

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020 till 2030 – inriktning 2025 - 2030

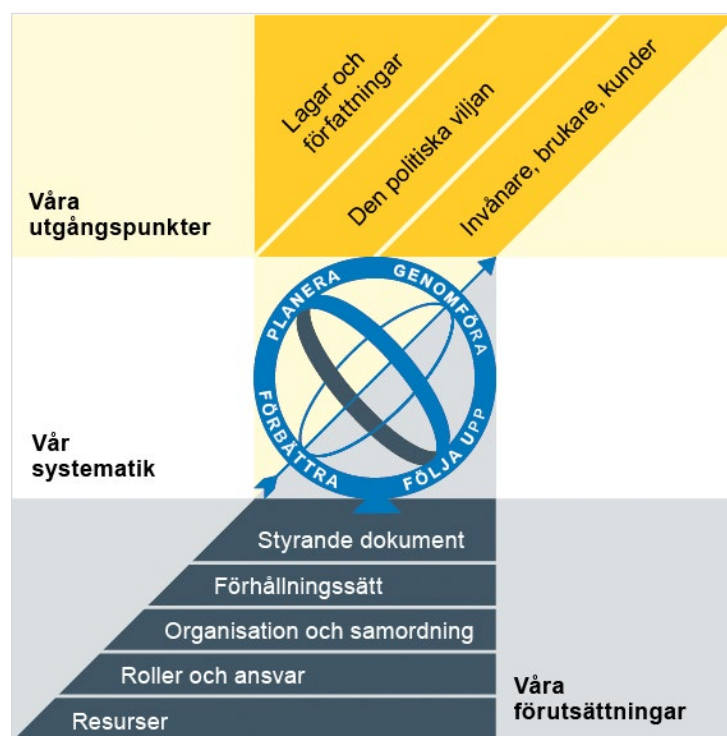


Planerande styrande dokument

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 utvecklingsområden 2020 till 2030 – inriktning 2025 - 2030			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Samtliga bolag i Framtidenkoncernen	Diarienummer: 2025-00165	Datum och paragraf för beslutet: 2025-06-10, §15
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: 2020 till 2030 med fördjupad inriktning för 2025-2030.	Senast reviderad: 2025-06-10	Dokumentansvarig: Strategichef
Bilagor: <i>Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden - Prioriteringar och utvecklingsinriktning för torgområden i utvecklingsområden 2025-2035</i>			

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna strategi	4
Vem omfattas av strategi	4
Giltighetstid	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	6
Uppföljning av denna strategi.....	7
Våra utvecklingsområden	8
Polisens definitioner	9
Alternativ definition som utgångspunkt för stadens prioriteringar	10
Utgångspunkter	11
Insatser som fungerar	11
Framtidenkoncernens erfarenheter	12
Strategi.....	14
Mål.....	14
Strategier	14
Delstrategi 1: Trygghet	15
Delstrategi 2: Socioekonomi	16
Delstrategi 3: Stadsutveckling	16
Delstrategi 4: Grannskap.....	17
Metod	18
Kultur och kompetens.....	18
Organisation.....	19
Samverkan	20
Spjutspetsar	20

Ekonomi	21
Affärsmässighet	22
Uppföljning	23
<i>Bilaga 1 – Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden - Prioriteringar och utvecklingsinriktning för torgområden i utvecklingsområden 2025-2035</i>	

Inledning

Syftet med denna strategi

Syftet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden är att på en övergripande nivå beskriva vad koncernen ska göra för att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 eller på polisens lista över utsatta områden år 2035.

Vem omfattas av strategi

Strategin är det övergripande styrande dokumentet för koncernens utvecklingsområden och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Strategin omfattar åren 2020-2030 och arbetets inriktning 2025-2030 och gäller från det att den antas av styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden fram till år 2030. Strategin gäller för Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden – vilket innebär de områden som polisen betraktar som särskilt utsatta områden samt riskområden – i nuläget; Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och Tynnered och området runt Frölunda Torg. Samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas i negativ riktning på polisens lista.

Giltighetstid

Denna strategi gäller för perioden 2020 till 2030 med fördjupad inriktning för 2025-2030.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i stadens budget för 2020 om ambitionen att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025. I kommunfullmäktiges budget för 2023 justerades detta till att inga områden ska vara särskilt utsatta år 2030 samt att inga områden ska vara utsatta år 2035. Framtidenkoncernen har getts en viktig roll att fylla för att staden ska nå målet. Vi ska bidra till att det inte finns några särskilt utsatta områden i staden år 2030 samt inga utsatta områden år 2035 och föreliggande strategi beskriver vad och hur vi ska göra för att nå dit. Framtiden är en stor fastighetsägare i stadens samtliga särskilt utsatta områden och har därför en betydande roll i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen. Det finns också en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen.

Ägardirektiv

Förvaltnings AB Framtiden ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att dotterbolagens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Bolaget ska

eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

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. Bolaget ska främja integration och motverka diskriminering. Bolaget ska i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Bolaget ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning.

Uppdrag och beslut

Nedan framgår beslut som fattats av kommunfullmäktige eller styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden som innehåller mål och uppdrag avseende den förväntan som finns på Framtidenkoncernens roll i att vända utvecklingen i de särskilt utsatta områdena i Göteborg.

Kommunfullmäktiges budget

I kommunfullmäktiges budget för 2020 angavs att Framtiden behöver ta ett stort socialt ansvar i de områden där vi verkar. För att förbättra integrationen gavs vi i uppdrag att satsa, stärka och utveckla de då sex särskilt utsatta områdena i Göteborg. Det ska ske genom ombyggnation och förtätning, genom god tillgång till kommunikationer, välplanerade torg, levande markstrategi, grönområden och förbättrad arkitektonisk gestaltning för att bryta ensidig bebyggelse. Kommunfullmäktige ville också se en bättre blandning av småhus, stadsradhus, bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter.

Framtiden fick i 2020 års budget även i uppdrag att utvärdera Gårdstensmodellens processer och ta tillvara de goda exempel som finns från Gårdsten för att implementera hela eller delar av processen i andra utanförskapsområden.

I kommunfullmäktiges budget för 2023 ges Framtiden ett fortsatt stort ansvar för att bidra till målet om att staden inte ska ha några särskilt utsatta områden. I 2023 års budget justerades kommunfullmäktiges mål till att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i staden år 2030 samt inga utsatta områden i staden år 2035. I fullmäktiges budget för 2023 reviderades också målsättningarna gällande färdigställda bostäder och inriktningen på koncernens nyproduktion. De förändrade målsättningarna inarbetades i Framtidenkoncernens affärsplan för 2023-2025 och motsvarande följdändringar gjordes då även i *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030*.

Framtidens affärsplan

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv och bolagsordning beslutar styrelsen årligen om en koncerngemensam affärsplan. I Framtidenkoncernens affärsplan för 2020-2022 fastställdes att målet för koncernens utvecklingsområden

(särskilt utsatta områden enligt polisens definition) var att vi ska verka för en mer integrerad och trygg stad och bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025. I affärsplanen stod också att vi ska ta tillvara de goda exemplen från Gårdstensbostädernas arbete med att lyfta området och ha det som utgångspunkt för strategiska satsningar i andra utvecklingsområden. Vi ska implementera delar av Gårdstensmodellen i andra utvecklingsområden, använda oss av innovativa modeller och samverka med andra såsom akademi och näringsliv, bidra till att skapa sysselsättning områdena och utveckla arbetet med trygghetsvårdar. Det stod också att vi skulle använda oss av ett styrkort för att kunna följa förflyttningen av områdena över tid.

I affärsplanen beslutades också att Framtidens styrelse under 2020 skulle besluta om en övergripande strategi för hur arbetet ska bedrivas med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. I juni 2020 beslutade koncernstyrelsen om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 som omhändertog dessa delar av affärsplanen.

I Framtidenkoncernens affärsplan för 2023-2025 justerades målsättningen för koncernens utvecklingsområden med hänsyn till kommunfullmäktiges beslut till att:

- *Framtidenkoncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 och inga områden som utsatta år 2035.*

Förvaltnings AB Framtiden fick av kommunfullmäktige i stadens budget för 2022 i uppdrag att beakta de positiva erfarenheterna kring arbetet med *Värdeskapande stadsutveckling* i den framtida stadsplaneringen av stadens utsatta områden och att komplettera *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* med detta. I samband med beslutet om affärsplan för 2023-2025 fattades samtidigt beslut om *Framtidenkoncernens strategi för lokala torg i utvecklingsområdena* för att omhänderta uppdraget från kommunfullmäktige. I februari 2025 beslutades om en fördjupning av torgstrategin - *Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden 2025-2035*, se bilaga 1.

Föreliggande strategi är en uppdaterad version av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030 utifrån koncernens erfarenheter under den första genomförandeperioden (2020-2025) och anger inriktning för perioden 2025-2030.

Koppling till andra styrande dokument

”Strategin utgår från det uppdrag Framtiden har fått av ägaren i ägardirektiv och i kommunfullmäktiges budget”. Utöver det har strategin också en koppling till följande dokument:

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020-2030
- Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025-2035
- Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta
- Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program
- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program
- Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa

Uppföljning av denna strategi

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030, inriktning 2025–2030 följs regelbundet upp genom med fokus på såväl framdriften av insatsernas genomförande som dess effekter. Uppföljning av strategin görs till koncernstyrelsen minst två gånger per år.

Våra utvecklingsområden

Utsatta områden är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Områdena delas upp i särskilt utsatta områden, riskområden och utsatta områden. I Göteborg finns i nuläget fyra särskilt utsatta områden, två riskområden och två utsatta områden.

Till de särskilt utsatta områdena räknas Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Biskopsgården och Tynnered räknades som särskilt utsatta områden 2020 men räknas 2025 som riskområden. Hisings-Backa och Gårdsten anges som utsatta områden. Tynnered flyttades hösten 2021 ner från polisen lista från särskilt utsatt till riskområde. Hösten 2023 flyttades även Biskopsgården från ett särskilt utsatt område till riskområde. I berörda affärsplaner har dock beslutats att Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 även framöver omfattar Tynnered och området runt Frölunda Torg (som inkluderats i koncernens definition av utvecklingsområde sedan 2020) samt Biskopsgården.



Bild 1: Framtidenkoncernens utvecklingsområden

Under perioden 2020-2025 har samtliga av koncernens utvecklingsområden blivit tryggare och vi ser även en positiv utveckling på en rad andra områden. Bedömningen är dock att det är viktigt att fortsätta att ha en stark närvaro och engagemang i Biskopsgården och Tynnered trots att de inte längre anses vara särskilt utsatta områden. Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2025–2030, inriktning 2025-2030, omfattar därmed Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården och Tynnered och området runt Frölunda torg.

	Utsatt område	Riskområde	Särskilt utsatt område
2015	Hisings-Backa Rannebergen Tynnered		Bergsjön Biskopsgården Gårdsten Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet
2017	Hisings-Backa Rannebergen		Bergsjön Biskopsgården Gårdsten Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet Tynnered
2019	Hisings-Backa Rannebergen	Gårdsten	Bergsjön Biskopsgården Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet Tynnered
2021	Hisings-Backa Rannebergen Gårdsten	Tynnered	Bergsjön Biskopsgården Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet
2023	Hisings-Backa Gårdsten	Biskopsgården Tynnered	Bergsjön Hammarkullen Hjällbo Lövgärdet

Bild 2. Förflyttning av områden enligt polisens definition.

Polisens definitioner

Ett särskilt utsatt område kännetecknas av en allmän obenägenhet att delta i rättsprocessen. Det kan även förekomma systematiska hot och våldshandlingar mot vittnen, målsägare och anmälare i området. Situationen i området innebär att det är svårt eller nästintill omöjligt för polisen att fullfölja sitt uppdrag vilket kräver regelmässig anpassning av arbetssätt eller utrustning. Många gånger har det skett en normalisering vilket lett till att varken polisen eller de boende reflekterar över det avvikande läget i området.

Ett särskilt utsatt område inbegriper även i viss mån:

- Parallella samhällsstrukturer
- Extremism, såsom systematiska kränkningar av religionsfriheten eller starkt fundamentalistiskt inflytande som begränsar människors fri- och rättigheter
- Personer som reser i väg för att delta i strid i konfliktområden
- En hög koncentration av kriminella

En ytterligare försvårande uppgift är om det ligger andra utsatta områden i nära anslutning till ett särskilt utsatt område. Då finns det risk för samverkan mellan kriminella personer och nätverk inom områdena.

De särskilt utsatta områdena i Göteborg är områden som i olika utsträckning präglas av låga inkomster, låg förvärvsfrekvens, utbredd barnfattigdom och generellt låga skolresultat. I kombination med en högre utsatthet för brott och en upplevd otrygghet är förutsättningarna för utveckling i positiv riktning svåra¹

¹ Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden, Nationella operativa avdelningen (NOA), 2019

Samtidigt finns det faktorer som talar för att områdena kan utvecklas åt rätt håll. Ett exempel är att det i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg finns en stark allmännytta på plats. Det innebär att Framtidenkoncernens agerande kan ha stor påverkan på utvecklingen. Hos koncernen finns även i utvecklingsområdena nöjda hyresgäster och vi kan se en ökad upplevd trygghet över tid utifrån svaren i de årliga hyresgästenkäterna.

Det är också Framtidens bedömning att koncernens utvecklingsområden rymmer en stor utvecklingspotential – både för våra hyresgäster och för oss som fastighetsägare.

Som framgår av polisens definition ovan kännetecknas särskilt utsatta områden av låg socioekonomisk status. Liknande dåliga socioekonomiska förutsättningar återfinns i en mängd områden i Sverige, men det är en begränsad mängd av dem som utvecklas till särskilt utsatta områden. Att ett område utvecklas i negativ riktning till ett särskilt utsatt område är ett resultat av en kriminaliseringsprocess som har omfattande påverkan på lokalsamhället och boendemiljön.²

Alternativ definition som utgångspunkt för stadens prioriteringar

Kommunstyrelsen fick i 2024 års budget i uppdrag att ta fram ett alternativt mått till Polismyndighetens lista över utsatta områden. Stadsledningskontoret har föreslagit en analysmodell som kan utgöra ett underlag i bedömningen av vilka områden staden kan behöva prioritera eller utföra särskilda insatser i³. Stadsledningskontorets förslag på analysmodell består av en klusteranalys där det ingår socioekonomiska variabler och tillgänglighetsmått. Kluster 1 omfattar Göteborgs mest socioekonomiskt svaga områden och här ingår totalt åtta primärområden: Eriksbo, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet, Norra Biskopsgården, Norra Kortedala, Rannebergen, Östra Bergsjön. Samtliga områden bortsett från Norra Biskopsgården finns i stadsområdet Nordost. Fem av områdena sammanfaller med Framtidenkoncernens sex utvecklingsområden.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden kan beroende på utvecklingen anpassas till att omfatta fler eller färre områden om Polisens bedömning eller uppdraget till koncernen förändras. Framtidenkoncernen ska i sin ordinarie verksamhet också ha beredskap för att vid behov göra insatser i områden som bedöms utvecklas i fel riktning.

² Att vända utvecklingen – från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö universitet, 2020

³ Redovisning av uppdrag att ta fram ett alternativt mått till Polismyndighetens lista över utsatta områden, ärendenummer SLK-2023-01040, Göteborgs stad Stadsledningskontoret

Utgångspunkter

Insatser som fungerar

Framtidens bedömning är att det är möjligt att nå stadens ambition att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden 2030 och inte heller några utsatta områden år 2035. De insatser som koncernen har rådighet över kan bidra väsentligt och är sannolikt en förutsättning för att ambitionen uppnås. De insatser som genomförs kommer också ha stor betydelse för att minska segregationen och minska ojämlikheten.

Utgångspunkter för Framtidenkoncernens arbete med att vända utvecklingen i stadens särskilt utsatta områden har varit dels tidigare forskning, dels egna positiva erfarenheter inom koncernen genom bland annat Gårdstensbostäders arbete. Vid en historisk tillbakablick talar mycket för att uppdraget är svårt och att det krävs mycket för att vända utvecklingen i ett särskilt utsatt område. Samtidigt finns exempel på teoribildning kring verksamma insatser och strategier, bland annat inom kriminologi och statsvetenskap.

I studier från Malmö universitet⁴ beskrivs hur miljonprogramsområden på många sätt varit utsatta sedan de byggdes på 1960- och 70-talen. Områdena har under hela sin livslängd haft låg socioekonomisk status och är också utsatta genom att de påverkas särskilt negativt av stora samhällsförändringar som finanskriser, lågkonjunkturer, flyktingkriser och förändringar på bostadsmarknaden. Miljonprogramsområdena har över tid halkat efter snarare än kommit ikapp, trots att stora insatser för att åstadkomma en positiv förändring har gjorts både lokalt och nationellt.

Fasteorin är en strategi som ofta tillämpas vid långsiktiga samverkansprojekt mot brottslighet och otrygghet i utsatta områden. Teorin är framtagen av Brottsförebyggande rådet⁵ och bygger till stor del på erfarenheter från lokalt polisarbete. Grunden för fasteorin innebär att ett geografiskt område kan befinna sig i olika faser. Varje fas har olika förutsättningar för vilken typ av brottsbekämpande och brottsförebyggande arbete som lämpar sig bäst. Vad olika aktörer i samhället kan göra i de olika faserna utgår från det förtroende som allmänheten har för de olika samhälleliga aktörerna. Fasteorin har ett brottskampande och brottsförebyggande perspektiv och är intressant för fastighetsägare dels för att den kan ge stöd för att bedöma vilka insatser som är lämpliga i olika skeden och dels för att den kan användas för att bättre förutse hur boende i området kan uppfatta och reagera på de insatser som görs.

Broken Windows är en kriminologisk teori hämtad från New York som handlar om nolltolerans mot små förseelser. Teorin går ut på att små mängder oordning i ett område skapar mer oordning, som i sin tur kan leda till grövre brottslighet. Teorin används för brottsbekämpning, där grundidén är att om mindre förseelser stoppas kommer även grövre kriminalitet att minska. Som exempel kan en krossad ruta ses som ett tecken på att ingen ingriper, och därför leda till mer skadegörelse, otrygghet och brottslighet. För att bemöta detta och minska risken för eskalerande problem, ska nolltolerans och snabba tidiga insatser användas vid saker som klotter och skadegörelse för att visa att det råder

⁴ Att vända utvecklingen – från utsatta områden till trygghet och delaktighet, Malmö universitet, 2020

⁵ Kriminella nätverk och grupperingar, Polisens bild av maktstrukturer och marknader, Brottförebyggande rådet (BRÅ), 2016

ordning i de aktuella områdena. Broken Windows är etablerad som teoretiskt stöd för prioritering av insatser även bland svenska fastighetsägare.

Framtidenkoncernens erfarenheter

Gårdstensmodellen

I mitten på 90-talet ansågs Gårdsten vara ett av de mest utsatta områdena i Sverige. Området präglades av kraftigt eftersatt underhåll, hög arbetslöshet, vakanser, skadegörelse, omfattande kriminalitet och ett näst intill obefintligt centrum- och näringslivsutbud.

Gårdstensbostäder bildades 1997 och övertog drygt 2 200 lägenheter från Poseidon och Bostadsbolaget, samt ytterligare ca 700 lägenheter från en bostadsrättsförening som gick i konkurs. Anledningen till Gårdstensbostäders bildande var att den dåvarande offentliga organiseringen av området inte ansågs vara ändamålsenlig, och att ett nytt bolag behövdes med utpräglat hyresgästinflytande, kundorienterat ledarskap och ett tydligt överordnat uppdrag; utveckla samhällsbygget i Gårdsten.

Gårdstensbostäder har bedrivit arbetet genom flera processer för organisation, styrning och ledning, medarbetare, samverkan, ekonomi samt förvaltning och stadsutveckling. Några framgångsfaktorer, som även omhändertagits och vidareutvecklats i koncernens utvecklingsområden under åren 2020-2025 (den första fasen av genomförandet) är en stark närvaro i lokalsamhället, trygghet med egen personal, kvällar och helger året runt, samt investeringar i engagerad personal som skapat en utvecklingsfokuserad organisation.

Plusförvaltning

Koncernens förvaltande bolag har lång erfarenhet av god förvaltning, inte minst i våra utvecklingsområden. Dessa erfarenheter och insatser ger oss en stabil grund att bygga vidare på och visar på vår förmåga att göra stor skillnad. Erfarenheterna från konceptet plusförvaltning utvecklades genom *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden* och som sedan 2020 benämns Superförvaltning.

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden – första genomförandeperioden 2020-2025

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 har följts upp tre gånger årligen under närmare fem års tid. En årlig lägesbild har sammanfattat innehållet och resultatet av dessa uppföljningsinsatser. Med stöd i dessa lägesbilder kan vi konstatera att samtliga åtta insatser som ryms inom Superförvaltning nu har genomförts i områdena. Detta innebär bland annat att fastigheterna i våra utvecklingsområden är trygghetssäkrade, och att nya rutiner för skyndsamt omhändertagande av klotter och skadegörelse är implementerade. Vidare har vi med avseende på effekter av detta arbete kunnat konstatera en tydlig förbättring av resultaten i vår årliga hyresgästenkät, särskilt gällande trygghetsfrågorna. Vid senaste mätningen (hösten 2024) bedömde våra hyresgäster för första gången tryggheten som högre i dessa områden, jämfört med koncernens övriga. Även med avseende på övriga frågeområden i hyresgästenkäten så har koncernens utvecklingsområden under de senaste fyra åren stärkts. De resultat vi ser beror med stor sannolikhet på att insatserna i Superförvaltning fungerar som ett paket, där insatserna kompletterar och förstärker varandra. Koncernen bedömer att det är viktigt att

arbetet är långsiktigt även om vi ser positiva förflyttningar. Därför ska insatserna fortsatt genomföras i tillräcklig omfattning för att ge effekt.

De koncerngemensamma insatserna inom delstrategi ”socioekonomi” har följts och utvärderats av en extern utvärderare. Arbetssättet Skola som arena/Lights On hade under 2024 nästan 50 000 besökare på 22 skolor och engagerade 57 aktörer i samverkan. Framtidshubbarna (en i varje område) syftar till att bidra till egen försörjning ger både direkt stöd på plats och underlättar för individer att nå de resurser som finns i samhället. Bedömningen är att de båda samverkansplattformarna tillsammans med specifika sociala investeringar inom ramen för ”Satsning för Framtidstro” är ett effektivt sätt för koncernen att bidra till socioekonomisk tillväxt i koncernens utvecklingsområden.

De årliga lägesbilderna har bedömt förutsättningarna för respektive område att nå målet till 2030, respektive 2035. Denna bedömning har sedan legat till grund för exempelvis tydligare styr signaler och resursmässiga prioriteringar.

Arbete med *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030* har också följts av flera forskare inom olika ämnesområden och som därmed bidragit med värdefulla insikter och perspektiv på koncernens arbete. Övergripande ger följeforskningen en positiv bild av koncernens arbete. Följeforskningen bedrivs inom följande projekt:

- Förekomsten av brott och förändringar i den fysiska miljön

Anmällda brottsnivåer ligger påtagligt lägre i utvecklingsområdena jmf Göteborg. Projektet har ännu inte kunnat identifiera statistiska skillnader över tid inom områdena och över total brottslighet.

- Kvantitativa utvärderingar av strategin

Tydlig ökning av hyresgästernas upplevda trygghet. Generellt svårt att identifiera ett statistisk säkerställt samband mellan sociala satsningar och förändringar i socioekonomiska variabler.

- Organisation och organisering av strategin

Det upplevs finnas ett behov av omfattande underhållsinvesteringar. Med detta som utgångspunkt ses inte strategin vara fullt ut implementerad (omhändertas i torgstrategi och underhållsstrategi). Sannolikt att positiva effekter kopplat till nyproduktion överskattas.

- Attraktiv nyproduktion och renovering

Identifiering av sju principer vid förändring av fysisk struktur (implementerat i torgstrategin).

- Sophantering utan nedskräpning

Test och utvärdering av en mängd insatser. Pågående implementering av arbetssättet ”bevakning – sanktionering – förtroendebyggande kommunikation”, som har bedömts vara den insats som ger god effekt.

Strategi

Att arbeta med områdesutveckling som gör skillnad på riktigt kräver stora insatser och tydlig styrning. Framtidenkoncernen har visat att den har kapacitet att driva ett sådant arbete. Det krävs fokus på verkningsfulla insatser och omfattande ekonomiska satsningar. Koncernen har god kännedom om vilka insatser som behövs och har effekt och kan bygga vidare på tidigare erfarenheter samtidigt som vi adderar mer kraft och innovation. Vår strategi utgår från vårt uppdrag och de lärdomar vi dragit från tidigare genomförd områdesutveckling och forskning. Koncernen har också möjlighet att göra de ekonomiska prioriteringar som krävs.

Strategin omfattar koncernens arbete 2020–2030 samt inriktning för perioden 2025-2030 och innehåller åtgärder som koncernen har rådighet över. Framtidens bedömning är att strategin möjliggör att Göteborg inte har kvar några särskilt utsatta områden 2030 eller utsatta områden år 2035.

För att nå det mål vi har satt för våra utvecklingsområden innehåller strategin fyra delstrategier med olika men kompletterande syften. Inom varje delstrategi finns ett antal insatser för att genomföra strategin. Strategierna och insatserna är specifika för koncernens utvecklingsområden.

Mål

Det övergripande målet för Framtidens strategi för utvecklingsområden är:



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.

Strategier

Arbetet bedrivs utifrån fyra delstrategier, till varje delstrategi kopplas specifika insatser. Insatserna syftar till att stärka trygghet, socioekonomi, stadsutveckling och grannskap i områdena.

De fyra delstrategierna och dess insatser är valda för att de tillsammans bidrar till en nödvändig förflyttning av områdena. Insatserna blir verkningsfulla när de genomförs som en helhet, där varje delstrategi kompletterar de övriga. Det är genom att genomföra insatserna samtidigt och i tillräcklig skala som effekten kan nås. Arbetet stärker den grundläggande tryggheten, stödjer boende i områdena för att öka de socioekonomiska förutsättningarna på sikt, utvecklar den fysiska miljön och innehåll och utbud samt stödjer en utveckling till starka grannskap – för att det är dessa komponenter som

koncernen identifierat som nödvändiga för att långsiktigt och stabilt förflytta områdena från utsatthet.

Strategin får stöd genom metoden för hur den genomförs. Viktiga delar av det är kulturarbetet kopplat till genomförandet (Allt vi kan) och den generella betoningen av att pröva nytt (spjutspetsatsningar).



Bild 3. Strategi för utvecklingsområden (för större bild se sist i dokumentet)

Delstrategi 1: Trygghet

Utan trygghet fungerar ingenting. Därför ser vi till att alla som bor hos oss är trygga i sina lägenheter, i sina trappuppgångar och i sina områden. Varje dag, året om. Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet och vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminalitet i våra områden och agerar när vi ser att något inte står rätt till. Superförvaltning kallar vi det.

Superförvaltningen består av åtta insatser. Insatserna ligger nära ordinarie fastighetsförvaltning, men innebär utökade åtaganden och satsningar. Det är insatser där koncernen har stor egen rådighet och därför är insatserna tydligt specificerade på detaljerad nivå. Insatserna har utvecklats och genomförs under perioden 2020-2025. Fram till år 2030 ligger fokus på att bibehålla nivån och säkerställa insatsernas fortsatta effekt.

- **Trygghetssäkring:** Vi inventerar våra fastigheter från ett trygghetsspektiv och trygghetssäkrar dem utifrån en fastställd åtgärdslista. Åtgärder innefattar belysning, lås, utformning av källarutrymmen med mera. Trygghetssäkringen är genomförd i de sex utvecklingsområden som koncernen pekat ut från 2020, men behöver upprätthållas med mindre insatser över tid. I eventuellt tillkommande bostadsområden ska trygghetssäkringen genomföras från grunden.
- **Lokal närvaro 7 dagar/vecka:** Vi har ett kontor i området och finns på plats med egen personal sju dagar i veckan.
- **Trygghetsdialoger:** Vi genomför löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att gemensamt identifiera var och när otrygghet upplevs. Vi följer upp trygghetsdialogerna genom att vidta lämpliga åtgärder och återkoppla resultat till hyresgästerna.
- **Trygghetsvärdar:** Vi har trygghetsvärdar på plats under kvällar och helger. Trygghetsvärdarna bidrar till tryggheten i området och till en god relation med våra hyresgäster.

- **Nolltolerans mot kriminell verksamhet:** Vi ser med nolltolerans på kriminell verksamhet på våra torg och i våra lägenheter, lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar. Vi vidtar åtgärder för att förebygga kriminalitet och agerar när vi ser att något inte står rätt till.
- **Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter:** Vi arbetar systematiskt med riktiga hyresförhållanden så att vi uppnår det i alla våra lägenheter
- **24h-åtgärd av skadegörelse och klotter:** •Vi åtgärdar skadegörelse och klotter inom 24 timmar.
- **Sophantering utan nedskräpning:** Vi arbetar tillsammans med våra hyresgäster för att uppnå en sophantering utan nedskräpning.

Delstrategi 2: Socioekonomi

Vi ger dem som bor i våra områden en bättre chans. Barn som klarar skolan, ungdomar som får jobb, föräldrar som får stöttning - det är en framtidsinvestering i jämlika livsvillkor. Vi jobbar för en stark framtidstro i våra områden.

Delstrategin socioekonomi består av tre insatser. Insatserna ligger i linje med koncernens uppdrag att bidra till välfärd i våra bostadsområden och genomförs tillsammans med andra aktörer inom och utom staden. Insatserna har utarbetats under perioden 2020-2025 och åren fram till 2030 ligger fokus på stabilitet och effekt på det vi gör.

- **Skola som arena/Lights On:** Vi ger unga i våra områden bättre förutsättningar att klara skolan och ha en meningsfull fritid genom att hålla skolor öppna 07-19, tillsammans med Grundskoleförvaltningen och Socialförvaltningarna. Tillsammans med en mängd aktörer fyller vi lokalerna med bra aktiviteter och öppnar dörrarna till föreningslivet för nya målgrupper.
- **Framtidshubbar:** Vi driver en Framtidshubb i varje utvecklingsområde, tillsammans med Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsförvaltningen, Socialförvaltningarna och Business Region Göteborg. Hubben finns till för alla som söker hjälp att komma till egen försörjning – genom nytt jobb, starta företag eller hitta utbildning. Hubben är en öppen verksamhet som möter människor där de är och ser till att stadens utbud av stöd blir tillgängligt. Hubbarna drivs genom ett IOP med Stadsmissionen.
- **Sociala investeringar genom ”Satsning för framtidstro”:** Vi investerar i social utveckling nu, för att vi vet att det ger effekt längre fram. Vi stöttar civilsamhällesinsatser för barn och unga och deras föräldrar och förändrar genom det förutsättningarna för de som växer upp i våra utvecklingsområden.

Delstrategi 3: Stadsutveckling

Stigmatiserade områden blir attraktiva när vi rustar upp och bygger nytt, utvecklar levande torg och fyller platser med innehåll. Vi skapar områden att trivas i. Vara stolt över. Besöka. Flytta till. Och investera i.

Delstrategin stadsutveckling innehåller fyra insatser. Jämfört med insatserna under trygghet och socioekonomi är insatserna som rymmer inom stadsutveckling bredare och mindre definierade. Detta hör ihop med frågornas karaktär och betydelse. Över tid bedöms det inte möjligt att förändra koncernens utvecklingsområden utan

stadsutvecklingsstrategin, men den har en längre genomförandehorisont än övriga delstrategier. Under 2020-2025 har insatserna utarbetats och förberetts, varför fokus under åren 2025-2030 ligger på ett mer aktivt genomförande.

- **Upprustning:** Vi rustar upp våra fastigheter så att boendemiljön är både trygg och trivsamt. Bättre fastigheter bidrar också till områdesutveckling. Upprustning i våra utvecklingsområden ges prioritet.
- **Nyproduktion:** Vi bygger nytt för att tillföra värden som saknas i våra utvecklingsområden.
- **Torgutveckling:** Vi utvecklar våra torgområden så att de bidrar till trygghet och attraktivitet samt till ökade socioekonomiska, miljömässiga och ekonomiska värden i områdena. Insatsen specificeras i koncernens torgstrategi (bilaga).
- **Platsutveckling:** Vi utvecklar våra områden till platser som är och upplevs attraktiva. För att bryta en negativ utveckling och bild krävs nytänkande insatser i stort och smått. Vi förstärker varje områdes profil, ser betydelsen av aktiviteter och evenemang och bidrar till allt från bättre samhällsservice till goda möjligheter för kommersiella aktörer. Platsutveckling är en del av torgutvecklingen men platsutvecklande satsningar behövs på flera platser för en positiv områdesutveckling. Insatsen är ny från 2025 och kommer att utvecklas tillsammans med berörda inom och utom koncernen.

Delstrategi 4: Grannskap

Ett område är mer än hus och människor. Ett bra område är gemenskap, relationer. Genom bättre tillgång till samhället, stärkt egenmakt och tydliga förväntningar stöttar vi tillit och demokrati. Så att utsatta områden kan växa till starka grannskap.

Delstrategin grannskap är ny från 2025. Koncernen har sett behov av att komplettera strategin för utvecklingsområden med ett tydligare fokus på gemenskapen i områdena. Över tid bedöms grannskapsstrategin kunna få stor betydelse, kanske större än övriga delstrategier, då den syftar till att bygga en stabil lokal kapacitet som långsiktigt inte är beroende av särskilda satsningar. Koncernen ser att det finns en stor kraft i ett lokalt engagemang som bärs av många människor.

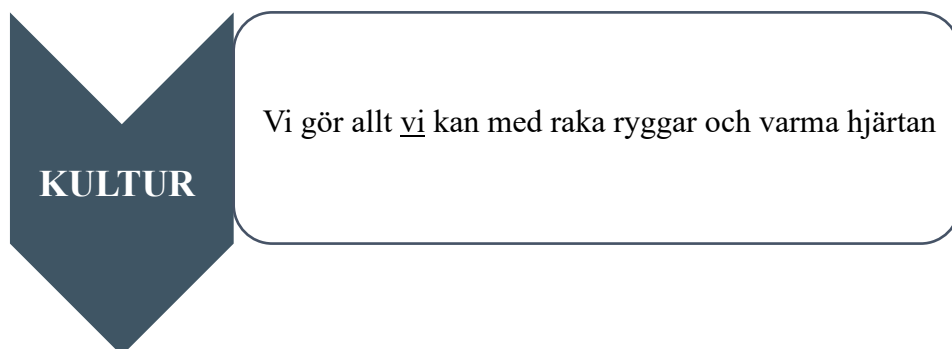
- **Boendemobilisering:** Vi stöttar kraften hos de som bor och verkar i våra utvecklingsområden. Insatsen har fokus på att ge förutsättningar för närmare grannskap genom ökad tillgång till samhällets resurser och utbud, större tillit till samhälle och grannar och stärkt demokrati. Viktiga delar i insatsen kan vara folkbildning och stöd för beteendeförändringar, liksom tillgång till lokaler och samarbete med Hyresgästföreningen och andra lokala aktörer. Demokrati och tillit kan stärkas genom att exempelvis utveckla trapphusmöten och andra dialoger. Insatsen kräver en beredskap och vilja hos oss – och hos andra aktörer - att förändra hur vi arbetar och hur vi möter boende i områdena. Insatsen är ny från 2025 och kommer att utvecklas tillsammans med berörda inom och utom koncernen.

Metod

Vår metod beskriver hur vi ska arbeta för att genomföra strategin för utvecklingsområden. Vi behöver en **kultur** som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare, en **organisation** som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla, **samverkan** med fler som drar åt samma håll, **nyttänkande** och innovationer för att lösa de utmaningar vi står inför samt en **ekonomisk** satsning som ger oss verktyg att kunna åstadkomma resultat på riktigt,

Tillsammans bildar de förutsättningar som krävs för att vi ska kunna åstadkomma den omfattande förflyttning som krävs för att nå målet.

Kultur och kompetens



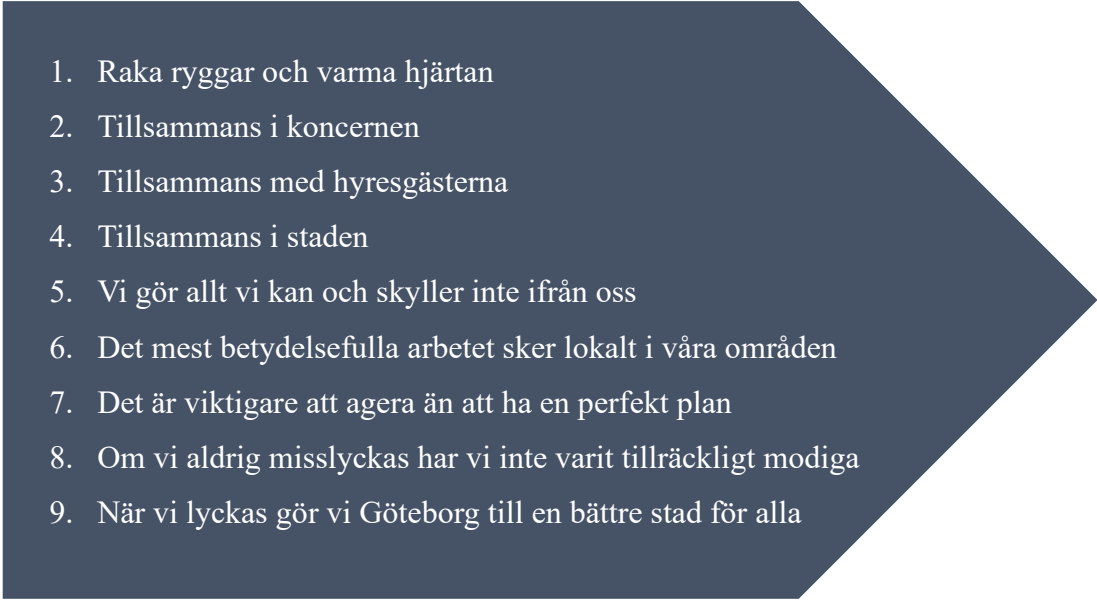
Att genomföra strategin för utvecklingsområden kräver en kultur i koncernen som möjliggör och plockar fram det bästa av ledare och medarbetare. Det krävs en kultur som hjälper oss att fokusera på att agera och lösa problem, tänka nytt, vara modiga och orka misslyckas emellanåt.

Det är medarbetarnas och chefernas samlade kunskap, vilja och förmåga som gör att vi lyckas. Förutsättningarna hos medarbetare och chefer stärks med stöd av plattformen för medarbetarengagemang och kompetensutveckling - "Allt vi kan" som har utvecklats under strategins första genomförandeperiod 2020 - 2025.

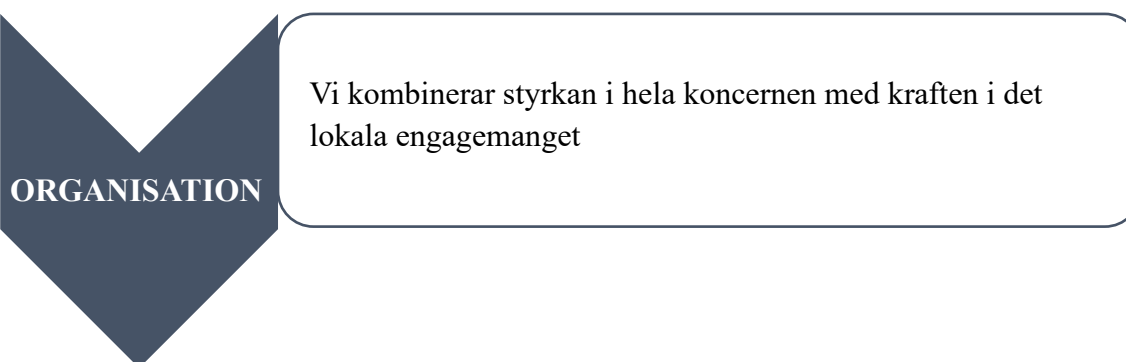
För ökad måluppfyllelse fortsätter vi att utveckla "Allt vi kan" med fokus på:

- Ge återkoppling på resultat, inspirera, fira och rusta organisationen för den kommande femårssatsningen
- Stärka förutsättningar för lärande och erfarenhetsutbyte – *"tillsammans i koncernen"*
- Rusta inför boendemobilisering – *"tillsammans med hyresgästerna"*
- Bidra till att fler vill och kan göra mer – *"tillsammans i staden"*

Framtidenkoncernen bedriver arbetet med att bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2030 utifrån följande ledord:

- 
1. Raka ryggar och varma hjärtan
 2. Tillsammans i koncernen
 3. Tillsammans med hyresgästerna
 4. Tillsammans i staden
 5. Vi gör allt vi kan och skyller inte ifrån oss
 6. Det mest betydelsefulla arbetet sker lokalt i våra områden
 7. Det är viktigare att agera än att ha en perfekt plan
 8. Om vi aldrig misslyckas har vi inte varit tillräckligt modiga
 9. När vi lyckas gör vi Göteborg till en bättre stad för alla

Organisation



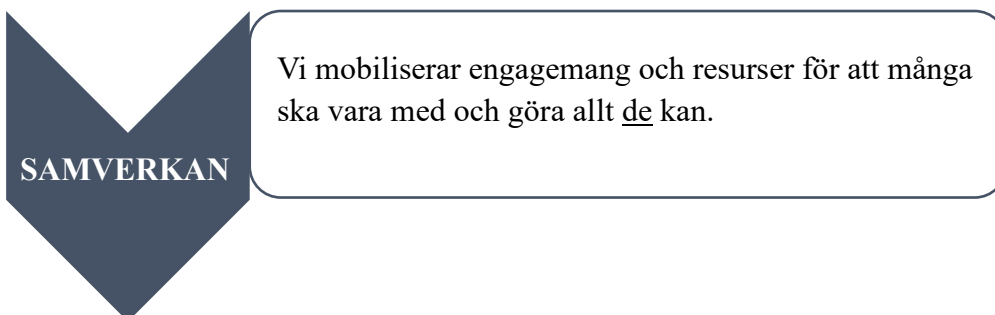
För att nå koncernens mål krävs en organisation som ger förutsättningar för att styra, fokusera och kraftsamla. Det finns många utmaningar i att både utforma och genomföra strategin för utvecklingsområden men hur väl vi lyckas med styrning avgör hur väl vi lyckas med strategin.

En svårighet är att koncernen behöver kunna göra övergripande prioriteringar och allokera resurser samtidigt som strategin måste anpassas och formas lokalt. Det är väsentligt med ett starkt lokalt mandat och ansvarstagande. För de som arbetar i och styr ett utvecklingsområde behöver det området vara det viktigaste. För att kombinera styrkan i den samlade koncernen med kraften i det lokala engagemanget krävs ett välfungerande samarbete och en ändamålsenlig styrning genom hela koncernen.

Framtidenkoncernen har en koncerngemensam rådsstruktur i syfte att hantera den koncerngemensamma styrningen och omhänderta särskilda frågor och uppdrag. Råden leds av personal från moderbolaget och bemannas i huvudsak av personer som sitter i dotterbolagens ledningsgrupper. Ansvar för att samordna och säkerställa genomförandet av Strategin för utvecklingsområden delas av flera råd och koncernledningen kan under året ge kompletterande aktiviteter på eget initiativ eller på förslag från råden.

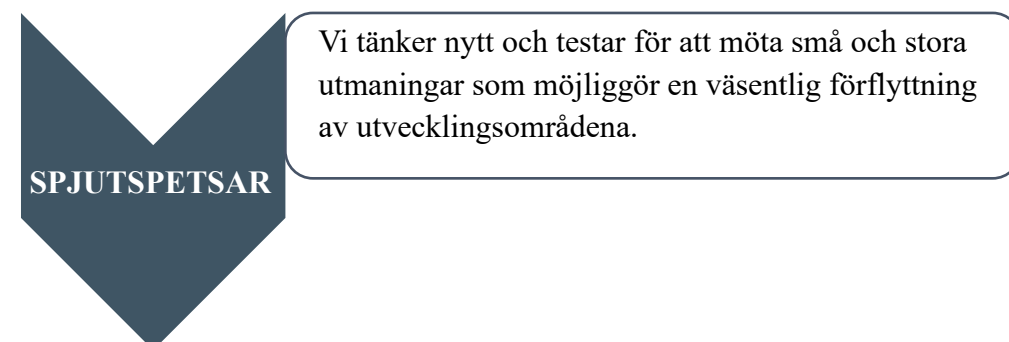
Råden ska enligt beslut i koncernledningen föreslå årsplanersom fastställs av koncernledningen. Planerna arbetas fram i dialog med moderbolaget för att beakta prioritering mellan rådens arbetsområden, säkerställa att uppdrag vi fått blir omhändertagna samt att rådsplanerna är avstämde mot affärsstrategi och verksamhetsstrategier. Arbetet följs upp i koncernledningen två gånger per år genom rapport från råden.

Samverkan



Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden är utformad med insatser där koncernen har stor rådighet och kan göra verklig skillnad. Många av utmaningarna i våra områden kräver dock att många aktörer och kunskapsfält samarbetar för att skapa en positiv förflyttning. Framtidenkoncernen har etablerat långsiktiga värdeskapande samverkanstrukturer tillsammans med stadens andra förvaltningar och bolag, civilsamhället, näringslivsaktörer och akademien för att öka måluppfyllelsen. Framtidenkoncernen avser att fortsätta utveckla modellen för geografisk fokuserade "Handslag" tillsammans med näringslivet, utveckla arbetssättet Skola som arena/Lights on tillsammans med Göteborgs Stad och civilsamhället samt Framtidshubbarna tillsammans med samtliga samhällssektorer. Koncernen planerar även för ökad samverkan kring insatser som kan platsutveckla och stärka attraktiviteten i områdena samt kring insatser för starka grannskap och boendemobilisering. Vi gör det tillsammans med lokala föreningar, lokala näringsidkare och boende i respektive område. Samverkan ska alltid vara ett medel för ökad måluppfyllelse och inget självändamål.

Spjutspetsar



Många av de utmaningar vi står inför i våra utvecklingsområden innebär att vi måste utveckla nya arbetssätt och nya samarbeten. Ett strukturerat arbete för att utveckla, testa och skala upp nya lösningar är en förutsättning för att alla medarbetare ska kunna bidra till att nå målet med strategin och säkerställa att vår verksamhet är relevant, effektiv och hållbar i en snabbt föränderlig omvärld. Med mod och innovation kan vi driva utveckling som gör skillnad på riktigt. En del av utvecklingsarbete sker i vardagen hela tiden, men ibland behöver vi ta fram helt nya idéer och testa dem, vi kallar det spjutspetssatsningar.

Ekonomi

Genomförande av strategin för utvecklingsområden kräver omfattande resurser för att lyckas. ”Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030” har därför beredskap för insatser omfattande 11 miljarder kr. De första fem årens genomförande har koncentrerats kring trygghetsskapande insatser genom superförvaltning samt socioekonomiska investeringar. Av det uppskattade utrymmet på 3,5 miljarder kr i ökad drift och underhåll så har knappt två miljarder kr upparbetats. Bedömningen är att de trygghetsskapande insatserna och insatser för stärkt socioekonomi har arbetsformer som på ett starkt sätt bidrar till måluppfyllelse och därför bör resurssättas även under åren fram till 2030. Trygghetssäkringen av fastigheter har tagit en väsentlig del av det ekonomiska utrymmet fram till 2025 och kräver inte samma omfattning på resurser framåt. Det innebär att det inom ramen för uppskattat resursbehov finns utrymme för tillkommande satsningar på underhåll och drift för att genomföra strategins olika insatser.

Ekonomin för ett antal satsningar hanteras koncerngemensamt för att säkra långsiktighet och effektivitet. Det gäller de socioekonomiska insatserna med många samverkanspartners, de insatser som kräver ett större koncerngemensamt utvecklingsarbete samt det fortsatta arbetet med kompetensplattformen ”Allt vi kan” för att stärka koncernens medarbetare i genomförandet av strategin. Övriga insatser finansieras enligt ordinarie ordning.

Insatser som finansieras koncerngemensamt 2025-2030

Insats	Kostnad
Skola som arena/Lights On	40 miljoner kr
Framtidshubbar	35 miljoner kr
Satsning för Framtidstro	35 miljoner kr
Platsutveckling	100 miljoner kr
Boendemobilisering	50 miljoner kr
Allt vi kan	8 miljoner kr

Strategin för utvecklingsområden 2020-2030 tar höjd för att möta behovet av omfattande investeringar i befintligt bestånd och för nyproduktion med en beredskap för ca 7,5 miljarder kr. Genomförandet av föreliggande strategi kommer att kraftsamla kring stadsutveckling med ”Framtidenkoncernens strategi för borg i utvecklingsområden 2025-2035” som viktig motor, se bilaga 1

Beslut om utökad budget för drift och underhåll samt beslut om investering i befintligt bestånd och nyproduktion fattas enligt gällande ordning.

Merkostnaden sätter en negativ press på resultatet. Negativ resultatpåverkan på driften bedöms dock rymmas inom målträsklarna i vår finansiella strategi avseende soliditet och belåningsgrad.

Affärsmässighet

Forskningsrapporten *Nytan med allmännyttan*⁶ beskriver hur allmännyttiga bolag kan navigera mellan att ta samhällsansvar och samtidigt agera affärsmässigt. Med utgångspunkt i lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag som infördes 2011 beskriver elva forskare hur allmännyttans uppdrag kan tolkas och utföras i praktiken. Syftet med rapporten är att ge de allmännyttiga bolagen och deras ägare stöd i frågan kring hur man kan kombinera affärsmässighet och samhällsansvar. Forskningen visar att allmännyttan har stort handlingsutrymme att själva definiera samhällsansvarets omfattning och vilka former av samhällsengagemang som har positiva effekter på bolagens långsiktiga lönsamhet. Det finns inte någon absolut definition på vilka former av samhällsansvar som kan motiveras utifrån ett affärsmässigt förhållningssätt.

Sveriges allmännytta har beskrivit att affärsmässighet framför allt handlar om ett förhållningssätt. Bolaget ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och endast vidta åtgärder och göra investeringar som bedöms bli lönsamma. Det handlar då om lönsamhet på lång sikt, inga krav finns på kortsiktig lönsamhet. Kravet på att tillämpa affärsmässiga principer innebär inte att bolagen måste agera precis som privata hyresvärdar. Det viktiga är att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning.

Insatser som ger stora underskott kan inte motiveras med samhällsansvar eller stärkt varumärke⁷. Vår bedömning är att de resurser som strategin för utvecklingsområden kräver är affärsmässigt motiverade då genomförandet av insatserna uppskattas leda till strategins måluppfyllelse och därmed ägarens förväntan och uppdrag.

Ur företagsekonomiskt perspektiv ligger i huvudsak följande punkter till grund för bedömningen av affärsmässighet:

- Vi investerar för att bibehålla/öka marknadsvärden i befintligt bestånd
- Vi bygger nytt för synergier med befintligt bestånd och befintlig förvaltning
- Vi bygger på egen mark för att generera ökat kassaflöde
- Vi minskar upplevd otrygghet genom riktade satsningar i utvecklingsområden
- Vi breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet
- Vi investerar i det socioekonomiska kapitalet då vi vet att samhällsekonomiska vinster på lång sikt också är en bra företagsekonomisk affär⁸

Att använda koncernens finansiella styrka för att investera i utvecklingsområdena kan på sikt också ge en positiv marknadsutveckling när andra aktörer har möjlighet att investera i samma områden.

⁶ *Nytan med Allmännyttan*, Liber förlag, 2015

⁷ *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar - En kommentar från SABO*, 2017

⁸ *Affären Gårdsten – uppdatering 2020*, Kungliga tekniska högskolan 2020

Uppföljning

Inom ramen för *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030* har ett flertal direkta och indirekta uppföljningsaktiviteter genomförts. Direkt, så har en uppföljningsstruktur utvecklats, vilket lagt grunden för en uppföljning av strategins insatser och förväntade effekter. Indirekt, så har ett antal följeforskningsprojekt möjliggjort en objektiv och vetenskapligt förankrad uppföljning av ett antal insatser i strategins genomförande. Vidare sker uppföljning och utvärdering av de koncerngemensamma socioekonomiska insatserna med hjälp av extern expertis och tillsammans med de samverkansaktörer som ingår. Tillsammans ger det oss en god bild av de resultat som uppnåtts. I genomförandet av *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030, inriktning 2025-2030* kommer befintlig uppföljningssystematik bibehållas och fortsatt utvecklas.

Grundprincipen för uppföljningen av strategin vilar därmed på två fundament: en uppföljning av faktiskt genomförande av beslutade insatser, samt en uppföljning av prioriterade variabler/indikatorer som är utformade och utvalda för att påvisa effekt av de insatser som strategin omfattar. Det sker även löpande utvärdering av inriktningen och omfattningen på de insatser som genomförs för att kunna tydliggöra behov av exempelvis organisationsanpassningar och resursprioriteringar.

Erfarenheterna från *Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020-2030* innebär att för genomförandeperiod 2 (2025-2030) kommer ett ökat fokus läggas på mer välavgränsade uppföljningsinitiativ. Detta omfattar utvärderingar och uppföljningar som ändå fortsatt genomförs med stöd av specialister inom både akademi och praktik.

Uppföljning av strategin kommer att redovisas till koncernstyrelsen minst två gånger per år.

Strategi för utvecklingsområden 2025 - 2030

VI SKA GÖRA ALLT VI KAN MED RAKA RYGGAR OCH VARMA HJÄRTAN

TRYGGHET <i>Stärkt trygghet genom superförvaltning</i>	SOCIOEKONOMI <i>Jämlika livsvillkor och framtidstro genom sociala insatser</i>	STADSUTVECKLING <i>Stärkt attraktivitet och goda livsmiljöer genom underhåll och nyproduktion</i>	GRANNSKAP <i>Stärkta grannskap genom tillgång till samhället och tydliga förväntningar.</i>
• Trygghetssäkrade fastigheter • Lokal närvaro 7 dagar/veckan • Trygghetsdialoger • Trygghetsvårdar • Nolltolerans mot kriminell verksamhet torg, lokaler, trappuppgångar, källare, garage och parkeringar • Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter • 24h-åtgärd skadegörelse/klotter • Sophantering utan nedskräpning	• Skola som arena/Lights On • Framtidshubbar • Sociala investeringar genom "Satsning för Framtidstro"	• Upprustning • Nyproduktion • Torgutveckling • Platsutveckling	• Boendemobilisering

SPJUTSPETSSATSNINGAR FÖR TRYGGHET, ATTRAKTIVITET OCH FRAMTIDSTRO

Framtidenkoncernens strategi för torg i utvecklingsområden

Prioriteringar och utvecklingsinriktning för
torgområden i utvecklingsområden 2025-2035

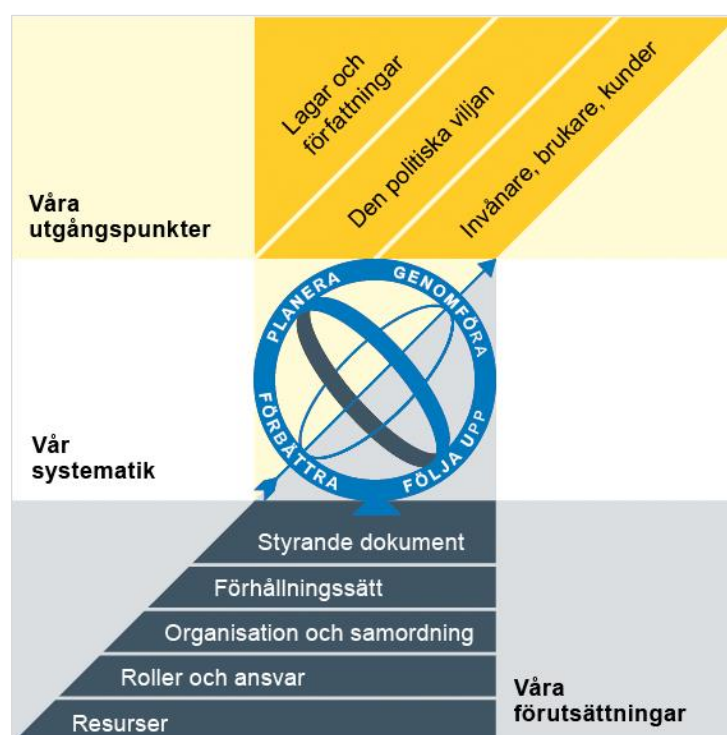


Planerande styrande dokument

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: 2025-02-05, §12
Dokumentsort: Plan	Giltighetstid: 2025-2035	Senast reviderad: 2025-02-05	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

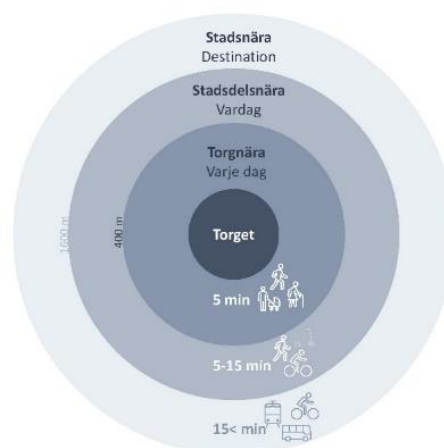
Torgens betydelse för områdenas utveckling

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.

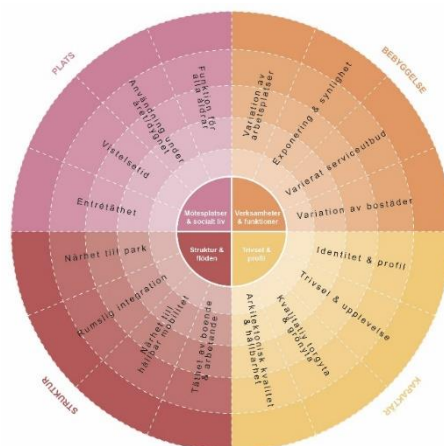
Hur väl torget fungerar för kommersiella och publika funktioner hänger tätt ihop med hur omlandet kring torget är strukturerat utifrån topografi, bebyggelsestruktur, stråk, stöttande innehåll och hur befolkningsunderlaget ser ut. Ett livskraftigt torgområde med många funktioner och stort utbud behöver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



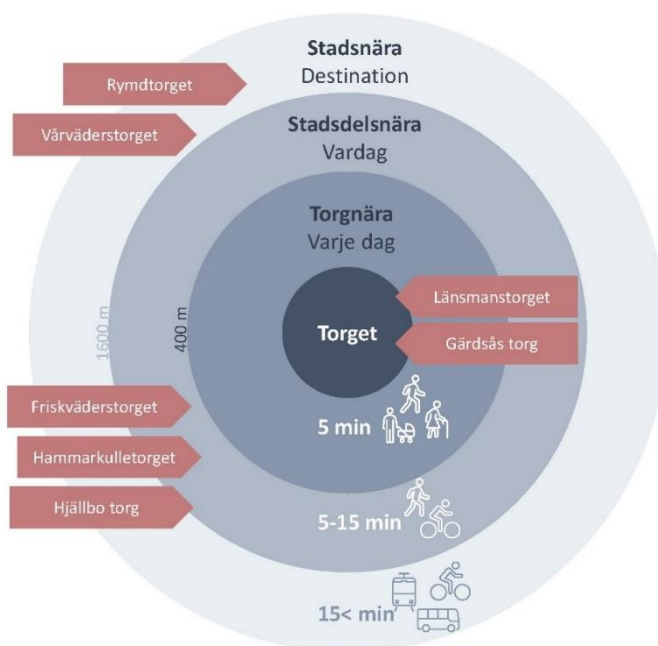
För att stärka en plats och ett områdes attraktivitet och trygghet behöver vi bland annat skapa goda förutsättningar för värdeskapande stadskvaliteter, som är lokalt anpassade. Kvaliteter behöver tillföras och utvecklas kopplat till så väl plats och stråk som till bebyggelsens utformning och stadsstrukturen. 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 Friskvåderstorget är idag viktiga torg för sin stadsdel, som mötesplats och för det praktiska vardagslivet. Även Vårvåderstorget och Rymdtorget är det men har dessutom en tydligare roll för ett lite större omland och som destination. Gäldsås torg och Länsmanstorget 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
- Friskväderstorget

prio 2.

Torgutveckling

vissa investeringar innan 2030, större investeringar 2030-2040.

Kräver i första hand plats- och torgutveckling.

- Rymdtorget
- Vårväderstorget

prio 3.

Scenarieutveckling

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

Kräver en scenarioanalys för möjliga vägval.

- Länsmanstorget
- Gärdås 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
- Friskväderstorget

Hammarkulletorget, Hjällbo centrum och Friskväderstorget 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	1 252	1 979	18 304
Hjällbo	Hjällbo centrum	1 516	1 695	18 732
Biskopsgården	Vårväderstorget Friskväderstorget Länsmanstorget	3 303	3 293	40 576
Bergsjön	Rymdtorget Gärdsås torg	1 297	1 391	8 990
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	700-900	450-550	250-350	
Hjällbo centrum	630-1160	30-60	300-600	300-500
Friskvåderstorget	630-860	30-60	250-350	350-450
Rymdorget	310-420	10-20		300-400
Vårvåderstorget	355-455	4-6	350-450	
Gårdsås torg	200-300	0,2		200-300
Länsmanstorget	20-50	20-50		
Summa	2 845-4 145 mnkr	545-745 mnkr	1 150-1 750 mnkr	1 150-1 650 mnkr

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.

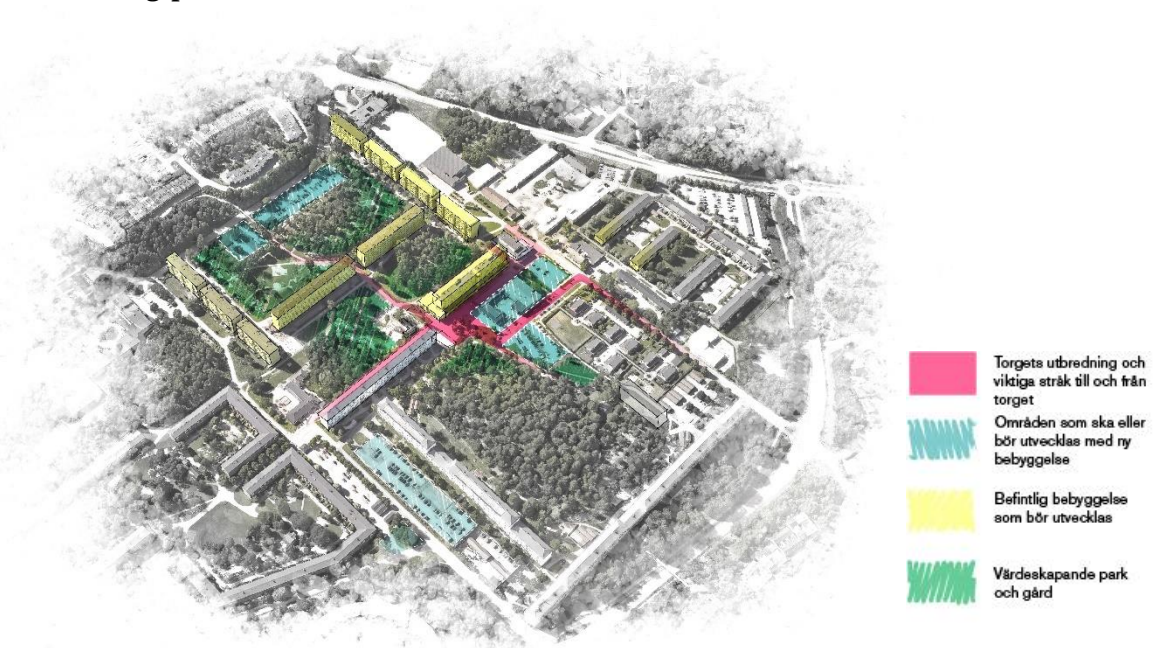
Projekt och insatser drivs fortsatt inom berörda bolag. Beslut tas i enlighet med rådande rutiner.

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.

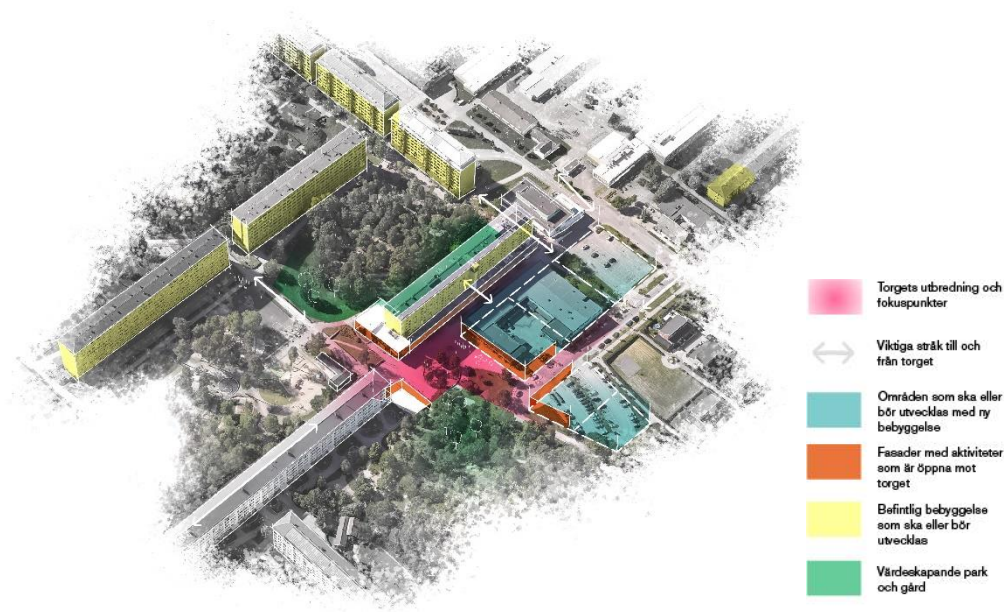
Bottenvåningarna kring torgen behöver vara öppna, ljusa och aktiva. Verksamheter som är besöks- och personalintensiva och utåtriktade ska prioriteras kring torgrummet. Stadsdelens målpunkter och offentliga funktioner bör samlas till torget. Stadsdelen behöver ha de verksamheter som krävs för vardagslivet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

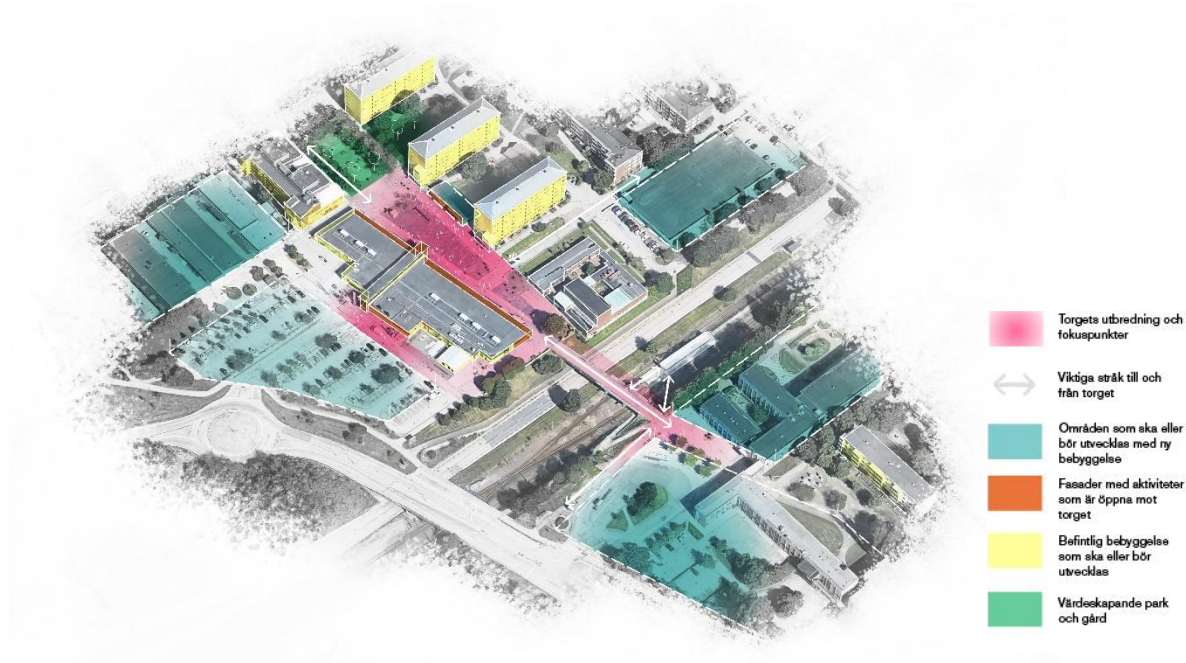
Bottenvåningarna kring torgen behöver vara öppna, ljusa och aktiva. Verksamheter som är besöks- och personalintensiva och utåtriktade ska prioriteras kring centrumhuset. Stadsdelens målpunkter och offentliga funktioner bör samlas längs torgstråket. Stadsdelen behöver ha de verksamheter som krävs för 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 gävänliga stråk.

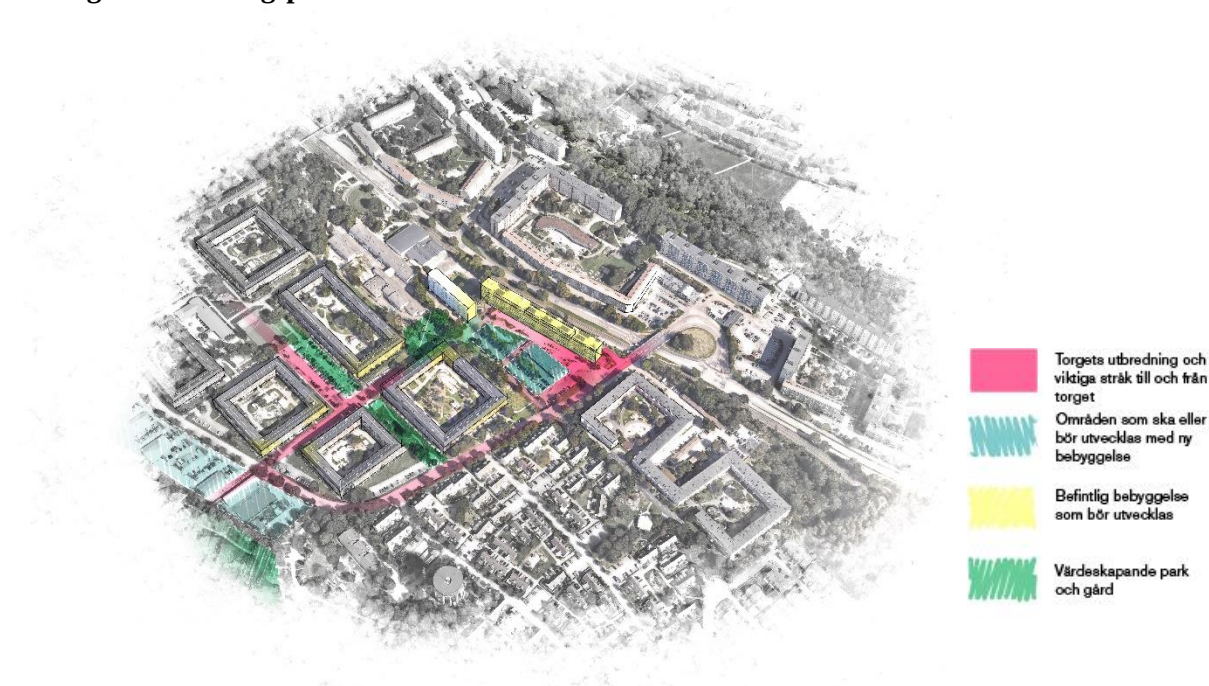
Prioriterade insatser



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/utförning 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



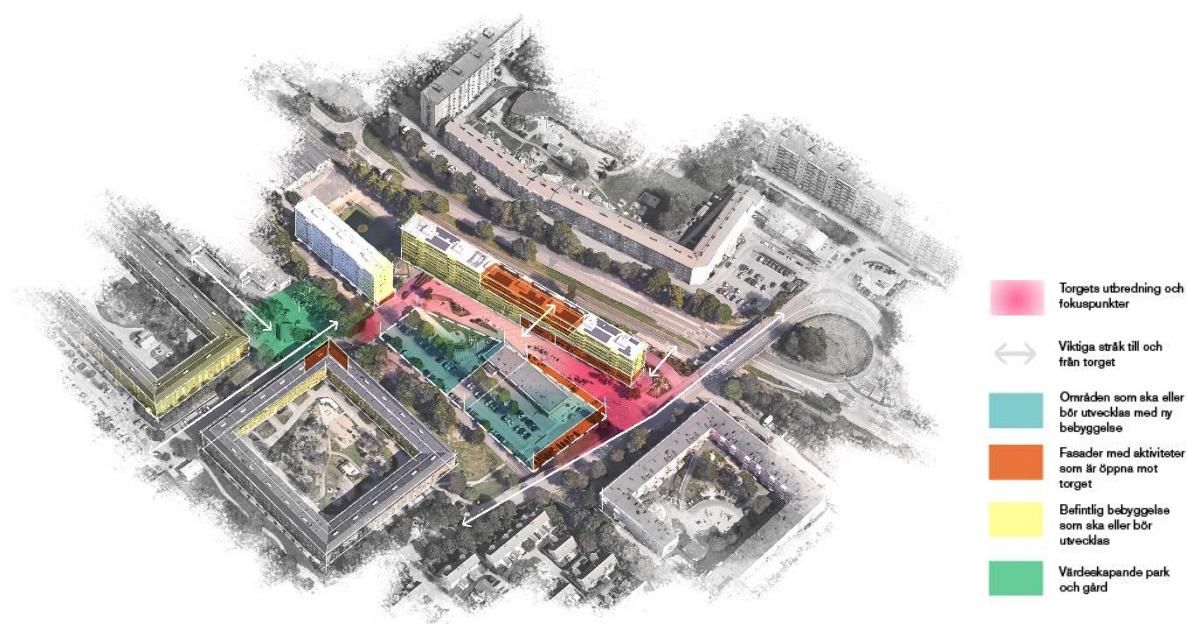
Torget ska utgöra ett tydligt avgränsat och samlande rum som kopplar upp sig mot angränsande bostadsområde och kringliggande hållplatser, skola etc. Torgytan ska kunna korsas, överblickas och möten ska uppstå. Kring kanterna, i soliga lägen med bra mikroklimat ska man kunna sitta och stanna upp. Det 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 gånliga stråk och utan att invånarna behöver korsa en bilväg.

Prioriterade insatser

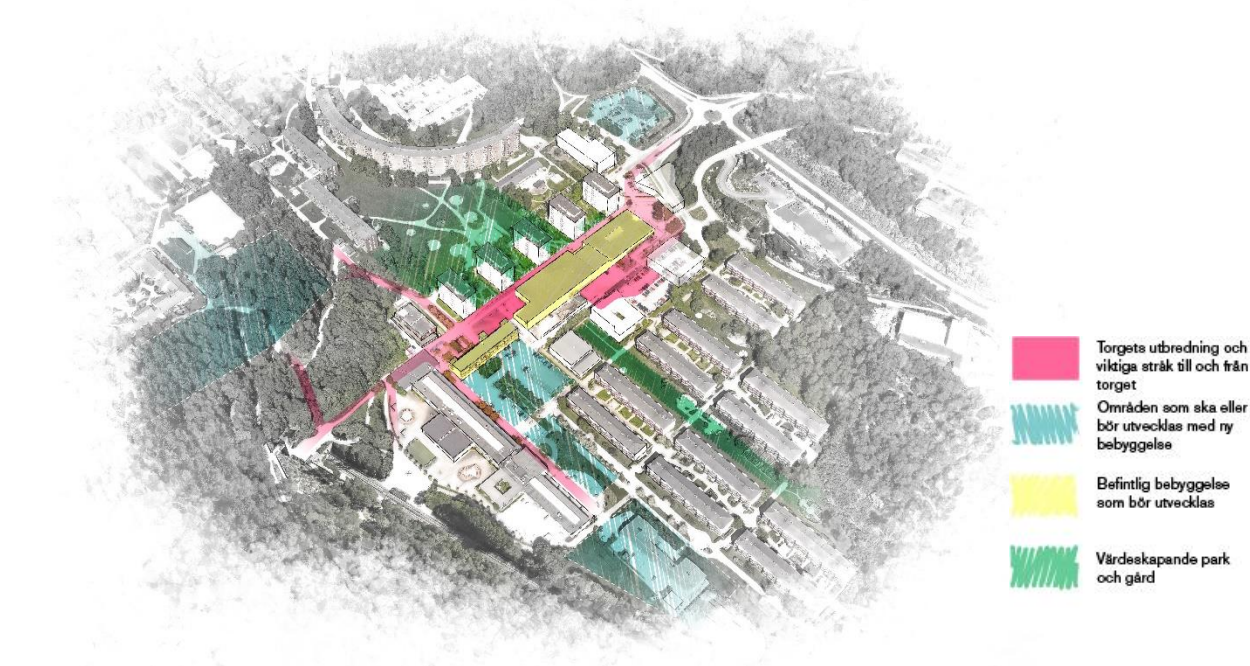


Följande insatser prioriteras för att utveckla Friskvåderstorget till ett torgområde som stärker Norra Biskopsgården som helhet och för att bli en trygg och attraktiv plats för boende i området. Insatserna bedöms som väsentliga för Norra Biskopsgårdens utveckling och ska prioriteras av berörda bolag.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

Objekt	Syfte	Tids-horisont
Nyproduktion Friskvåderstorget	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 Flygvådersgatan	Kompletterande bostadsutbud, stärka kopplingen mot torget och mellan torg och naturområde. Entré och koppling genom Godvådersgatan direkt mot torg. Gång- och cykelprioritet.	2030-2035
Friskvådershuset + 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 Sommarvådersgatan.	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
Godvådersgatan	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.

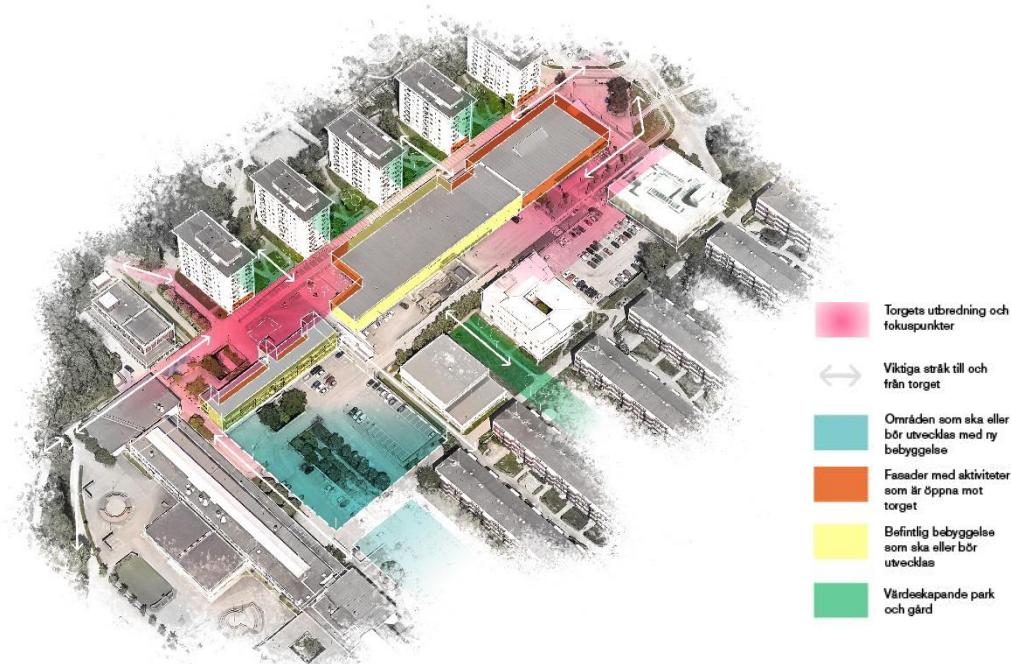
Stråket som förbinder hållplatsen med kulturhuset är viktigt att tydliggöra och stärka. Öppna och aktiva bottenvåningar, entréer som möter stråket ger förutsättningar för att göra det befolkat och tryggt. Stråken som gör det enkelt för boende att komma till torgområdet, det nordsydliga stråket, hållplatsen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

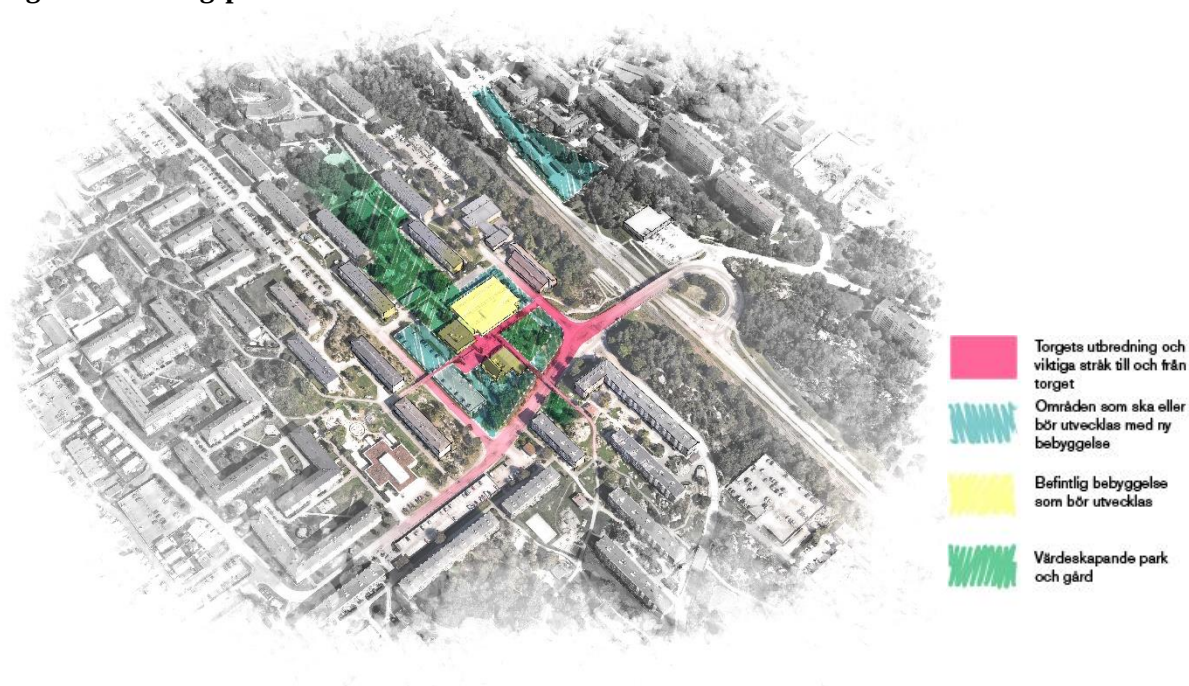
Övriga viktiga strategiska insatser

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 Vårvaderstorget 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

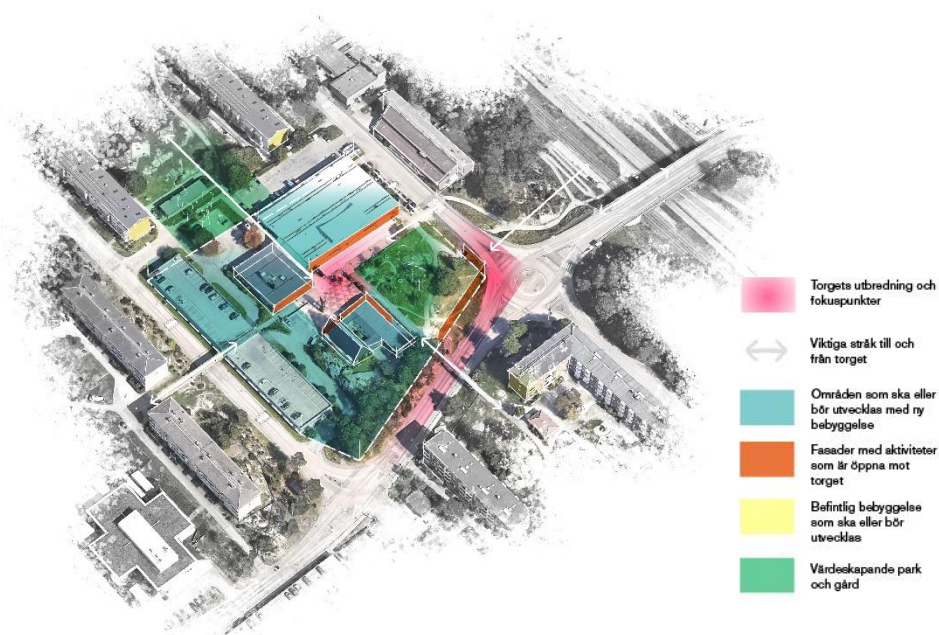


I närtid utvecklas torgets utemiljö och platsbildning som mötesplats. De gröna miljöerna och platserna med utsikt och gott mikroklimat tas tillvara. Centrumhusens bottenvåningar och entréer öppnas upp, görs ljusa och aktiva mot den samlande platsen.

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 Länsmansstorget 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, aktivitetetsyta, 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

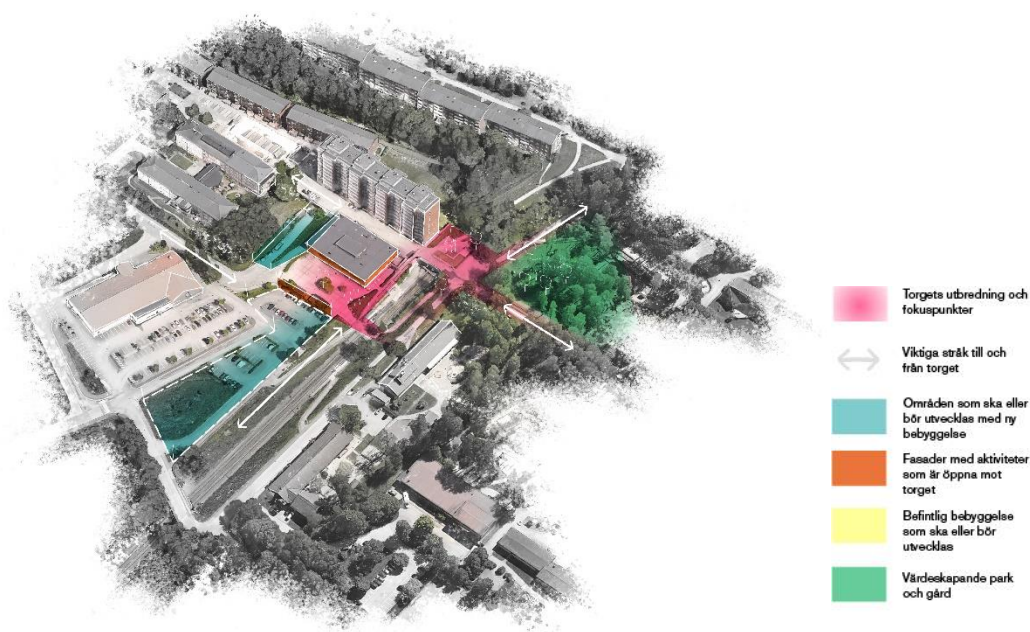
Strategisk utvecklingsplan



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 gåvänliga 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. Beakta frågan om utvecklingsmöjligheter, huvudmannaskap, drift och skötsel.