

Styrelsehandling nr 18
Datum 2021-02-11
Diarienummer: PO2021-0013

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.

Bolagets bedömning

Ärendet bedöms inte vara en fråga av principiell beskaffenhet.

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

Markus Svedberg

Chef Fastighetsutveckling