

Strategier för utvecklingsområde Frölunda Torg 2020–2030



Bild från 2014

Inledning

Syfte

Strategi för utvecklingsplats kring Frölunda Torg konkretiserar vad som ska göras för att inte finnas på polisens lista för riskområden eller särskilt utsatta områden år 2025.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2025 och vår föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit.*

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden omfattar åren 2020–2030 och gäller från det att den antogs av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2020-06-12 fram till år 2030.

Utvecklingsområde Frölunda Torg = ett riskområde

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget sex särskilt utsatta områden, ett riskområde och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered. Gårdsten är ett riskområde och Hisings-Backa och Rannebergen räknas som utsatta områden. Frölunda Torg klassas i dagsläget inte som ett särskilt utsatt område, men mot bakgrund av senare års utveckling ser vi en risk att även Frölunda Torg läggs till listan, varför särskilda insatser i området är av vikt för att vända utvecklingen.



De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra.¹

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats. Det innebär att Poseidons agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen i Frölunda.

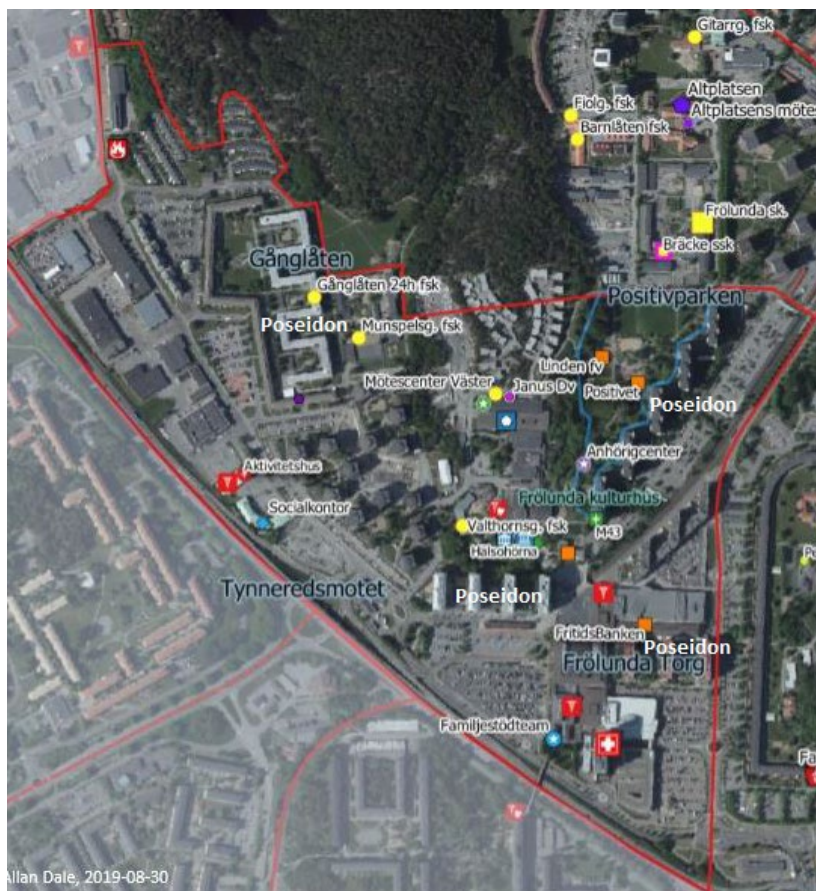
Det är också Poseidons bedömning att Frölunda rymmer en stor utvecklingspotential – både för våra hyresgäster och för oss som fastighetsägare.

¹ Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

Frölunda Torg år 2019

	Frölunda torg
Folkmängd	6 646
Befolkningsförändring 2018–2019	+ 95
Andel födda i utlandet	48,8 %
Andel utrikes födda eller med två utrikes födda föräldrar	64,2 %
Medelinkomst	214 600 kr
Arbetslöshet	10,9 %
Antal ersatta dagar från F-kassan per person (16-64 år)	31,7
Andel med eftergymnasial utbildning (minst 3 år)	25,4 %
Andel bostäder byggda 1961–1970	80,4 %
Andel bostäder i allmännyttan	62,7 %
Antal färdigställda bostäder 2019	205
Andel bostäder i småhus	3,7 %

Nyproduktion inom Poseidon 2021–2023 är ca 600 lägenheter



Utgångspunkter

Framtidens bedömning är att de insatser som koncernen kan göra under kommande år inte kommer att möjliggöra en jämlik stad utan segregation. Däremot bedömer Framtiden att det är möjligt att nå stadens ambition att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. De insatser som koncernens bolag tillsammans har rådighet över kan bidra väsentligt och är sannolikt en förutsättning för att ambitionen uppnås. De insatser som genomförs kommer också ha stor betydelse för att minska segregationen och minska ojämlikheten.

Tidigare forskning och rapporter ger en bild av uppdragets omfattning och svårigheter men styrker också att koncernens samlade insatser är viktiga för att staden ska nå målet och att det inte är möjligt utan oss. Den erfarenhet bolaget har av god förvaltning kring Frölunda Torg pekar också på att vi har förutsättning för att lyckas.

Utgångspunkter Frölunda Torg

Kring Frölunda Torg finns ett av landets största köpcentra, kulturhus, fritidsgård och en av lokaltrafikens större knutpunkter för västra Göteborg. Detta gör att många människor rör sig i området, som historiskt sett dragits med problem avseende missbruk och kriminalitet. I dagsläget rapporterar polisen om en ökad droghantering i området med närvaro av kriminella nätverk.

Samverkan – För att nå framgång krävs att många goda krafter samverkar, där polis, socialtjänst, skola och föreningsliv är viktiga aktörer. Poseidon samverkar idag genom en nystartad platssamverkan med berörda aktörer. Då samtliga stora bostadsbolag inom Framtidenkoncernen finns representerade kring Frölunda Torg/Tynnered finns även goda förutsättningar att hitta en gemensam lokal utvecklingsstrategi för området.

Stadsutveckling - Gällande nyproduktion pågår nybyggnation av Mandolingatan med 525 nya hyresrätter.

Aktiv förvaltning - På lokal nivå arbetar Poseidon idag aktivt med störningar och oriktiga hyresförhållanden. Arbetet ger goda resultat och sker i ett väl fungerande samarbete med Störningsjouren.

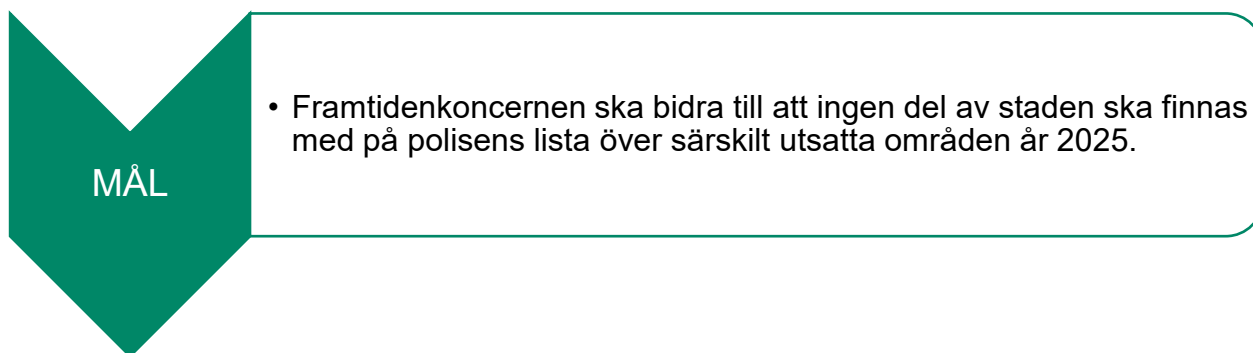
Strategi

Strategin omfattar åren 2020–2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över och Poseidons bedömning är att planen möjliggör att Frölunda Torg inte kommer att vara ett riskområde eller särskilt utsatt område år 2025.

Framtidenkoncernens övergripande mål är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Mål

Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:

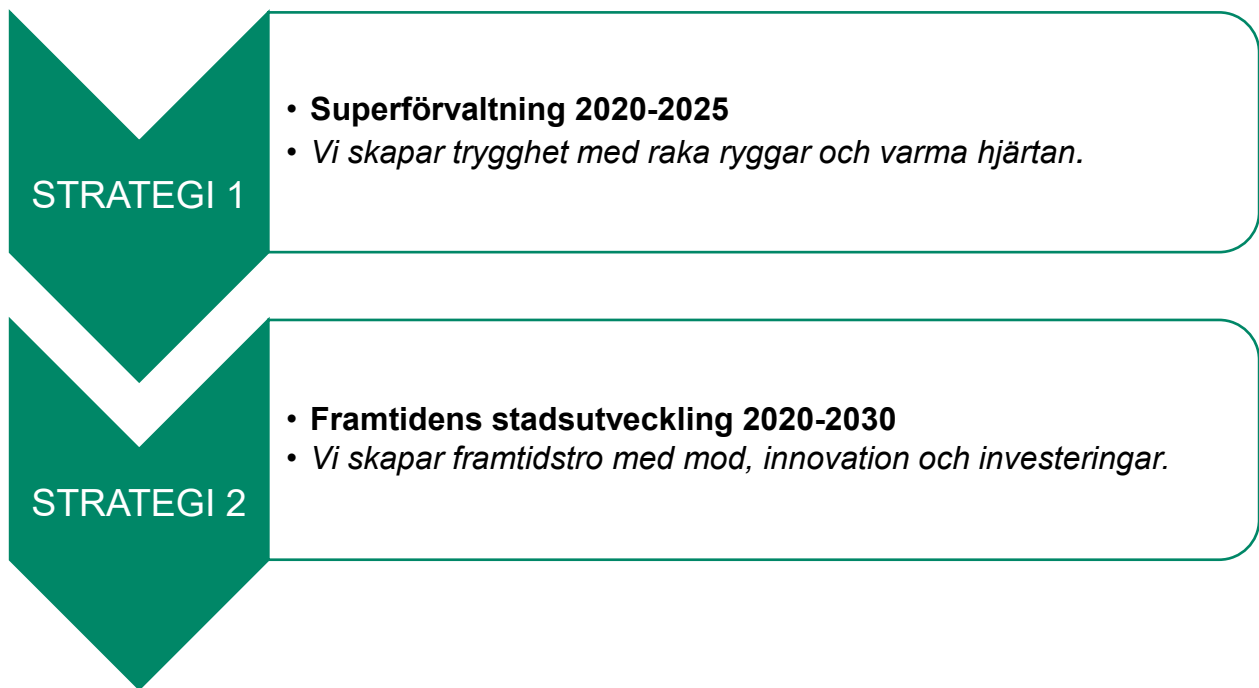


• Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Det innebär att arbetet kring Frölunda Torg ska bedrivas så att området inte riskerar att flyttas upp till ett särskilt utsatt område.

Strategier

För att nå det koncerngemensamma målet för utvecklingsområdena har två strategier identifierats. Inom de två strategierna anges en huvudstrategi och ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är gemensamma för samtliga koncernens utvecklingsområden och gäller även för Frölunda Torg.



De två strategierna omfattar förvaltning och stadsutveckling i alla koncernens utvecklingsområden. Strategierna bedöms komplettera och förstärka varandra. Genom en god förvaltning skapas förutsättningar för trygga områden, vilket i sin tur också skapar framtidstro och möjliggör investeringar och stadsutveckling. Genom ett innovativt och modigt stadsutvecklingsarbete skapas förutsättningar för framtidstro, som i sin tur bidrar till trygga områden.

Superförvaltning 2020–2025

Att vara med i arbetet ”superförvaltning” kommer vi att bidra och skapa trygghet för alla. Arbetet ska göras med raka ryggar och varma hjärtan. Med raka ryggar orkar vi vara en trygghetsskapande aktör och vara tydliga med vilka regler som behöver gälla i våra områden för att de ska utvecklas åt rätt håll. Med varma hjärtan arbetar vi varje dag utifrån ett genuint och stort engagemang för våra hyresgäster och våra områden.

Insatserna som ryms inom superförvaltningen är valda utifrån följande kriterier:

- Insatserna bedöms ha god effekt på trygghet och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms ha snabb effekt och därmed möjliggöra måluppfyllelse till 2025.
- Insatserna bedöms vara möjliga att implementera på kort tid eftersom de bygger vidare på befintlig förvaltningsverksamhet.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag.

Grunden för superförvaltningen läggs genom följande insatser:

Insatser		Genomförande i Västra Frölunda	Bedömt tillkommande resursbehov
Trygghetssäkrade fastigheter	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetsäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Basåtgärder trygg boendemiljö. Entréparti, Trapphus, Lägenheten, Källar, - Vinds-Branddörrar, Lägenhetsförråd/ Korridor, Tvättstuga, Miljöhus, Cykel, - Barnvagnsparkering/rum, Nyckelsystem, Utemiljö, Parkering	75,6 Mkr
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Feriearbetare samt arbetsledare på plats under lov och helger. Egen personal på plats under helger. Tvättstuge, -, trapphus - och miljöhusvärdar (hyresgäster)	2,5 Mkr/år
Trygghetsdialoger	Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.	Aktivitetsplan utifrån resultat av AktivBo. Trygghetsvandringar samt återkoppling. Trygghetsbesiktningar av fastigheten. Kommunikatör och Utvecklingsledare Samverkansavtal (BID-liknande) för	2,9 Mkr/år
Trygghetsvärdar	Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.	Utöka bemanning med trygghetsvärdar	3,6 Mkr/år
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminell verksamhet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.	Utbildning och handlingsplan kopplat till hot, våld, kriminalitet (för medarbetare) Utöka bevakning/rondering kvällar och helger. Fortsatt samarbete med polis, socialtjänst samt övriga partners.	1,2 Mkr/år
Riktiga hyresförhållande i alla våra lägenheter	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	Fortsatt samarbete och avstämning med SJ. Kontroll av mantalsskrivning. Information om konsekvens av oriktiga hyresförhållanden. Egen personal mer observanta vid lgh-besök av namn på brevlåda.	0,5 Mkr/år
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	Daglig rondering av bestånd. Beställa åtgärd omgående vid upptäckt av klotter. Nytt avtal för klottersanering.	0,5 Mkr/år
Sophantering utan nedskräpning	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	Tvättstuge, - trapphus – miljöhusvärdar (hyresgäster) Utökad skötsel/skräpplock	0,5 Mkr/år

Framtidens stadsutveckling 2020-2030

Genom Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden kan vi bidra till att skapa framtidstro. Arbetet ska göras med mod, innovation och investeringar. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. Med investeringar skalar vi upp satsningarna så att de får effekt och visar både våra hyresgäster och omvärlden att vi menar allvar.

Insatserna som ryms inom Framtidens stadsutveckling är valda utifrån följande kriterier:

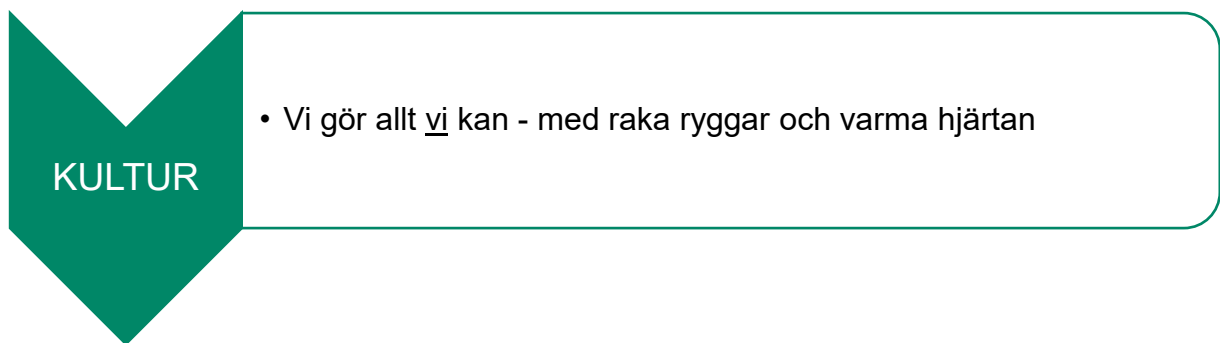
- Insatserna bedöms bidra till stadsutveckling och därmed väsentligt bidra till möjligheten att nå koncernens mål.
- Insatserna bedöms vara möjliga att starta inom kort tid och ge resultat innan 2030.
- Insatserna bedöms ligga inom ramen för koncernens rådighet och uppdrag. Grunden för Framtidens stadsutveckling läggs genom följande insatser:

Insatser		Genomförande i Västra Frölunda	Bedömt tillkommande resursbehov
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering	Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter och renovering.	(Ej aktuellt för närvarande)	
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader	(Ej aktuellt för närvarande)	
Erbjudande om utbildning	Vi stimulerar utbildning genom information och stöd.	(Ej aktuellt för närvarande)	
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	(Ej aktuellt för närvarande)	
Jobblyft	Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.	(Ej aktuellt för närvarande)	
Spjutspetsinsats	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsinsatser inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	(Ej aktuellt för närvarande)	

Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategi för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla och en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt. Tre förutsättningar – som var och en och alla tre tillsammans - bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som detta innebär.

Kultur

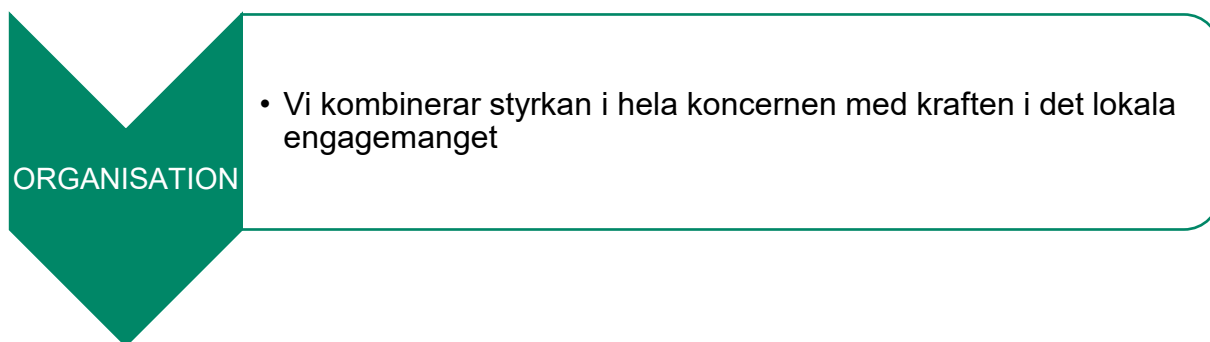


Att genomföra strategi för ett Tryggt Frölunda Torg med omnejd kräver en kultur i koncernen som möjliggör samarbete med andra aktörer i närområdet där vi gemensamt plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt. Där samtliga parter ser en vinning i att arbeta för framtiden där förvaltning skall vara för såväl fastigheten som hyresgästen där vi skapar balans.

Poseidon Frölunda skall arbeta aktivt med att inte finnas (komma) med på polisens lista över risk-/utsatta områden år 2025 utifrån följande ledord:

1. Raka ryggar och varma hjärtan
2. Tillsammans i koncernen
3. Tillsammans med hyresgästerna
4. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
5. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
6. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
7. Obs! Det finns inga perfekta planer
8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

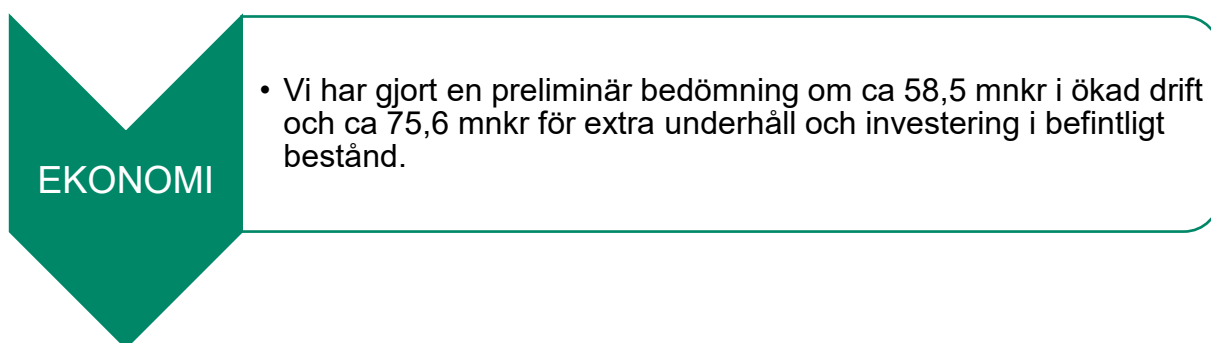
Organisation



För att nå vårt mål krävs en organisation som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla.

Här beskriver bolaget hur de avser att organisera sig för att nå målet. (besvaras senare)

Ekonomi



Genomförande av strategin för Frölunda Torg kräver omfattande resurser för att lyckas. Satsningen innebär både ökade driftskostnader för superförvaltning 2020-2025 och Framtidens stadsutveckling 2020-2030 samt ökat underhåll och investeringar inom befintligt bestånd inom ramen för Framtidens stadsutveckling.

Finansiering av de extra satsningarna på både drift och underhåll & investering sker genom bolagens kassaflöden. När koncernens affärsplan och budget är fastställd erhålls ett utrymme för området Frölunda Torg. Innan koncernens affärsplan och budget fastställs vägs frågan om organisering/styrning in i prövningen.

Tabellen nedan är en preliminär bedömning av tillkommande driftskostnader och extra underhåll och investeringar i befintligt bestånd som behöver genomföras för att bidra till att Frölunda Torg inte längre ska vara ett särskilt utsatt område år 2025.

Den ekonomiska bedömningen kommer behöva uppdateras årligen utifrån både koncernövergripande prioriteringar och prioriteringar inom bolaget.

Varje enskilt investeringsärende kommer prövas enligt gällande riktlinjer och tillkommande extra insatser inom ramen för strategin utifrån om de bedöms ha god effekt på målet att lyfta bort området från polisens lista för särskilt utsatta områden.

Preliminär bedömning

(mnkr)		Bedömt marginalbehov per år 2020-2030 (mnkr)	Bedömt marginalbehov totalt 2020-2030 (mnkr)
Drift		5,8	58,5
Underhåll & investering i befintligt bestånd		7,6	75,6
Totalt		13,4	134,1

Styrkort

Uppföljning av strategier och mål sker genom ett styrkort.

Styrkortet kommer att innehålla ett antal indikatorer för att följa de insatser som görs i områdena och vilken effekt de får över tid. Styrkortet är uppbyggda så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt över tid.

Risicanalys

Risicanalysen utgår från bolagets möjlighet att nå målen och strategierna för Poseidon.

Risicanalysen beaktar eventuella negativa konsekvenser för bolaget och hyresgästerna utifrån bland annat ekonomi, förtroende, affärsmässighet och möjlighet till genomförande och måluppfyllelse.

Risicanalysen utgår från koncernens risicanalys för utvecklingsområden. Bolaget kan addera egna risker och ska göra en egen värdering av riskerna samt planera och beskriva åtgärder för att sänka risknivån vid behov.

För framtagande av risicanalys används samma metod som bolagen använder för framtagande av samlad riskbild i arbetet med intern styrning och kontroll. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens på en skala 1-4, multipliceras och risknivån får ett värde mellan 1-16.

Risikvärde	Färg
1-4	Grön
5-11	Gul
12-16	Röd

Risk	Riskenivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	4-2	Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrade soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	- Acceptans i koncernen för lägre lönsamhet för hela bolaget. - Även enskilda projekt kommer att behöva lägre avkastning för att kunna drivas igenom
Risk för förtroendeskada hos hyresgäster	2-2	Risk för att satsningen leder till minskat förtroende från hyresgästerna.	Boende i områdena: - Kommunicera VARFÖR vi gör denna satsning - Mycket viktigt att vi håller vad vi lovar och gör vad vi har sagt Boende i andra områden: - Kommunicera VARFÖR
Risk för ifrågasättande av affärsmässighet	3-2	Risk för att satsningen ifrågasätts av hyresgäster eller andra aktörer utifrån om den är affärsmässigt motiverad.	- Kommunicera VARFÖR vi gör denna satsning - Kommunicera att det är affärsmässigt på längre sikt - Dialog med HGF (det finns inga andra pengar än hyreskollektivet) - Kombinera hyresökning för std-förbättring med hyresrabatter till bef. hg
Risk för påverkan av omvärldsförändringar	4-4	Risk för att möjligheten att nå målet försvåras av förändringar i omvärlden, exempelvis gällande utveckling i samhällsekonomi, arbetsmarknad, bostadsmarknad, migrationsmönster eller utveckling av kriminell verksamhet.	(Vad gäller dessa områden lever vi redan i denna miljö) - Genomför strategiplaner i dessa områden - Samverkan med polis, socialtjänst, övriga bostadsbolag m fl. Viktigt med en gemensam problembild/ mål
Risk för förseningar i genomförande	3-3	Risk för förseningar i genomförande på grund av fördröjningar i beslutsprocess eller prioritering av pandemihantering.	- Tillsätt erforderliga resurser - Prioritering av alla projekt/aktiviteter på bolagen
Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande	2-4	Risk för begränsningar i möjlighet till genomförande på grund av begränsningar i de verktyg bolaget har till förfogande.	- Samverkan med syskonbolag, BP, FBU, StJ, GbgL etc - Utred organisationsform för dessa områden - Noggrann ekonomistyrning så att inte ekonomiska förutsättningar försämras
Risk för brister i styrning	2-3	Risk för att bolagets och koncernens styrning struktureras så bristfälligt att målet inte är möjligt att uppnå.	- Bör vara tillräckligt med budget/prognos, VP och styrkort - Var dock observant på "överadministration och -samordning"
Övriga förvaltningar i staden går i "otakt" med Framtidens uppdrag	4-3	Övriga förvaltningar har inte fått samma uppdrag som Framtiden. Stor organisationsförändring hos staden, SDF försvinner och ersätts av fackförvaltningar	- Identifiera organisationer och personer hos staden att samverka med
Få med sig all personal	3-3	Risk att all personal inte "är med på tåget" och inte tar till sig vikten av uppdraget	- Kommunikation - Ledarskap - Facklig förankring

