

Styrelsehandling nr 14

Utfärdat: 2021-02-23

Diarienummer: 2021-0012

Handläggare

Anna Staxång

Telefon: 031-773 7552

E-post: anna.staxang@framtiden.se

Övergripande samverkansavtal för Framtidens Hjällbo

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Att godkänna förslag till övergripande samverkansavtal för Framtidens Hjällbo

Sammanfattning

Föreliggande samverkansavtal är en förlängning på avsiktsförklaringen ”Framtiden finns i Hjällbo” som Förvaltnings AB Framtiden tog initiativ till år 2017. Det övergripande syftet och målet med samverkansavtalet ligger väl i linje med Framtidenkoncernens mål om att vi ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025.

Poseidon är den helt dominerande fastighetsägaren i Hjällbo och har huvudansvaret för utvecklingen av Hjällbo, men det förutsätter samverkan med andra parter. Bolaget bedömer att föreliggande samverkansavtal är viktigt eftersom parterna förbinder sig att bidra till utvecklingen av Hjällbo genom att tillföra bostäder med blandade upplåtelseformer men även delta i insatser som skapar större trygghet, fler arbetstillfällen och bättre skolresultat. Avtalet har i detta skede delvis karaktären av en avsiktsförklaring och innehåller därför inte fullt ut skarpa förpliktelser för de olika parterna. Däremot anger samverkansavtalet tydliga avsikter för kommande beslut.

De tre byggande externa parterna, Skanska/Boklok, Riksbyggen och HSB ska enligt avtalet aktivt bidra till den planerade utvecklingen av Hjällbo med förutsättningen att till marknadsvärde förvärva byggrätter av GöteborgsLokaler och Poseidon motsvarande 10% vardera. Byggrätterna skall i första hand överlätas med bostadsrätt alternativt äganderätt. Enligt avtalet kan även andra byggande parter erbjudas byggrätter i Hjällbo.

Bolaget bedömer att föreliggande samverkansavtal har positiv inverkan på utvecklingen av Hjällbo och att det förstärker möjligheten till genomförande av *Strategin för utvecklingsområde Hjällbo 2020-2030*.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ur ett företagsekonomiskt perspektiv gör vi bedömningen att samverkansavtalet är affärsmässigt eftersom investeringarna i nyproduktion ger synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning, genererar ökat kassaflöde och breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet i Hjällbo.

De ökade investeringar som samverkansavtalet bedöms leda till i Hjällbo kan på sikt också ge en positiv marknadsutveckling och få fler aktörer att vilja investera i området.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Hjällbo är ett av stadens särskilt utsatta områden och ett av Framtidenkoncernens så kallade utvecklingsområden. Under hösten 2020 beslutades om en lokal strategi för Hjällbo, som utgår från Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030.

De målformuleringar och det syfte som samverkansavtalet innehåller bedömer vi kommer att ha betydelse för att Hjällbo inte längre ska vara ett särskilt utsatt område 2025. De omfattande investeringar i nyproduktion, förtätning med nya bostäder med olika upplåtelseformer och utveckling av Hjällbo Centrum som avtalet innehåller bedöms ha betydelse för att minska segregationen och skapa en bättre bostadssocial situation i Hjällbo. Genom att förflytta Hjällbo i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och verkar i Hjällbo. Satsningen bedöms också bidra till en tydlig samhällsnytta och stärker stadens utveckling i stort.

Expedieras

Poseidon

Bilagor

1. Styrelsehandling från Poseidon 2021-02-11, nr. 18 Övergripande samverkansavtal – Framtidens Hjällbo.

Ärendet

Styrelsen för Bostads AB Poseidon har hemställt ett ärende till Framtidens styrelse om att underteckna ett övergripande samverkansavtal för Framtidens Hjällbo.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden tog 2017 initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Bostads AB Poseidon, HSB Göteborg ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB / BoKlok Housing AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Göteborgs Egnahems AB. Samverkan bekräftades i en avsiktsförklaring (se bilaga) som åtföljs av föreliggande 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.

Det övergripande syftet och långsiktiga målet med samverkansavtalet 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 utifrån syftet medverka till att:

- Göra omfattande investeringar i nyproduktion
- 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

Poseidon är den helt dominerande fastighetsägaren i Hjällbo och har huvudansvaret för utvecklingen av Hjällbo, men det förutsätter samverkan med andra parter. Bolaget bedömer att föreliggande samverkansavtal är viktigt eftersom parterna förbinder sig att bidra till att tillföra bostäder med blandade upplåtelseformer men även delta i insatser som skapar större trygghet, fler arbetstillfällen och bättre skolresultat.

De tre byggande externa parterna, Skanska/Boklok, Riksbyggen och HSB ska enligt avtalet aktivt bidra till den planerade utvecklingen av Hjällbo med förutsättningen att till marknadsvärde förvärva byggrätter av GöteborgsLokaler och Poseidon motsvarande 10% vardera. Byggrätterna skall i första hand överlåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt. Enligt avtalet kan även andra byggande parter erbjudas byggrätter i Hjällbo.

Poseidon bedömer att det övergripande samverkansavtalet ger goda förutsättningar för mer blandade boendeformer i Hjällbo och samverkansparterna viss rådighet över möjligheten att bygga och skapa en marknad för bostadsrätter och äganderätter.

Bolagets bedömning

Framtiden bedömer att föreliggande samverkansavtal har positiv inverkan på utvecklingen av Hjällbo och att det förstärker möjligheten till genomförande av *Strategin*

för utvecklingsområde Hjällbo 2020-2030. Avtalet har i detta skede delvis karaktären av en avsiktsförklaring och innehåller därför inte fullt ut skarpa förpliktelser för de olika parterna. Däremot anger samverkansavtalet tydliga avsikter för kommande beslut. Inriktningen som beskrivs i avtalet innebär att samverkansparterna avser gå in med resurser, vilket också kan leda till att fler aktörer på sikt vill vara med och utveckla Hjällbo. För de som bor i Hjällbo bedömer vi att det är positivt att fler aktörer är med och bidrar och att det skapar förutsättningar för ökad tillit, trygghet och framtidstro i Hjällbo.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna-Karin Trixe

Stabschef

Bostads AB Poseidon

**Styrelsehandling nr 18**

Datum 2021-02-11

Diarienummer:

Handläggare

Markus Svedberg

Telefon: 031-332 10 00

E-post: markus.svedberg@poseidon.goteborg.se

Övergripande Samverkansavtal – Framtidens Hjällbo

Styrelsen för Bostads AB Poseidon förslås besluta:

Att tillstyrka förslaget och att ge VD i uppdrag att teckna ett övergripande samverkansavtal för utveckling av Hjällbo, i enlighet med bilaga 1.

Att hemställa till Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden tog 2017 initiativ till utveckling av Hjällbo i samverkan med Bostads AB Poseidon, HSB Göteborg ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening, Skanska Sverige AB / BoKlok Housing AB, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Göteborgs Egnahems AB. Samverkan bekräftades i en avsiktsförklaring och då tidsramen för avsiktsförklaringen har löpt ut är målsättningen att upprätta ett övergripande samverkansavtal mellan parterna.

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 2020, beslut om en ny strategi för utveckling av Hjällbo. Strategin har fått namnet ”Strategi för utvecklingsområde Hjällbo 2020 - 2030” Strategin innefattar de två delarna ”Superförvaltning 2020 – 2025” och ”Stadsutveckling 2020 – 2030”.

Förutsättningarna för strategins 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.

Poseidon har huvudansvaret för utvecklingen av Hjällbo, men det förutsätter samverkan med andra parter. Föreliggande samverkansavtal är viktigt eftersom parterna förbinder sig att bidra till att tillföra bostäder med blandade upplåtelseformer men även delta i insatser som skapar större trygghet, fler arbetstillfällen och bättre skolresultat.

De tre byggande externa parterna, Skanska/Boklok, Riksbyggen och HSB har även kvantifierat sin investeringsvilja genom att man vill erbjudas 10% vardera av de byggrätter som skapas i Hjällbo. Förvärv ska ske till marknadspris. Enligt avtalet kan även andra byggande parter erbjudas byggrätter i Hjällbo.

Detta övergripande samverkansavtal utgör en ram. För varje delområde som ska bebyggas eller för varje annan insats som ska genomföras, kommer särskilda överenskommelser tecknas med berörda parter.

Det övergripande samverkansavtal som ligger för beslut ger oss goda förutsättningar för att få till ett Hjällbo som kan erbjuda mer blandade boendeformer. Det ger också samverkansparterna viss rådighet över möjligheten att bygga och skapa en marknad för bostadsrätter och äganderätter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Poseidon har ett mycket tydligt uppdrag i att Hjällbo ska lämna polisens lista över särskilt utsatta områden till år 2025. De boende i Hjällbo och de som flyttar dit, ska erbjudas ett välhållt bostadsbestånd med olika upplåtelseformer. Dessutom ska Hjällbo vara tryggt, skolan fungera väl och sysselsättning och andra sociala aspekter motsvara Göteborg som helhet.

Av erfarenhet är det svårt att få privata aktörer att investera i utsatta områden, men genom detta samarbetsavtal ökar nu möjligheten. Utfästelsen innebär att totalt 30 % av tillskapade byggrätter på den mark som koncernen har rådighet över, erbjuds de externa avtalsparterna till marknadsmässiga priser. Även andra externa parter kan få möjlighet att tillhandahålla byggrätter. Även då kommer marknadsmässiga priser att gälla.

I dagsläget är byggrätterna i Hjällbo lågt värderade jämfört med övriga Göteborg. Dock kan det förväntas att arbetet med stadsutveckling ger långsiktigt positiva effekter på fastighetsvärdena.

I det övergripande samverkansavtal som ligger för beslut, förutsätts externa parter att skjuta till resurser i form av insatser för skola, sysselsättning och trygghet. Vår bedömning är att avtalet kommer att ha en positiv påverkan på Hjällbos utveckling. Dels genom att parterna tillför resurser, dels genom att andra intressenter noterar att välkända och seriösa aktörer vill bidra till att utveckla Hjällbo. För den enskilde hyresgästen bör det vara mycket positivt att fler aktörer bidrar till att stärka Hjällbo. Det skapar goda förutsättningar för ökad tillit, trygghet och framtidstro.

Hjällbo Centrum är stadsdelens naturliga mittpunkt med ett relativt bra utbud av kommersiell service och närhet till spårvagnshållplats. De insatser som följer av samverkansavtalet kommer att öka närvaron av personer som vistas i centrum och området runt omkring. Det kommer med stor sannolikhet leda till ökad handel för näringsidkare runt torget men också ökad trygghet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Samtliga parter som ingår i det föreslagna samverkansavtalet har höga ambitioner inom miljö och hållbarhet. Det ger trygghet i att den ekologiska dimensionen beaktas samt att det också kan leda till nya initiativ och innovationer från parterna.

Samverkansavtalet förväntas inte ge några negativa effekter på stadens miljömål, miljöstyrning eller klimatstrategiska arbete.

Bedömning ur social dimension

Huvudmålet med satsningen i Hjällbo och det aktuella samverkansavtalet är att stärka den sociala dimensionen i Hjällbo. Hjällbo ska vara tryggt, skolan fungera väl och graden av sysselsättning och andra sociala aspekter ska motsvara Göteborg som helhet.

Detta låter sig dock inte göras om inte den ekonomiska och ekologiska dimensionen är på plats. Om skolan inte fungerar och Hjällbo är otrött, är det få som vill investera i en bostadsrätt. Då kommer inte heller våra samverkansparter att vilja investera i nya bostäder. Detta är ett tydligt exempel på sambandet mellan de tre dimensionerna och därför är det viktigt att det sker insatser på bred front.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Övergripande samverkansavtal - Framtidens Hjällbo, slutversion daterad: 2021-01-26

Datum: 2021-02-11

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Lena Molund Tunborn

VD

Bostads AB Poseidon

Markus Svedberg

Chef Fastighetsutveckling

Bostads AB Poseidon

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/BoKlok**), Göteborgs Egnahems AB [556095-3829] (**Egnahemsbolaget**), Förvaltnings AB Göteborgslokaler [556082-4897] (**Göteborgslokaler**), Framtiden Byggtveckling AB (556731-5170) (**Framtiden Byggtveckling**), 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/BoKlok, 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 2020, beslut om en ny strategi för utveckling av Hjällbo. Strategin har fått namnet "Strategi för utvecklingsområde Hjällbo 2020 - 2030" (bilaga 2). Strategin innefattar de två delarna "Superförvaltning 2020 – 2025" och "Stadsutveckling 2020 – 2030".

Förutsättningarna för strategins 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 utveckling av 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:

- Göra omfattande investeringar i nyproduktion
- 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 2021 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 förvärvsarbetande
- Bidra till ökad trygghet
- Genomföra insatser i dialog med de boende
- Kommunicera och bygga Hjällbos varumärke

Byggherrarna Skanska/BoKlok, 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 överlåtas 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 2021 -

Riksbyggen ekonomisk förening

Mikael Ahlén

Göteborg 2021 -

Skanska Sverige AB

Jörgen Larsson

Göteborg 2021 -

HSB Göteborg ekonomiska förening

Lars-Göran Andersson Lena Josgård

Göteborg 2021 -

BoKlok Housing AB

Martin Johansson

Göteborg 2021 -

Bostads AB Poseidon

Lena Molund Tunborn

Göteborg 2021 -

Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Robert Hörnquist

Göteborg 2021 -

Göteborgs Egnahems AB

Erik Windt Wallenberg

Göteborg 2021 -

Framtiden Byggutveckling AB

Martin Blixt

Göteborg 2021 -

Johanneberg Science Park

Mats Bergh

Göteborg 2021 -

Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson

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.

Mh
1(5)
[Handwritten signatures and initials]

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.

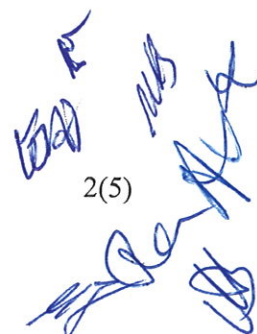
Ett samarbetsavtal kommer att utformas för att tydligare och mer detaljerat fastställa formerna för hur det gemensamma stadsutvecklingsprojektet kommer att bedrivas.

Omfattning

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

Den geografiska omfattningen av utvecklingsarbetet är dagens tätbebyggda 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)



Tidplan

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

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
PE
LEA
3(5)
SPR
JTB

Övriga:

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

Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Johanneberg Science Park

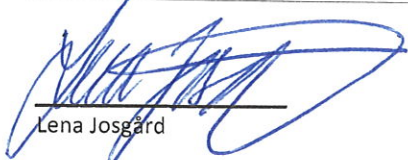
SDF Angered

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 4(5) in the center.

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

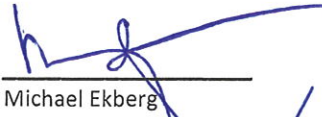
Göteborg den 2018-05-15

HSB Göteborg ekonomisk förening



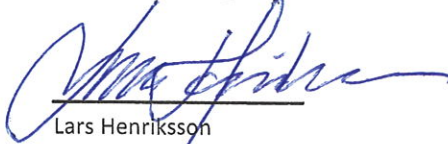
Lena Jøsgård

Riksbyggen ekonomisk förening



Michael Ekberg

Skanska Sverige AB

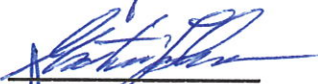


Lars Henriksson

Förvaltnings AB Framtiden



Martin Blixt



Martin Johansson



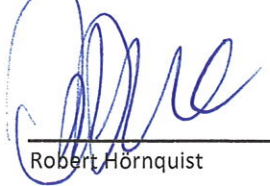
Jörgen Larsson

Bostads AB Poseidon



Anders Söderman

Förvaltnings AB Göteborgslokaler



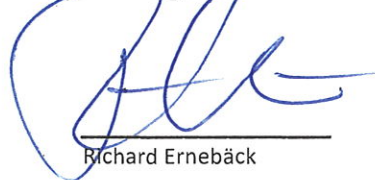
Robert Hörnquist

Johanneberg Science Park



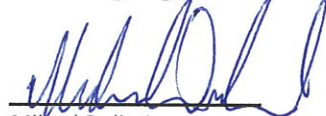
Mats Berg

SDF Angered



Richard Erneback

Göteborgs Egnahems AB



Mikael Dolietis

Strategi för utvecklingsområde Hjällbo 2020-2030



Inledning

Syfte

Strategi för utvecklingsområde Hjällbo konkretiserar vad som ska göras för att inte Hjällbo ska finnas kvar på polisens lista för särskilt utsatta områden år 2025.

Bakgrund

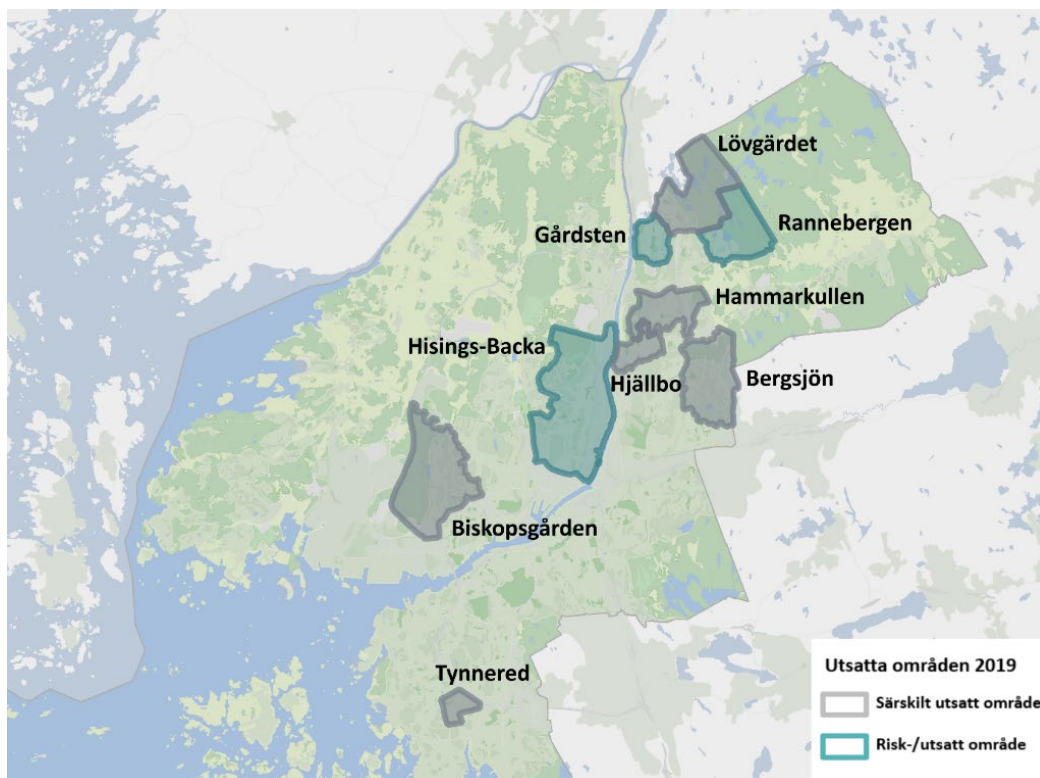
Kommunfullmäktige beslutade i budget för 2020 att ambitionen är att ingen del av staden ska finnas kvar på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. *Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta 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.

Hjällbo = ett särskilt utsatt område

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.



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

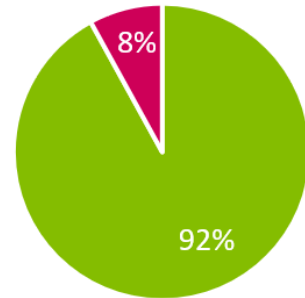
Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats. Det innebär att Poseidons agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen i Hjällbo.

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

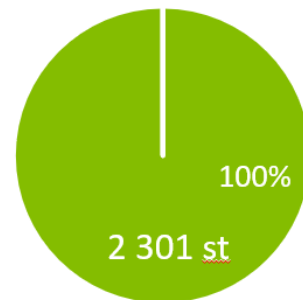
¹ Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

Hjällbo

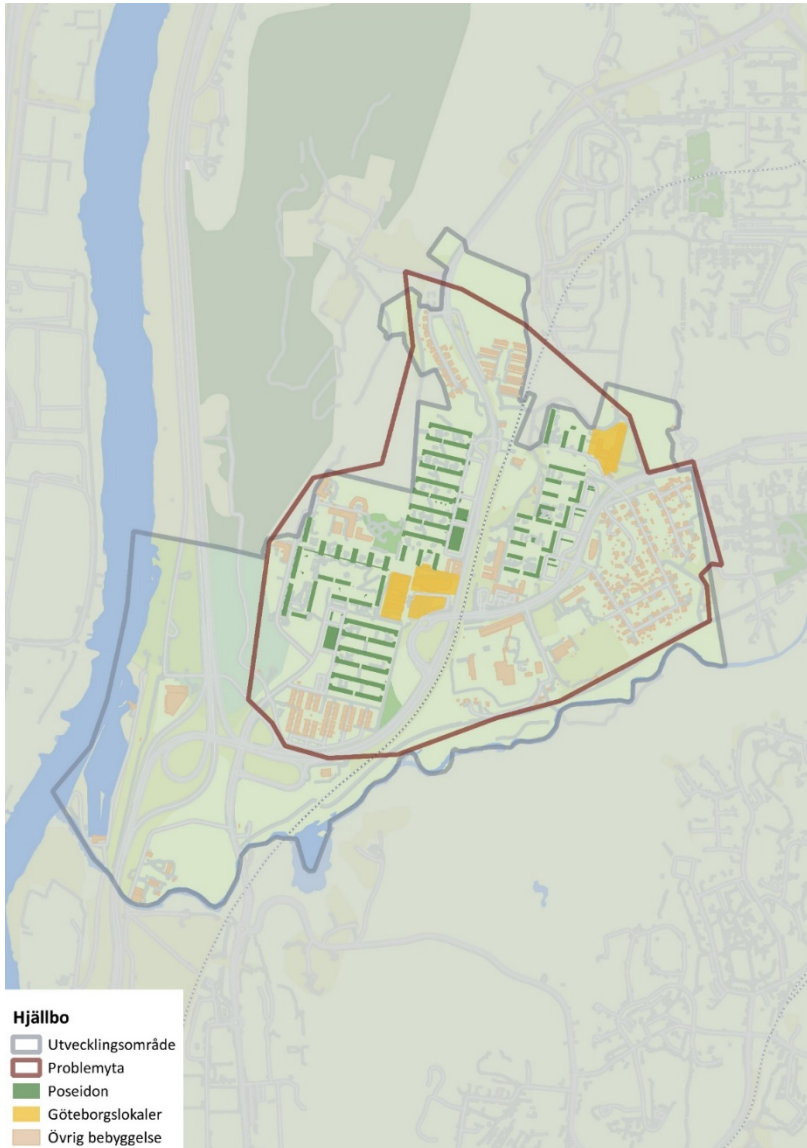
2 523 bostäder



■ Hyresrätt
■ BR/ÄR



■ Framtiden
■ Annan hyresvärd



Områdesfakta

Folkmängd, 2019	7 731
Förvärvsarbetande, 2017	60,1%
Medelinkomst (kr), 2017	189 499
Öppet arbetslösa, 2018	12,8%
Antal personer med försörjningsstöd, 2017	617
Andel barn 0-17 år med Låg ekonomisk standard, 2018	63%
Andel som uppnått kunskapskraven i alla ämnen (avser läsåret 2019-2020)	
Bergsgårdsskolan	36,6%
Hjällboskolan	37,3%
Planerad nyproduktion (antal bostäder), 2019-2028	Bedömning 800
• Varav bostadsrätter och egnahem	Bedömning 600
• Varav hyresrätter	Bedömning 100
• Varav boendeform ej klart	Studentbostäder
	Bedömning 100

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 i Hjällbo pekar också på att vi har förutsättningar för att lyckas.

En tillbakablick

Den 8 november 2018 antog styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden ”Strategi för utveckling av Hjällbo”. Målsättningen med strategin är följande:

”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.”

Den beslutade strategin tar fasta på fyra samverkande områden där kraftfulla åtgärder måste genomföras för att strategin ska lyckas.

Renovering av det befintliga lägenhetsbeståndet.

Under en 20-årsperiod omfattas samtliga 2300 lägenheter i Hjällbo

Ombildning av lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt.

Utifrån de boendes önskemål och med spridning i området, eftersträvar vi att 10-20 % av lägenheterna ombildas till bostadsrätt.

Nyproduktion av 2035 bostäder till år 2035.

I kombination med ombildning skapas blandade boendeformer inom olika prisintervall.

Vid nyproduktion prioriteras bostadsrätt och egnahem.

Förbättrad boende- och samhällsservice

Trygghet, bättre skolor och ökad sysselsättning är grunden för att Hjällbo ska kunna attrahera nya aktörer och bostadskonsumenter.

Satsningen enligt ovan kräver samverkan både med boende i våra Hjällbo och med andra aktörer såväl kommuninternt som externt.

Målmedveten, tydlig och öppen kommunikation är en självklarhet.

Sedan strategin beslutades har ett stort antal initiativ tagits inom alla fyra områden. Nedan följer några exempel:

- Hyresgästdialog för renovering av Hjällbo Lillgata
- Beslut om att konvertera lokaler till 24 lägenheter på Skolspåret.
- Strategisk plan för renovering pågår
- Strukturplan för nyproduktion är färdigställd.
- Detaljplan för nyproduktion vid Sandspåret pågår,
- En parkeringsutredning för hela Hjällbo är genomförd.
- Förberedelser för ombildning till bostadsrätt pågår.
- Trygghetsgruppen har etablerats och utökas
- Kameraövervakning i vissa trapphus
- Nytt låssystem för bommar
- Tydligare skyltning
- Förstärkt organisation för Yalla Hjällbo (sysselsättning för kvinnor)
- Ett IOP med fokus på insatser i Hjällbo och Lövgärdet har etablerats
- Mötesplats Hjällbo öppnar under hösten 2020
- Ett flertal fritidsaktiviteter för barn
- En projektlokal ”Framtidens Hjällbo” har etablerats vid torget
- Sajten ”IHjällbo” har etablerats
- Samverkan med välrenommerade entreprenörer och fastighetsbolag

Erfarenheter

Med goda avsikter har Hjällbo genom åren varit föremål för ett flertal ”satsningar”. Resultaten har dock uteblivit och såväl de boende som personal kan därför med fog ha en viss misstänksamhet mot föreliggande satsning. För att skapa trovärdighet är det därför av största vikt att vi kan visa på konkreta resultat av våra ambitioner. Vi måste göra bra saker och kommunicera detta såväl internt som externt. En tydlig, öppen och ärlig kommunikation skapar förtroende. Motsatsen skapar misstänksamhet och ryktesspridning.

Vi är beroende av andra och för att nå framgång krävs samverkan. I Hjällbo förekommer viss samverkan på operativ nivå. Genom avvecklingen av stadsdelarna är det angeläget att få till konstellationer för samverkan på strategisk nivå med de nya förvaltningar som har skapats. Detta är en utmaning och det kan ta tid innan förvaltningarna prioriterar Hjällbo i samma utsträckning som vi gör. Därför är det bra att i första hand satsa på de åtgärder som vi har rådighet över.

Även om att det finns ett visst föreningsliv i Hjällbo är det få boende som i organiserad form verkar för ett bättre Hjällbo. Det är svårt att få till en dialog med de boende. Den naturliga parten, Hyresgästföreningen, har mycket begränsad verksamhet och medlemsandelen är betydligt lägre i Hjällbo än i övriga regionen. Poseidon och Hyresgästföreningen, driver tillsammans ett projekt för ökat engagemang från de boende. Hittills har inte detta varit särskilt framgångsrikt och vi bör via våra gårdsföreningar och andra vägar få igång en regelbunden dialog med de boende i Hjällbo.

I Hjällbo finns det många barn och även om vi inte kan se någon utpräglad trångboddhet så behövs kompletterande utrymmen för barnens lek, läsläsning och fritidsaktiviteter. Vi måste därför skapa goda

miljöer och aktiviteter för den tid som inte barnen är hemma, i förskolan, skolan eller på fritids. Under sommaren har i samverkan med andra satsat på organiserad idrott för pojkar och flickor. Denna satsning måste fortsätta och breddas för att så många barn som möjligt aktiveras under vuxen ledning.

Sysselsättningsgraden är i Hjällbo lägre än i övriga staden. Många kvinnor har inte arbete och har därför heller inte samma förutsättningar för integration, för det svenska språket eller för att känna den trygghet och stolthet det innebär att ha ett eget arbete. Yalla Hjällbo är en ideell förening som har skapats och drivs av Poseidon tillsammans med ABF och Arabiskt Bokstavs Centrum (ABC). Huvudsyftet med Yalla Hjällbo, är att anställa och skapa arbete för i första hand långtidsarbetslösa kvinnor från Hjällbo. Inriktningen är arbete inom städ, sömnad och matlagning. För närvarande har Yalla Hjällbo ett sömnadsuppdrag för HM i Nordstan samt ett städuppdrag och vi satsar nu på att få fler städuppdrag.

Vår satsning för nya bostäder och utveckling i Hjällbo sker i nära samverkan med de externa parterna HSB, Riksbyggen och Skanska/Boklok. En avsiktsförklaring med dessa tre samt med SDF Angered, Johanneberg Science Park, Göteborgslokaler, Egnahemsbolaget samt Framtiden och Poseidon undertecknades under våren 2018. Målsättningen är att avsiktsförklaringen, under hösten, ska följas av ett samverkansavtal. Samverkansavtalet omfattar bland annat utfästelser från parterna att bidra till ett tryggare Hjällbo med bättre skola och fler i arbete. Det är angeläget att de externa parterna snarast får etablera sig som en positiv samhällskraft i Hjällbo.

”I det långa perspektivet är målet att såväl Hjällbobor som göteborgare i gemen, ska uppleva Hjällbo som en integrerad del av Göteborg”. Detta innebär inte att befolkningen i Hjällbo ska spegla snittet i Göteborg. Vi ska dock se till att fastigheterna sköts på ett sätt som gör att de som bor i Hjällbo känner stolthet. Vi håller borta klotter, nedskräpning, trasiga lampor, skrotbilar ogräsbevuxna rabatter och annat som bekräftar fördomar om Hjällbo.

Hjällbo, som ibland benämns som ”Porten till Angered” har ett väldigt bra geografiskt läge med tre spårvagnslinjer och en hållplats 12 minuter från Centralen. Hjällbo Centrum ligger kloss an spårvagnshållplatsen och även centralt i Hjällbo. Göteborgslokaler har påbörjat en utredning för att skapa ett tryggare och mer lättillgängligt centrum. Sammantaget innebär detta att Hjällbo har goda förutsättningar för att attrahera studentboende, utbildning, småföretagande och handel. Under hösten bör vi ta initiativ för att gynna en sådan utveckling

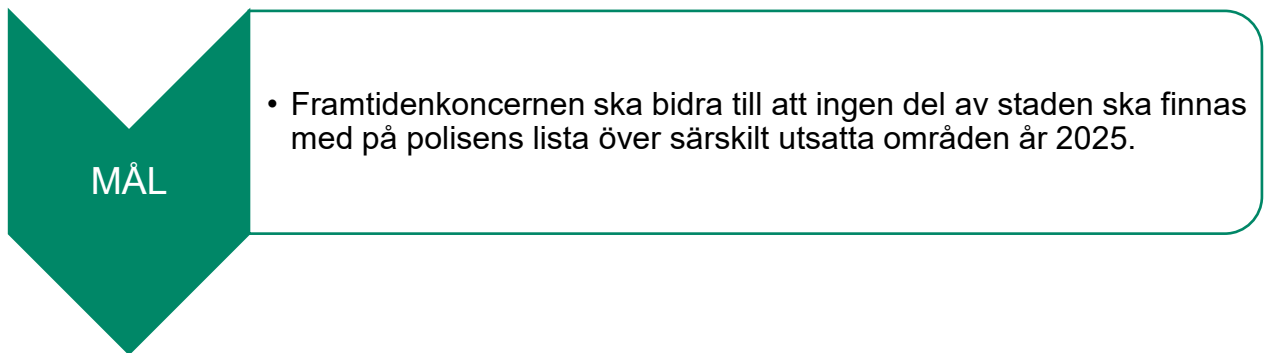
Strategi

Strategin omfattar åren 2020-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över och Poseidons bedömning är att planen möjliggör att Hjällbo inte kommer att vara kvar som särskilt utsatt område 2025.

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

Mål

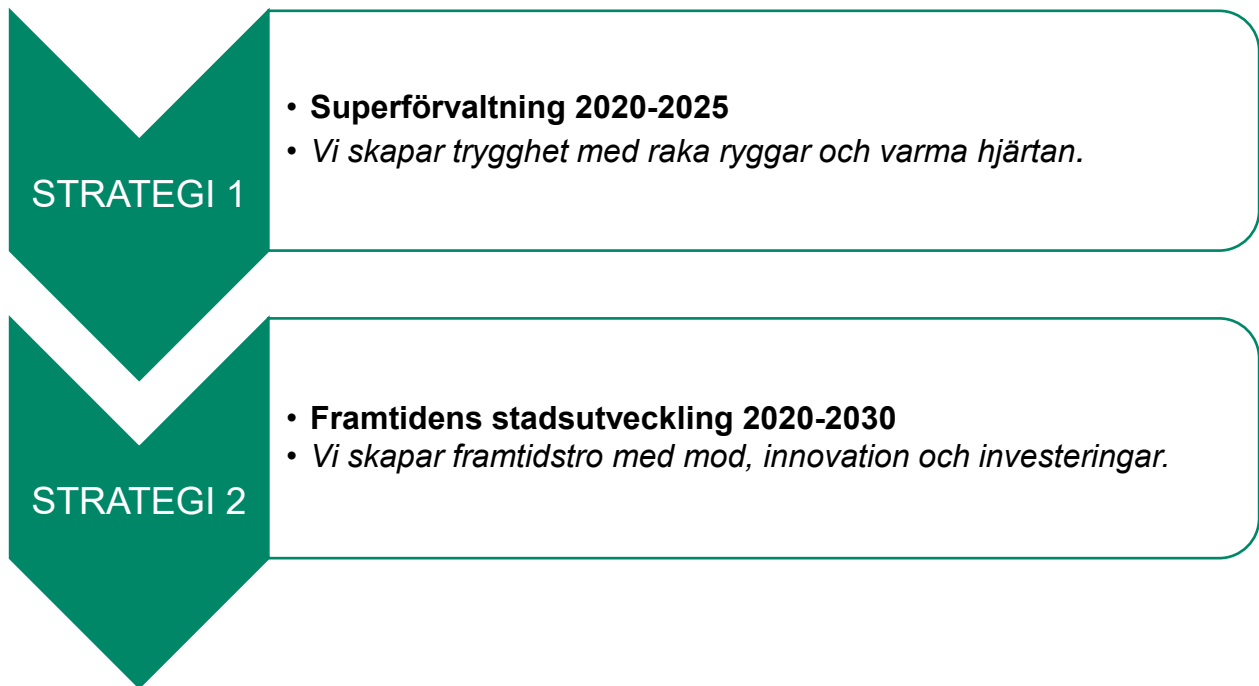
Det övergripande målet för samtliga Framtidenkoncernens utvecklingsområden är:



Det innebär att arbetet i Hjällbo ska bedrivas så att Hjällbo ska flyttas ner från särskilt utsatt område. Samtidigt som inget annat område flyttas upp till 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 Hjällbo.



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

Genom superförvaltning i Hjällbo kan vi bidra till att skapa trygghet. 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 Hjällbo	Bedömt tillkommande resursbehov
Trygghetssäkrade fastigheter	Vi inventerar våra fastigheter utifrån trygghetsperspektiv och vidtar åtgärder för att uppnå trygghetssäkrade fastigheter. Åtgärder kan innefatta belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera.	Basåtgärder trygg boendemiljö <i>Åtgärder av entréer, trapphus, källare, lägenhetsförråd, tvättstugor, miljöhus, cykel- och barnvagnsrum, utemiljö samt parkeringar och parkeringshus</i> Samt övrigt som kopplas till trygghetssäkrade fastigheter	83,5 Mkr
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.	Feriearbetare på lov och helger Personal på helger Organisation och rutiner med avseende på kundmöten anpassat till ny strategi.	3,5 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.	Trygghetsbesiktningar Gårdsföreningar, föreningshotell, trygghetsboende Kommunikation Utvecklingschef, Utvecklingsledare	3,8 Mkr/år
Trygghetsvärdar	Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger.	Befintliga samt utökning från 4 till 7 dagar per vecka	7 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 och kriminalitet Bevakning ökas	1,1 Mkr/år
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter.	Rutin att kontrollera 100 lgh per vecka Det vi hittar lämnas till Störningsjouren för vidare utredning. Vid uthyrning prioriteras 80 procent av lägenheterna för förvärvsinkomsttagare.	0,5 Mkr/år
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter	Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.	Gör om klotteravtal som anpassas efter ny inriktning Daglig rondering för att hitta skador. Snabbare insatser	1 Mkr/år
Sophantering utan nedskräpning	Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.	16 miljöhus samt grovsopsrum kopplas Extra skräpplock Ökad närvaro på helger	19,2 Mkr 1 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:

Nya bostäder

Drygt 90% av bostäderna i Hjällbo består av hyresrätter som ägs av Poseidon. Samtliga dessa är byggda under miljonprogrammet och har de för och nackdelar som denna typ av bebyggelse har. Såväl området som lägenheterna är generösa och välplanerade men husen har renoveringsbehov. Hyrorna är låga och det är förhållandevis lite omflyttning. De allra flesta trivs i Hjällbo. Den uppenbara nackdelen med den ensidiga bebyggelsen som finns i Hjällbo, är att det saknas upplåtelsealternativ för den som vill bo i Hjällbo men vill äga sin bostad. Det innebär att den som vill bo i bostadsrätt eller egen markbostad är hänvisad till andra stadsdelar. Dessutom sker knappast någon nyinflyttning av hushåll med goda inkomster. Sammantaget får detta som resultat att Hjällbo är överrepresenterat när det gäller ekonomiskt svaga hushåll.

För att nå målet att gå från 90% hyreslägenheter till 70% krävs såväl att man ombildar hyresrätter till bostadsrätt samt att man tillför nya bostäder som inte utgörs av hyresrätter.

Vår bedömning är att vi kan ombilda 10-20% av de befintliga lägenheterna från hyresrätt till bostadsrätt. Under perioden fram till 2035, har vi gjort bedömningen att det är möjligt att tillföra drygt 2000 bostäder i Hjällbo. För att detta ska kunna ske krävs en stor andel flerbostadshus samt att vi kan ianspråkta mark som inte vi förfogar över idag. Inriktningen är att i första hand prioritera byggnation på mark som vi har rådighet över.

För att skapa möjlighet till nybyggnation i planerad omfattning krävs att ett helhetsgrepp tas över Hjällbo. Av den anledningen har en strukturplan för området tagits fram, som visar på lämpliga platser för nyproduktion inklusive vägar, gångstråk och övriga ytor. Strukturplanen har tagits fram i nära samarbete med HSB, Riksbyggen och Skanska/Boklok, SDF Angered, Johanneberg Science Park, Göteborgslokaler, Egnahemsbolaget samt Framtiden. Dessa parter avser att gå vidare för utveckling av Hjällbo och de byggande parterna är positiva till att bidra med såväl sociala insatser som produktion av bostäder.

Först ut är nyproduktion av bostäder vid Sandspåret. Där pågår planarbete för att skapa såväl eget ägda markbostäder som bostadsrätter i flerbostadshus.

Näst på tur är området kring Hjällbo Centrum. Det blir en tydlig och attraktiv förändring av områdets profil. Preliminärt handlar det om att tillföra ett stort antal bostadsrätter, ett litet antal hyresrätter och ett hus för studentboende. Dessutom pågår en översyn för att höja attraktivitet och trygghet i och kring affärscentret.

Parallellt pågår en genomlysning av området närmast öster om spårvägen. Det området innefattar bland annat den nuvarande Hjällboskolan men även kollektivtrafik.

Ombildning

Om vi kan ombilda 10-20% (250-500) av lägenheterna i Hjällbo så skapas blandade upplåtelseformer på betydligt kortare tid än motsvarande nyproduktion. Dessutom erhåller vi en variation inom det befintliga homogena bostadsbeståndet. Vi skapar även bostadsrätter som har en annan prisbild än vad som gäller vid nyproduktion. Vårt mål är att ha framme ett koncept för ombildning under tidig höst.

För att lyckas

En grundbult för att lyckas med nyproduktion och ombildning är att det finns köpare. Då krävs att Hjällbo är tryggt samt att underhåll och skötsel är klanderfritt. Det krävs även att skolorna fungerar bra och att det är tydligt att den som bor i Hjällbo går till arbetet eller skolan.

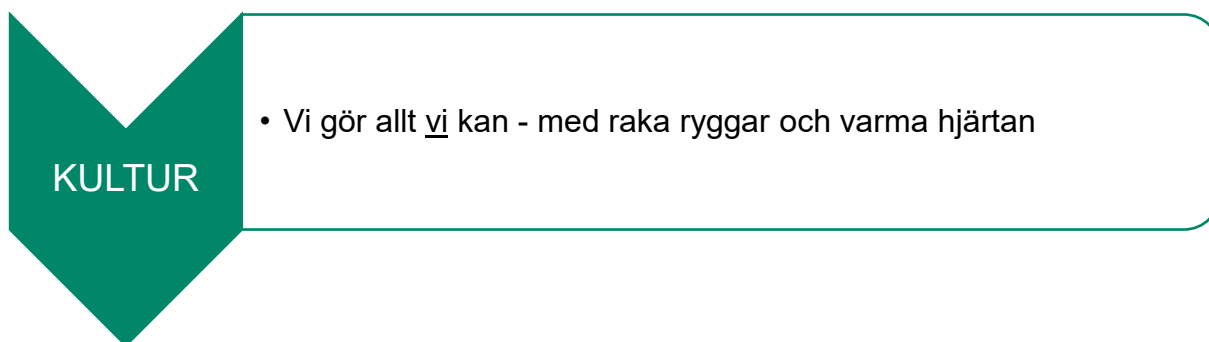
Det handlar om att Hjällbos varumärke behöver stärkas. Det sker genom att man gör bra saker och någon berättar om det. För de som ska bygga i Hjällbo är detta helt avgörande. Därför är HSB, Riksbyggen och Skanska/Boklok, men även andra, beredda att bidra till åtgärder som förbättrar Hjällbos varumärke.

Insatser		Genomförande i Hjällbo	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.	I syfte att minska andelen hyresrätter i Hjällbo kommer Poseidons nyproduktion under perioden omfatta ca 100 lgh av de ca bostäder 800 som planeras Konvertering från lokaler till 29 lägenheter Renovering / underhåll 2 st projektledare + 0,5 "stadsutvecklare"	100 Mkr 836 Mkr 2 Mkr/år
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader	Vi bygger bra bostäder till rimliga hyror genom att ha Sveriges lägsta produktionskostnader		
Erbjudande om ombildning	Vi stimulerar ombildning genom information och stöd.	250 – 500 lägenheter ombildas under perioden Konsult och besiktningkostnader "Teknisk skuld" vid ombildning	30 Mkr 2 Mkr/år
Social investeringsfond för framtidsgenerationen	Vi förbättrar förutsättningar för barn och ungdomar som bor hos oss genom aktiviteter före och efter skolan, sommarjobb och föräldrastöd.	Befintlig satsning Framtidens Hjällbo, bl a: Hälsosatsning för kvinnor avseende kost, rörelse och munhälsa. Mötesplats Hjällbo inom ramen för IOP. Idrottsinspiration DOIT	5 Mkr/år
Jobblyft	Vi erbjuder anställning till fler som bor hos oss och öppnar upp för småföretagande i vår lokaluthyrning och våra upphandlingar.	Yalla Hjällbo ger jobb för långtidsarbetslösa kvinnor Etablera och driva ett koncerngemensamt Valideringscentrum i Hjällbo. Validering och anställning av hyresgäster Trappstäd, utemiljö och fastighetservice	1 Mkr/år 5 Mkr/år i 5 år
Spjutspetsatsning	Vi lockar fram innovation i och till våra utvecklingsområden genom att finansiera spjutspetsatsningar inom social och ekologisk hållbarhet och hälsa.	Bemannad Aktivitets-lekpark i samverkan inom staden och med externa aktörer. Universitets-kluster Studentboende/lokaler, I samverkan med "Jobblyft". Utredning Bemanning Mötesplats, Trygghetsboende Tvättstugevärdar/Städ/Tillsyn Kraftsamling för fler Gårdsföreningar "Trygghetsvandring med kompetens"	5 Mkr 0,8 Mkr/år 0,5 Mkr 1,4 Mkr/år 1,7 Mkr/år 1,0 Mkr/år 0,5 Mkr/år
		Totalt	971,5 Mkr 18,4 Mkr/år

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

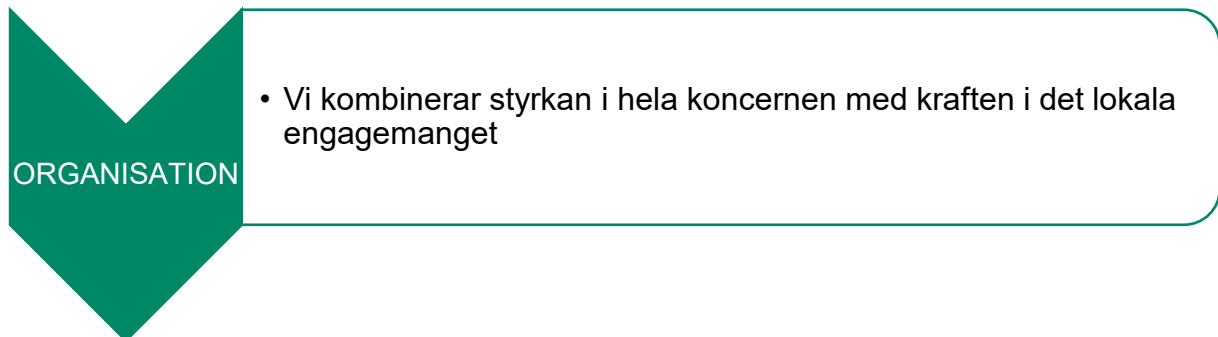


Att genomföra strategi för utvecklingsområde Hjällbo kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Poseidon bedriver arbetet med att bidra till att Hjällbo inte ska finnas med på polisens lista över särskilt 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

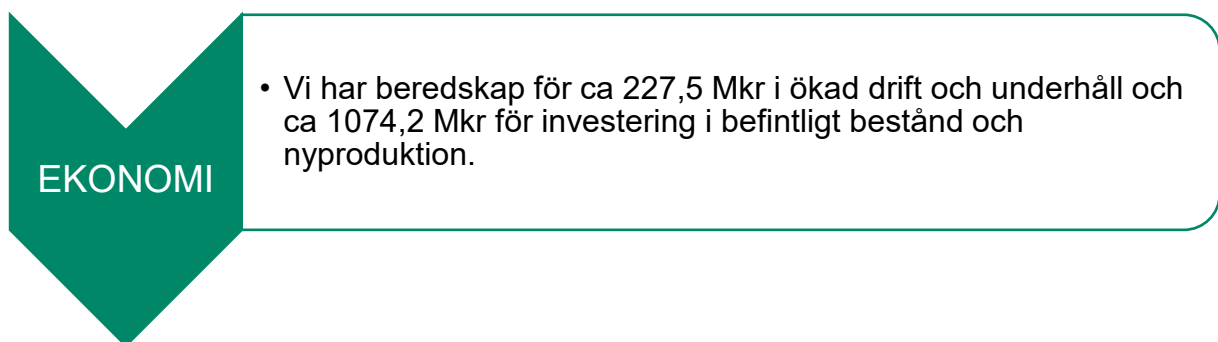
Organisation



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 Hjällbo 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 Hjällbo. 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 Hjällbo 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)	Verkligt utfall 2019 (mnkr)	Bedömt marginalbehov per år 2020-2030 (mnkr)	Bedömt marginalbehov totalt 2020-2030 (mnkr)
Drift	97	22,8	227,5
Underhåll & investering i befintligt bestånd	45	107,5	1074,2
Totalt	142	130,3	1301,7

Genomförande av strategin för Hjällbo kräver omfattande resurser för att lyckas. Satsningen innehåller både utökade driftskostnader för superförvaltning och investeringar inom ramen för Framtidens stadsutveckling.

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 utvecklingsområde Hjällbo.

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 riskanalys 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 riskanalys 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	Risknivå	Riskbeskrivning	Åtgärder
Risk för finansiell påverkan på bolaget	4-2	Risk för negativ påverkan på bolagets kassaflöde och kortsiktigt försämrad soliditet samt svårighet att uppnå avkastningskrav.	- Acceptans i koncernen för lägre lönsamhet för hela bolaget. - Även enskilda projekt kommer att behöva lägre avkastning fört 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

