

Styrelsehandling nr 13

Datum 2024-06-18

Diarienummer BOS-2024-00521

Handläggare

Jonathan Kvist

Telefon: 031-731 50 65

E-post: jonathan.kvist@bostadsbolaget.se

Statusrapportering utsatta områden

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Informationen om den avrapportering som gjorts till koncernen den 2024-05-28 gällande utvecklingen i våra utsatta områden antecknas.

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden följer tre gånger per år upp dotterbolagens arbete i Göteborgs utsatta områden. Särskild uppföljning har skett av implementeringen av den koncerngemensamma strategiplanen som innehåller delarna trygghetssäkrade fastigheter, närvaro sju dagar i veckan, trygghetsdialoger, trygghetsvårdar, nolltolerans mot kriminell verksamhet, riktiga hyresförhållanden, 24h åtgärd mot skadegörelse och klotter samt sophantering utan nedskräpning (Superförvaltning) och nyproduktion och underhåll, social investeringsfond, jobbluft och spjutspetsinsatser inom hållbarhet och hälsa (Framtidens stadsutveckling). Störst fokus på avrapporteringen den 2024-05-28 gällde Göteborgs stads bostadsaktiebolags planerade underhåll samt planerad nyproduktion och huruvida dessa åtgärder kan anses tillräckliga för att förflytta utvecklingsområdena ytterligare i positiv riktning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomisk diskussion om avväganden och prioriteringar inom bolaget är nödvändig. Underhållsbehovet i utsatta områden särskilt Hammarkullen är stort, investeringarna i Friskvåderstorget och Hammarkulletorget behöver inkluderas i diskussionen men även de ca 6000 nya lägenheter i nyproduktion som kommer till bolaget under kommande 10-års period är omfattande ekonomiska åtaganden. En ekonomisk diskussion med moderbolaget också nödvändig för att diskutera förutsättningar och särskilt kassaflödeskrav kommande år.

Bedömning ur ekologisk dimension

Varsam renovering och återbruk är viktigt men även strategin kring införandet av mobilitet.

Bedömning ur social dimension

Ur social dimension är utvecklingen av våra utsatta områden viktig. Hur våra hyresgäster ser på sitt område. Huruvida de vill rekommendera någon att flytta dit de bor, hur attraktivt området anses. Här blir kombinationen viktig, av sociala satsningar och

strukturella investeringar, för hur området utvecklas. Det går bra i våra områden tycker hyresgästerna, det kan vi se i våra årliga mätningar via Aktivbo. Trygghetsindex ligger exempelvis bäst i Sverige om vi gör en jämförelse med andra områden på polisens lista och faktiskt över flera andra av våra områden som inte är klassificerade som utsatta. Däremot behöver stadens förvaltningar fortfarande öka sin närvaro och de grundläggande orsakerna till att områdena är utsatta behöver fortfarande adresseras däribland utmaningarna med arbetslöshet och skolresultat. Först vid en starkare socioekonomi kan områdena anses tillräckligt resilienta för att själva stå emot de negativa krafter som finns. Framtridshubbarna är en viktig och hyresgästnära satsning med fokus på att få folk i arbete. Skolorna behöver satsas på då betygsnivåerna inte är tillräckliga.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Projektportfölj renovering och nyproduktion

Bolagets bedömning

Centrumutveckling för Hammarkulletorget och Friskvåderstorget är förutsättningar för att områdena ska utvecklas åt rätt håll. Sopor och rent och snyggt är en annan faktor som påverkar stoltheten i områdena men även av de faktiska möjligheterna att kasta sopor på rätt plats. Här behöver vi parallellt jobba med betendeförändring och strukturella investeringar. Bredfjällsgatan behöver prioriteras. Tiden är en avgörande faktor för hur och när vi lyckas. Och den är självklart beroende av det utrymme bolaget får för underhåll och investeringar.

Framtiden[®]

Frågeställningar- fokus nyproduktion och renovering

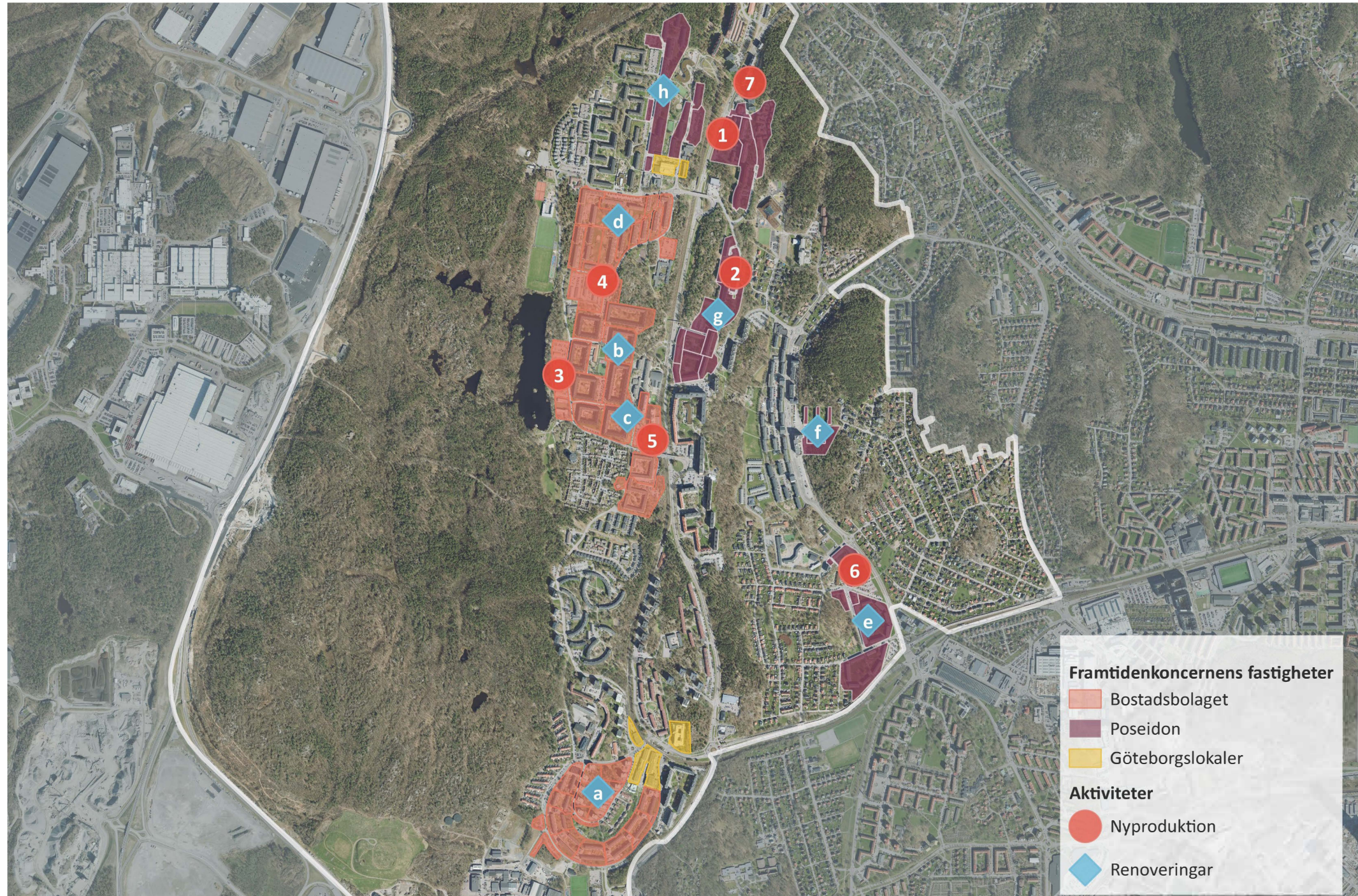
1. Ser ni förutsättning att färdigställa dessa projekt i enlighet med plan? Om inte, vad krävs ytterligare för att kunna leverera inom tidsramen?
2. Ser ni att redovisade projekt är tillräckliga för att bidra till måluppfyllelsen i strategin (att området inte bedöms som ett särskilt utsatt område 2030, och inte som ett utsatt område 2035)?
3. Om inte, vilka ytterligare/kompletterande projekt bedömer ni nödvändiga för måluppfyllelsen?

Projektportfölj Biskopsgården

	Projektnamn		Antal Bost.	Kostn. MSEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	NYPRODUKTION	Skede i process													
1	Sommarvädersgatan	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	100	209											
2	Stackmolnsgatan	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	150	313											
3	Flygvädersgatan	4a - Detaljplan - planstart till samråd	170	355							-				
4	Rimfrostgatan	4a - Detaljplan - planstart till samråd	270	564							-				
5	Friskväderstorget	4a - Detaljplan - planstart till samråd	160	334											
6	Jättestensgatan	4b - Detaljplan - samråd till granskning	124	233											
7	Stackmoln EHAB	6 - Från byggstart till färdigställande	42	123											

Projektportfölj Biskopsgården

	Projektnamn	Kostn. MSEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	RENOVERING	Kort beskrivning av projektet											
a	Vårvädersgatan (BB)	Badrum, fönster, tak	423										
b	Godväders-/Dimvädersgatan (BB)	Badrum, fönster, balkongdörrar	175										
		Utbyggnation av befintliga lägenheter (10 000 BOA)	375										
c	Friskväderstorget (BB)	Badrum, klimatskal	116										
d	Länsman (BB)	Stammar, badrum	294										
e	Kyrkbyn/Jättesten (PO)	Omvandling av befintlig butikslänga till bostäder och centrumändamål	33										
f	Långströmsgatan (PO)	Totalrenovering	350										
g	Stackmolnsgatan (PO)	Stammar	160										
h	Daggdroppegatan/Klimatgatan (PO)	Stammar	211										



Projektportfölj Hammarkullen

Projektnamn					Antal Bost.	Kostn. MSEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
NYPRODUKTION		Skede i process																
1	Sandeslätt (norra)	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	40	84														
2	Sandeslätt (södra)	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	100	209														
3	Hammarkulletorget	4a - Detaljplan - planstart till samråd	100	209														
4	Bredfjällsgatan	2 - Från inlämnat planbesked till positivt planbesked	100	209														
RENOVERING		Kort beskrivning av projektet																
a	Hammarhus	Klimatskal, trapphus, distriktskontor, vårdcentral	147															
b	Hammarkulletorget	Badrum/stam	290															
c	Bredfjäll	Ombyggnation, rivning garage	616															
d	Sandeslätt	Stam/badrum, klimatskal/tak	260															
e	Gropens gård	Badrum, klimatskal	160															



Projektportfölj Tynnered/Frölunda Torg

Projektnamn			Antal Bost.	Kostn. MSEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
NYPRODUKTION		Skede i process														
1	Södra Tynnered	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	200	418												
2	Topasgatan	3b - Positivt planbesked, på startplan innevarande år	270	564												
3	Ängås Platå EHAB	3a - Positivt planbesked, inväntar startplan	100	209												
4	Dragspelsgatorna	1 - Från idé till inlämning ansökan planbesked	200	418												
5	Lergöskgatan	4a - Detaljplan - planstart till samråd	200	418												
6	Pianogatan	4a - Detaljplan - planstart till samråd	330	690												
7	Mandolingatan kv G	5a - Detaljplan laga kraft, upphandling ej påbörjad	38	100												
8	Marconigatan Käppen EHAB	4a - Detaljplan - planstart till samråd	200	418												

Projektportfölj Tynnered/Frölunda Torg

	Projektnamn		Kostn. MSEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	RENOVERING	Kort beskrivning av projektet												
a	Vita/röda området Familjebostäder	Fasader, fönster, balkonger. Etappvis	340											
b	Briljant-/Topasgatan Bostadsbolaget	Stammar, badrum, fasader, fönster	403											
c	Norra/södra Dragspelsgatan Bostadsbolaget	Fönster, balkongdörrar	76											
d	Käppen Bostadsbolaget	Stammar, badrum, klimatskärm	419											
e	Näverlursgatan Poseidon	Ombyggnad, upprustning och tillbyggnad	346											
f	Markonigatan Poseidon	Ombyggnad, upprustning och tillbyggnad	538											
g	Mandolingatan Poseidon	Ombyggnad, upprustning och tillbyggnad	988											
h	Gånglåten Poseidon	Trapphusrenovering, fönsterbyte, fasadsystem, tillval för inglasad balkong	22											

