

Styrelsehandling nr 8
2018-06-14

Strategi för utveckling av Hjällbo

Hjällbo är ett av sex bostadsområden där koncernen har beslutat att göra extra satsningar. I koncernens affärsplan anges att vi ska utveckla ett nära samarbete med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. Vi har också en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

Föreliggande förslag till övergripande strategi för utveckling av Hjällbo syftar till att synliggöra och befästa inriktning och åtgärder inom fyra områden. Upprustning av befintliga lägenheter, ombildning till bostadsrätt, förtätning genom nyproduktion samt förbättrad boende- och samhällsservice ger tillsammans de synergieffekter som gör att Hjällbo kan utvecklas till en integrerad del av Göteborg

Att besluta om en strategi är avgörande för att nå hållbarhet och över tid och skapa bättre förutsättningar för en positiv samhällsutveckling i Hjällbo. Planeringshorisonten är långsiktig men med konkreta mål för de första 10 åren.

Bilaga 1	Renovering av befintligt bestånd
Bilaga 2	Ombildning till bostadsrätter
Bilaga 3	Strategi för nyproduktion
Bilaga 4	Förbättra boende- och samhällsservice

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att

godkänna Strategi för utveckling av Hjällbo

Göteborg 2018-06-07

Anders Söderman
VD

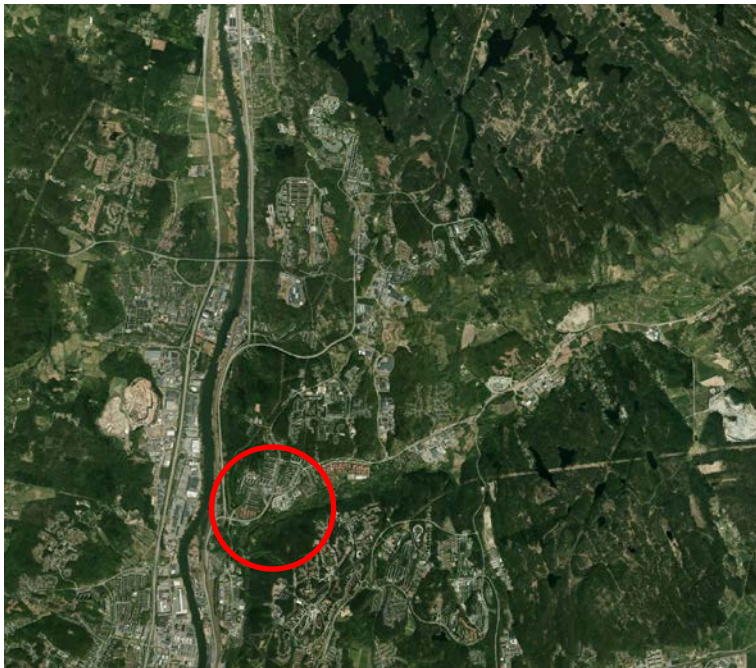
STRATEGI FÖR UTVECKLING AV HJÄLLBO

Bakgrund

Hjällbo är ett av sex bostadsområden där koncernen har beslutat att göra extra satsningar. Hjällbo kan även, genom sitt geografiska läge, ses som porten till Angered, där Angered Centrum kommer att vara stadsdelens centrala del och tillika en av de noder som pekats ut för stadens utveckling.

I koncernens affärsplan anges att vi ska utveckla ett nära samarbete med de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med och utveckla dessa områden. Vi har också en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden. Detta arbete kräver samverkan både med boende i våra områden och med andra aktörer i staden.

En strategisk plan skall arbetas fram hur denna utveckling kan se ut de nästkommande 10 åren. Denna plan skall också innehålla andra övergripande mål för området samt en plan för utvecklingen av det offentliga rummet.



Hjällbo, porten till Angered

Uppdrag

Denna övergripande strategi för utveckling av Hjällbo syftar till att synliggöra och befästa de idéer och åtgärder som redovisas nedan. Detta för att nå hållbarhet och över tid och skapa bättre förutsättningar för en positiv samhällsutveckling i Hjällbo. Planeringshorisonten är långsiktig men med konkreta mål för de första 10 åren.

Som ett första steg ska en styrgrupp tillsättas och en projektplan för utveckling av Hjällbo tas fram.

Syfte och mål

Syftet med projektet är övergripande 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.

I det långa perspektivet är målet att såväl Hjällbobor som göteborgare i gemen, ska uppleva Hjällbo som en integrerad del av Göteborg. Det innebär att livet i Hjällbo, ska svara mot de kvaliteter som då finns i Göteborg som helhet. Talen för trångboddhet, godkända betyg i grundskolan, förvärvsfrekvens och behovet av försörjningsstöd ska motsvara genomsnittstalen för Göteborg som helhet.

I det kortare perspektivet, inom 10 år, handlar det om att sätta konkreta mål som leder mot det långa perspektivet. Även etappmål ska definieras.

Att utveckla en stadsdel utifrån det breda angreppssätt som strategin ger uttryck för, ger goda förutsättningar för forsknings- och innovationssamverkan med olika inriktning. Samverkan med flera olika samhällsaktörer ses som en förutsättning för att klara Göteborg Stads höga hållbarhetsambitioner och mål.

Åtgärder

För närvarande arbetar många goda krafter för att Hjällbo ska utvecklas i positiv riktning. Polis, socialtjänst, skola och föreningsliv är exempel på externa aktörer med vilka vi samverkar.

Internt inom koncernen pågår ett omfattande trygghetsarbete där trygghetsvårdar anställs och vi ökar insatserna för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och nedskräpning.

I arbetet med nybyggnation har koncernen tillsammans med en handfull externa bostadsutvecklare och andra aktörer, tagit fram en avsiktsförklaring där det ingår att skapa 2030 bostäder i Hjällbo fram till 2030.

2018 06 05

Distrikt Hjällbo, driver ett stort antal projekt allt ifrån att öka trygghet och trivsel i området till att planera för renovering och undersöka möjligheterna för ombildning till bostadsrätter.

För att skapa verklig och hållbar förändring behövs långsiktighet, målmedvetenhet och uthållighet. Detta har vi kunnat se inte minst i Backa Röd men även i Lövgärdet. Genom att metodiskt satsa på renovering utifrån husens tekniska förutsättningar, i dialog med de boende och i kombination med sociala åtgärder, är Backa Röd idag i det närmaste ett helt normalt bostadsområde.

1. **Starta upprustning av befintliga lägenheter i hyresrätt.**

Det är 50 år sedan Hjällbo byggdes. Genom att renovera 100 - 200 lägenheter per år kommer hela området att vara renoverat om 20 år. Bedömd kostnad är 1 mkr per lägenhet det vill säga 100-200 mkr per år i dagens penningvärde.

2. **Ombildning till bostadsrätt**

Att tillföra nya upplåtelseformer genom nyproduktion tar tid. Därför bör vi undersöka möjligheten att ombilda 10 - 20% av hyreslägenheterna i det befintliga beståndet till bostadsrätter. Genom att erbjuda hyresgäster i 4 till 5 olika delar av Hjällbo att bilda bostadsrättsföreningar, skapas blandade boendeformer insprängt i hyresboendet.

3. **Förtäta med nya bostäder med olika upplåtelseformer.**

I arbetet med nybyggnation anges ett övergripande mål att tillföra nya bostäder med olika upplåtelseformer. Detta för att möjliggöra boendekarriär och att svara upp mot mångas önskan att kunna bo kvar i området. Att samverka med externa byggherrar gör att fler synliggör satsningen och att varumärket "Hjällbo" stärks.

Att skapa blandade upplåtelseformer leder även till en starkare och med diversifierad efterfrågan av varor och tjänster vilket i sig stärker det lokala näringslivet och torgen.

Det är också viktigt att planera för det ökande antalet boende i området till exempel när det gäller antalet förskoleplatser.

4. **Förbättra befintlig boende- och samhällsservice.**

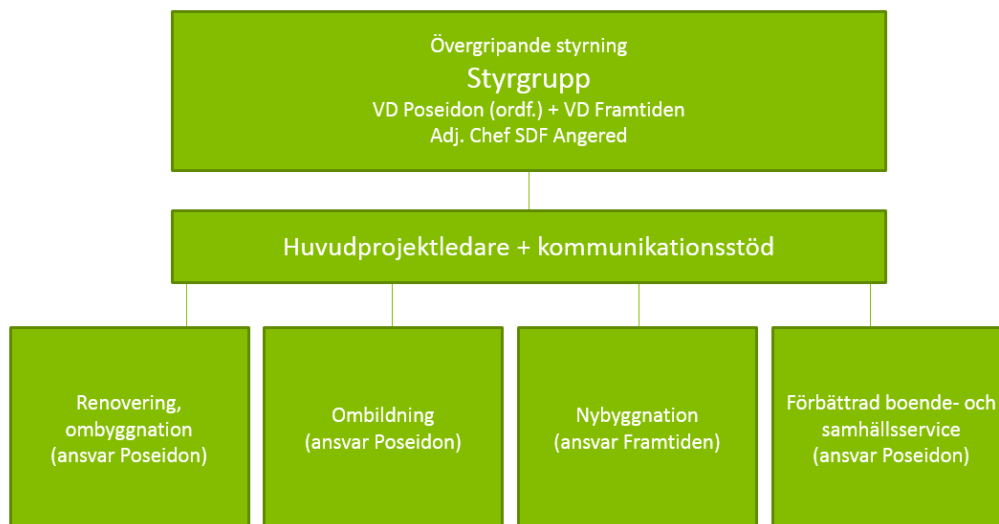
Det finns ett stort signalvärde i att upprusta befintliga hus och att tillföra nya boendeformer. Samtidigt är det viktigt att den sociala miljön och tryggheten stärks och att de boende känner ökad stolthet för sitt område. Av den anledningen ska vi fortsätta på den inslagna vägen för ökad trygghet, medinflytande, fler i arbete, bättre skolresultat och attraktiva utemiljöer. Vi ska

2018 06 05

även fokusera på minskad brottslighet och att unga ges goda förutsättningar inför vuxenlivet. En förutsättning för framgång är att arbetet kan ske i nära samarbete med polis, skola och andra kommunala aktörer



Organisation



Poseidon tillsätter huvudprojektledare. Referensgrupper skapas vid behov och kan representera SDN, Polisen, Skolan, Göteborgslokaler, föreningslivet m fl. Hur arbetet ska samverka med övriga projekt och processer i Hjällbo behöver utvecklas i fortsatt arbete.

Kommunikation

Strategin behöver kommuniceras, inte minst för att såväl boende som övriga intressenter ska förstå den breda och kraftfulla satsningen som strategin beskriver. För arbetet ska en gemensam kommunikationsplan tas fram. Kommunikationen för de respektive delprocesserna ska ske samordnat men i de ordinarie linjeorganisationerna.

Tidplan

Poseidon tillsammans med AB Framtiden ska gemensamt ta fram en projektplan för det fortsatta arbetet där fördjupade tidplaner ingår. Målet är att ombildning till bostadsrätter, renovering, nybyggnation och utvecklad boende- och samhällsservice tillsammans ska ge största möjliga nytta för att nå de uppsatta målen.

Bilagor:

1. Renovering av befintligt bestånd
2. Ombildning till bostadsrätter i Hjällbo
3. Strategi för nybyggnation (inklusive avsiktsförklaring)
4. Förbättra boende- och samhällsservice

2018 06 05

2018 06 05

Anders Söderman

BILAGA 1

RENOVERING AV BEFINTLIGT BESTÅND

2 289 lägenheter som är 50 år gamla

Alla våra 2 289 lägenheter i Hjällbo är ungefär lika gamla. Nästan precis 50 år. Endast 25% av husen har delvis renoverats eller uppgraderats under åren. Vid en jämförelse inom Hjällbo så är en hel del byggnader i gott skick men väljer vi att jämföra med liknande fastigheter i vårt övriga bestånd så ligger vi på en lägre nivå i Hjällbo.

De fem mest frekventa bristerna

Följande fem punkter är mest akuta att åtgärda när vi gör en sammanvägning av alla brister. Återkommande felanmälningar från de boende gäller även dessa punkter.

1. Regnkappa

Tak (platta tak)
Ytterväggar
Fönster/dörrar

2. Avloppssystem

Teknisk livslängd är passerad

3. Brist på värme

4. Ventilation

} Ofrivillig ventilation -Drag
Köldbryggor – kalla golv och väggar
} Teknisk livslängd är passerad

5. Badrum/kök

Den tekniska livslängden är i många enheter passerad. Vi har ett högre slitage i Hjällbo än genomsnittslägenheten i Göteborg eftersom det vanligtvis bor fler boende per lägenhet än de är byggda för. Våtutrymmen som badrum nyttjas på ett annat sätt, mer frekvent och under hela dygnet vilket göra att vi även har mer problem med dessa i Hjällbo än på andra håll.

Hållit igen på åtgärder under åren

I våra fastigheter i Hjällbo göra vi idag det mest akuta. Som husen har förvaltats de senaste 15 till 20 åren så har man hållit igen på tunga renoveringar som stambyten, kök- och badrumsrenoveringar varför vi idag har ett stort behov av upprustning. Framtida förvaltning kommer att ställas inför stora utmaningar för att säkra upp så att ursprunglig funktion och standard i husen återställs.

Projektrangordning

Utifrån en sammanvägning av värderingsgrunderna

- att åtgärda de största tekniska bristerna
- att bibehålla fastighetens värde
- att återskapa förtroende hos de boende

blir projektrangordningen för renoveringarna enligt följande:

222 lägenheter Hjällbo Lillgata (+24 st påbyggnad_planändring klar)
123 lägenheter Bergsgårdsgårdets höghus
396 lägenheter Bondegärdet
240 lägenheter Skolspårets punkthus
528 lägenheter Bergsgårdsgårdets låghus
351 lägenheter Skolspårets skivhus
429 lägenheter Sandspåret

Installationer i mark mellan husen samt hårdgjorda ytor som gångvägar, parkeringar, parkeringshus etc måste också åtgärdas. Idag underhållsspolar vi frekvent huvudavloppsledningarna på Sandspåret för att hålla borta kackerlackor och bedriver en ständig kamp mot råttor på Bergsgårdsgärdet.

Underhåll/ombyggnad

Beräknad kostnad bedöms till ca 1 miljon kronor per lägenhet (2,5 miljarder kronor för hela Hjällbo) i dagens penningvärde.

Tidplan

Vi bedömer att vi kommer vara i fas om 20 till 25 år.

2019 till 2023	Hjällbo Lillgata 222 lägenheter
2022 till 2025	Bergsgårdsgårdets höghus 123 lägenheter
2024 till 2029	Bondegärdet 396 lägenheter
2028 till 2031	Skolspårets punkthus 240 lägenheter
2030 till 2035	Bergsgårdsgårdets låghus 528 lägenheter
2034 till 2037	Skolspårets skivhus 351 lägenheter
2036 till 2040	Sandspåret 429 lägenheter

2018 06 05



Renovering av befintligt bestånd

BILAGA 2

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTTER

Bakgrund

I koncernens affärsplan anges att ” Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vår ambition att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan dessa områden och stadens övriga områden.” Det innebär att vi har i uppdrag att pröva möjligheterna att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

Nuläge

Bortsett från förfrågan ifrån någon enstaka hyresgäst är det endast i Hjällbo Lillgata där det finns en större grupp av hyresgäster som har visat intresse för ombildning. Hjällbo Lillgata omfattar 222 lgh och intresseanmälningar har hittills inkommit ifrån ett 70-tal hyresgäster.

Det hela startade, i januari 2017, med ett brev från en mindre grupp boende och efter en dialog med Poseidon anordnade gruppen två informationsträffar.

I juni 2017 hade vi ett möte med gruppen där vi utlovade konsultstöd i samband med en eventuell ombildning.

Därefter har kontakterna varit få och vår bedömning är att processen inte kommer så mycket längre utan vårt aktiva stöd.

Ett scenario för BRF i Hjällbo

Om bostadsrättsboende ska sätta avtryck i Hjällbo behöver vi ombilda en ansenlig andel av de 2300 lägenheterna. Vår bedömning är att 15-20% eller knappt 450 lägenheter kan vara lämpligt. I bifogat exempel har vi valt ut 5 områden som dels kan vara attraktiva för bostadsrätter men även kan bidra till ökad social stabilitet i stadsdelen. Vi tillför en bostadsrättsförening till var och en av de befintliga områdena inom stadsdelen. Föreningarnas storlek varierar från ca 70 i det stabilare Bondegårdet till ca 120 i anslutning till det mer oroliga Hjällbo Centrum.

I Hjällbo Lillgata omfattas ca 100 lägenheter vilket medför att det återstår ungefär lika många hyresrätter i detta relativt attraktiva område.

I Skolspåret berörs ett hus om ca 80 lägenheter. Huset ligger i entrén till Hjällbo och vissa lägenheter har älvutsikt.

Även i Sandspåret berörs ca 80 lägenheter och dessa är placerade i utkanten av området i närhet av ett befintligt radhusområde.

Övrigt

Under hösten 2017 avyttrades 19 lägenheter till en nyetablerad BRF vid Schottisvägen. Berörd fastighet är en solitär som är belägen ca 3 km norr om Hjällbo.

Förslag på lämpliga hus att erbjuda ombildning till bostadsrätt



Ombildning till bostadsrätter

BILAGA 3

STRATEGI FÖR NYBYGGNATION

Bakgrund

Sedan 1970 har det i Hjällbo inte byggts en enda bostad. Hjällbo har en mycket stor utvecklingspotential genom sitt läge i staden och sin tillgång till naturområdet Lärjeåns dalgång. Här finns också relativt stora områden som kan användas för framtida exploatering.

Förvaltnings AB Framtiden har tagit initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Bostads AB Poseidon, HSB Göteborg ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Göteborgs Egnahems AB. Samverkan kommer också att ske med relevanta förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Som grund för arbetet har en gemensam avsiktsförklaring tagits fram (bifogas). För respektive etapp skrivs samverkansavtal som reglerar hur samverkan ska se ut samt vilka andelstal respektive organisation ska ha.



Nybyggnation

2018 06 05

BILAGA 3A

AVSIKTSFÖRKLARING

Mellan Förvaltnings AB Framtiden [556012-6012], Bostads AB Poseidon [556120-3398], HSB Göteborg Ek.för. [757200-8766], Riksbyggen ekonomisk förening [702001-7781], Skanska Sverige AB [556033-9086], Johanneberg Science Park [556790-3108], SDF Angered [212000-1355], Förvaltnings AB Göteborgslokaler [556082-4897], Göteborgs Egnahems AB [556537-0888] har träffats följande:

Avsiktsförklaring - "Framtiden finns i Hjällbo"

Hjällbo ligger rätt. Stadsdelen kan växa och bli tätare. Göras tydligare, tryggare och mer komplett. De som bor där vet vad som efterfrågas. Vi är möjliggörare.

Bakgrund

AB Framtiden genom bostadsbolaget Bostad AB Poseidon (Poseidon) är den helt dominerande fastighetsägaren i Hjällbo med 2 289 lägenheter. Poseidon påbörjade en utvecklingsresa för stadsdelen 2014 genom att anlita QPG arkitekter för att få en bild över möjligheterna att förtäta området. Önskemålet var att ge dagens Hjällbobor en möjlighet att göra boendekarriär i närområdet, att få många fler att vilja flytta till stadsdelen samt att värna fastighetsvärdena. För två år sedan pekades Hjällbo ut av polisen som ett av de områden i Sverige som var mest utsatt och utvecklingsarbetet avstannade under en period, Poseidon ville göra mer och i samarbete med fler. Detta är nu på gång. I allt arbete hittills har tidigare studier och forskning legat till grund. JSP genom sina medlemmar önskade ett utvecklingsprojekt i större skala där varje aktörs förmåga och kompetens skulle tas tillvara. Man fann sitt fokusområde i just Hjällbo. Ny forskning och utveckling kan tillföras stadsdelen. Hjällbo har en mycket stor utvecklingspotential genom sitt läge i staden och sin tillgång till naturområdet Lärjeåns dalgång. Här finns också relativt stora områden som kan användas för framtida exploatering. Förvaltnings AB Framtiden tar därför initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Bostads AB Poseidon, HSB Bostad AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Göteborgs Egnahems AB. Samverkan kommer också att ske med relevanta förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Under avsiktsförklaringens gällande tas inga ytterligare parter in i samarbetet men diskuteras och prövas inför undertecknandet av ett långsiktigt samarbetsavtal. Se nedan.

Syfte

Syftet med projektet är övergripande att minska rådande trångboddhet, minska segregationen och demokratiunderskottet, öka mängden arbetstillfällen, förbättra skolresultat och folkhälsa, samt verka för att Hjällbo stryks från listan över utsatta områden. Samtliga parter i projektet stödjer dessa ambitioner.

Det nya som tillförs stadsdelen ska vara av god kvalitet och med tydligt fokus på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.


1(5)

2018 06 05

Mål

Målet med det nu startade samarbetet är att gemensamt genomföra ett stadsutvecklingsprojekt. Tillsammans bygga upp något bättre än vad var och en för sig kan skapa och också att göra det i samverkan med flera av Göteborg Stads förvaltningar.

Genom att Göteborgs Stad och ett flertal byggare är med i utvecklingsarbetet från början ökar chanserna för ett framgångsrikt och till alla delar genomförbart projekt och risken för intressekonflikter minskar.

Målet är 2030 nya bostäder år 2030. Ytterligare minst 1000 kan uppnås till 2050. Centrum och samhällsservice utvecklas, och nya arbetstillfällen skapas.

Insats

Varje deltagande part ska arbeta för att nå det gemensamma målet.

Det övergripande syftet och målen kommer att utvecklas och beskrivas i ett mer omfattande dokument som ska tjäna som riktlinje och kvalitetsprogram för det fortsatta arbetet.

Detta innebär: att nya bostäder med olika upplåtelseformer ska tillföras (vilket möjliggör boendekarriär i närområdet), att värna de ungas önskan om att stanna kvar i sin hembygd i en egen lägenhet, att satsa på nya och differentierade arbetsplatser samt eget företagande, en god social service och en bättre infrastruktur.

Ett samarbetsavtal kommer att utformas för att tydligare och mer detaljerat fastställa formerna för hur det gemensamma stadsutvecklingsprojektet kommer att bedrivas.

Omfattning

Avsiktsförklaringen gäller tills ett samarbetsavtal har undertecknats dock längst till och med 2019-12-31.

Den geografiska omfattningen av utvecklingsarbetet är dagens tättbebyggda Hjällbo och omgivande grönområden (se bild 1). Marken ägs av Göteborgs Stad och Förvaltnings AB Framtiden. På sikt ska det tas kontakter med cementfabrikens ägare. Behov finns också att skapa goda kopplingar till Hammarkullen, Kortedala samt Eriksbo.


2(5)

2018 06 05

Tidplan

Parallellt med nedanstående steg och åtgärder sker ett kommunikationsarbete som bland annat omfattar dialog med Hjälliborna.

Vår 2018

Dokument för kvaliteter och riktlinjer utarbetas som grund för samarbetsavtalet. Detta ska visa på övergripande principer, den fysiska strukturen och en grov plan för genomförande. Precisering av uppdrag och tidplan tas fram som underlag för samverkansavtal. Studier av torgområdet påbörjas. Planarbetet för västra Hjällbo startar.

Höst 2018

Ett mastersarbete genomförs på Chalmers med fokus på Lärjeån och dalgången. Torgstudierna fullföljs.

Vår 2019

Planarbetet för en ny stor detaljplan påbörjas.

Höst 2019

Planarbetet fortgår och byggrätter fördelas.

Under 2020

Västra Hjällbo – 140 bostäder - börjar byggas. Detta blir det offentliga och upplevda startskottet för en ny era i Hjällbos historia.

Parternas avsikter

Byggaktörer:

Vi har för avsikt att bidra till den skisserade utvecklingen med en förväntan att vi under processen erhåller byggrätter av AB Framtiden och/eller Göteborgs stad:

Göteborgs Egnahems AB

HSB Göteborg ekonomisk förening

Riksbyggen ekonomisk förening

Skanska Sverige AB

Markägare/förvaltare

Vi har för avsikt att gynna en positiv utveckling och verka för att medverkande byggaktörer (se ovan) erhåller byggrätter:

Bostads AB Poseidon

Förvaltnings AB Framtiden



Bild 1. Skisserad geografisk omfattning av utvecklingsarbetet

M
ME
LH
W
H⁽⁵⁾
SPN
UB

2018 06 05

Övriga:

Vi har för avsikt att bidra till den skisserade utvecklingen tillsammans med övriga parter:

Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Johanneberg Science Park

SDF Angered


4(5)

2018 06 05

Denna avsiktsförklaring har upprättats i 9 exemplar varav vardera parten erhållit varsitt exemplar.

Göteborg den 2018-05-15

HSB Göteborg ekonomisk förening


Lena Jørgård

Skanska Sverige AB


Lars Henriksson



Martin Johansson


Jörgen Larsson

Bostads AB Poseidon


Anders Söderman

Johanneberg Science Park


Mats Bergström

Göteborgs Egnahems AB


Mikael Dolletis

Riksbyggen ekonomisk förening


Michael Ekberg

Förvaltnings AB Framtiden


Martin Blixt

Förvaltnings AB Göteborgslokaler


Robert Hörnquist

SDF Angered


Richard Ernebäck

5(5)

BILAGA 4

FÖRBÄTTRA BOENDE- OCH SAMHÄLLSSERVICE

Denna bilaga ansluter till en övergripande strategi för utveckling av Hjällbo. Strategin syftar till att nå hållbarhet och över tid och skapa bättre förutsättningar för en positiv samhällsutveckling i Hjällbo. Planeringshorisonten är långsiktig och för de första 10 åren ska konkreta mål sättas.

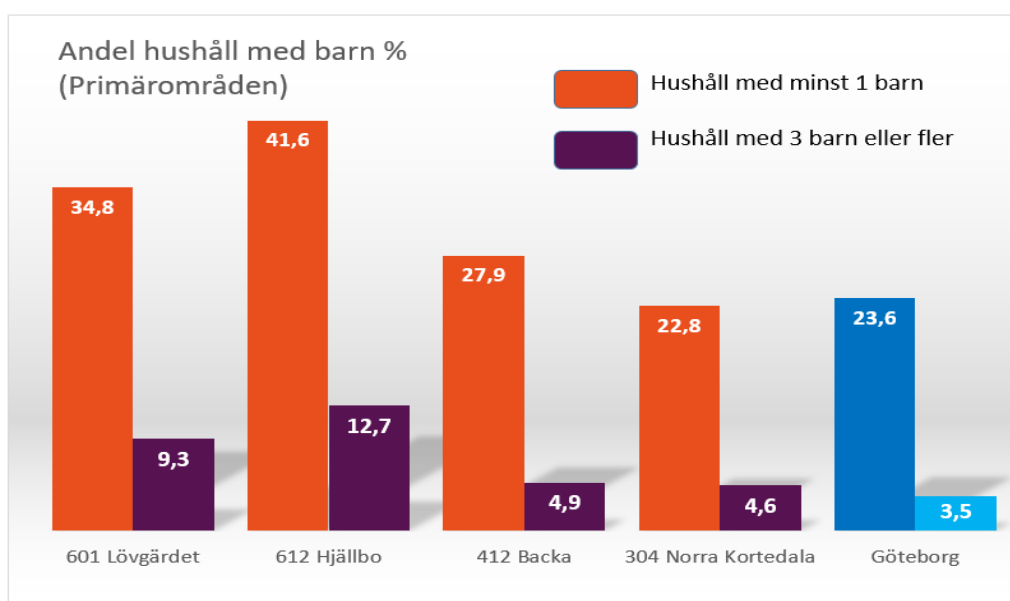
Bakgrund

Det finns ett stort signalvärde i att upprusta befintliga hus och att tillföra nya boendeformer. Samtidigt är det viktigt att den sociala miljön och tryggheten stärks och att de boende känner ökad stolthet för sitt område. Av den anledningen ska vi fortsätta på den inslagna vägen för ökad trygghet, medinflytande, fler i arbete, bättre skolresultat och attraktiva utemiljöer. Vi ska även fokusera på minskad brottslighet och att unga ges goda förutsättningar inför vuxenlivet. En förutsättning för framgång är att arbetet kan ske i nära samarbete med polis, skola och andra kommunala aktörer.

Nedan ges exempel på åtgärder som pågår eller planeras i denna anda. Över tid tillkommer fler åtgärder samtidigt som andra avvecklas. Vissa åtgärder är av tillfällig natur emedan andra är avsedda att pågå under överskådlig tid.

SKOLA OCH UTBILDNING

Hjällbo är ett av de barntätaste områdena i Göteborg. Det är också ett område som uppvisat svaga skolresultat. Delvis beror detta dåliga språkkunskaper men även på hög frånvaro i skolan.



Insatser Skola och utbildning

Poseidon har under flera år stöttat verksamheten i Hjällboskolan och på senare tid även Bergsgårdsskolan. Stödet har initialt varit inriktat på åtgärder att för ökad närvaro och läxläsning. På senare tid har vi även bidragit till att folklivskunskap har lagts in som en del i skolarbetet. Vi avser att fortsätta och utveckla samarbetet ytterligare.

Via kontakt med Göteborgs symfoniker undersöker vi möjligheterna att etablera och bredda intresset för klassisk musik i Hjällbo. Detta ligger också helt i linje med Symfonikernas uppdrag att etablera verksamhet i ytterstaden

INFLYTANDE

Valdeltagandet är lågt i Hjällbo vilket vittnar om ett svagare samhällsengagemang. Däremot är föreningslivet starkt med en stor bredd av verksamheter. Det finns föreningslokaler men det saknas insyn i verksamheterna samt struktur och kunskap om nyttjandegrad.

Insatser Inflytande

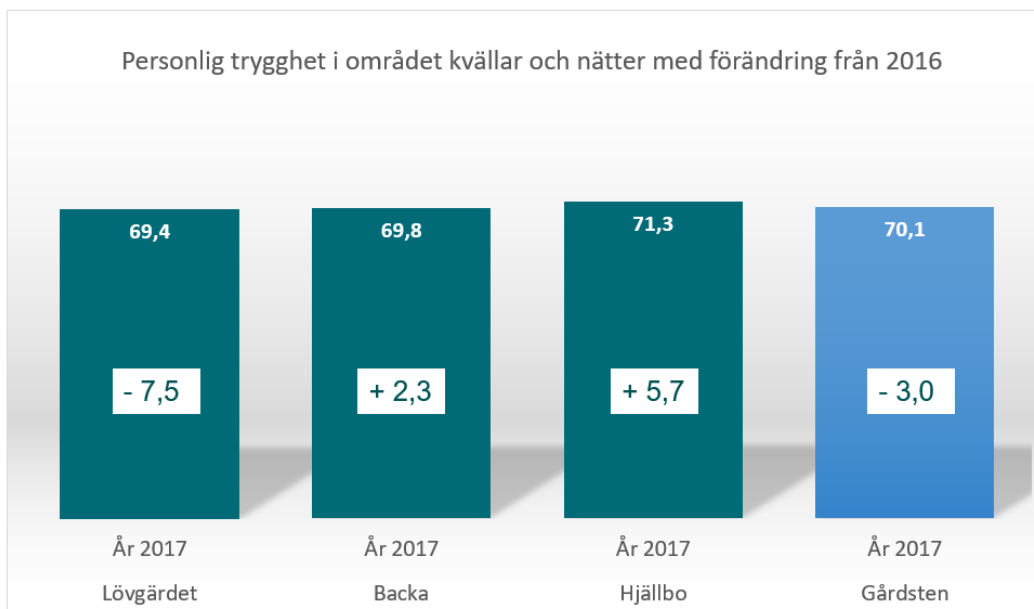
En lokalinventering pågår i syfte att klarlägga behov möjligheter till optimering. Ambitionen är införa likande bokningskoncept som Bostadsbolaget har etablerat i Hammarkullen

Inom projektet "Tryggare vackrare Hjällbo" samverkar vi med Hyresgästföreningen för att analysera otrygga miljöer och tillsammans med de boende genomföra trygghetsskapande åtgärder. Projektet syftar även till att höja de boendes engagemang i sitt eget bostadsområde.

Som i alla bostadsområden är den egna lägenheten det som betyder mest. Utöver de olika tillvalserbjudande som erbjuds Poseidons samtliga hyresgäster gör vi en extra satsning på lägenhetsunderhåll i Hjällbo. Satsningen innebär att den hyresgäst som har bott i sin lägenhet i 12 år erbjuds målning och tapetsering.

TRYGGHET

Om man jämför med andra liknande områden, upplever sig de boende i Hjällbo relativt trygga när det gäller att vistas ute på kvällar och helger. Den stora förbättring som har skett sedan förra mätningen kan till stor del förklaras av satsning på ökad städfrekvens. Trygghetsbetyg är till viss del "färskvara" och därför måste trygghetsarbetet i Hjällbo fortsätta och vara långsiktigt.



Insatser Trygghet

Under året kommer vi att ha bemannat Hjällbo med 6 trygghetsvårdare plus arbetsledare. Dessa ska till viss del även arbeta mot Lövgärdet. Polisen har satt upp övervakningskameror på och i anslutning till Hjällbo centrum.

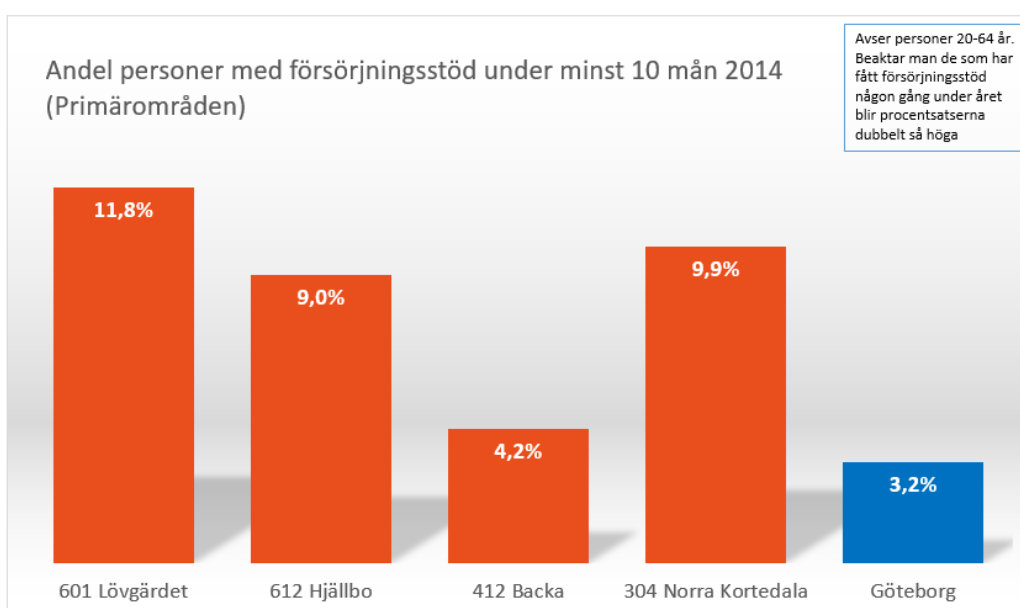
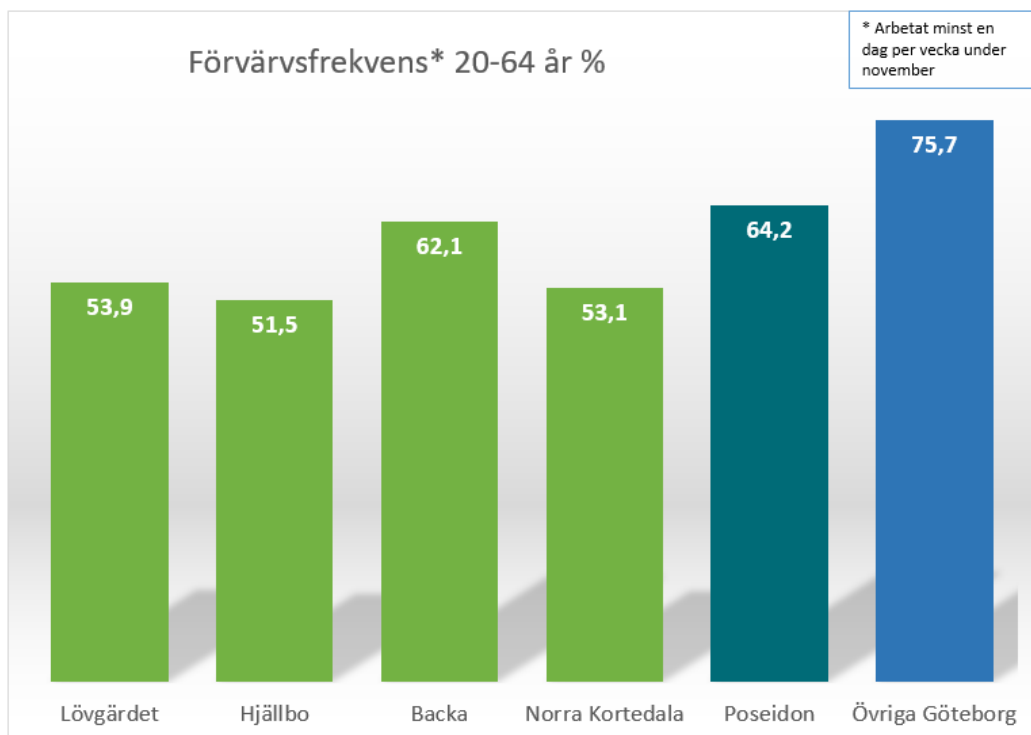
Vi utreder också möjligheterna att installera övervakningskameror i våra 4 parkeringshus samt i vissa källarutrymmen.

I syfte att inte skapa "tillhåll" i husens allmänna utrymmen kommer vi att se över våra lås och förbättra skalskyddet till de utrymmen där ingen annan än vi behöver tillträde. Liksom hos övriga bolag inom koncernen har polisen möjlighet att avhysa personer som saknar anledning att vistas i våra hus.

Rent och snyggt är trygghetsskapande, därför kommer vi att ha ökat fokus på att hålla efter nedskräpning och avfallshantering.

SYSSELSÄTTNING

Hjällbo präglas av låg andel förvärvsarbetande och hög andel hushåll med försörjningsstöd. Som bostadsbolag har vi begränsade men ändå möjlighet att påverka detta i positiv riktning



Insatser Sysselsättning

Enligt koncernbeslut ska hälften av de lägenheter som hyrs ut i Hjällbo och andra utsatta områden, förmedlas till personer som har förvärvsinkomst.

2018 06 05

Koncernövergripande gäller också att vi inte tillhandahåller lägenheter i dessa områden, för uthyrning via Fastighetskontoret.

För övriga lediga lägenheter i Hjällbo, prioriterar vi studenter.

För att hjälpa boende i Hjällbo in på arbetsmarknaden, driver vi framförallt två projekt. Det ena, som vi kallar "Hjärta för Hjällbo" går ut på att boende får projektanställning som städare i området. Hittills har 4 kvinnor på detta sätt fått arbete, vilket också har uppmärksamats i media.

Vårt andra projekt är det nystartade "Yalla Hjällbo" som byggs enligt förebilden "Yallatrappan" i Malmö. Yalla Hjällbo är en kvinnokoopertiv ideell förening som drivs i samverkan av Poseidon, ABF och ABC, Arabiskt Bokstavscentrum. Syftet är att långtidsarbetslösa kvinnor i Hjällbo ska gå från försörjningsstöd till förvärvsinkomst.

Varje år sysselsätter Poseidon dessutom ett hundratal ungdomar i ROS-projektet där man får några veckors arbetspraktik och lära sig att hålla Rent Och Snyggt.

KOMMUNIKATION

Det sker och kommer att ske många bra saker i Hjällbo. Om vi berättar om detta i vida kretsar bygger det varumärke och stolthet hos de som bor verkar i stadsdelen. Av den anledningen behöver vi arbeta metodiskt för att lyfta fram positiva nyheter.

Insatser Kommunikation

Vi är i uppstartsfas av en ny hemsida som enbart är ägnad åt Hjällbo. Förebilden är hemsidan "Hisingen ftw" som har blivit en naturlig informationsbärare för den som vill ha aktuell information om saker som sker på Hisingen. På samma sätt ska vi skapa en vital och spännande hemsida för Hjällbo.

I övrig är vår ambition att löpande förmedla resultaten av våra insatser såväl internt som externt