

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr. 12

Utfärdat 2025-02-05

Diarienummer FAB-2024-00211

Handläggare

Lisa Wistrand

Telefon: 031-773 83 51

E-post: lisa.wistrand@framtiden.se

Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden 2025-2035

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

1. Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden 2025-2035, godkänns.
2. Bostadsbolaget, Familjebostäder, Poseidon, GöteborgsLokaler, Framtiden Byggutveckling samt Egnahemsbolaget ges i uppdrag att i sin verksamhets- och projekt/investeringsplanering inarbeta strategins inriktning och prioriteringar för att möjliggöra ett genomförande i enlighet med strategins tidplan.
3. Detta beslut ersätter nu gällande bilaga *Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden*.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller en strategi för torg i utvecklingsområden, med fokus kring sju identifierade torg där koncernen har stor rådighet. Strategin anger en prioritering mellan torgen och identifierar prioriterade insatser inom de närmaste 10 åren, i syfte att stötta arbetet med att förflytta områdena från polisens lista. Strategin ersätter Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden och blir ett tillägg till Strategin för utvecklingsområden. Strategin beskriver vad som krävs av Framtidenkoncernen för att torgområdena i utvecklingsområdena i högre utsträckning ska bidra till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena. Torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdenas utveckling och därför är torgområdena utpekade som prioriterade i arbetet med genomförandet av strategin för utvecklingsområdena.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genomförande av strategin för torg i utvecklingsområden innebär investeringar och insatser i nyproduktion, befintligt bestånd och utemiljö på torgen och i torgområdena.

Strategin innebär att koncernen behöver ha beredskap för att kunna bära en större andel av etablerings- och exploateringskostnader på allmän platsmark i samband med investeringar på torgen och i närliggande område. Investeringarna kommer 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 strategins genomförande kommer 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 i utvecklingsområdena som bedöms bidra positivt till genomförandet av koncernens strategi för utvecklingsområden och till att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden 2030 och utsatta områden 2035. Denna strategi bedöms 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 stadsutveckling, fastighetsutveckling och platsutveckling i torgområdena bedöms bidra till ökat utbud av stadskvaliteter i bostadsområden som idag saknar sådana, vilket kan bidra till att jämna ut skillnaderna mellan stadsdelarna i staden och därmed på sikt bidra till minskad socioekonomisk segregation.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen.

Föreliggande ärende bedöms inte vara av principiell beskaffenhet. Ärendet innebär ingen ny riktning för bolaget och beslutet har inte heller väsentlig ekonomisk påverkan.

I enlighet med ambitionen i kommunfullmäktiges budget 2020 att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden antog Framtidenkoncernen en strategi för utvecklingsområden. Strategin kompletterades 2022 med en strategi för lokala torg. Detta gjordes bland annat mot bakgrund av två uppdrag i kommunfullmäktiges budget för 2022: Framtiden ombads att komplettera strategin för utvecklingsområden med de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* i den framtida stadsplaneringen i stadens utsatta områden, samt ingå i samarbeten mellan olika aktörer för att göra utpekade platser mer attraktiva genom exempelvis BID och inkubatorer. Framtidenkoncernens bolag har också i ägardirektiven i uppdrag att främja lokala och välfungerande handels- och mötesplatser. Bolagets bedömning var att den tillgång som torgområdena är för koncernen är underutnyttjad och att torgen har avgörande betydelse för att nå stadens mål om att inte ha några utsatta områden.

I föreliggande strategi förtydligas och konkretiseras prioriteringar kring berörda torg. Genomförandet av strategin kommer att innebära investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd och kostnader för bland annat platsutvecklande insatser i den byggda miljön. Investeringsvolymen i strategin ryms inom den finansiella ramen, om totalt 11 miljarder, som beslutats i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden år 2020. Koncernen har också beredskap att göra nedskrivningar upp till 250 mnkr för

investeringar på torgen och i närliggande område, för att möjliggöra utveckling av områdena som inte ryms inom koncernens normala lönsamhetsmodell.

De identifierade prioriterade nyckelinsatserna för torgområdenas utveckling kommer att beredas och beslutas i enlighet med den av styrelsen beslutade riktlinjen för projekt och investeringar.

I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning:

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej, se bedömning ovan
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej, se bedömning ovan

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller ett förslag till Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden med prioriteringar mellan torg och identifierade prioriterade insatser för att nå måloppfyllelse. Strategin ska göra att torgområdena i utvecklingsområdena i högre utsträckning kan bidra till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena.

Under 2024/2025 genomfördes en bred förankringsprocess, för att verifiera slutsatser från analyser och underlag samt för att diskutera prioritering och inriktning för torgområdenas utveckling. Analys- och förankringsprocessen har bland annat innefattat workshops med berörda kompetenser och nyckelpersoner på koncernens bolag, workshops med styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden, möten i berörda bolagsstyrelser och en stor hearing med presidier och ledning på stadens förvaltningar, nämnder samt representanter från berörda myndigheter och organisationer.

Beskrivning av ärendet

En strategi för Lokala torg, som bilaga till Strategin för utvecklingsområden, antogs i december 2022. Det fanns flera anledningar till beslutet om att anta en strategi för Lokala torg. Anledningarna gäller fortsättningsvis för denna fördjupade strategi för torg i utvecklingsområden:

- Framtidenkoncernen har ett tydligt ägaruppdrag att arbeta med frågan
- Torgen har en viktig roll för upplevelsen av områdets attraktivitet och trygghet, och torgområdets utveckling är viktigt för att ge underlag till levande torg och publika platser.
- Den tillgång som torgområdena är för koncernen bedöms vara underutnyttjad
- Torgen bedöms ha avgörande betydelse för att nå stadens mål om att inte ha några utsatta områden.

Denna strategi identifierar och prioriterar torgområden i koncernens utvecklingsområden där vi i koncernen har stor rådighet och där bolag i koncernen äger såväl centrumfastigheter och torgytor som närliggande bostadsområden. Torgområden som är utpekade ligger i områden som finns (2024) på polisens lista över utsatta områden:

- Rymdtorget
- Gärdsås torg
- Hammarkulletorget
- Hjällbo centrum
- Vårväderstorget
- Friskväderstorget
- Länsmanstorget

Syftet med strategin är att driva på utvecklingen kring sju torg i utvecklingsområden där koncernen har stor rådighet, så att områdena som helhet blir mer attraktiva och trygga och att områdena tas bort från polisens lista över utsatta områden. Strategin pekar ut riktning och prioritering för koncernens samlade utvecklingsinsatser i den fysiska miljön kring respektive torgområde. Torgområdesutvecklingen för koncernen består av en samordning av koncernens insatser och investeringar som omfattar stads- och platsbyggnad, plats- och bebyggelseförändring såväl som platsaktivering. Strategin syftar dessutom till att höja kapacitet och mobilisering av invånardrivna engagemang kring områdenas utveckling.

Strategin uttrycker koncernens viljeinriktning för torgområdesutveckling. I dessa områden har vi stor rådighet men för att nå en förflyttning och utveckling i områdena krävs en samsyn med stadens förvaltningar om prioritering, en samsyn om framdrift och prioritering i detaljplaner etc.

Bolagets bedömning

Förslag till strategi för torg i utvecklingsområden ersätter nu gällande *Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområden* och är en fördjupning och ett förtydligande av den. Strategin är en del i koncernens strategi för utvecklingsområden och identifierar vad koncernens bolag ska göra för att få ut den fulla potentialen i respektive torgområde.

Torgen i utvecklingsområdena har stor betydelse för områdesutvecklingen och är prioriterade och viktiga i genomförandet av strategin för utvecklingsområdena.

Bolaget bedömer att prioriteringen, utvecklingsinriktningarna och de identifierade insatser som lyfts fram i strategin är väsentliga att genomföra och att de ökar möjligheterna för att torgområdena ska kunna bidra till att vi inte ska några särskilt utsatta områden.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Anna-Karin Trixe

Strategichef

.....

Terje Johansson

Vd och koncernchef

Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden

Prioriteringar och utvecklingsinriktning för
torgområden i utvecklingsområden 2025-2035

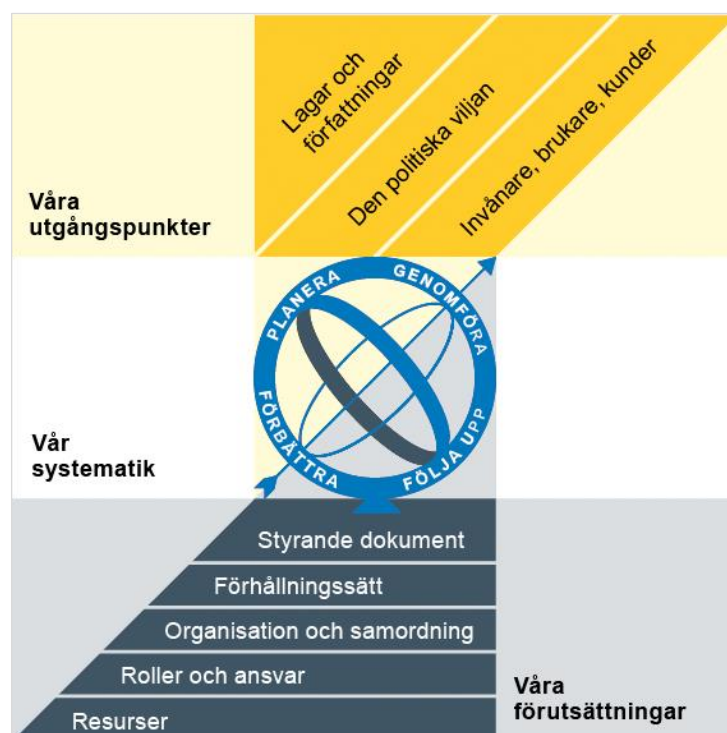


Planerande styrande dokument

Vision
Program
► Plan

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Samtliga dotterbolag i koncernen	Diarienummer: FAB-2024-00211	Datum och paragraf för beslutet: 2025-XX-XX
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: 2025-2035	Senast reviderad: 2025-XX-XX	Dokumentansvarig: Strategichef
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning 3

 Syftet med denna strategi 3

 Vem omfattas av strategin 3

 Giltighetstid..... 3

 Bakgrund 3

 Koppling till andra styrande dokument 4

 Stödjande dokument 5

 Uppföljning av denna strategi..... 5

Strategin..... 6

 Torgens betydelse för områdenas utveckling 6

 Avgränsning Torgområden 6

 Värdeskapande kvaliteter att utveckla 6

 Torgen i jämförelse..... 7

 Prioriteringar mellan torgen..... 8

 Ekonomi och affärsmässighet 10

 Samordning kring strategins genomförande..... 12

 Strategiskt prioriterade insatser per torgområde 12

 Hammarkulletorget 13

 Hjällbo centrum 15

 Friskvåderstorget..... 17

 Rymdtorget..... 19

 Vårvåderstorget..... 21

 Länsmanstorget 23

 Gärdsås torg 25

Inledning

Syftet med denna strategi

Syftet med strategin är att driva på utvecklingen kring sju torg i utvecklingsområden där koncernen har stor rådighet. Strategin identifierar plats- och stadsutvecklingsinsatser som kan bidra till att områdena som helhet blir mer attraktiva och trygga. Målet är att bidra till att områdena tas bort från polisens lista över utsatta områden. Strategin kompletterar Strategin för utvecklingsområden och pekar ut riktning och prioritering för koncernens samlade utvecklingsinsatser i den fysiska miljön kring respektive torgområde.

Torgområdesutvecklingen för koncernen består av en samordning av koncernens insatser och investeringar och omfattar stads- och platsbyggnad, plats- och bebyggelseförändring samt platsaktivering. Strategin syftar dessutom till att höja kapacitet och mobilisering av invånardrivna engagemang kring områdenas utveckling.

Vem omfattas av strategin

Denna strategi gäller för Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder, GöteborgsLokaler, Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget.

Giltighetstid

Denna strategi gäller 2025-2035.

Bakgrund

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 som beslutades i juni 2020.

I ägardirektiven för bolagen i Framtidenkoncernen anges därutöver 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.”

I kommunfullmäktiges budget för 2022 gavs Framtiden ytterligare två uppdrag som har stark koppling till utvecklingsområdena och i synnerhet utvecklingen av den fysiska miljön.

- 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 behovet av att arbeta med de lokala torgens potential och dess roll för områdenas utveckling i de särskilt utsatta områdena. Av den anledningen pekas arbetet med de lokala torgen ut som prioriterat i Framtidenkoncernens affärsplaner sedan 2022.

En strategi för Lokala torg, som bilaga till Strategin för utvecklingsområden, antogs i december 2022. Det fanns flera anledningar till beslutet om att anta en strategi för Lokala torg. Anledningarna gäller fortfarande och med denna strategi förtydligas inriktningarna för respektive område och prioriteringarna dem emellan:

- Framtidenkoncernen har ett tydligt ägaruppdrag att arbeta med frågan
- Torgen har en viktig roll för upplevelsen av områdets attraktivitet och trygghet, och torgområdets utveckling är viktigt för att ge underlag till levande torg och publika platser.
- Den tillgång som torgområdena är för koncernen bedöms vara underutnyttjad
- Torgen bedöms ha avgörande betydelse för att nå stadens mål om att inte ha några utsatta områden.

Målet för satsningen på utvecklingen på och kring torgen är att ”Framtidens torgområden bidrar till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena”.

För att nå det mål ska vi därför arbeta med att utveckla stadskvaliteter inom fyra huvudsakliga delar:

- Mötesplatser och socialt liv
- Verksamheter och funktioner
- Struktur och flöden
- Trivsel och profil

Stadskvaliteter kan åstadkommas både genom stads- och platsbyggnad, platsförädling, fastighetsutveckling, platsaktivering och mobilisering.

Denna strategi identifierar och prioriterar torgområden i koncernens utvecklingsområden där vi i koncernen har stor rådighet och där bolag i koncernen äger såväl centrumfastigheter och torgytor som närliggande bostadsområden. Torgområden som är utpekade ligger i områden som finns (2024) på polisens lista över utsatta områden:

- Rymdtorget
- Gärdsås torg
- Hammarkulletorget
- Hjällbo centrum
- Vårväderstorget
- Friskväderstorget
- Länsmanstorget

Koppling till andra styrande dokument

Strategin för torg i utvecklingsområden har koppling till andra styrande dokument som är antagna av koncernens styrelse. Strategin ligger som en bilaga till Strategin för utvecklingsområden.

Styrande dokument som i delar direkt berör denna strategi:

- Framtidenkoncernens affärsplan
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter

Stödjande dokument

Stödjande dokument, modeller och analyser som exempelvis bedömning av värdeskapande stadskvaliteter, fördjupade nulägesanalyser för respektive område kan komma att tas fram som stöd för framtida utvecklingsarbete inom torgområdena.

Uppföljning av denna strategi

Denna strategi följs upp i enlighet och samordnat med rutinerna för uppföljningen av Strategin för utvecklingsområden och rapporteras till styrelsen i samband med att uppföljningen av den övergripande strategin rapporteras. Effekterna av de samlande insatserna följs upp utifrån områdets förflyttning inom mätbara indikatorer för attraktivitet och trygghet på områdesnivå. Varje prioriterad insats följs upp genom bolagsdialoger som sker cirka två gånger per år. Insatserna följs upp utifrån om insatsen är pågående eller genomförd.

Strategin

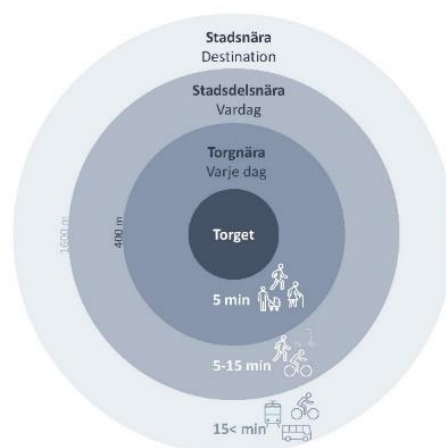
Torgens betydelse för områdenas utveckling

Avgränsning Torgområden

Torgområdena har stor betydelse för områdenas utveckling 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. Hur torgområdet funkar, vad det innehåller och vad som kan ske där spelar stor roll för människors känsla av välbefinnande och livskvalitet i området. 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.

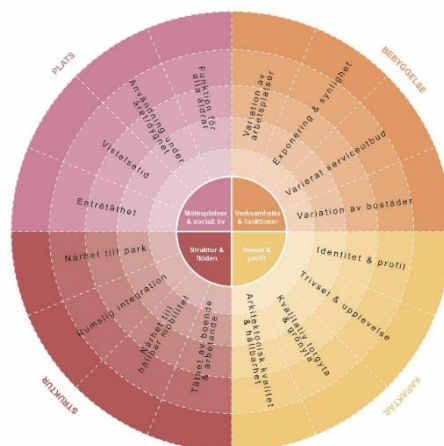
Hur väl torget fungerar för kommersiella och publika funktioner hänger tätt ihop med hur omlandet kring torget är strukturerat utifrån topografi, bebyggelsestruktur, stråk, stöttande innehåll och hur befolkningsunderlaget ser ut. Ett livskraftigt torgområde med många funktioner och stort utbud behöver befolkade platser, stråk och ett tillgängligt underlag.

Respektive torg och plats har olika stort upptagningsområde och fyller olika stor funktion för sitt närområde, sitt stadsdelsområde och för staden. Hur det ser ut, vad som finns och hur området fungerar, inom en radie på 400 meter från respektive torg, är särskilt viktigt för hur attraktivt, tryggt och uppskattat ett område kan vara. Torgen och torgens influensområde kallar vi tognära område. Koncernens rådighet inom detta område är det mest prioriterade området och där vi börjar torgområdesutveckling vid alla de sju utpekade torgen.



Värdeskapande kvaliteter att utveckla

Torgen liknar delvis varandra men de har alla också helt unika förutsättningar som torg och för attraktivitet och trygghet i sitt närområde. Några av de sju utpekade torgen har betydelse som destination och målpunkt, de flesta torgen har betydelse som torg eller samlande plats i sin stadsdel. Alla berörda torgområden har platser som är viktiga för vardagen för boende i koncernens bostadsområden. Varje torg behöver utvecklas utifrån sina egna lokala förutsättningar. Hur torget är lokaliserat i staden och strukturen, hur tillgängligt torget är, hur befolkningsunderlaget ser ut och hur väl disponerat torg, lokaler och stråk är, är exempel på aspekter som ger torget förutsättningar att vara attraktivt, tryggt och fylla det utbud som efterfrågas. Insatser och investeringar som bidrar till värdeskapande stadskvaliteter på torget och i ett tognära område ska kunna motiveras och prioriteras. För vissa torgområden har det betydelse vilka kvaliteter som tillförs och utvecklas även i det stadsdelsnära området eller i andra närliggande områden.



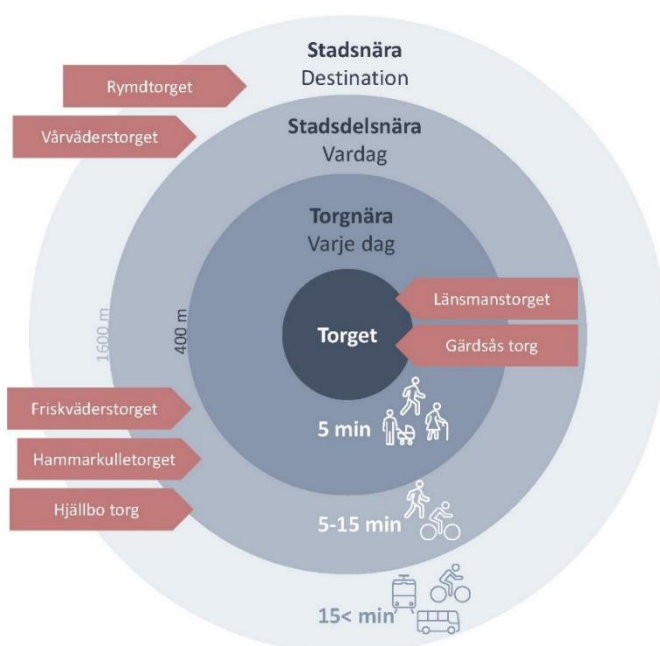
För att stärka en plats och ett områdes attraktivitet och trygghet behöver vi bland annat skapa goda förutsättningar för värdeskapande stadskvaliteter, som är lokalt anpassade. Kvaliteter behöver tillföras och utvecklas kopplat till så väl plats och stråk som till bebyggelsens utformning och stadsstrukturen. Dessutom behöver kvaliteter som direkt präglar upplevelsen, karaktären av området och dess identiteten bearbetas.

Kvaliteterna som ska adderas, stärkas, utvecklas och värnas utgår ifrån fyra teman:

- PLATS - Mötesplatser och socialt liv
- BEBYGGELSE – Verksamheter och funktioner
- STRUKTUR – Struktur och flöden
- KARAKTÄR – Trivsel och profil

Torgen i jämförelse

De sju torgen som är i fokus i denna strategi skiljer sig åt en hel del. De skiljer sig åt utifrån vilka stadskvaliteter de har, vilken roll de har som torg och plats i sitt omland och vilken potential de har att utveckla fler stadskvaliteter inom den närmaste 10-årsperioden. Bilden nedan visar en analys av hur torgens betydelse för och relation till sitt omland ser ut.



Hammarkulletorget, Hjällbo centrum och Friskväderstorget är idag viktiga torg för sin stadsdel, som mötesplats och för det praktiska vardagslivet. Även Vårväderstorget och Rymdtorget är det men har dessutom en tydligare roll för ett lite större omland och som destination. Gäldsås torg och Länsmansstorget har en underordnad roll som torg idag, men är viktiga platser eller funktioner i sin närmiljö. Alla torgen har specifika behov och potential för olika värdeskapande stadskvaliteter.

Prioriteringar mellan torgen

Strategin uttrycker koncernens viljeinriktning för torgområdesutveckling och anger en prioritering för koncernens insatser och investeringar. I de utpekade torgområden har koncernen stor egen rådighet kring utvecklingen i den byggda miljön, men för att nå en förflyttning och utveckling i områdena krävs en samsyn med stadens förvaltningar om prioritering.

Torgen och torgområdena har olika förutsättningar för att göra en förflyttning genom tillskapande av fler värdeskapande stadskvaliteter. I områden där Framtidenkoncernen har stort bestånd och störst rådighet krävs att vi tar större ansvar i att driva förflyttningen. I områden som har särskilt stora sociala utmaningar är dessutom behovet större av betydande fysiska, strukturella insatser och investeringar. Prioriteringarna nedan utgår från koncernens samlade insatser, där det finns bäst möjlighet att påverka en förflyttning fram till 2030/2035, där behovet är som störst och där koncernen har störst rådighet. Vid alla torgområden krävs någon form av insatser och samordning. Insatserna och investeringarna har olika stor omfattning och olika tidshorisont beroende på resonemang om rådighet och angelägenhet, dessutom påverkar den övergripande prioriteringen respektive bolag i olika utsträckning. Den koncernövergripande prioriteringen är uppdelad i följande kategorier:

prio 1.

Områdesutveckling

stora investeringar innan 2030 och löpande investeringar 2030-2040.

Kräver omfattande stadsutveckling.

- Hammarkulletorget
- Hjällbo centrum
- Friskvåderstorget

prio 2.

Torgutveckling

vissa investeringar innan 2030, större investeringar 2030-2040.

Kräver i första hand plats- och torgutveckling.

- Rymdtorget
- Vårvåderstorget

prio 3.

Scenarieutveckling

vissa investeringar innan 2030, utred möjliga investeringar för 2030-2050.

Kräver en scenarioanalys för möjliga vägval.

- Länsmanstorget
- Gårdsås torg

Prioriteringarna ger en övergripande prioritering för Framtidenkoncernen som helhet. Respektive bolag behöver se över sina prioriteringar med hänsyn till den övergripande prioriteringen och samordning mellan bolagen.

Prio 1: Områdesutveckling, stora investeringar innan 2030

- Hammarkulletorget
- Hjällbo centrum
- Friskvåderstorget

Hammarkulletorget, Hjällbo centrum och Friskvåderstorget kräver en samlad områdesutveckling för att komma bort från polisens lista över utsatta områden. Behoven av utveckling är stora i närtid och här finns stora möjligheter för en positiv förstärkning

fram till 2030-2035. I respektive torgområde finns potential för nyproduktion av bostäder och lokaler, större utvecklingsmöjligheter i befintligt bestånd och i plats, torg och park.

Framtidenkoncernen har ett stort bestånd, rådighet, och därmed ett stort ansvar. I dessa områden krävs ökad samordning mellan flera bolag i koncernen.

Prio 2: Torgutveckling, vissa investeringar innan 2030, större 2030-2040

- Rymdtorget
- Vårväderstorget

Rymdtorget och Vårväderstorget har stora möjligheter för en positiv förstärkning genom i första hand platsutveckling fram till 2030-2035. Utvecklingsbehoven är stora men saknar potential för omfattande investeringar i nyproduktion inom målåret. Här finns potential för viss nyproduktion av bostäder och lokaler, det finns utvecklingsmöjligheter i befintligt bestånd och stor potential i utveckling av plats, torg och park.

Framtidenkoncernen har en stor roll men frågorna och rådigheten delas av fler aktörer. I vissa fall är flera större investeringar gjorda (exempelvis Rymdtorget), i andra fall kvarstår omfattande strukturomvandlingar och utvecklingsriktning från stadens förvaltningar (exempelvis Vårväderstorget).

Prio 3. Scenarieutveckling, vissa investeringar innan 2030, utred investeringar för 2030-2050

- Länsmanstorget
- Gäldsås torg

Länsmanstorget och Gäldsås torg har sämre utgångsläge för torgområdesutveckling utifrån förutsättningar att utveckla stadskvaliteter och utifrån koncernens begränsade rådighet. Det finns begränsade möjligheter till torg- och områdesutveckling till 2030-2035. Här finns stora utvecklingsbehov på längre sikt och Framtidenkoncernen har delat ansvar med flera andra aktörer.

I ett längre tidsperspektiv finns potential för större stadsutveckling genom nyproduktion av bostäder och lokaler, potentiella mark- och fastighetsförvärv och utvecklingsmöjligheter i befintligt bestånd. Inriktningen för koncernens insatser måste analyseras vidare. Inom målåret finns viss potential i utveckling av plats, torg och park.

Ekonomi och affärsmässighet

Genomförandet av strategin innebär investeringar i nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd, kostnader för produktion av bostadsrätter/äganderätter, förvärv och försäljning av mark på och i närheten av torgen och platsutvecklande insatser i den byggda miljön. Investeringsvolymen i strategin ryms inom den finansiella ramen, om totalt 11 miljarder, som beslutats i Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden år 2020. De ekonomiska förutsättningarna för investeringar är särskilt svåra i koncernens utsatta områden, delvis på grund av marknadsläget men också på grund av det eftersatta utgångsläget i befintligt bestånd och utemiljö. För att kunna möta områdenas omfattande utvecklingsbehov har koncernen därför beredskap att bära en större andel av etablerings- och exploateringskostnader på allmän platsmark och ta beslut om investeringar som innebär nedskrivningar. Detta kräver koncerngemensamma avvägningar och argumentation kring vilka värdeskapande kvaliteter som kan tillföras för varje insats och som en del i områdets utveckling. Koncernen har beredskap att göra nedskrivningar upp till 250 mnkr för investeringar på torgen och i närliggande område, för att möjliggöra utveckling av områdena som inte ryms inom koncernens normala lönsamhetsmodell.

Nedskrivningar kan affärsmässigt 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 en nedskrivning ska tas över resultaträkningen när marknadsvärdet på en fastighet bedöms understiga fastighetens bokförda värde. Inom ramen för affärsmässighet kan ekonomiska investeringar som förväntas leda till lägre avkastningskrav och därmed högre marknadsvärden motiveras.

Närliggande bostadsbestånd (radie på ca 400 meter) inom de sju identifierade torgområdena består av 8 358 bostäder och 86 602 kvm lokalyta. Totalt marknadsvärde på bostäder och lokaler på torgen och i närliggande område bedöms till 7 368 mnkr per 2024-12-31, med ett övervärde på ca. 4 000 mnkr. En påverkan av lägre direktavkastningskrav med 0,1%-enhet till 0,5%-enhet bedöms öka det närliggande beståndets marknadsvärden med ca. 130 mnkr till ca. 650 mnkr.

Utvecklings- område	Torgområde	Bedömt marknadsvärde (mnkr), (2024-12-31)	Antal bostäder	Total lokalyta
Hammarkullen	Hammarkulletorget	■	■	■
Hjällbo	Hjällbo centrum	■	■	■
Biskopsgården	Vårväderstorget	■	■	■
	Friskväderstorget			
	Länsmanstorget			
Bergsjön	Rymdtorget	■	■	■ ■
	Gärdsås torg			
Summa		7 368	8 358	86 602

Tabell över bedömd påverkan på marknadsvärden med anledning av förändrade avkastningskrav.

Totalt uppskattas investeringsvolymen för torgområdesutvecklandeinsatser omfatta omkring 4 miljarder kronor, fördelat över cirka 10 år, inom de definierade torgområdena (radie ca 400m). Ungefär 3,3 miljarder kronor avser nyproduktion av bostäder inklusive produktionskostnad för bostadsrätter och plankostnader i syfte att sälja byggrätter för bostadsrätter eller annat innehåll än hyresrätter. Cirka 0,7 miljarder kronor avser upprustning eller ombyggnation av befintliga fastigheter samt upprustning av utemiljö. I tabellen nedan framgår en uppskattning av hur strategins totala investeringsvolym (inkl kostnader för Egnahemsbolagets produktion) bedöms fördela sig mellan de olika torgområdena under perioden.

Torgområde	Uppskattad total investeringsvolym, (mnkr)	Varav investeringar i befintligt bestånd/utemiljö (mnkr)	Varav investeringar i nyproduktion (HR) (mnkr)	Varav kostnadsvolym för nyproduktion (BRF, plankostnader mm) (mnkr)
Hammarkulletorget	██████	██████	██████	██████
Hjällbo centrum	██████	██████	██████	██████
Friskvåderstorget	██████	██████	██████	██████
Rymdorget	██████	██████	██████	██████
Vårvåderstorget	██████	██████	██████	██████
Gårdsås torg	██████	██████	██████	██████
Länsmanstorget	██████	██████	██████	██████
Summa	██████████	██████████	██████████	██████████

Tabell över bedömd samlad investeringsvolym.

De identifierade prioriterade nyckelinsatserna för torgområdenas utveckling kommer att beredas och beslutas i enlighet med den av styrelsen beslutade riktlinjen för projekt och investeringar. Alla besluts- och investeringsärenden som syftar till utvecklingen i torgområdena ska utöver de uppgifter som vanligen tas upp även presentera:

- vilka värdeskapande kvaliteter som eftersträvas och uppnås med insatsen
- hur avvägningar mellan ekonomin och värdeskapande kvaliteter gjorts
- insatsens bidrag till områdets samlade utveckling
- hur koncernens berörda bolag, boende och andra intressenter har inkluderats i processen inför beslut.

Alla insatser, oavsett ekonomisk omfattning, följs upp genom bolagsdialoger cirka två gånger per år (se Avsnitt Uppföljning av denna strategi).

Samordning kring strategins genomförande

En förutsättning för strategins genomförande är att berörda bolag i koncernen samlas kring de olika torgområdena, har samsyn kring nuläget och utvecklingsinriktningen, samt driver sina insatser och projekt i enlighet med inriktningen.

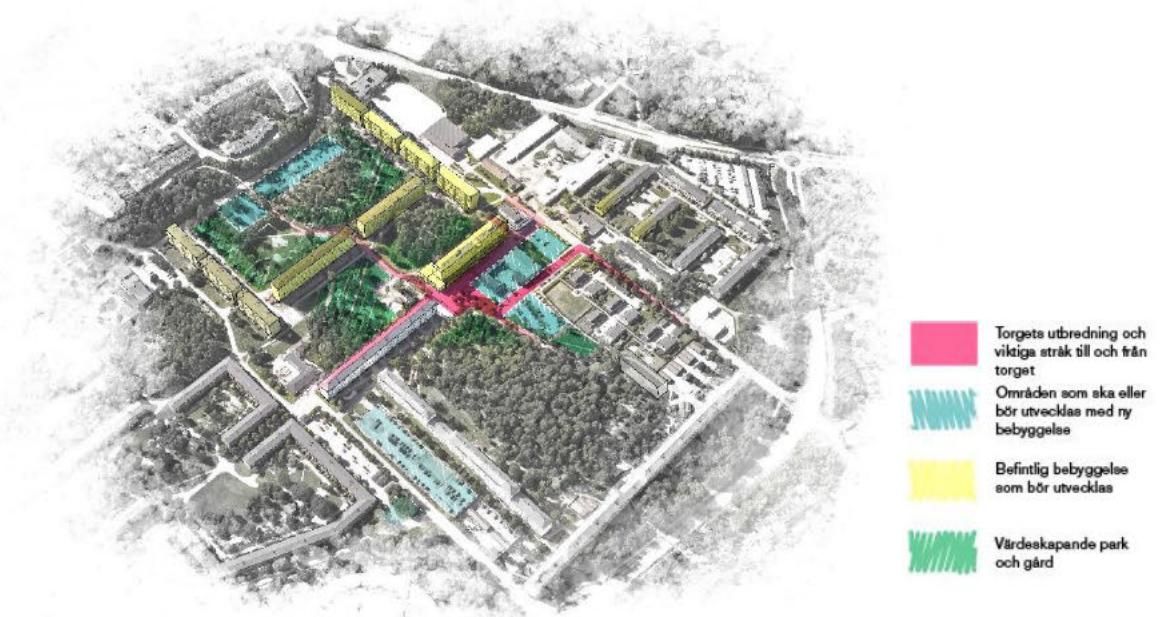
För torgområdenas utveckling krävs samordning i koncernen, den formas efter behov eller enligt koncernens former för områdesutveckling där det är aktuellt. I samordningsgrupperna samordnas löpande frågor kring stads- och platsbyggnad, platsförädling, fastighetsutveckling, platsaktivering och mobilisering. Koncernssamordningen stöttar, driver och identifierar synergier mellan projekt, hittar vägar framåt och driver på genomförandet.

Projekt och insatser drivs fortsatt inom berörda bolag. Beslut tas i enlighet med rådande rutiner.

Strategiskt prioriterade insatser per torgområde

I följande avsnitt görs en konkretisering och specificering av respektive torgområdes förutsättningar och möjligheter. Här motiveras prioriterade insatser och nyckelprojekt som kunnat identifieras under 2024, som kan bidra till utvecklingen av torgområdet och fler värdeskapande stadskvaliteter inom en 10-årsperiod. Respektive bolag ansvar för att forma och driva insatserna som kan bidra till förflyttningen. Analyser av förutsättningar, behov och potential kan komma att omvärderas allteftersom områdena utvecklas och förändras. Därför är det viktigt att följa upp effekterna av insatserna och löpande uppdatera nulägesanalysen.

Hammarkulletorget Strategisk utvecklingsplan



Torget ska utgöra ett tydligt avgränsat och samlande rum. Torgytan ska kunna korsas, överblickas och möten ska uppstå. Kring kanterna, i soliga lägen med bra mikroklimat ska man kunna sitta och stanna upp. Det behöver finnas en större flexibel yta som kan aktiveras på olika sätt under veckan och året.

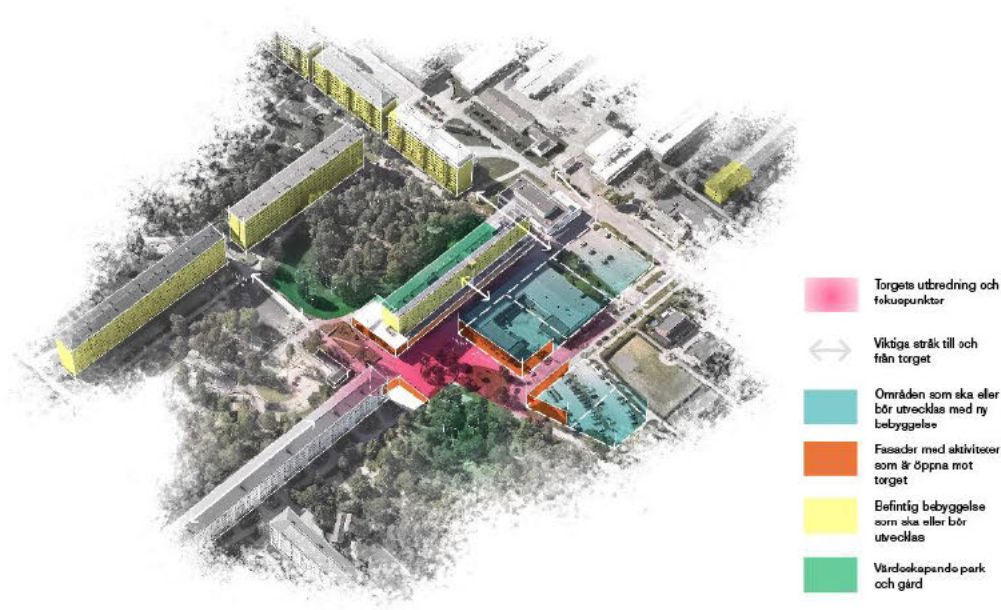
Bottenvåningarna kring torgen behöver vara öppna, ljusa och aktiva. Verksamheter som är besöks- och personalintensiva och utåtriktade ska prioriteras kring torgrummet. Stadsdelens målpunkter och offentliga funktioner bör samlas till torget. Stadsdelen behöver ha de verksamheter som krävs för vardagslivet så som; livsmedelsbutik, restaurang, bibliotek, vård mm.

Torget behöver få fler bostadsentréer och fler bostäder i direkt anslutning, med ögon mot torg och angränsande stråk.

Bebyggelse, möblering och grönska kring torg och stråk ska med hjälp av sin gestaltning, belysning och fria siktlinjer bidra till att torg och stråk uppfattas attraktiva, vackra och trygga.

Kringliggande bostadsområden, gårdar, lekplatser och park blir omhändertagna och knyts samman med torget genom gåvänliga stråk och utan att invånarna behöver korsa en bilväg.

Prioriterade insatser



Följande insatser är identifierade och prioriteras för att utveckla Hammarkulletorget till ett torgområde som stärker Hammarkullen som helhet och för att bli en trygg och attraktiv plats för boende och verksamma i området. Insatserna bedöms som väsentliga för Hammarkullens utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids-horisont
Hammarhus	Ombyggnad, tillbyggnad, anpassning. Fler bostäder, bostadsentréer mot torg. Fokus barnfamiljer. Lokaler för besöks/arbetsintensiva verksamheter. Vård, omsorg, livsmedel mm. Aktiv bottenvåning och tätt mellan entréer mot torg.	2026-2030
Nyproduktion Torget	Kompletterande bostadstyper och upplåtelser. Boende nära torget, ögon över torg och stråk, bostadsentréer mot torg och gata. Möjlighet till torgomdaning, definierat rum och samlande stråk.	2030-2035
Centrumhus	Handel och service samlat, med entréer mot torgyta. Omsorgsfullt uttryck och gestaltning. Lokalanpassning matbutik.	2027, 2030
Torgyta	Skapa oprogrammerade platser, möjliggör siktlinjer och överblick. Möjliggöra att det ska vara enkelt att passera, gena, korsande stråk. Sittplatser och vistelseytor i sollägen och lägen med gott mikroklimat. Belysning och aktiverade bottenvåningar.	2026, 2028, 2030
Bredfjällsgatan, närmast torget och torgstråken	Identitet och omsorg i det befintliga beståndet och boendemiljöerna. Entréer mot torg och stråk, definierade gårdar och aktiverande utemiljö för alla åldrar.	2025-

Hjällbo centrum Strategisk utvecklingsplan



Torget är en integrerad del i kopplingen mellan östra och västra Hjällbo. Torgets kommersiella del samlas vid centrumhuset med entréer mot Gråbovägen och mot torgytan. Ett pärlband av kvalitativa platser tillskapas, gröna, lekbara, sammanlänkande, aktiva och lugna. Sollägen och små platser med gott mikroklimat i nordvästra delen av torgytan nyttjas för att stanna upp, för fika eller servering. Det behöver finnas en större flexibel yta som kan aktiveras på olika sätt under veckan och året.

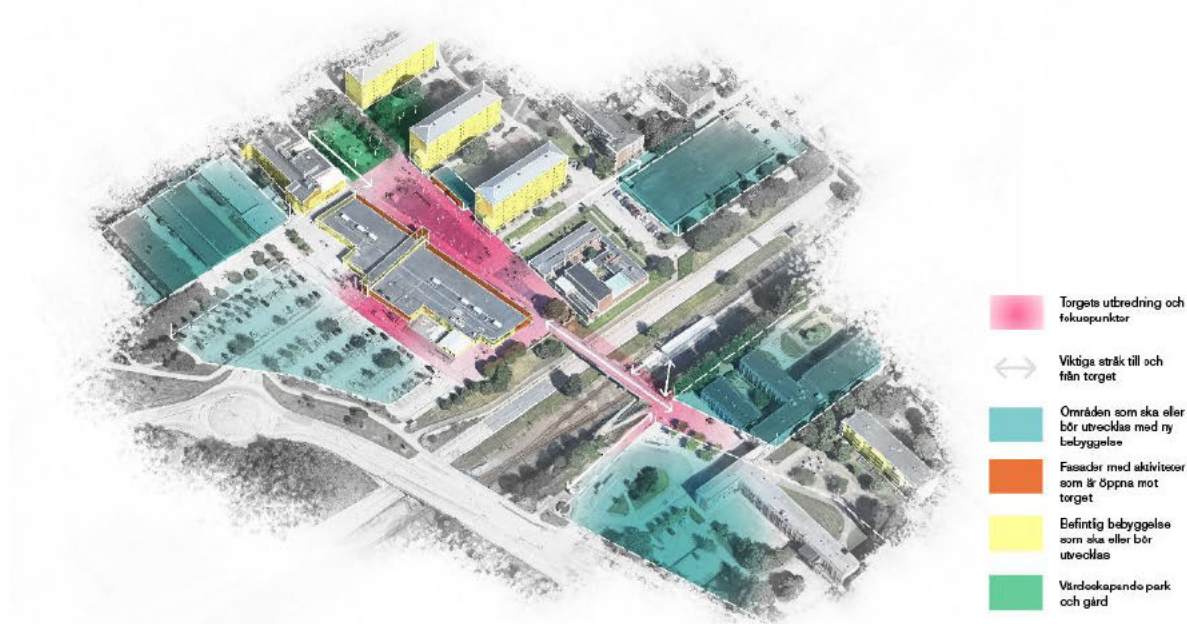
Bottenvåningarna kring torgen behöver vara öppna, ljusa och aktiva. Verksamheter som är besöks- och personalintensiva och utåtriktade ska prioriteras kring centrumhuset. Stadsdelens målpunkter och offentliga funktioner bör samlas längs torgstråket. Stadsdelen behöver ha de verksamheter som krävs för vardagslivet, livsmedelsbutik, restaurang, bibliotek, vård mm. Lokaler för företag, fler arbetsplatser, lokaliseras kring torgstråket i öster till torget i väster.

Torget behöver få fler bostadsentréer och fler bostäder i direkt anslutning, med ögon mot torg och angränsande stråk. Därför behöver bostäder i centrum och upprustning av de befintliga bostäderna vid torget prioriteras.

Bebyggelse, möblering och grönska kring torg och stråk ska med hjälp av sin gestaltning, belysning och fria siktlinjer bidra till att torg och stråk uppfattas attraktiva, vackra och trygga.

Kringliggande bostadsområden, gårdar, lekplatser och park är upprustade och omhändertagna och knyts samman med torget genom gånliga stråk.

Prioriterade insatser



Följande insatser prioriteras för att utveckla Hjällbo centrum till ett torgområde som stärker Hjällbo som helhet och för att bli en trygg och attraktiv plats för boende och verksamma i området. Insatserna bedöms som väsentliga för Hjällbos utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids- horisont
Nyproduktion Västra centrum	Fler bostäder, breddat bostadsutbud, bostadsentréer mot stråk, torg och Gråbovägen. Ökat underlag, fler boende närmare torg. Entrén till Hjällbo i söder. Stärkt bostadsgator, grönska. Restaurang vid torget i norr.	2030- 2031
Nyproduktion Hjällboplatsen	Kompletterande bostäder, bostadsentréer mot stråk, torg och hållplats. Aktiva bottenvåningar mot gata och platsbildning. Lokaler och kontor. Byggtid – platsen och området måste fungera under planerings- och byggtid. Platsen får inte riskera att lämnas öde och upplevas otrygg.	2029- 2035
Centrumhuset	Öppna upp, aktivera bottenvåningar. Ökad entrétäthet. En torg- och vistelsesida och en entrésida.	2025, 2027
Torg och platser	Samla det kommersiella torget kring centrumhuset. Öppna platser, enkelt att passera. Vistelse och sittplatser i soliga lägen med gott mikroklimat. Stor omsorg om den offentliga miljön, där alla ges tillträde och gestaltning/utformning förhåller sig till ett långt tidsperspektiv. Grönska, park och lek i väster och mot bostadsgårdar. Belysning och gestaltning övergripande och mot bro.	2025, 2027, 2030

Friskvåderstorget

Strategisk utvecklingsplan



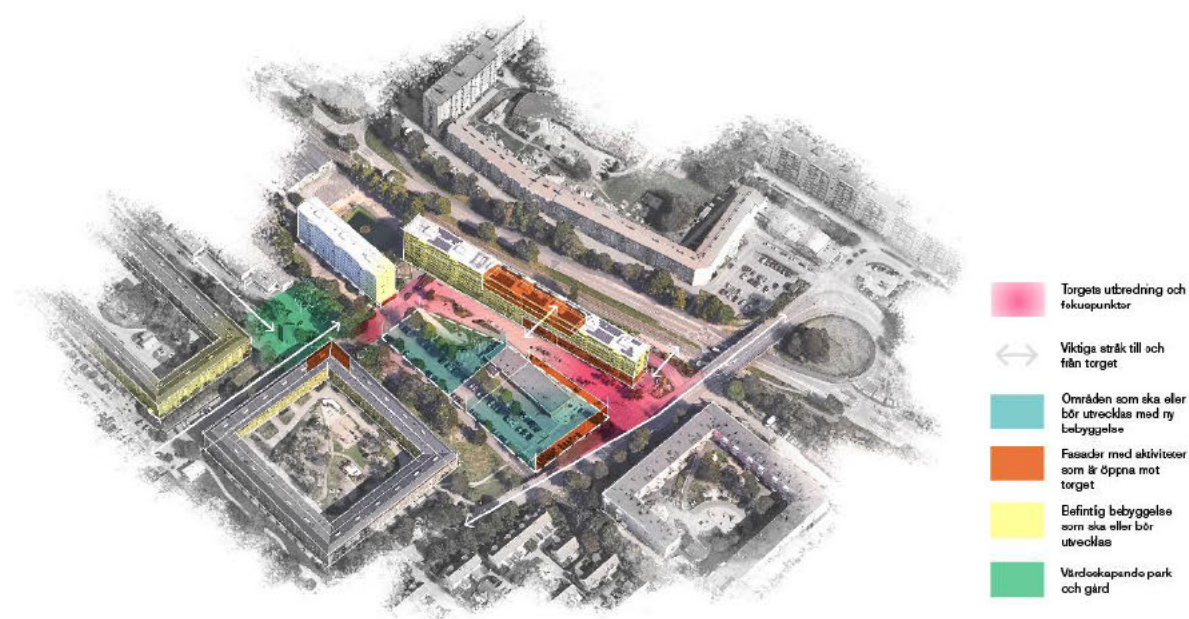
Torget ska utgöra ett tydligt avgränsat och samlande rum som kopplar upp sig mot angränsande bostadsområde och kringliggande hållplatser, skola etc. Torgytan ska kunna korsas, överblickas och möten ska uppstå. Kring kanterna, i soliga lägen med bra mikroklimat ska man kunna sitta och stanna upp. Det behöver finnas en större flexibel yta som kan aktiveras på olika sätt under veckan och året.

Torget kompletteras med platser och lokaler som är publika och tillgängliga, grönskande och aktiva. Torget kopplas med ett internt stråk mot Svarte mosse. Stråket är lekbart och barnvänligt, tillgängligt för fler, och avskilt från snabb trafik.

Bottenvåningarna kring torgen behöver vara öppna, ljusa och aktiva. Verksamheter som är besöks- och personalintensiva och utåtriktade ska prioriteras kring torgrummet. Stadsdelens målpunkter och offentliga funktioner bör samlas kring torget. Stadsdelen behöver ha de verksamheter som krävs för vardagslivet, som kompletterar Vårvåderstorget, så väl kommersiella verksamheter som offentliga. Livsmedelsbutiken är ett ankare som på något sätt behöver kunna driva sin verksamhet även under utvecklingstiden.

Bebyggelse, möblering och grönska kring torg och stråk ska med hjälp av sin gestaltning, belysning och fria siktlinjer bidra till att torg och stråk uppfattas attraktiva, vackra och trygga. Kringliggande bostadsområden, gårdar, lekplatser och park är upprustade och omhändertagna och knyts samman med torget genom gävänliga stråk och utan att invånarna behöver korsa en bilväg.

Prioriterade insatser

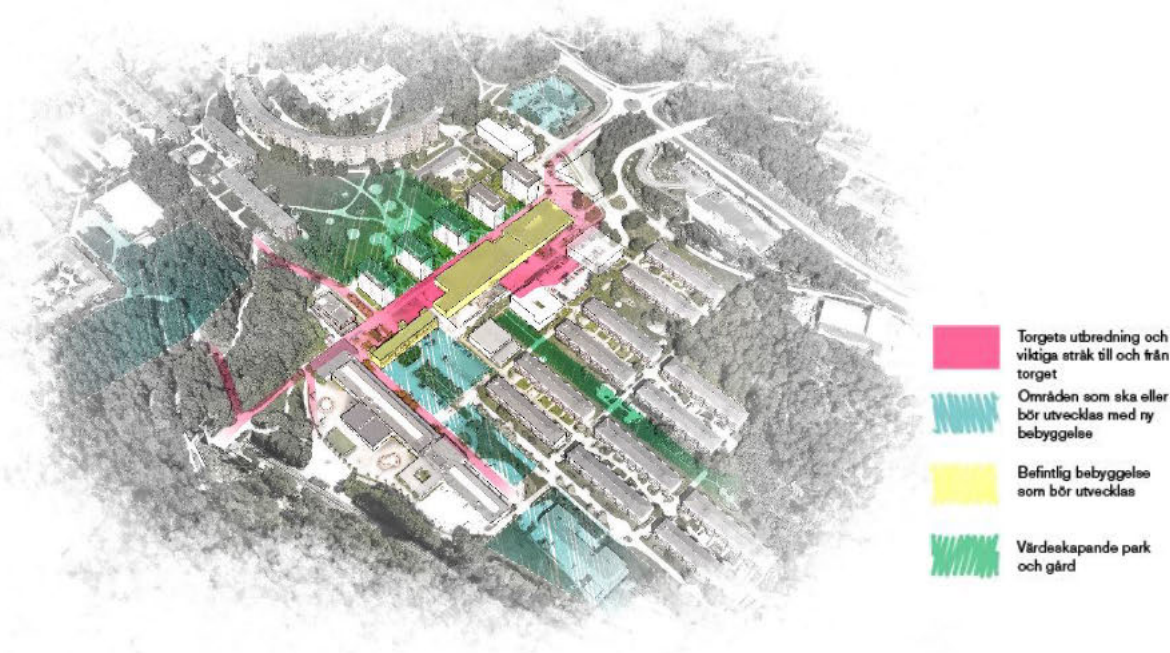


Följande insatser prioriteras för att utveckla Friskvaderstorget till ett torgområde som stärker Norra Biskopsgården som helhet och för att bli en trygg och attraktiv plats för boende i området. Insatserna bedöms som väsentliga för Norra Biskopsgårdens utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids-horisont
Nyproduktion Friskvaderstorget	Kompletterande bostäder, boende på torget, bostadsentréer mot stråk, torg och hållplats. Aktiva bottenvåningar. Lokal för livsmedelsbutik i nyprod. alt befintligt bestånd. Ramar in och definierar torg. Torg i gott mikroklimat.	2029-2030
Nyproduktion Flygvädersgatan	Kompletterande bostadsutbud, stärka kopplingen mot torget och mellan torg och naturområde. Entré och koppling genom Godvädersgatan direkt mot torg. Gång- och cykelprioritet.	2030-2035
Friskvadershuset + parkeringshus	Ta vara på potential med bostäder på torget och lokaler i bottenvåning. Möt nyproduktionens lösningar och gestaltning. Variera bostadsentréer och lokalentréer, bottenvåningar, balkonger. Vistelsevänligt, tryggt, snyggt, attraktivt. P-hus orienterar i stadsdelen och formar identitet, entré mot hållplats och möta Sommarvädersgatan.	2026, 2028
Torg och matbutik	Livsmedelsbutik som ankare. Hitta lösning som håller genom omdaningsperiod, arbeta platsutvecklande och aktiverande. Torg som samlar, möter hållplats och kopplar upp mot stråk och målpunkter. Insatser som skapar trivsamma platser att stanna upp, vistas på. Förbättra orienterbarhet och siktlinjer. Murar, buskage, trafik och parkering bearbetas. Stor omsorg om den offentliga miljön, där alla ges tillträde och gestaltning/utformning förhåller sig till ett långt tidsperspektiv.	2025, 2028, 2030
Godvädersgatan	Befintlig lokal i strategiskt läge vid ett starkt gångstråk, brygga boendemiljö och torgmiljö. Öppna upp, aktivera och gör publik och inbjudande. Platsutveckling och grönska på plats utanför. Ta hand om stråk och flöden mellan Svartemosse och torget. Gång- och lekvänligt.	2026, 2028

Rymdtorget

Strategisk utvecklingsplan



Centrumhuset inkl kringliggande lokaler med handel, offentlig service, kultur etc är starka målpunkter och viktiga för torget och områdets attraktivitet. Stråken och platserna som håller ihop funktionerna och ger dem ett sammanhang är viktiga att utveckla.

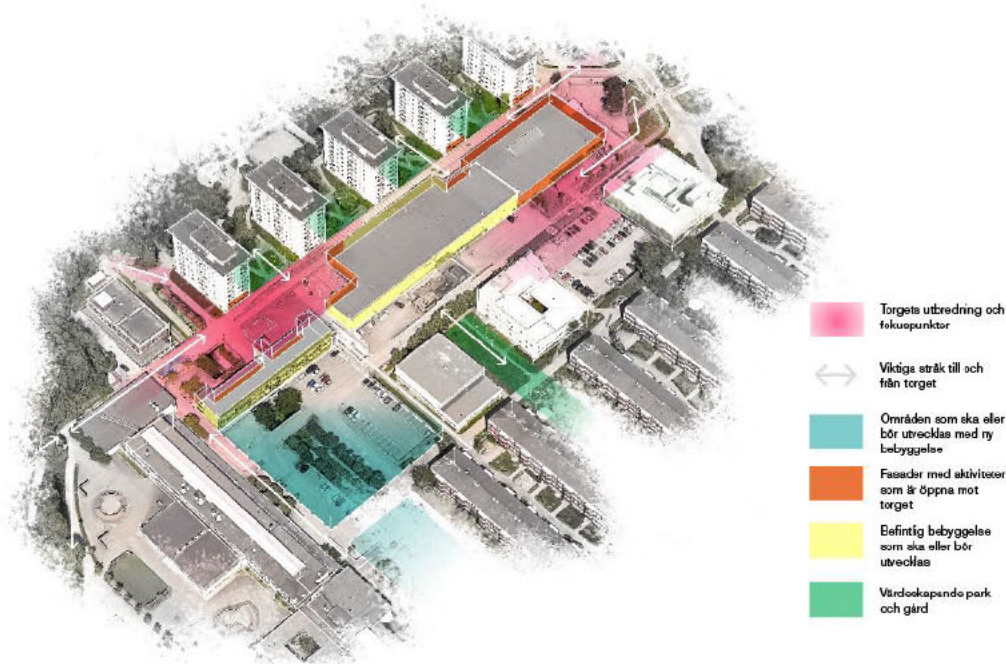
Stråket som förbinder hållplatsen med kulturhuset är viktigt att tydliggöra och stärka. Öppna och aktiva bottenvåningar, entréer som möter stråket ger förutsättningar för att göra det befolkat och tryggt. Stråken som gör det enkelt för boende att komma till torgområdet, det nordsydliga stråket, hållplatsen och västra Bergsjön är viktiga.

Torgrummet är idag obefintligt. Det krävs en eller ett par definierade platser med olika funktion inom området. Den nordvästliga torgytan har stor potential att samla flöden av människor och skapa aktiv vistelse, genom platsutveckling och aktiva bottenvåningar och lokaler. Den sydöstra torgytan ligger i ett soligt läge och kan bättre koppla ihop de kommersiella funktionerna, café och annan service. Området kan bestå av flera platsbildningar med olika funktioner anpassat till sitt läge och sina förutsättningar. Torgytor ska kunna korsas, överblickas och möten ska uppstå. Kring kanterna, i soliga lägen med bra mikroklimat ska man kunna sitta och stanna upp. Det behöver finnas en större flexibel yta som kan aktiveras på olika sätt under veckan och året.

Torgområdet behöver få fler bostäder för att bidra till variation och för att länka samman stadsdelen till torget, en brist finns söder om torget med behov av ökat underlag, en länk mellan boendemiljö och torg. Stadens utbyggnadsplaner ligger på längre sikt. Däremot finns potential för torgnära, kompletterande bostäder som stärker hållplatsläget och länken till västra Bergsjön.

Kompletterande grönska, den värdefulla parkmiljö som skapats norr om torget skulle kunna ge ännu mer positiva effekter för torgets trygghet och attraktivitet om de gröna miljöerna kunde komma närmare. Detta kan göras både genom att utveckla pocketsparks mellan hus och genom gröna kilar som kan förlängas till torgbildningar.

Prioriterade insatser



Följande insatser prioriteras för att utveckla Rymdtorget till ett torgområde som stärker Bergsjön som helhet och för att bli en trygg och attraktiv plats för boende och verksamma i området. Insatserna bedöms som väsentliga för Bergsjöns utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids- horisont
Torgbildning	Nordvästra platsen formas till en kompletterande torgyta. Nyttja soliga lägen och gott mikroklimat. Omsorg om gestaltning och material. Utveckling av torgyta som mötesplats, ej kommersiellt. Samlas, vistas, exempelvis ungdomsperspektiv. Koppla till kringliggande stråk.	2025, 2027
Centrumhus	Öppna upp och aktivera bottenvåningar i centrumfastigheten mot platser och stråk. Exempelvis entréer, fönster, kiosk, belysning etc. Hantera mellanrum och trafikmiljöer söder om centrumfastighet. Nyttja solläge.	2027- 2030
Nyproduktion Plutovägen	Kompletterande bostäder, hustyper och upplåtelseformer. Boende nära torget, stärkta kopplingar mellan västra och östra Bergsjön, koppling till hållplats och till torget.	2030- 2032

Övriga viktiga strategiska insatser

En viktig förutsättning för utvecklingen i torgområdet är kopplingarna mellan torg, bostadsområden och hållplats. Skolbyggnaden som skapar en barriär för stråk och kopplingar till torg och torgområde skapar utmaningar. Det är prioriterat att bevaka och gemensamt med staden hitta lösningar för att hantera barriären.

Den yta som ligger outnyttjad och delvis nyttjas som parkering i torgområdets nordöstra del är en potential för att stärka torgområdet som destination. Detta är en viktig yta som entréläge och port till Bergsjön och kommunen. Det är prioriterat att tillsammans med staden hitta lösningar för att ta hand om ytan bättre.

Vårväderstorget

Strategisk utvecklingsplan



Torget ska utgöra en entré till stadsdelen och en samlingspunkt för kringliggande stråk. Stadsdelens handel och service bör samlas till torget, och andra målpunkter i torgnära läge. Övriga torg i Biskopsgården kompletterar Vårväderstorget lokalt.

Platser i kring torget behöver bli upprustade och befolkade för att bli mer trygga, och för att stärka torgets underlag. Tyngdpunkten för torget och de kommersiella verksamheterna koncentreras och förflyttas över tid mot hållplats. Höstväderstorget bör kunna få en uppgraderad roll, där mindre platser skapas i soliga lägen med gott mikroklimat. Vårväderstorgets södra del möter grönska och park med publika, offentliga mötesplatser. Genom att förflytta tyngdpunkten för torget, låta Vårväderstorget och Höstväderstorget mötas, samlas flödet i starka stråk in och de stora odefinierade ytorna kring hållplatsläget får fler "ögon", mer vistelse och blir befolkade av fler.

Ytorna kring hållplatsläget behöver aktiveras och platsutvecklas. Bottenvåningarna och kantzonen kring ytan kan öppnas upp, vara ljusa och aktiva och där ska ges möjlighet att stanna upp och sitta, i soliga lägen med bra mikroklimat. Det behöver finnas en flexibel yta som kan aktiveras på olika sätt under veckan och året.

Torgområdet behöver få närhet till fler bostadsentréer och fler bostäder i direkt anslutning, med ögon mot torg och angränsande stråk. Stormvädersgatan har potential att formas till en levande bostadsgata som kommer nära torgets tyngdpunkt.

Platser, stråk och bebyggelse och grönska i torgområdet ska med hjälp av sin gestaltning, belysning och fria siktlinjer bidra till att torg och stråk uppfattas attraktiva, vackra och trygga.

Prioriterade insatser



Följande insatser prioriteras för att utveckla Vårvåderstorget till ett torg som stärker Biskopsgården som helhet och blir en trygg och attraktiv plats för boende och verksamma i området. Insatserna bedöms som väsentliga för Södra Biskopsgårdens utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids- horisont
Vårvåderstorget, östra	Entréer och fasader i nordost. Rikta verksamheter mot Höstväder/Stormväder/Blidväder. Öppna upp och bjud in till torget. Arbeta med fasader, entréer, inlast, parkering mm. Möt hållplats, Höstväderstorget och framtida förskjutning av torgtyngdpunkt.	2028
Nyproduktion Stormvädersgatan	Kompletterande bostäder, hustyper och upplåtelseformer. Boende nära torget, stärkta kopplingar till torget. Bostadsgata. Hantering av befintlig byggnad (lokaler).	2030-2033
Platsaktivering under bron	Befolka, skapa närvaro, anledningar och vistelsetid. Platsaktivering, gestaltning, belysning mm. Aktivering, förskjutning, trygghet, fånga flöden och stråk. Kräver samverkan med Staden m.fl	2025, 2028

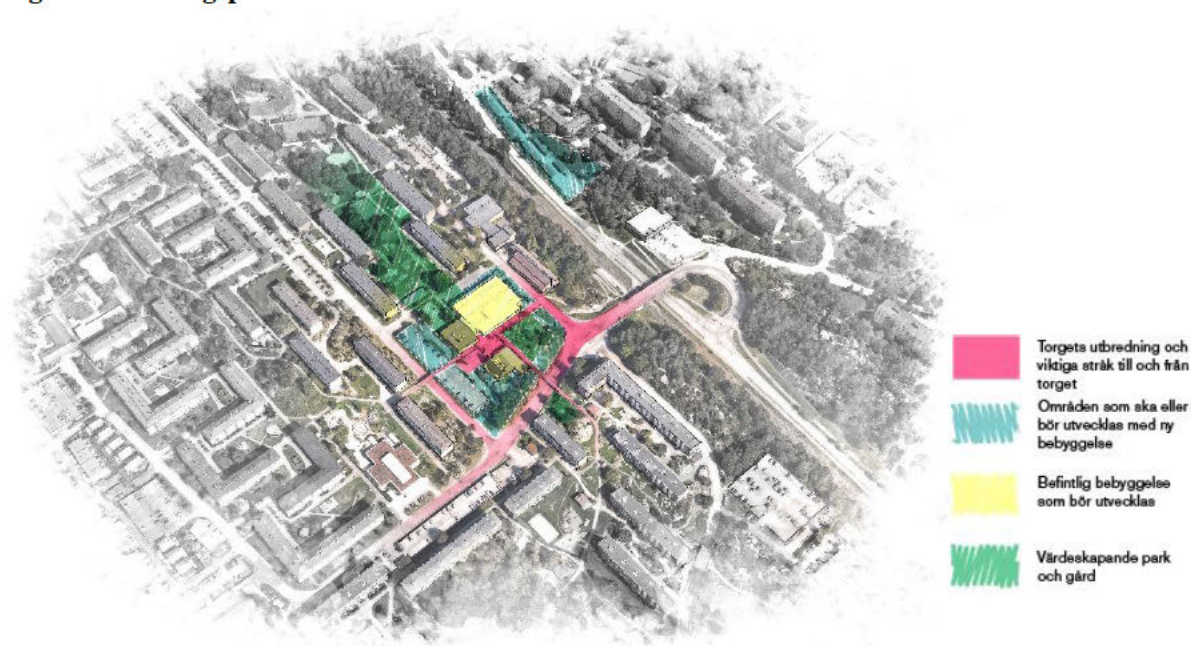
Övriga viktiga strategiska insatser

En viktig förutsättning för utvecklingen i torgområdena är hur stadens övergripande planering formas kring torgområdet, hur infrastruktur- och kollektivtrafiksatsningar landar och strukturerar. Därför behöver koncernen vara aktiv och delta i all kringliggande omdaning och planering som berör torgområdets förutsättningar.

Den yta som ligger mellan Vårvåderstorget och Höstväderstorget är helt avgörande för hur torget ska fungera och hur områdets trygghet och attraktivitet påverkas. Koncernen har ingen rådighet på ytan under, på och kring hållplatsläget men behöver aktivt delta i samverkan för att utveckla och stärka platsen.

Länsmanstorget

Strategisk utvecklingsplan

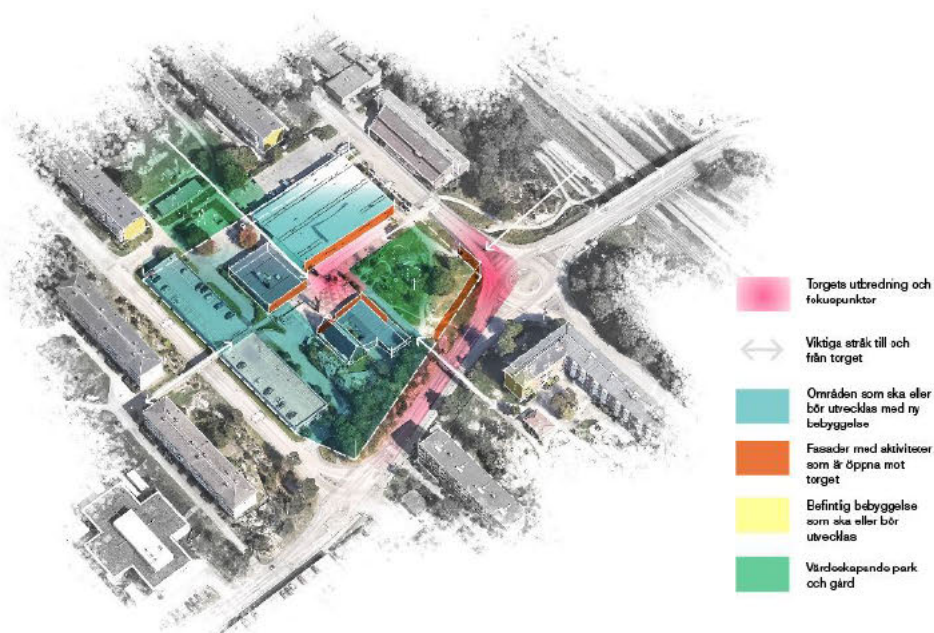


I närtid utvecklas torgets utemiljö och platsbildning som mötesplats. De gröna miljöerna och platserna med utsikt och gott mikroklimat tas tillvara. Centrumhusens bottenvåningar och entréer öppnas upp, görs ljusa och aktiva mot den samlande platsen.

Vägar till torgplatsen röjs upp och uppgraderas så att de kan överblickas och man kan orientera sig bättre. Kring kanterna, i soliga lägen med bra mikroklimat ska man kunna sitta och stanna upp. Det behöver finnas en större flexibel yta som kan aktiveras på olika sätt under veckan och året.

Scenarier för utvecklingen av torget och torgområdet behöver formas och en riktning formuleras. Torget behöver med tiden lokaliseras till uppkopplade stråk och fungera för ett större omland och som stadsdelens entré i norr. Bostäder behöver komma närmare och barriärer överbryggas. Bebyggelse, möblering och grönska kring torg och stråk ska med hjälp av sin gestaltning, belysning och fria siktlinjer bidra till att torg och stråk uppfattas attraktiva, vackra och trygga.

Prioriterade insatser



Följande insatser prioriteras för att utveckla Länsmanstorget till en plats som med tiden kan stärka Biskopsgården som helhet, men Länsmansgården i synnerhet att bli en trygg och attraktiv boendemiljö. Insatserna bedöms som väsentliga för Länsmansgårdens utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids-horisont
Centrumfastigheter	Centrumhuset inklusive parkeringshus och kyrka ska möta upp platser och stråk. Öppna upp, aktivera bottenvåningar, vända funktioner utåt. Lokalanpassa och aktivera lokaler. Centrumhusets fasader och entréer bjuder in. Investeringar för 10 års sikt inför framtida vägval.	2026, 2029
Platsutveckling	Platsutveckling – boendeutveckling (utomhus och kringliggande stråk) på kort sikt. Picknick, aktivitetsyta, utsikt, överblick, tillfällig aktivering exempelvis. Investeringar för 10 års sikt inför framtida vägval.	2026
Scenarier för framtiden	Strategiska markförvärv och utvecklingsscenarier. Kyrkan, parkeringsdäck och grönytor ligger strategiskt för möjligheter till utveckling. Möjliggöra framtida exploatering och rådighet. Bra läge för bostäder. Möta gata.	2026, 2029, 2035-2040

Övriga viktiga strategiska insatser

En viktig förutsättning för utvecklingen i torgområdet är hur stadens övergripande planering formas kring torgområdet, hur infrastruktur- och kollektivtrafiksatsningar landar och strukturerar. Därför behöver koncernen vara aktiv och delta i all omdaning i kring och planering som berör torgområdets förutsättningar.

Gärdsås torg

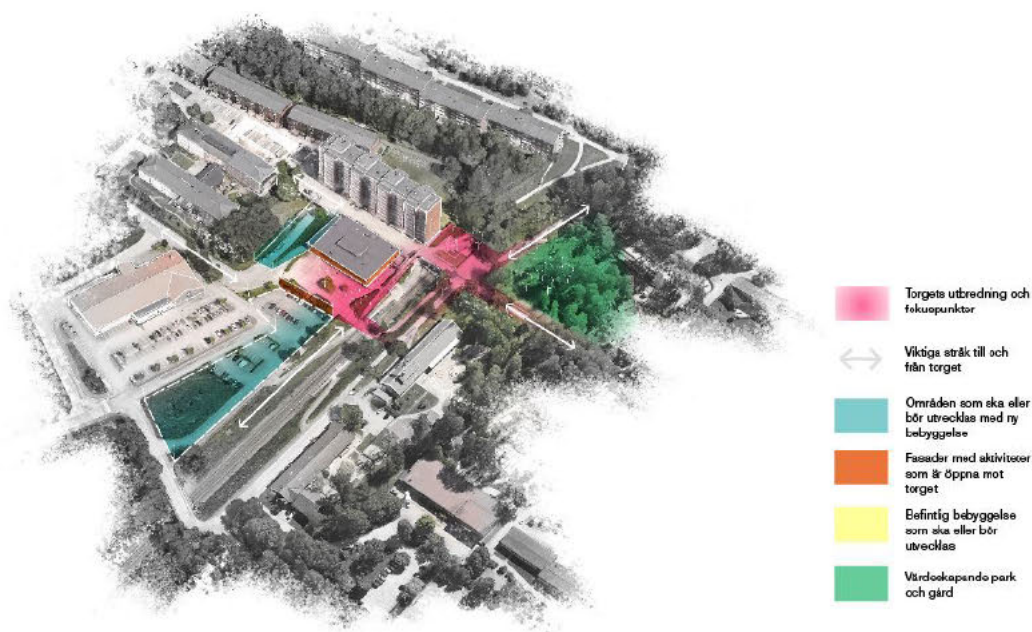
Strategisk utvecklingsplan



Ytan framför centrumhuset, kopplat till hållplatsen och ytan mot grönområde och park har viss potential att stärkas som torgmiljö och platsbildning. Här finns ett korsande stråk och anledningar att passera förbi vid vissa tidpunkter. Här bör platserna, där stråk korsas och platser med gott mikroklimat tas tillvara. Centrumhusets bottenvåningar och entréer öppnas upp, görs ljusa och aktiva mot den samlande platsen, hållplatsen och ytorna ovanpå spårvagnstunneln.

Vägar till och över grönområdet röjs upp och uppgraderas så att de kan överblickas och man kan orientera sig bättre. För att torget ska fungera som ett tryggt och attraktivt torg behövs fler boende, ett ökat underlag, närmare intill torg och hållplats. Scenarier för utvecklingen av torget och torgområdet behöver formas och en riktning formuleras. Torget behöver ligga i uppkopplade stråk och fungera för ett större omland och som stadsdelens entré i norr. Bostäder behöver komma närmare och barriärer överbryggas. Kringliggande befintliga och nya bostadsområden, parkmiljöer, gårdar och lekplatser behöver forma trygga mellanrum, kopplingar och stråk. Miljöerna behöver bli upprustade och omhändertagna och knyts samman med torget genom gånliga stråk.

Prioriterade insatser



Följande insatser prioriteras för att utveckla området kring Gäldsås torg till en plats som med tiden kan stärka Bergsjön som helhet, och Västra Bergsjön i synnerhet att bli en trygg och attraktiv boendemiljö. Insatserna bedöms som väsentliga för Bergsjöns utveckling och ska prioriteras av berörda bolag. Större projekt som kräver investeringsbeslut följer koncernens normala beslutsgång för investeringar.

Objekt	Syfte	Tids- horisont
Nyproduktion Siriusgatan	Kompletterande bostadstyp förstärker stråk i park, trygghet och förstärkta gröna kvaliteter.	2027, 2029
Centrumhuset	Lokalhyresgäster och bottenvåningar som vänder sig utåt, bjuder in och aktiverar, skapar rörelse, anledningar och vistelse.	2025, 2027
Platsutveckling	Ta hand om ett starkt stråk och en viktig plats där många vägar korsas. En sådan plats är ovanpå spårvagnstunnel. Skapa plats i soligt läge, orienterbarhet mm. Kräver samverkan med Staden m.fl.	2025, 2027
Scenarier för framtiden	Utvecklingsscenarier. Strategiska markförvärv för framtida exploatering, ger rådighet och möjliggör utveckling. Bra läge för bostäder och för att forma och möta torg och hållplats. Fler boende närmare, stärkta kopplingar, överbrygga barriärer. Torgutveckling.	2026, 2029, 2035- 2040

Övriga viktiga strategiska insatser

Grönområdet, parkmiljöerna och lantgården Galaxen är identitetsstarka funktioner i området och skulle kunna ges högre kvaliteter, fler vistelsevärden och fungera bättre som destination i området. I dag skapar det en barriär och upplevelser av otrygghet. Att stärka stråk igenom parkområdet, ge verksamheten kraft och ge omsorg till miljöerna i kring skulle ge stora värden för befintligt bestånd och nyproduktion. Bevaka frågan om utvecklingsmöjligheter, huvudmannaskap, drift och skötsel.