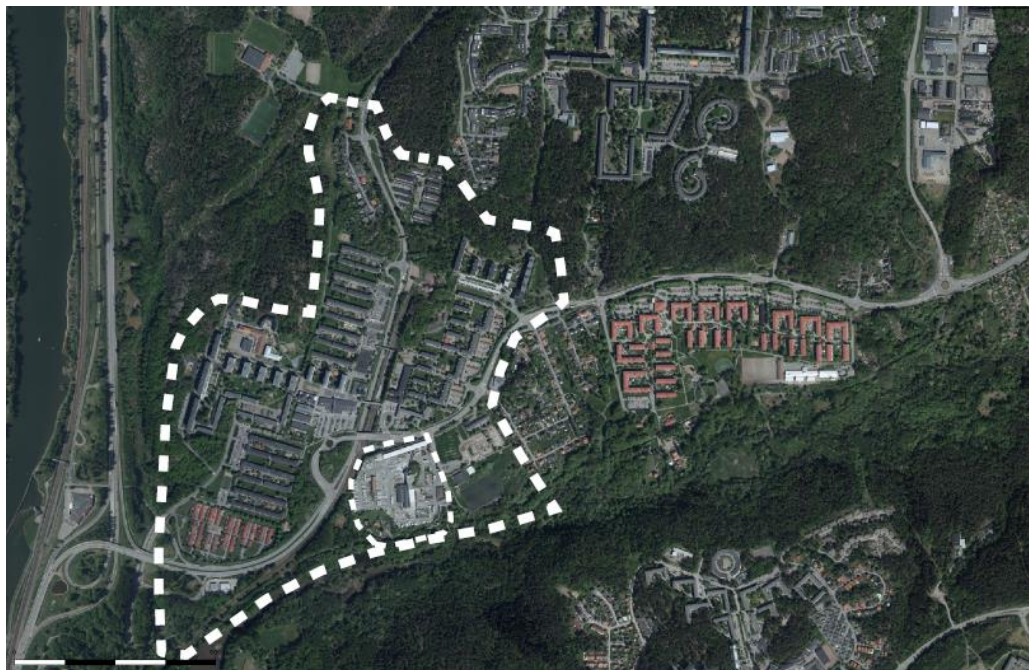
Fastighetskontoret kommer att anvisa sin andel av marken enligt Göteborgs Stads markanvisningspolicy.

Byggrätterna som respektive byggherre förvärvar får endast överlåtas inom respektive parts koncern. Byggrätt som inte utnyttjas återtas och anvisas till annan byggherre.

En övergripande tidplan skall tas fram för området. För varje etapp ska en överenskommelse träffas avseende en utbyggnadsordning. Det ska tydligt framgå när detaljplanen för respektive område förväntas vara klar och att byggnation ska vara genomförd inom viss tid.

### **Omfattning**

Den geografiska omfattningen av utvecklingsarbetet är dagens tätbebyggda Hjällbo och omgivande grönområden (se bild). Majoriteten av marken ägs av Göteborgs Stad, Göteborgslokaler och Poseidon.



*Geografisk omfattning. Den tunnare markeringen visar område möjligt för exploatering på lång sikt.*

### **Tidplan**

Det övergripande samverkansavtalet är långsiktigt och sträcker sig till år 2035.

Under år 2025 sker en delavstämning och genomlysning av samverkansavtalets aktualitet.

Inför varje år tas en projektplan fram inom ramen för samverkansavtalet. Efter varje årsskifte tas en årsrapport fram i syfte att följa utvecklingen över tid.



### **Organisation**

Det övergripande arbetet med Framtidens Hjällbo leds av Poseidon med stöd av aktörer inom samverkansavtalet. Poseidon är sammankallande och för avtalsparterna planeras minst tre gemensamma möten per år.

### **Kostnader**

Inom ramen för samverkansavtalet svarar samtliga parter med sin egen insats. Kostnader för utredningar, konsulter mm, kommer över tid att belasta byggrätterna. Organisering och finansiering av delprojekt och aktiviteter regleras mellan berörda parter i enskilda avtal för respektive åtgärd.

### **Utträde och tillkommande parter**

Om en part vill lämna samverkansavtalet ska detta skriftligen anmälas till övriga parter senast 3 månader före utträdet. Pågående åtaganden som inte berör nyproduktion av bostäder, ska fullföljas.

Nya parter kan tillkomma om Poseidon godkänner detta. För den nya parten gäller samma villkor som för övriga.

### **Tvist**

För beslut inom detta samverkansavtal gäller koncensus mellan de parter som berörs. För enskilda avtal sker särskild reglering.

Detta avtal har upprättats i nio likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Göteborg 2020 -

***Riksbyggen ekonomisk förening***

---

*Mikael Ahlén*

Göteborg 2020 -

***Skanska Sverige AB***

---

*Jörgen Larsson*

Göteborg 2020 -

***HSB Göteborg ekonomiska förening***

---

*Lars-Göran Andersson      Lena Josgård*

Göteborg 2020 -

***BoKlok Housing AB***

---

*Martin Johansson*

Göteborg 2020 -

**Bostads AB Poseidon**

---

*Lena Molund Tunborn*

Göteborg 2020 -

**Förvaltnings AB Göteborgslokaler**

---

*Robert Hörnquist*

Göteborg 2020 -

**Göteborgs Egnahems AB**

---

*Mikael Dolietis*

Göteborg 2020 -

**Framtiden Byggutveckling AB**

---

*Martin Blixt*

Göteborg 2020 -

**SDF Angered**

---

*Rickard Vidlund*

Göteborg 2020 -

**Johanneberg Science Park**

---

*Mats Bergh*