

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 överlätas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

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

Poseidon och Göteborgslokaler (i huvudsak avseende centrumdelen) samt Göteborgs Stad har huvudansvaret för den planerade utvecklingen av Framtidens Hjällbo. I samband med att detaljplan/-er vinner laga kraft och nya byggrätter tillskapats skall Poseidon och Göteborgslokaler erbjuda markförvärv till byggherrarna i enlighet med ovan.

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

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

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

Omfattning

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



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

Tidplan

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

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

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

Organisation

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

Kostnader

Inom ramen för samverkansavtalet svarar samtliga parter med sin egen insats.

Kostnader för utredningar, konsulter mm, kommer över tid att belasta byggrätterna.

Organisering och finansiering av delprojekt och aktiviteter regleras mellan berörda parter i enskilda avtal för respektive åtgärd.

Utträde och tillkommande parter

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

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

Tvist

För beslut inom detta samverkansavtal gäller koncensus mellan de parter som berörs.

För enskilda avtal sker särskild reglering.

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

Göteborg 2021 -

Riksbyggen ekonomisk förening

Mikael Ahlén

Göteborg 2021 -

HSB Göteborg ekonomiska förening

Lars-Göran Andersson Lena Josgård

Göteborg 2021 -

Skanska Sverige AB

Jörgen Larsson

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