

**Styrelsehandling nr. 10**  
Utfärdat 2022-12-21  
Diarienummer 2022-0403

Handläggare  
Anna Staxäng  
Telefon: 031-773 7552  
E-post: [anna.staxang@framtiden.se](mailto:anna.staxang@framtiden.se)

# Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

## Förslag till beslut

### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Nuvarande begränsning av nedskrivningsvolym som tillfälligt inte balanseras av övervärden utökas med 250 mnkr - reserverade för investeringar på eller i närheten av de lokala torgen i utvecklingsområdena - i syfte att generera högre fastighetsvärden på längre sikt.
2. I varje kommande investeringsbeslut på eller i närheten av de lokala torgen i utvecklingsområden ska dokumenteras hur värdeskapande stadsutveckling har tillämpats.
3. Som följdändring godkänna att *Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030* uppdateras gällande begränsning av nedskrivningsvolym som tillfälligt inte balanseras av övervärden, i enlighet med vad som anges i beslutspunkt 1.
4. *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030* kompletteras med föreliggande strategi för lokala torg i utvecklingsområden, som en bilaga.
5. Åtterrapporering av uppdrag från kommunfullmäktige i budget 2022 om att beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* i den framtida stadsplaneringen av stadens utsatta områden och att komplettera strategin för utvecklingsområden med detta, godkänns och uppdraget betraktas som fullgjort.

## Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller ett förslag till Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden och beskriver på en övergripande nivå vad Framtidenkoncernen ska göra för att de lokala torgen i utvecklingsområdena i högre utsträckning ska bidra till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena. Strategin ska komplettera koncernens strategi för utvecklingsområden, som en bilaga, och är också en åtterrapporering på uppdraget från kommunfullmäktige i budget 2022 om att beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* i den framtida stadsplaneringen av stadens utsatta områden och att komplettera strategin för utvecklingsområden med detta.

Strategin omfattar de sex torg som GöteborgsLokaler äger och/eller förvaltar i koncernens utvecklingsområden. Utöver dessa sex torg omfattar strategin även Gärdsås Torg som ägs av Familjebostäder tillsammans med andra aktörer.

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är därför ut som en prioriterad och viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. Strategin bygger på generaliserbar kunskap om vilka insatser som behövs för att utveckla lokala torg och göra dem till attraktiva nav i ett område.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Genomförande av strategin för lokala torg innebär investeringar i nyproduktion, befintligt bestånd och förvärv av mark på och i närheten av torgen.

Strategin innebär att koncernen behöver ha beredskap för att kunna förvärva mark och bära en större andel av etablerings- och exploateringskostnader på allmän platsmark i samband med investeringar på de lokala torgen och i närliggande område. Investeringarna kan innebära ökade krav på nedskrivningar. Det är koncernens bedömning att satsningarna är affärsmässiga genom att investeringarna på längre sikt förväntas leda till lägre avkastningskrav och högre marknadsvärden på omkringliggande fastigheter.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolagets bedömning är att strategin kan ha positiv påverkan på miljö och klimat. Flera av insatserna inom strategin bidrar till en mer nära och sammanhållen stad med kortare avstånd till det man behöver i vardagen och därmed till ett minimerat behov av resor och en mer hållbar livsstil.

## **Bedömning ur social dimension**

Strategin innehåller strategiska prioriteringar och insatser för de lokala torgen i utvecklingsområdena som bedöms bidra positivt till genomförandet av koncernens strategi för utvecklingsområden och till att inte staden ska ha några särskilt utsatta områden 2030 och utsatta områden 2035. Strategin bedöms också bidra till att minska segregation och ojämlikhet i staden.

Tillgången till grundläggande stadskvaliteter har betydelse för bostadsmarknadens prissättning och inverkar därmed på bygg- och fastighetsmarknadens intresse för ett område. De insatser koncernen har rådighet över inom det vi kallar platsutveckling och stadsutveckling av de lokala torgen i utvecklingsområdena bedöms bidra till ökat utbud av stadskvaliteter i bostadsområden som idag saknar sådana, vilket kan bidra till att jämna ut prisskillnaderna mellan stadsdelarna i staden och därmed på sikt bidra till minskad socioekonomisk segregation.

## **Samverkan**

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

## **Expedieras**

Samtliga dotterbolag i Framtidenkoncernen.

## **Bilagor**

1. Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden

## Ärendet

Föreliggande ärende innehåller ett förslag till Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden som på en övergripande nivå beskriver vad Framtidenkoncernen ska göra för att de lokala torgen i utvecklingsområdena i högre utsträckning ska bidra till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena.

## Beskrivning av ärendet

I juni 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Det övergripande målet med strategin är att Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.

I Framtidenkoncernens affärsplan för 2022–2024 anges att de lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är prioriterade i arbetet kommande år. Föreliggande strategi för lokala torg ska biläggas strategin för utvecklingsområden och beskriver på en övergripande nivå vad koncernens bolag ska göra för att få ut den fulla potentialen i de lokala torgen.

Strategin omfattar de sex torg som GöteborgsLokaler äger och/eller förvaltar i koncernens utvecklingsområden. Utöver dessa sex torg omfattar strategin även Gårdsås Torg som ägs av Familjebostäder tillsammans med andra aktörer.

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och pekas därför ut som en prioriterad och viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. Strategin bygger på generaliserbar kunskap om vilka insatser som behövs för att utveckla lokala torg och göra dem till attraktiva nav i ett område. Varje torg behöver också utvecklas utifrån lokala förutsättningar och i det arbetet ska vi inspireras av Gårdstensmodellens processer.

## Mål

Tillsammans med de som bor och verkar i våra områden vill vi skapa välvårdade, trygga och attraktiva offentliga platser och bostadsområden för ökade värden. Det övergripande målet för strategin är:

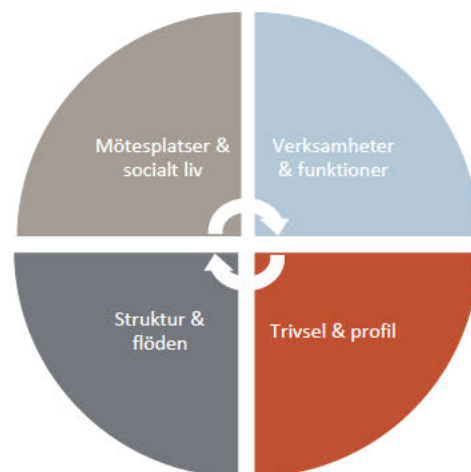
- *Framtidens lokala torg bidrar till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena.*

## Strategier och stadskvaliteter

För att nå det mål vi har satt för de lokala torgen i utvecklingsområden ska vi arbeta med att utveckla stadskvaliteter inom fyra huvudsakliga insatsområden:

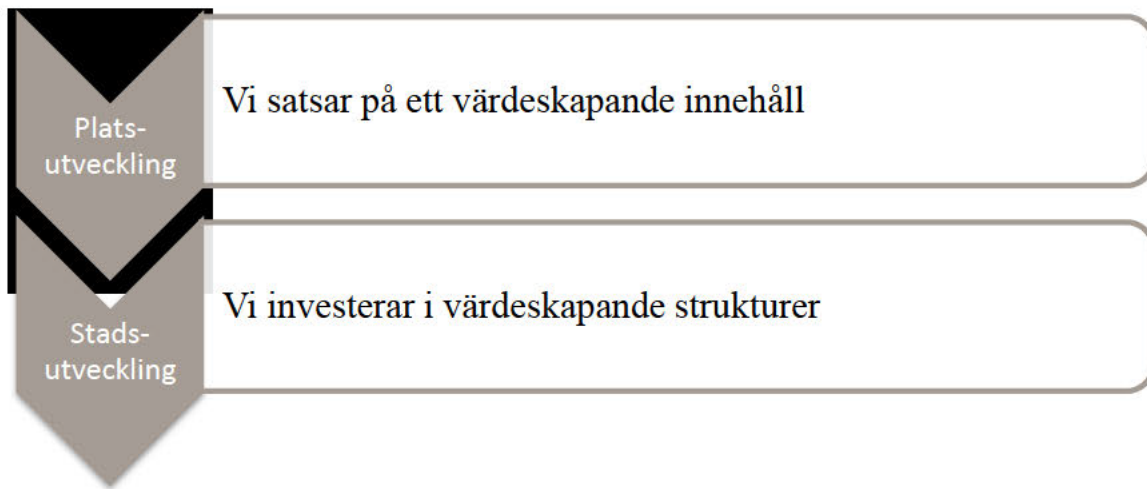
1. Mötesplatser och socialt liv
2. Verksamheter och funktioner
3. Trivsel och profil
4. Struktur och flöden

I genomförandet av insatser för att förstärka med stadskvaliteter och nå målet har två huvudstrategier identifierats. De två huvudstrategierna kallar vi för platsutveckling och stadsutveckling.





De båda strategierna går parallellt och stödjer varandra. En del insatser pågår redan inom ramen för Superförvaltning (*Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020 – 2030*) i huvudsak som en del av GöteborgsLokalers ordinarie uppdrag. Inom ramen för Stadsutveckling pågår också insatser i form av planerade eller pågående nyproduktionsprojekt.



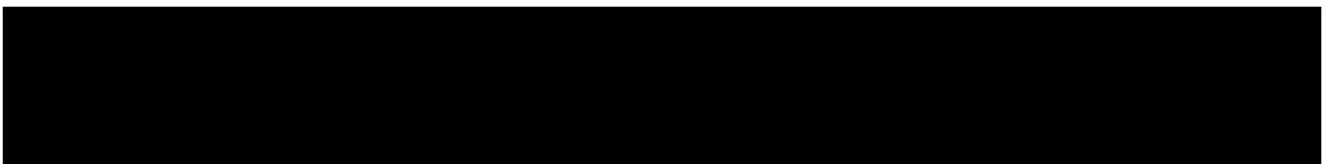
Utifrån de stadskvaliteter vi vill uppnå för måluppfyllelse innehåller strategin ett antal insatser för genomförande av de två strategierna: vi ska satsa på ett värdeskapande innehåll samt investera i värdeskapande strukturer.

### **Ekonomi**

Genomförande av strategin för lokala torg innebär investeringar i nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv av mark på och i närheten av torgen.

Beredskap för att kunna förvärva mark och bära en större andel av etablerings- och exploateringskostnader på allmän platsmark bör därför finnas. Investeringar kan också ge ökat krav på nedskrivningar, vilket kan göras upp till 250 mnkr för investeringar på torgen och i närliggande område.

Inom ramen för affärsmässighet kan ekonomiska investeringar som förväntas leda till lägre avkastningskrav och därmed högre marknadsvärden motiveras.



## Bolagets bedömning

Förslag till strategi för lokala torg i utvecklingsområden är ett komplement till koncernens strategi för utvecklingsområden och beskriver på en övergripande nivå vad koncernens bolag ska göra för att få ut den fulla potentialen i de lokala torgen.

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är prioriterade och viktiga i genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. Strategin bygger på generaliserbar kunskap om vilka insatser som behövs för att utveckla de lokala torgen och göra dem till attraktiva nav i ett område.

Bolaget bedömer att de insatser som lyfts fram i strategin är väsentliga att genomföra och att de ökar möjligheterna för att torgen ska kunna bidra till att vi inte ska några särskilt utsatta områden i optimal omfattning.

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna Staxäng

Kvalitetschef

Framtidenkoncernen är en del av Göteborgs Stad

 Framtiden

# Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden



# Innehåll

<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
Syfte	3
Giltighetstid	3
Bakgrund	3
Uppföljning	3
<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>5</b>
Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden	5
Framtidenkoncernens lokala torg i utvecklingsområden	5
Kunskap om insatser för attraktiva områden och lokala torg	7
Göteborgs Stads översiktsplan	7
Värdeskapande stadsutveckling	7
Bygga bort utsatthet	7
Dela(d) stad	8
Erfarenheter från Gårdsten	8
Tiden är rätt	8
<b>MÅL OCH STRATEGIER</b>	<b>9</b>
Mål	9
Stadskvaliteter och strategier	10
Insatser för utveckling av stadskvaliteter	11
Struktur och flöden – principskisser	12
Ekonomi och affärsmässighet	16

# Inledning

## Syfte

Syftet med strategin är att på en övergripande nivå beskriva vad Framtidenkoncernen ska göra för att de lokala torgen i utvecklingsområdena i högre utsträckning ska bidra till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena.

## Giltighetstid

Denna strategi omfattar åren 2023–2030 och gäller tillsvidare.

## Bakgrund

I ägardirektiven för bolagen i Framtidenkoncernen anges att

- ”Fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, verksamma och besökare i närområdet.”

Kommunfullmäktige fastslog i budget 2020 en ambition om att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden år 2025. Framtidenkoncernen gavs en central roll i arbetet med att nå målet och tog mot den bakgrunden fram en koncerngemensam strategi för utvecklingsområden i juni 2020. Målet med strategin är att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.

I kommunfullmäktiges budget för 2022 gavs Förvaltnings AB Framtiden ytterligare två uppdrag som har stark koppling till utvecklingsområdena och i synnerhet utvecklingen av de lokala torgen i områdena.

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* i den framtida stadsplaneringen av stadens utsatta områden. Detta ska komplettera strategin för utvecklingsområden.
- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att ingå i samarbeten mellan olika aktörer för att göra utpekade platser mer attraktiva genom exempelvis BID och inkubatorer.

Såväl ovanstående mål och uppdrag som koncernens egna uppföljningar och analyser pekar på de lokala torgens potential och betydelse för områdesutvecklingen i de särskilt utsatta områdena. Av den anledningen pekas arbetet med de lokala torgen ut som prioriterat i Framtidenkoncernens affärsplan för 2022.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 framgår under avsnittet *Stadsutveckling och bostäder* att AB Framtidens arbete med *Värdeskapande stadsutveckling* ska utgöra grunden för Göteborgs utbyggnad under mandatperioden. Det innebär bland annat att staden ska planera områden med fokus på att skapa sammanhållande stråk, bygga en tät stad och att inriktningen ska vara att Göteborg ska bli en 15-minuters stad där det som behövs dagligen finns nära.

## Uppföljning

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden följs upp och rapporteras till styrelsen tre gånger per år. Föreliggande strategi för de lokala torgen i utvecklingsområdena kommer att följas upp



i samband med den uppföljningen. Uppföljningen kommer att relatera till Gårdstensbostäder i relevanta delar.

# Utgångspunkter

## Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden

I juni 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Det övergripande målet med strategin är att Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och utsatta områden år 2035.

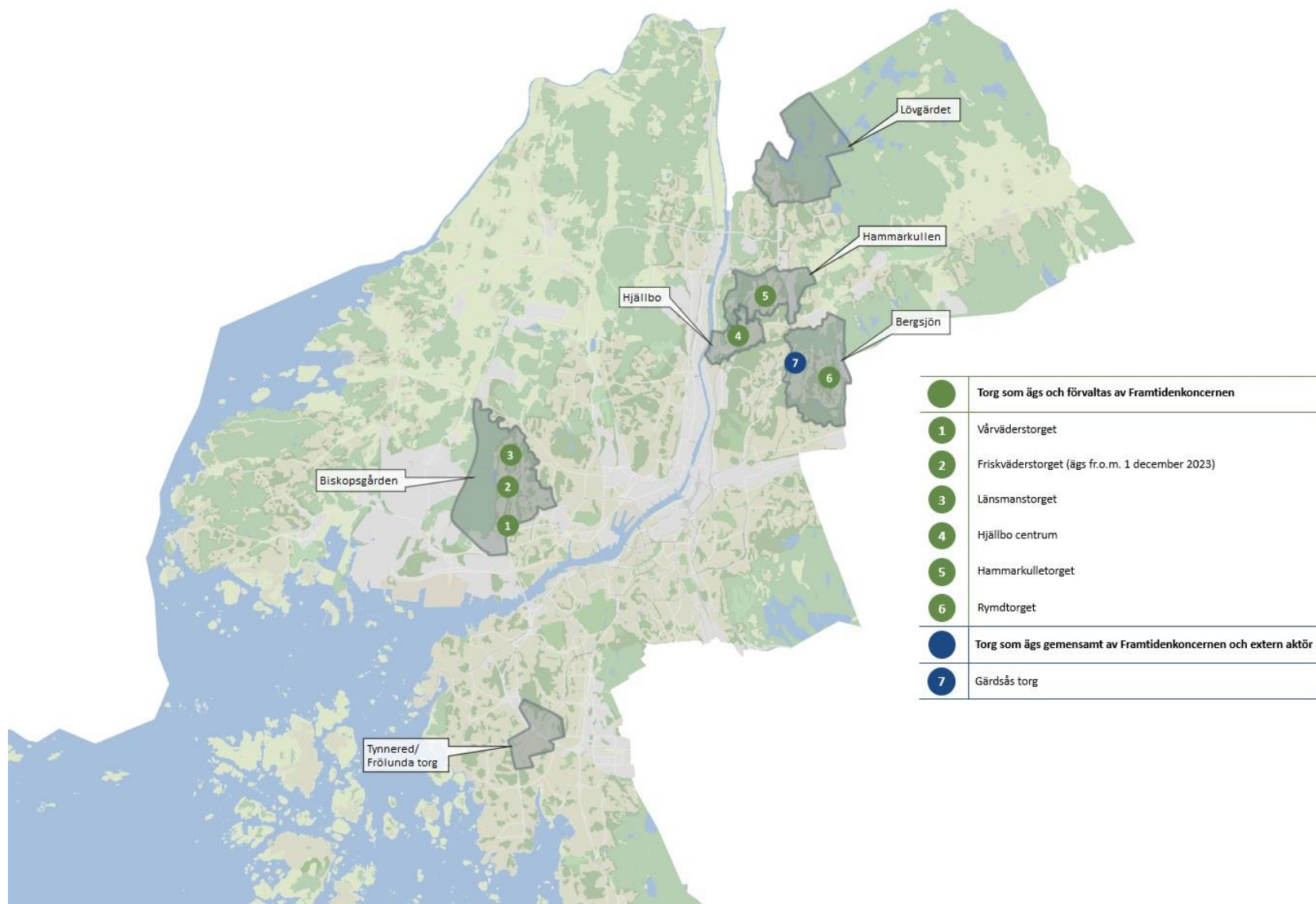
I Framtidenkoncernens affärsplan för 2022–2024 anges att de lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är prioriterade i arbetet kommande år. Föreliggande strategi för lokala torg kompletterar strategin och beskriver på en övergripande nivå vad koncernens bolag ska göra för att få ut den fulla potentialen i de lokala torgen.

## Framtidenkoncernens lokala torg i utvecklingsområden

Ett av koncernens dotterbolag, GöteborgsLokaler, äger och förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och offentlig verksamhet i Göteborg. En stor del av lokalerna är koncentrerade kring drygt 20 lokala torg i Göteborgs Stad, varav sex ligger i något av koncernens utvecklingsområden.

I GöteborgsLokalers ägardirektiv framgår att bolaget i första hand ska utveckla kommersiella lokaler för handel och service, kontor och offentlig verksamhet. Syftet är att åstadkomma lokala och välfungerande handels- och mötesplatser till nytta för de boende, de verksamma och besökare i närområdet. Kartan nedan visar de sex torg som GöteborgsLokaler äger och/eller förvaltar i koncernens utvecklingsområden och som därmed omfattas av föreliggande strategi. Utöver dessa sex torg omfattar strategin även Gärdsås Torg som ägs av Familjebostäder tillsammans med andra aktörer (*se bild nästa sida*)

## Torg i utvecklingsområden som ägs och förvaltas av Framtidenkoncernen



## Kunskap om insatser för attraktiva områden och lokala torg

De lokala torgen har stor betydelse för upplevelsen av ett område. Genom att titta på fastighetsspecifika data över upplevd attraktivitet och otrygghet har ett forskningsteam som följer Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden kunnat påvisa att det finns ett starkt samband mellan de lokala torgen och upplevelsen av trygghet och attraktivitet i koncernens utvecklingsområden. Analysen har genomförts på samtliga torg i koncernens utvecklingsområden samt ett antal referenstorg. Resultatet visar att de hyresgäster som bor nära de lokala torgen generellt betraktar sina bostadsområden som mindre attraktiva och upplever högre otrygghet än hyresgäster som bor längre ifrån torgen. Effekten är starkare i koncernens utvecklingsområden än i de utvalda referensområdena vilket tyder på att behovet av att utveckla torgen är större i dessa områden än i övriga staden. Betydelsen av torgen är både praktisk, social och identitetsmässig. Om torgen ska utvecklas till värdeskapande platser behöver de utvecklas i en riktning som möter alla dessa behov.

## Göteborgs Stads översiktsplan

Göteborgs stads nya översiktsplan<sup>1</sup> pekar på betydelsen av inbjudande och aktiva bottenvåningar för att berika stadsrummet. Det skapar identitet och bidrar till trygghet under fler av dygnets timmar. Handel ska lokaliseras längs tillgängliga huvudstråk där förutsättningar för flöden av människor ska värnas och stärkas. Butiker som ligger nära annan handel har bättre kommersiella förutsättningar än butiker som ligger utspjtt. Även andra verksamheter kan fungera som ”dragare” och skapa flöden.

## Värdeskapande stadsutveckling

På uppdrag av bland andra Göteborgs Stad och Göteborgsregionen genomförde konsultbolagen Spacescape och Evidens under 2016 en omfattande studie vid namn *Värdeskapande stadsutveckling*<sup>2</sup>. Syftet med studien var att identifiera vilka lägesfaktorer eller stadskvaliteter som har störst betydelse för efterfrågan på bostäder och lokaler i Göteborg. I studien identifierades tillgänglighet, täthet och närhet till urbana verksamheter och rekreation som de mest betydelsefulla stadskvaliteterna. Genom att öka utbudet av stadskvaliteter i områden som idag saknar dem kan man främja områdenas attraktivitet och jämna ut prisskillnaderna mellan områden, något som i förlängningen skulle kunna bidra till minskad segregation.

## Bygga bort utsatthet

Hur den fysiska miljön ser ut och utvecklas skapar villkor och förutsättningar för mänskligt handlande. De lokala torgens attraktivitet är beroende av hur den kringliggande bebyggelsen utvecklas. I kunskapsöversikten *Bygga bort utsatthet*<sup>3</sup> redovisas ett antal förändringar av den fysiska miljön som kan bidra till att ett områdes socioekonomiska status förbättras samt att det blir mer attraktivt att bo i och flytta till. Utifrån ett fastighetsbolags rådighet vid ny- och ombyggnadsprojekt lyfter forskarna fram sju principer och åtgärder som bedöms vara verkningsfulla. Flera av dessa har bäring på utvecklingen av de lokala torgen och återkommer längre fram i detta dokument i form av principskisser som illustrerar vad koncernen vill åstadkomma över tid genom investeringar i de insatser som beskrivs under insatsområdet *Struktur och flöden*.

---

<sup>1</sup> Översiktsplan för Göteborg (antogs i kommunfullmäktige 2022-05-19)

<sup>2</sup> *Värdeskapande stadsutveckling*. Alexander Stähle, Helena Lundin Kleberg, Tobias Nordström m fl. Spacescape & Evidens (2016).

<sup>3</sup> *Bygga bort utsatthet? En kunskapsöversikt*. Johanna Gregorwicz, Jan Bröchner, Anders Hagson. Chalmers tekniska högskola (2022)

## Dela(d) stad

I rapportserien Dela(d) stad – segregation och stadsbyggnad<sup>4</sup> analyseras hur den byggda miljön kan underlätta olika sociala processer och har fokus på stadsrummets betydelse för hur resurser fördelas och blir tillgängliga i olika delar av staden och för olika grupper i befolkningen. En viktig faktor för hur stadens resurser distribueras över staden, såväl materiella som mänskliga resurser, menar de är sammankopplat med hur staden är strukturerad och byggd. Författarna pekar på fyra kategorier av styrmedel: stadsform som styrmedel (ex. gatunät, parker, dimensionering av ytor, belysning, lokalisering av attraktorer såsom kulturinstitutioner och parker), infrastruktur som styrmedel (ex. lokalisering av kollektivtrafikhållplatser, lokalisering av gågator, lokalisering av genomfarts- och angöringstrafik), institutionella styrmedel (ex. olika planföreskrifter och avtalsformer) och diskursiva styrmedel (ex. opinionsbildning kring frågeställningar som trygghet, miljövänliga lösningar, marknadsföring av gator, platser och distrikt, marknadsföring av nya projekt).

De lokala torgen liksom andra offentliga platser spelar en avgörande roll för hur vardagslivet ser ut i ett område. Den danska arkitekten Jan Gehl arbetar med människan i centrum och har utforskat vilka avgörande element som bidrar till att människor uppskattar en viss plats i det offentliga rummet. I ett av sina planeringsverktyg utgår han från tolv kvalitetskriterier som kan delas in i tre huvudkategorier: 1) **Skydd** (från ex. bilar, buller, regn, vind etc), 2) **Bekvämlighet** (ex. möjligheter att bekvämt kunna röra sig, sitta bekvämt och samtala bekvämt, lek och rörelse) och 3) **Estetik** (upplevelser för sinnen)<sup>5</sup>.

## Erfarenheter från Gårdsten

Det finns även erfarenhet inom koncernen, inte minst från Gårdstensbostäder, som pekar på de lokala torgens utvecklingspotential och betydelse för områdesutveckling. Sedan slutet på 90-talet har Gårdstensbostäder verkat för att fylla det lokala torget i området med värdeskapande verksamheter genom satsningar på nybyggnation i anslutning till torget, samverkan med näringslivet och ett framgångsrikt arbete med bilden av området. Man har även arbetat aktivt med stadskvaliteten tillgänglighet och var bland annat delaktiga i att etablera en direktbuss till området. Utöver det har Gårdstensbostäders framgångsfaktor också varit hur de lyckats mobilisera boende i området. De har på många sätt varit föregångare i hur bostadsbolag kan utveckla och förnya bostadsområden i nära samarbete med de boende. Genom att lyssna, föra dialog och intervjua hyresgäster har de boende i Gårdsten hela tiden involverats i utvecklingen och förändringen av området.

## Tiden är rätt

Ovan redovisning av forskning, rapporter och egna analyser ger en bild av de lokala torgens betydelse för områdesutveckling. Mycket talar också för att tiden är rätt för att prioritera de lokala torgen. De senaste årens omvärldshändelser med pandemin, pågående krig i Ukraina och ett ökat fokus på klimatfrågan pekar på att det lokala blir allt viktigare både i praktiken och idémässigt. Koncept som *15-minutersstaden* som innebär att ha tillgång till alla nödvändiga kvaliteter i vardagen inom en tidsram av en kvarts promenad eller cykeltur hemifrån, får allt större utrymme. Fokuset för områdesutvecklingen har i mycket skiftat till planering för en mer nära och sammanhållen stad med kortare avstånd till det man behöver i vardagen och med ett minimerat behov av resor. Vår bedömning är att de lokala torgen har stor potential att bidra positivt i den förflyttningen.

---

<sup>4</sup> *Dela(d) stad – segregation och stadsbyggnad del 1–5* Berghauser Pont, Legeby och Marcus (2015)

<sup>5</sup> *Städer för människor*, Gehl Jan (2019)

# Mål och strategier

De lokala torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och pekas därför ut som en prioriterad och viktig del i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena. Torgen är mycket av områdenas ”ansikte utåt”, de bidrar till att sätta tonen för områdena och har därför stor betydelse för hur områdena upplevs och uppfattas. Det som sker på de lokala torgen och i anslutning till dem spelar stor roll för människors livskvalitet. Vilken livskvalitet man bedöms kunna ha i ett område påverkar områdets attraktivitet och har därmed en avgörande betydelse för viljan att bo kvar, flytta dit eller investera i en verksamhet.

Idag är yta generellt en bristvara, i synnerhet i våra utvecklingsområden. Många behov behöver lösas utanför hemmet och närmiljöns betydelse för att kunna ingå i olika intressegemenskaper ökar. De lokala torgen har i huvudsak funktionen ”servicecentra”, men genom att tillföra nya stadskvaliteter kan närvaron och flödet av människor öka vilket också innebär ett starkare kommersiellt underlag. Utifrån de lokala torgens funktion och struktur finns det också stora potentiella trygghetsvärden som vi inte nyttjar fullt ut idag, vilket får som följd att torgen inte bidrar till målet om att vi inte ska några särskilt utsatta områden i optimal omfattning.

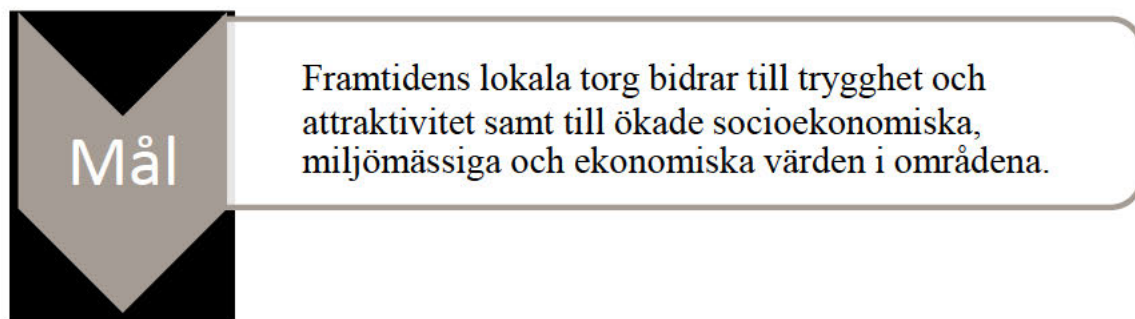
Det finns generaliserbar kunskap om vilka insatser som behövs för att utveckla de lokala torgen och göra dem till attraktiva nav i ett område. En del av denna kunskap har beskrivits i tidigare avsnitt av den här strategin. Varje torg behöver också utvecklas utifrån de lokala förutsättningarna. Platser skapas av människor och i utvecklingen av de lokala torgen behöver vi göra det möjligt för många att bidra. Vi ska arbeta med metoder som engagerar en mångfald för att förstå behoven och kanalisera kreativiteten. Här ska vi inspireras av den modell man använt sig av i utvecklingen av Gårdsten.

Vi vill tillsammans med de som bor och verkar i våra områden skapa välvårdade, trygga och attraktiva offentliga platser och bostadsområden för ökade värden med målsättningen att uppnå:

- Potentiella socioekonomiska värden som vi inte nyttjar idag
- Potentiella miljömässiga värden som vi inte nyttjar idag
- Potentiella ekonomiska värden som vi inte nyttjar idag

## Mål

Det övergripande målet för Framtidens strategi för lokala torg är:



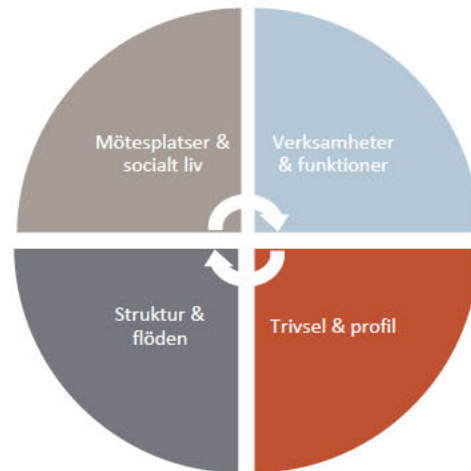
Det innebär att de lokala torgens fulla potential för att bidra till attraktiva områden och långsiktigt värdeskapande ska realiseras. Vi vill att alla som bor i våra utvecklingsområden ska ha **nära tillgång till många stadskvaliteter**.



## Stadskvaliteter och strategier

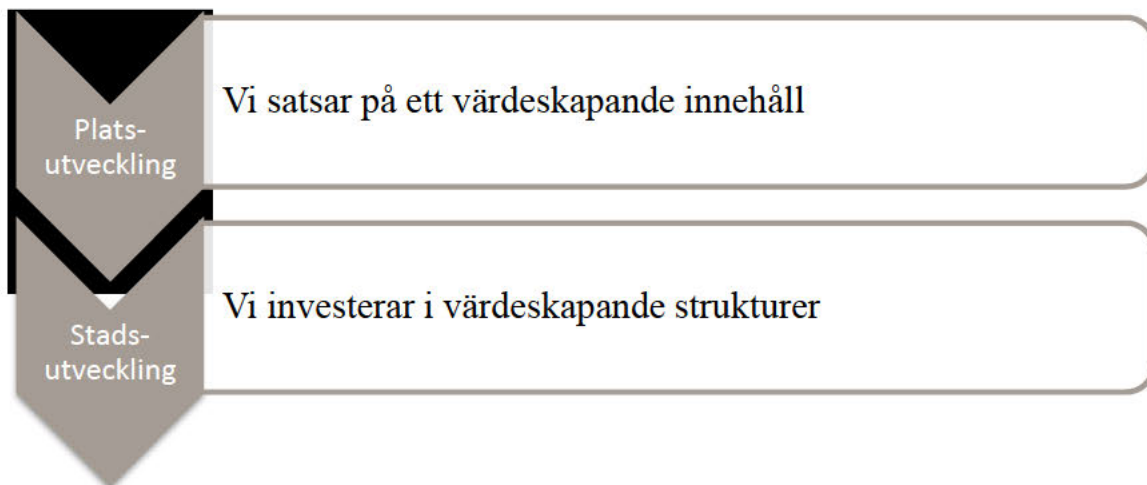
För att nå det mål vi har satt för koncernens lokala torg ska vi därför arbeta med att **utveckla stadskvaliteter** inom fyra huvudsakliga insatsområden:

1. Mötesplatser och socialt liv
2. Verksamheter och funktioner
3. Trivsel och profil
4. Struktur och flöden



För att förstärka med stadskvaliteter och nå målet har två huvudstrategier identifierats. De två huvudstrategierna kallar vi för platsutveckling och stadsutveckling.

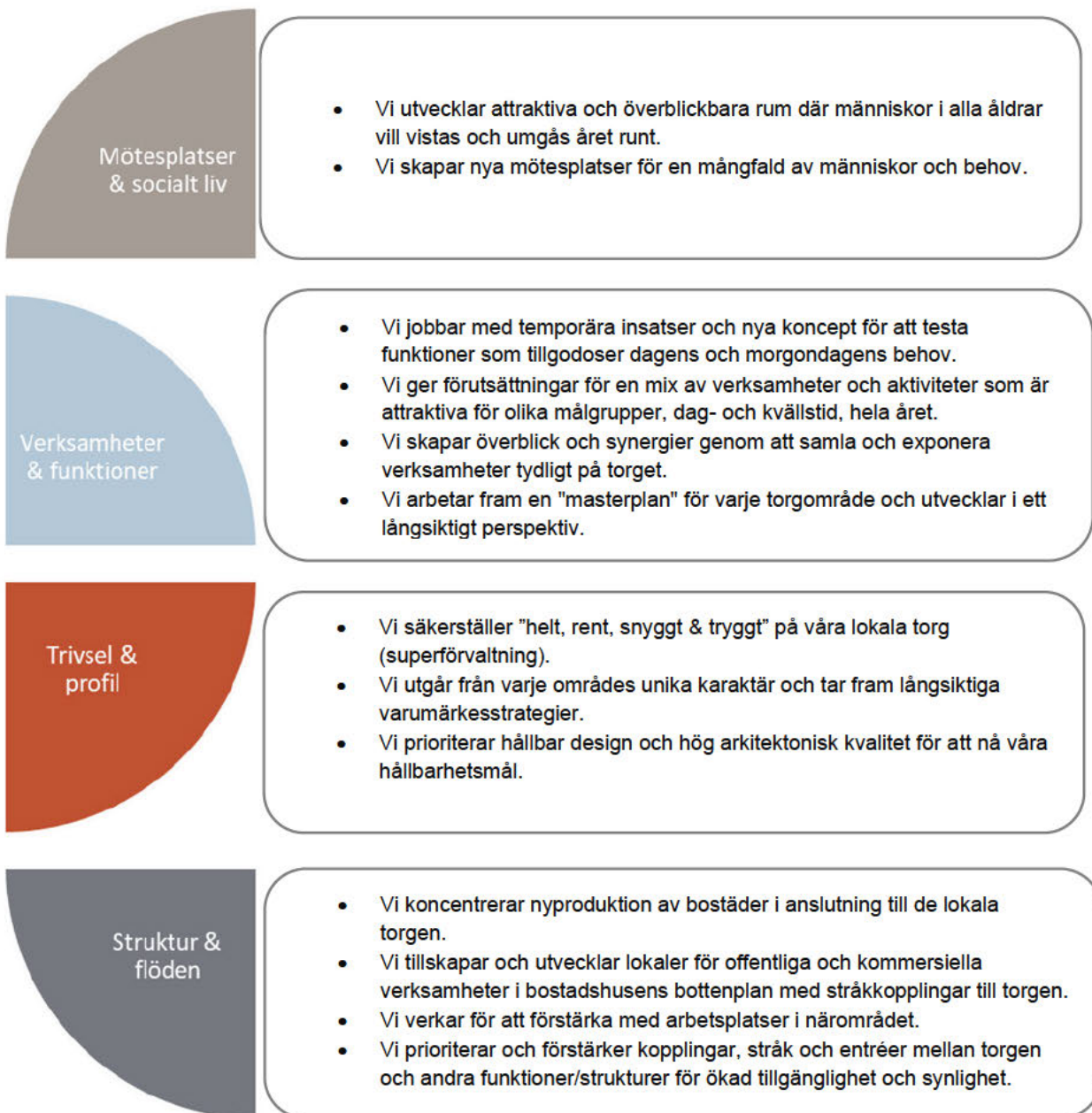
De båda strategierna går parallellt och stödjer varandra. Flera trygghetsskapande insatser pågår redan inom ramen för Superförvaltning (Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020 – 2030) i huvudsak som en del av GöteborgsLokalers ordinarie uppdrag. Inom ramen för Stadsutveckling pågår också insatser i form av planerade eller pågående nyproduktionsprojekt.



## Insatser för utveckling av stadskvaliteter

Framtidenkoncernens strategi för lokala torg ska bidra till trygga och attraktiva lokala torg samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena. Utifrån de stadskvaliteter vi vill uppnå för måluppfyllelse anges ett antal insatser för genomförande av de två strategierna: vi ska satsa på ett värdeskapande innehåll samt investera i värdeskapande strukturer.

### Insatsområden:      Insatser:



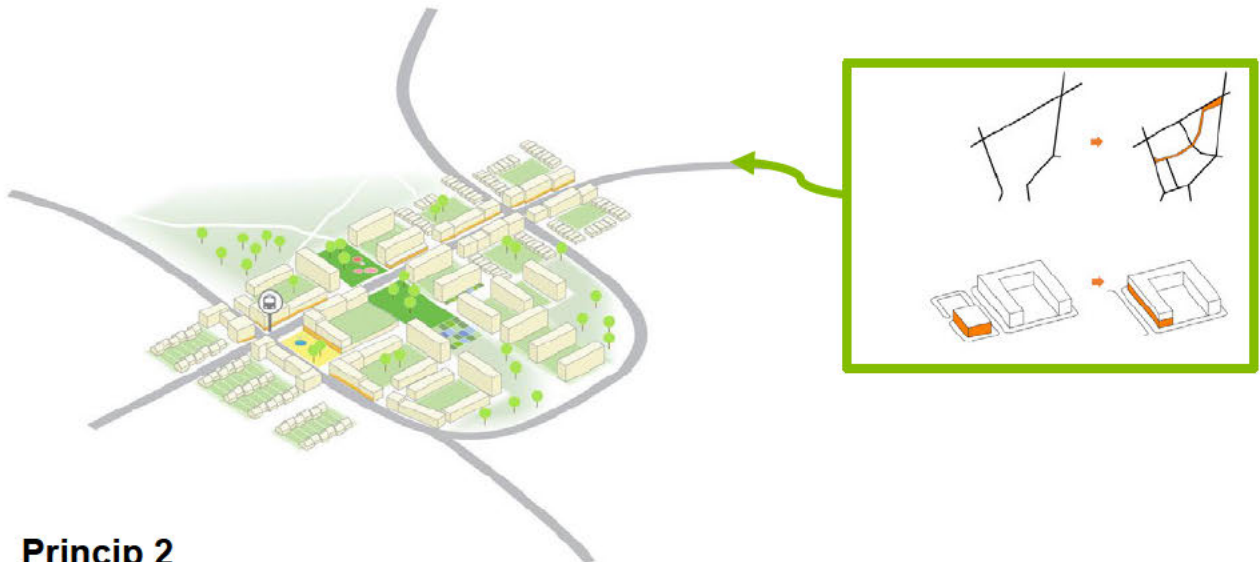
## Struktur och flöden – principskisser

Nedanstående skisser påvisar de kvaliteter som vi bedömer är bärande i insatsområdet *Struktur och flöden* och illustrerar vad Framtidenkoncernen vill åstadkomma över tid genom investeringar på och i närheten av torgen. För varje princip illustreras exempel på åtgärder som kan ingå och som också visualiseras i skisserna.

I vilken utsträckning åtgärderna som illustreras nedan kan genomföras kommer vara beroende av både vad andra aktörer kan bidra med och med koncernens finansiella situation och ställning. Det är också koncernens bedömning att hänsyn kommer att behöva tas till olika lokala förutsättningar och de boendes synpunkter och att åtgärder därigenom kan komma att variera både i omfattning och innehåll mellan de lokala torgen.

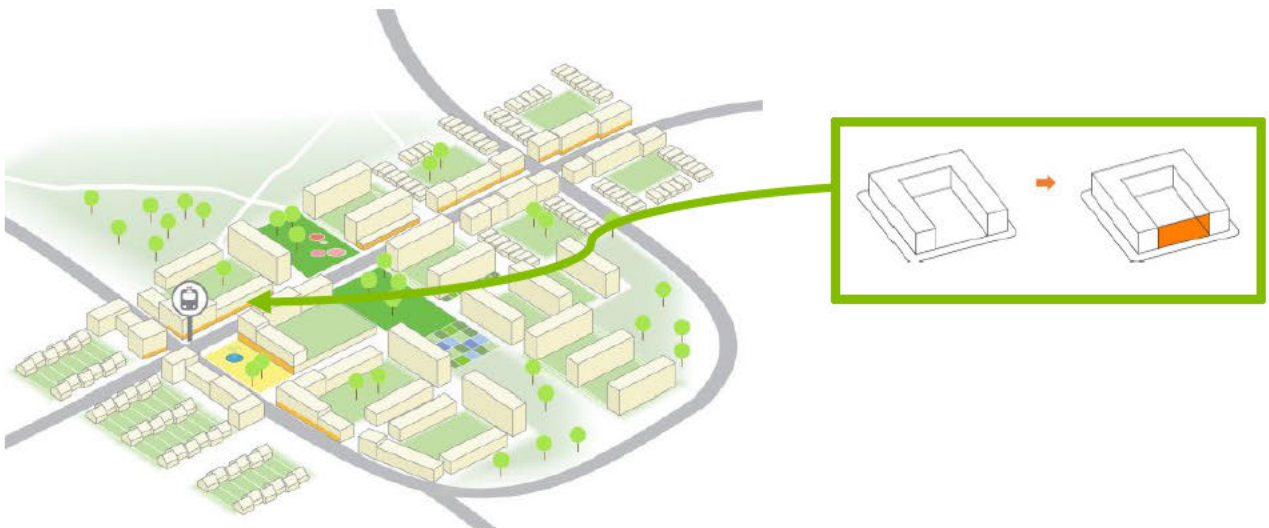
### Princip 1

Anlägg en genomgående lågfartsgata, ett stråk med trottoarer, cykelbanor och kantstensparkering. Skapa lokaler för nya eller flyttade offentliga och kommersiella verksamheter i bostadshusens bottenvåningar.



### Princip 2

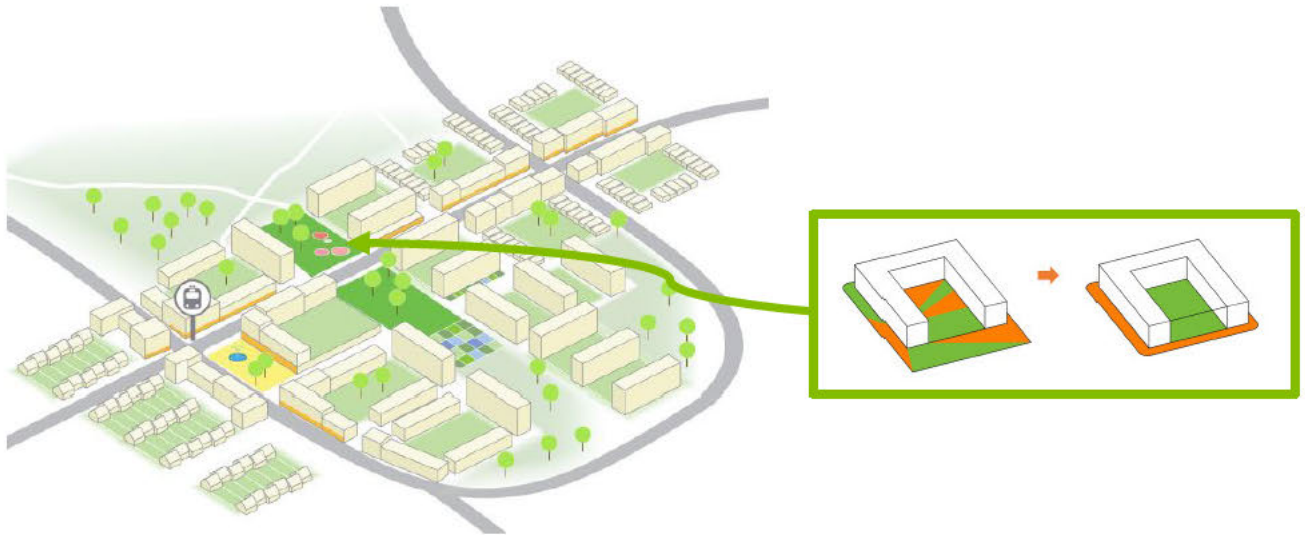
Bygg slutna kvarter med privata gårdsrum.





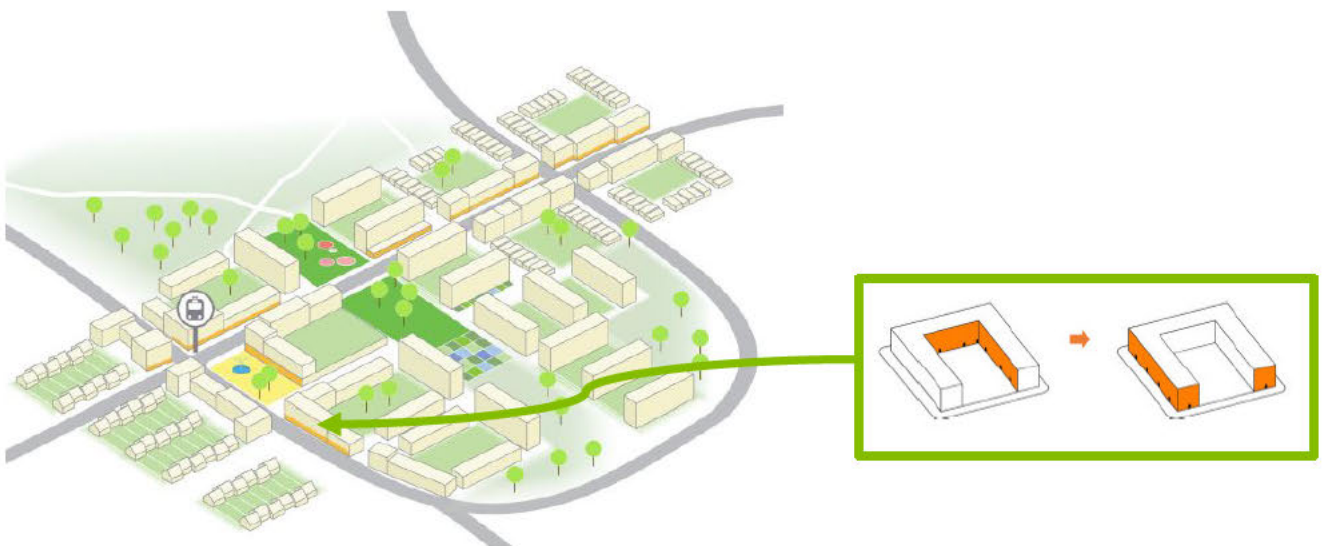
### Princip 3

Skapa tydligare förhållande mellan det privata och det offentliga i grannskapet: definiera kantzoner, minska insyn i lägenheterna, ordna med skyddade uteplatser. Stärk rumsliga avgränsningar (materiella och symboliska) med bebyggelse, växtlighet, markbeläggning, nivåskillnader eller möblering och armatur.



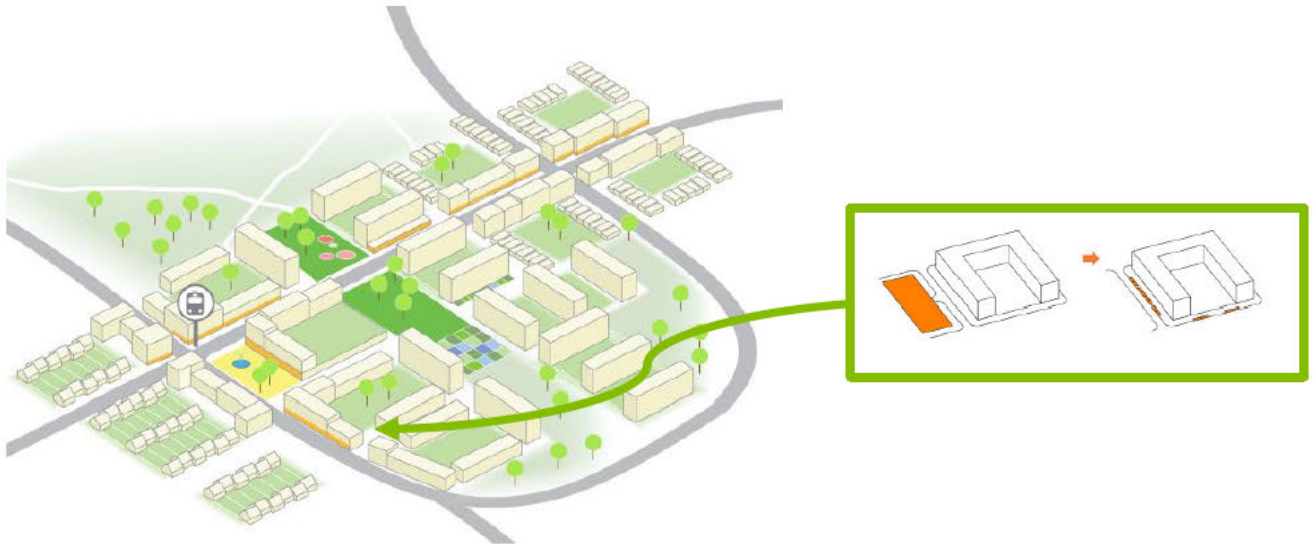
### Princip 4

Vänd bostadsentréerna mot gatan.



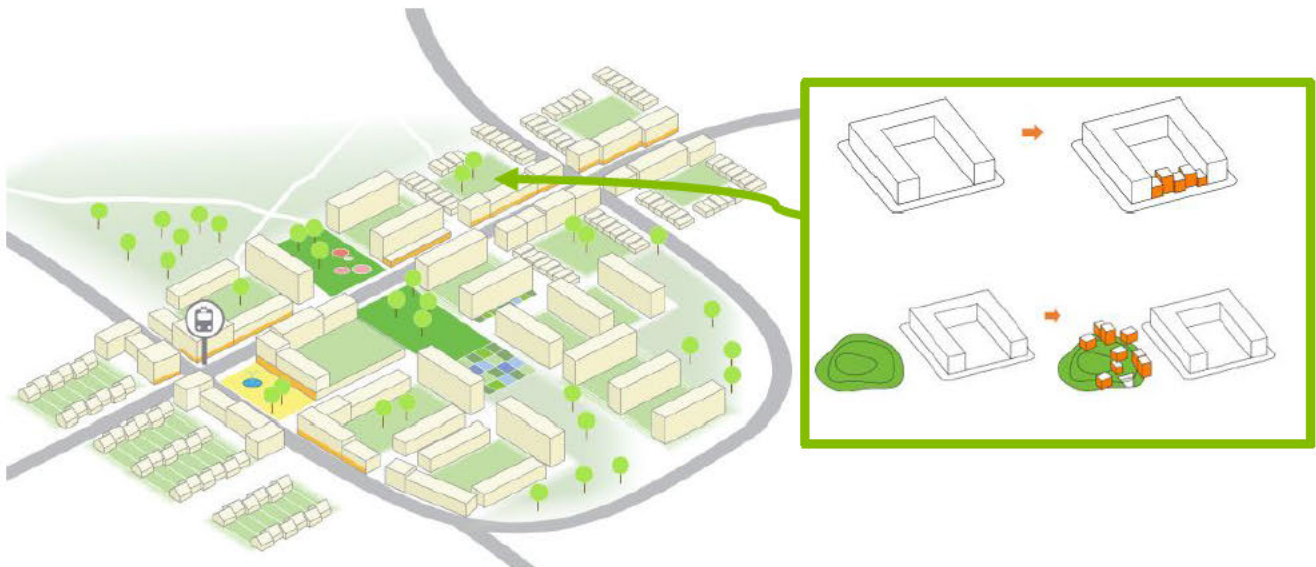
## Princip 5

Lägg ner stora parkeringsytor och inrätta gatuparkering. Utveckla boendeparkering intill den egna bostaden och relatera den till fasadöppningar.



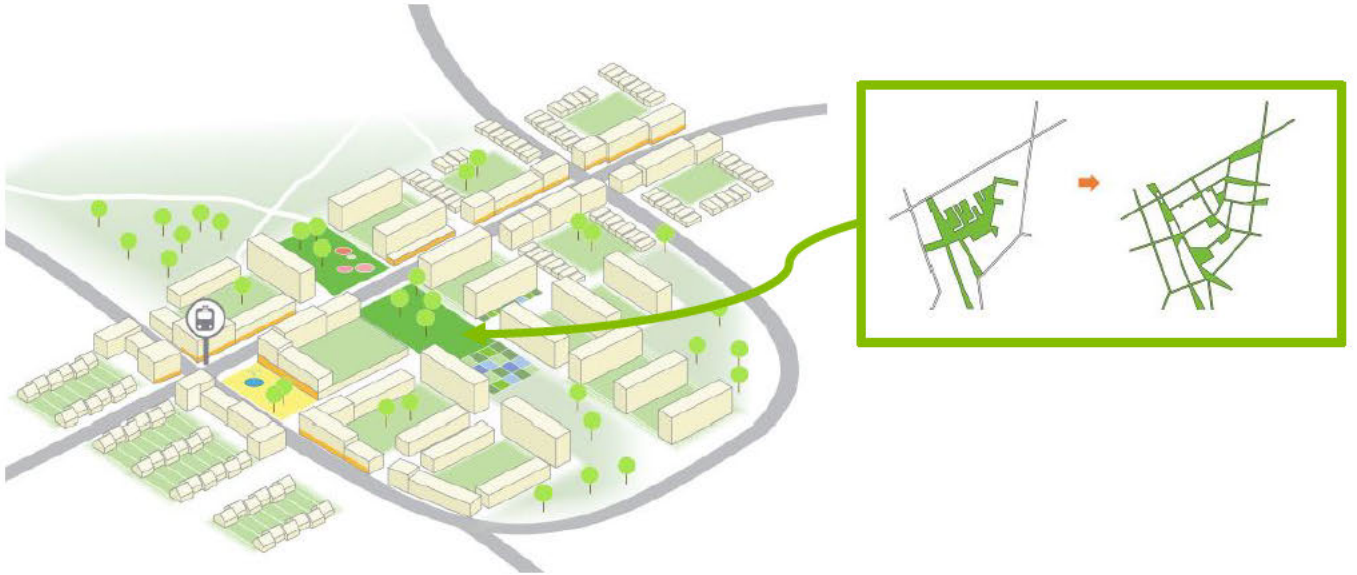
## Princip 6

Variera boendetyper genom att komplettera området med radhus, villor, studentbostäder, andra små bostäder. Utnyttja de förutsättningar som landskap och topografi ger.



## Princip 7

Omvandla stora oprogrammerade grönytor till en organiserad grönstruktur där fickparker ingår.





## Ekonomi och affärsmässighet

Tillgången till grundläggande stadskvaliteter har betydelse för bostadsmarknadens prissättning och inverkar därmed på bygg- och fastighetsmarknadens intresse för ett område. Ett ökat utbud av stadskvaliteter i bostadsområden som idag saknar sådana bedöms därigenom kunna bidra till att jämna ut prisskillnaderna mellan stadsdelarna och därmed på sikt bidra till minskad socioekonomisk segregation.

Genomförande av strategin för lokala torg innebär investeringar i nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd och förvärv av mark på och i närheten av torgen. Beredskap för att kunna förvärva mark och bära en större andel av etablerings- och exploateringskostnader på allmän platsmark bör därför finnas. Investeringar kan också ge ökat krav på nedskrivningar, vilket kan göras upp till 250 mnkr för investeringar på torgen och i närliggande område.

Nedskrivningar motiveras med att en balansering görs mot långsiktigt förväntade högre värden i befintligt bestånd i de närliggande områdena. Redovisningsmässigt kan dock inte nedskrivningar kvittas mot övervärden, utan endast nedskrivning tas över resultaträkningen.

Inom ramen för affärsmässighet kan ekonomiska investeringar som förväntas leda till lägre avkastningskrav och därmed högre marknadsvärden motiveras. Investeringar kommer att ske över längre tid och finansiell hänsyn kommer att beaktas när och var investeringarna kan tas. Koncernen kommer inte kunna genomföra alla satsningar parallellt utan prioritering och planering behöver ske. Varje investering kommer i sedvanlig ordning att beslutas i enlighet med den av styrelsen beslutade riktlinjen för projekt och investeringar.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

## Referenser

Legeby Ann, Berghauer Pont Meta, Marcus Lars (2015) *Dela[d] Stad: Stadsbyggande och segregation 3 - Sociala stadsbyggnadsanalyser*

Olsson Sören, Ohlander Marianne, Cruse Sondén Gerd (2004) *Lokala torg – liv, miljö och verksamheter på förortstorg*

Bröchner Jan, Gregorwicz Johanna, Hagson Anders (2022) *Bygga bort utsatthet? En kunskapsöversikt.*

Gehl Jan, Sim David (2022) *Mjuk stad: täthet, mångfald och närhet i vardagslivet.*

Gehl Jan (2019) *Städer för människor*

Stähle Alexander, Lundin Kleberg Helena, Nordström Tobias m.fl. (2016) *Värdeskapande stadsutveckling.* Spacescape & Evidens.