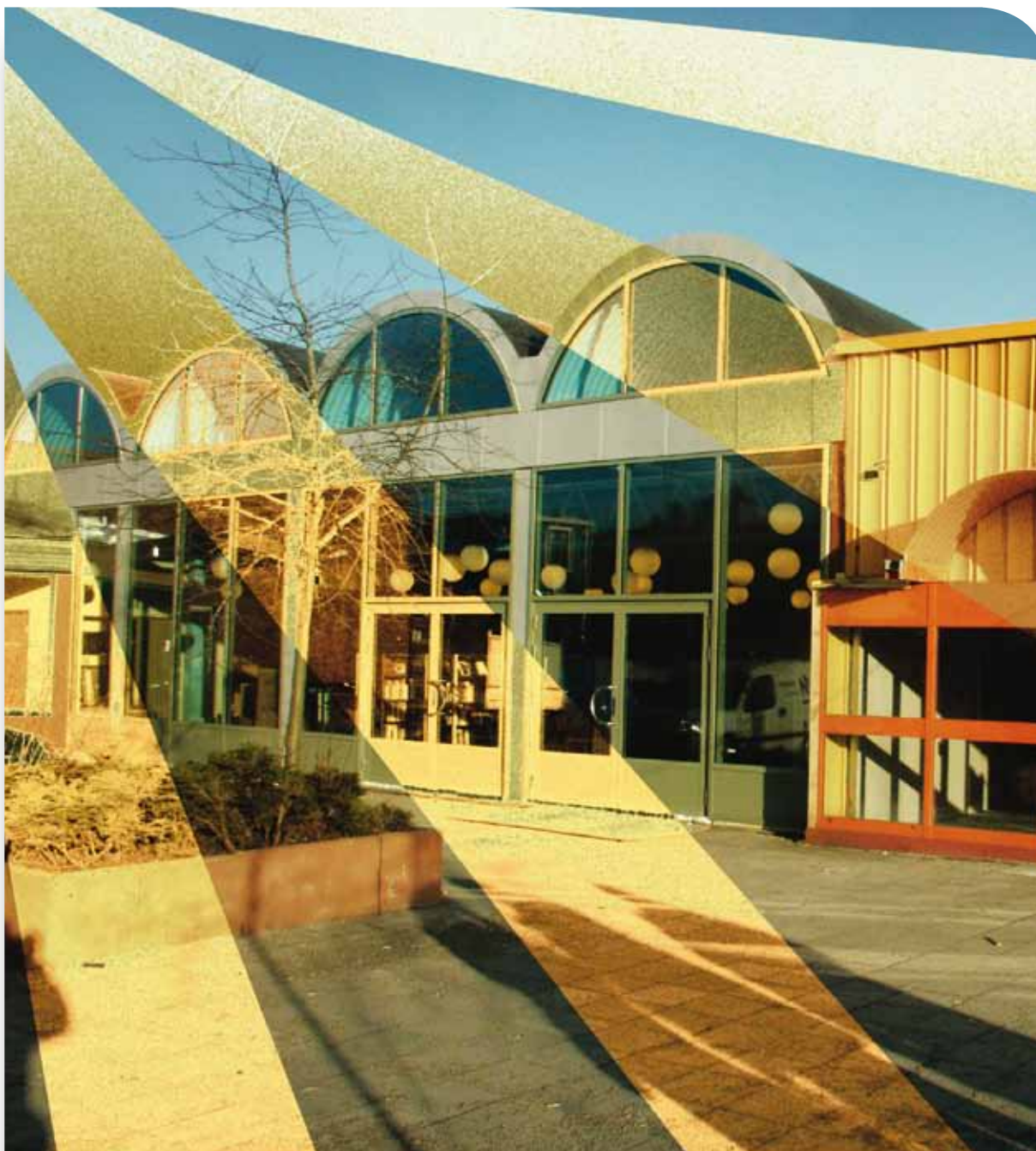




SABOS BOPRIS 2012

Tema: Förnyelse av bostads- och stadsdelscentrum



AB Gavlegårdarna, Gävle



Goda exempel är till för att spridas!

Här är bidragen till SABOs bopristävling 2012.
Kontaktpersonen till varje bidrag
berättar gärna mer.

Tack för alla bidrag!

AB Bostaden, Umeå



Halmstads Fastighets AB, Halmstad



Lunds Kommuns Fastighets AB, Lund



AB Bostäder, Borås



INNEHÅLL

SABOS BOPRIS 2012	4
VINNAREN	5
AB Gavlegårdarna, Gävle	5
ÖVRIGA BIDRAG	10
AB Bostaden, Umeå	10
Halmstads Fastighets AB, Halmstad	14
Lunds Kommuns Fastighets AB, Lund	18
AB Bostäder Borås	21

Kontaktpersoner på SABO

Ulrika Sax, ulrika.sax@sabo.se

Ylva Sandström, ylva.sandstrom@sabo.se

SABOS BOPRIS 2012

År 2010 beslöt SABO att instifta en bopristävling för SABOs medlemsföretag.

Syftet med tävlingen är att lyfta fram duktiga allmännyttiga bostadsföretag och medarbetare och att sprida goda exempel på innovativa och kreativa sätt att arbeta med boendefrågor av olika slag.

SABOs bopristävling har väckt ett stort intresse och det har kommit in många lysande bidrag från företagen. Första året var temat *Barns och ungdomars villkor i bostadsområden/stadsdelar* och andra året var temat *Boende för äldre*.

I år har temat för tävlingen varit *Förnyelse av bostads- och stadsdelscentrum*. Vilka insatser krävs för att lyfta ett bostads- eller stadsdelscentrum och vilken roll har bostadsbolaget i detta arbete tillsammans med andra aktörer? Fem mycket intressanta bidrag har inkommit, som på ett imponerande sätt visar hur man lyckats vända en negativ situation och skapa positiv utveckling. Samtliga bidrag visar på vikten av ett uthålligt och konsekvent arbete. Att få ett välfungerande stadsdelscentrum är allt annat än en "quick fix".

Bland de fem bidragen har vi nu korat en vinnare, nämligen AB Gavlegårdarna i Gävle, som i sitt arbete med att förnya sitt stadsdelscentrum i Andersberg tagit ett helhetsgrepp med fysiska, sociala, kulturella, ekonomiska och servicemässiga insatser.

Vi vill rikta ett stort och varmt tack till de bostadsföretag som deltagit i tävlingen och som generöst delat med sig av sina erfarenheter. I denna skrift får vi läsa om några av de många insatser som allmännyttan gör för att utveckla sina områden och förbättra boendevillkoren. Goda exempel är till för att spridas.

Juryns arbete

Det har varit både roligt och lärorikt för juryns medlemmar att få ta del av de goda exempel på utveckling av stadsdelscentrum som bidragen visar.

Hur bedömdes bidragen?

Juryn utgick från informationen i tävlingsutlysningen om vad bidragen borde innehålla:

- Beskriv i text och bild vilka aktiviteter och projekt som har genomförts
- Beskriv om arbetet sker i samarbete med andra parter samt vilka samarbetslösningar / organisationsmodeller ni har valt
- Beskriv de mål ni satt upp för arbetet, valda arbetsmetoder samt vilka resultat ni uppnått

Enligt utlysningen skulle också innovativa och kreativa arbetssätt värderas särskilt.

Vilka ingick i boprisjuryn?

Carin Ramneskär, juryns ordförande, ledamot i SABOs styrelse

Robert Hörnquist, VD Förvaltnings AB Göteborgslokaler

Silla Odhnoff, Hyresgästföreningen, leder verksamhetsrådet för lokalt utvecklingsarbete

Eva Öresjö, gästprofessor vid Malmö Högskola, urbana studier

Ylva Sandström, projektledare på SABO och juryns sekreterare



AB GAVLEGÅRDARNA ÄR VINNARE AV BOPRISET 2012

Juryns motivering

AB Gavlegårdarna får SABOs Bopris 2012 med följande motivering:

Gavlegårdarnas strategi för Andersbergs centrum är väl beskriven och visar ett helhetsgrepp med fysiska, sociala, kulturella, ekonomiska och servicemässiga insatser. Exemplet visar på vikten av ett uthålligt och konsekvent arbete. Man har arbetat lika hängivet med de offentliga, kommersiella och kulturella satsningarna. Beslutet att flytta centrets huvudentré är ett exempel på ökad funktion och bra gestaltning. Den förbättrade ljussättningen ökar trygghet och skönhetsupplevelse. Man har lagt sig vinn om att få in en bra aktör som dagligvaruhandlare, en primus motor i stadsdelscentret.

I den här stadsdelen fanns ett tydligt behov av det "underifrån-perspektiv" som tillämpats för att engagera alla aktörer. Det är därmed också ett bra exempel på lokalt utvecklingsarbete.

Biblioteket gjorde en kreativ kulturell satsning med projektet "Andersberg läser". Det bidrog till att öka läsvana och känslan av sammanhållning. Det hjälpte sannolikt också flera invånare att tackla integrationens existentiella och psykologiska mekanismer. "Andersbergs-ambassadörerna" är ett intressant grepp för att engagera ungdomarna i utvecklingsarbetet. Slutligen så ger montaget av solcellerna på centrumets tak signaler om att Andersberg i Gävle hänger med in i en ny tid.

FRÅN ÖDE INNETORG TILL LIVLIG MÖTESPLATS

VINNARE 2012

AB Gavlegårdarna

Antal anställda 191

Antal lägenheter 15 206

Antal kommuninvånare ca 95 100

Andersbergs centrum utanför Gävle har de senaste åren genomgått en förvandling. Detta har skett både genom fysiska förändringar, såsom flytt och ombyggnation av huvudentrén, och genom sociala och kulturella satsningar, som "Andersbergs-ambassadörerna" och läsprogrammet på biblioteket. En bra mataffär, kyrkans öppna förskola och kommunens familjecentral med bland annat barnavårdscentral bidrar idag till ett levande centrum. För detta långsiktiga arbete vinner Gavlegårdarna SABOs Bopris 2012.

Andersbergs centrum

Andersberg är ett bostadsområde tre kilometer från Gävle centrum. Området byggdes i mitten av 1970-talet, alltså i slutet av miljonprogramseran. Statliga Lantmäteriverket med sina drygt 1 000 anställda hade utlokaliserats till Gävle från Stockholm och behovet av bostäder var stort. Runt en gemensam centrumanläggning restes massiva fyrråningshyreshus med plåtfasader i röda och orange nyanser, utanför dem fanns lägre tvåvåningshus och därefter radhus och villor ju längre från Andersbergs centrum man kom. I stadsdelen bodde så småningom knappt 5 000 invånare.

Idén med en stor centrumanläggning där skolor, fritidsgård, handel och samhällsservice fanns samlade var varken ny eller särskilt ifrågasatt vid den tiden. Tanken var att invånarna skulle kunna leva en stor del av sina vardagsliv inom stadsdelen.

Men sedan kom nedläggningen av Postens lokalkontor – eller kom kanske förändringen av våra inköpsvanor, inte minst när det gäller livsmedel, tidigare? Helt klart är att Andersbergs centrum, liksom i stort sett alla andra liknande anläggningar i Sverige, började tappa både hyresgäster och attraktionskraft hos invånarna, och i början av 2000-talet gapade flera butiksytor tomma i centrum. Det kändes ödsligt och en hel del busliv hade tagit över de gemensamma ytorna. Andersbergs centrum upplevdes som öde och otryggt av dem som hade kvar sina verksamheter. Detsamma kände besökarna.

Kritik mot Gavlegårdarna

Problemet med ett allt tommare och ödsligare centrum var långt ifrån bara Gavlegårdarnas, men bostadsbolaget fick ta mycket kritik och den "allmänna" uppfattningen var att Gavlegårdarnas hyressättning hade tvingat bort affärsidkarna. Sanningen var att det knappast ens hade hjälpt med gratis hyra; här var det helt andra krafter och en generell samhällsomvandling som styrde utvecklingen.

Posten och bankerna drog in sina lokalkontor i takt med att servicen och tjänsterna flyttade till internet. Några få större köpcentrum i varje kommun drog till sig både dagligvaru- och sällanköpshandel. Kravet på ännu mer generösa öppettider gjorde det svårt att hålla halvstora livsmedelsbutiker lönsamma. Kvar i centrum fanns nu fritidsgården Helges, Andersbergs bibliotek, en frisör, en pizzeria, folktandvården och en musikaffär.

Vid den här tiden hade Gavlegårdarna dessutom relativt många outhyrda lägenheter i Andersberg. Något måste göras.

Undersökning bland boende

Åren 2003–2004 genomfördes en undersökning bland de boende i Andersberg om hur de såg på servicen och utbudet i Andersberg. Gavlegårdarnas positiva erfarenheter från stadsdelsförnyelsen i bostadsområdet Öster, där de boende hade haft en framträdande roll i arbetet, gjorde att de boende i Andersberg bjöds in till träffar för att bidra med sina idéer: Hur ska vi skapa ett stadsdelscentrum som bygger på andra värden än handel?

Helt naturligt kom synpunkter som att "vi vill ha tillbaka allt som försvunnit" fram i diskussionerna, och det tog några träffar innan diskussionerna kunde lyftas till att handla mer om framtiden än det förflutna. Följande förslag kom fram tidigt:

- En vanlig lunchrestaurang vore bra!
- Något upplevelsebaserat...
- Något med motion...

Att biblioteket skulle vara kvar kändes viktigt. Samma sak gällde fritidsgården Helges; annars fruktade många att det skulle bli kaos i stadsdelen.

Andersbergsgruppen bildas

I slutet av 2004 bildades Andersbergsgruppen – en arbetsgrupp med representanter från Gavlegårdarna, Tekniska kontoret, Kultur & Fritid, Skolan och Studieförbundet. Gruppen kom att bli helt avgörande för att driva arbetet framåt i Andersberg.

Under perioden 2005–2007 fanns också en grupp bestående av förvaltningscheferna från Skolan, Kultur & Fritid och Tekniska kontoret vars främsta uppgift var att se till att ingen ytterligare kommunal verksamhet försvann från Andersberg. De skulle naturligtvis också blicka framåt och försöka skapa en gemensam kommunal plattform för utvecklingen av Andersbergs centrum.

Familjecentralen blev vändningen

Nästan som ”en skänk från ovan” kom idén att etablera en familjecentral någonstans i Gävle med mödrahälsovård, barnhälsovård och förebyggande socialtjänst med råd och stöd kring familjeliv och föräldrarollen. Verksamheten drivs gemensamt av Gävle kommun och Landstinget Gävleborg. Att familjecentralen skulle placeras i Andersberg kändes som en viktig kvalitetssignal. Dessutom skulle verksamheten ta emot besökare även från andra delar av Gävle. Att Svenska kyrkan därtill var beredd att ta över och driva den öppna förskola som kommunen lagt ner blev ytterligare en värdefull pusselbit.

Gavlegårdarna insåg det värdefulla i att etablera den här typen av verksamheter i Andersberg. Lokalerna ritades om och skräddarsyddes för att passa de nya verksamheterna.

Bibliotekets nya roll och lokaler

Tidigt i processen hade biblioteket identifierats som en mycket viktig resurs i omvandlingen av Andersbergs centrum. Från biblioteket hade man önskemål om större lokaler. Kunde biblioteket dessutom få en ny roll i ett nytt centrum?

Andersbergsgruppen gjorde studiebesök hos Tom Tits i Södertälje och Dieselverkstaden i Sickla för att hämta inspiration. Fyllda av entusiasm återvände gruppen till Andersberg. Utmaningen blev att koka ner alla fantastiska idéer från dessa imponerande lokaler och verksamheter till en betydligt mindre kostym i Andersberg.

Bibliotekets lokaler gränsade till ett överdimensionerat innerorg som inte längre hade någon naturlig funktion. Genom att bygga om lokalerna kunde biblioteket ta delar av torgytan i anspråk och förändras till ett öppet, ljust rum med låga hyllor. Ombyggnationen och flytten ledde även till andra förändringar i biblioteket. Bland annat rekryterades en ny bibliotekschef under den här perioden.

Satsningen på att förändra biblioteket blev en storartad succé! Besökssiffrorna sköt i höjden och Andersberg blev den mest besökta filialen i hela kommunen. Utlåningssiffrorna visade samma utveckling.



Andersberg läser

Ett mycket lyckat och framgångsrikt initiativ för att väcka liv i Andersbergs centrum var projektet "Andersberg läser" 2006. Den nya bibliotekschefen och hennes personal ville satsa på ett stort läsprojekt för att stärka sammanhållningen i stadsdelen. Gavlegårdarna gick med och stödde inköpet av Marianeh Bakhtiaris bok "Kalla det vad fan du vill". Boken handlar om en iransk familj som kommer till Sverige med sina tonårsbarn. Totalt 1 000 böcker delades ut gratis i Andersberg. Man fick också en liten knapp att fästa på jackan där det stod att man läste boken. På sätt kunde man diskutera innehållet med människor man mötte.

Boken handlar om kulturmöten. Nu kunde dessa kulturmöten ske i praktiken, varje dag, i och kring Andersbergs centrum. Det ordnades också föreläsningar, högläsning och studiecirkel kring boken. Biblioteket – och därmed en viktig del av Andersbergs centrum – sjöd av liv!

Livsmedelsbutik

Att Andersberg behövde någon form av livsmedelsbutik var tydligt ända sedan den sista Rimihandlaren lämnade centrum. Gavlegårdarna kontaktade Ica och presenterade sina önskemål och förslag. Ica nappade på upplägget och öppnade en Time-butik i centrum. Lösningen visade sig bli en lyckträff; en närbutik med generösa öppettider fyllde en stor del av de behov som invånarna i Andersberg hade. Time-butiken i Andersbergs centrum var under en tid en av Sveriges mest lönsamma.

Ny lunchrestaurang

En annan verksamhet som förändrats i centrum under processen är restaurangen. Gavlegårdarna valde att köpa ut den tidigare ägaren och därigenom skapa möjligheter till en annan inriktning på verksamheten. I den processen vägdes också andra lokalbehov i centrum in. Friskolan Lyftet ville ha en matsal och större lokaler. Folktandvården signalerade behov av nya lokaler. Ambitionen från Gavlegårdarnas och Andersbergsgruppens sida var att etablera en lunchrestaurang i stället för den pizzeria som hittills hade funnits i centrum.

Fler idéer väcktes

Gemensamt för hela omvandlingen av centrum har varit en process där Gavlegårdarna har lyssnat in verksamheternas behov och sedan presenterat förslag till hur en förändring kan ske på bästa sätt. Arbetet och de regelbundna mötena i Andersbergsgruppen ledde till att nya idéer väcktes som ytterligare bidrog till att skapa liv i centrum.

Fritidsgårdens gym låg tidigare i trista lokaler i källarplanet på en sporthall utanför centrumbyggnaden och gymmet användes enbart av fritidsgårdens besökare. Genom att flytta upp gymmet i markplanet i centrum blev det mycket mer lättillgängligt. Gavlegårdarnas hyresgäster fick dessutom viss rabatt på träningskortet, vilket har breddat

sammansättningen av gymmets gäster, inte minst åldersmässigt. Fritidsgården Helges har blivit mer av ett allaktivitetshus än, som tidigare, en traditionell fritidsgård.

En ny restauratör kontrakterades till lunchrestaurangen. I Andersbergsgruppens vision fanns tankarna på en lite finare restaurang som man kanske skulle välja att besöka även från andra delar av Gävle, men det mer realistiska alternativet var en lunchrestaurang av god klass, vilket också blev resultatet.

Visionen om en "fin" restaurang är ett exempel på det arbetssätt som Andersbergsgruppen använt sig av – hellre stora planer från början som sedan får modifieras. Börja inte med begränsningarna utan se möjligheterna!

Andra förändringar i centrum

Omvandlingen av Andersbergs centrum har inte resulterat i att alla lokaler hyrts ut, men det har kommit en mängd andra positiva effekter av arbetet:

- Huvudentrén har flyttats för att skapa bättre logistik och flöde genom lokalerna. Nu kan man gå rakt in till sporthallen genom centrum.
- En av norra Sveriges största solcellsanläggningar har installerats på taket till centrum. Andra energibesparande åtgärder har genomförts successivt.
- Gavlegårdarna har köpt Andreaskyrkan av Tomas församling för att omvandla kyrkan till en konferensanläggning.





Gavlegårdarna har också arbetat med trygghetsfrågor i projektet. En viktig fråga har varit att få ett trevligare och bättre upplyst torg på framsidan av centrumhuset. Även belysningen på baksidan har varit dålig. Ett nytt torg med modern belysning iordningsställdes och även belysningen på baksidan av centrumet genomgick en förnyelse.

När det gällde att få ordning på innerorget har Gavlegårdarna arbetat tillsammans med fritidsgården. Vaktbölaget som anlitas i centrum tar tillsammans med fritidsgården ansvar för att hålla torget inbjudande och tryggt. I bostadsområdet finns även något som kallas Andersberg-sambassadörerna – en grupp tjejer och en grupp killar som utgår från fritidsgården och som har till uppgift att titta till centrum och utföra en del andra arbetsuppgifter. Framför allt ska de vara goda föredömen i stadsdelen.

Time-butiken, fritidsgården och den nya restaurangägaren har tillsammans med Gavlegårdarna tagit ett stort ansvar för att få innerorget trevligt och tryggt för dess besökare.

Framgångsfaktorer

Vi ser följande framgångsfaktorer med projektet:

- Dialogen med dem som bor i Andersberg.
- Andersbergsgruppens arbete. Den har senare bytt skepnad till ett centrumråd där även näringsidkarna är med.
- Samarbetet med Hyresgästföreningen.
- Styrgruppen med kommunala förvaltningschefer.
- Etableringen av familjecentralen. Då vände allt.
- Bibliotekets nya placering och roll som motor i centrum.
- Kombinationen av renovering, ombyggnad och aktiviteter för att dra människor och visa att det händer saker i centrum.

Hur mår Andersbergs centrum i dag?

Det finns en positiv kraft i hela stadsdelen. Det är väldigt få vakanser i lägenhetsbeståndet, men det beror på ett allmänt högt tryck på bostäder i Gävle. Det finns fortfarande en del problem i och kring centrum men utvecklingen är positiv. Det finns ett centrumråd där näringsidkarna i centrum möts regelbundet under ledning av Gavlegårdarna och diskuterar frågor som rör deras verksamheter, hur centrumhuset fungerar och hur det bör utvecklas vidare i framtiden.

Det har även startats en ny Andersbergsgrupp bestående av föreningar, studieförbund, flera hyresgästföreningar samt eldsjälar bland de boende på det område som kallas Vinddraget. I den gruppen ingår också olika sociala projekt som är verksamma i Andersberg. Den nya Andersbergsgruppen planerar gemensamma aktiviteter, informerar om de verksamheter som varje grupp arbetar med och för samtal om hur man ska utveckla Andersberg framåt på bästa sätt.

Kontaktperson

Hans Helmerson, projektledare vid VD-staben, AB Gavlegårdarna.
026-17 82 07, hans.helmerson@gavlegardarna.se



*AB Bostaden, Umeå
Antal anställda 167
Antal lägenheter 15 298
Antal kommuninvånare ca 115 500*

AB BOSTADEN, UMEÅ

RESAN FRÅN VÄSTRA ERSBODA CENTRUM TILL ERSBODA TORG

Juryns utlåtande:

”AB Bostadens bidrag visar ett exempel på ett uthålligt arbete som genomförts under en längre tid och i några olika steg. En mångårig negativ utveckling har brutits och vänts till en helt ny situation. Alla lokaler är fullt uthyrda. Man har fått en bättre simhall och andra träningsmöjligheter. Nya arbetsplatser och nya bostäder har tillkommit. AB Bostaden behåller greppet om fortsatta nödvändiga förändringar genom att påverka kommunen att göra trafikomläggningar i syfte att förbättra angöringsmöjligheterna till Ersboda torg.”

Västra Ersboda centrum blev Ersboda torg

Ersboda i Umeå är ett stort bostadsområde för 8 000–9 000 invånare som byggdes på 1980-talet. Stadsdelen ligger 5–6 km från centrum och byggdes upp med ett stadsdelscentrum med service enligt den modell som var vanlig då.

Området har blandad bebyggelse med både radhus, höghus och ett flertal skolor och förskolor. Det är Umeås mest mångkulturella område med inflyttade från såväl

olika delar av landet som från Norden och utomnordiska länder. Där talas ett femtiotal språk. AB Bostaden är en stor aktör med sammanlagt 1 182 lägenheter i området. Av dessa finns 502 lägenheter i den västra delen, där det aktuella stadsdelscentrumet är beläget.

Västra Ersboda centrum – så började det

I början av 1980-talet uppfördes det som blev en central mötesplats – västra Ersboda centrum – på fastigheten Prästosten 45. AB Bostaden var fastighetsägare och hade många lokalhyresgäster i form av skola, livsmedelsbutik, bank, post, restaurang, frisörsalong och kvarterspolis. Till skolan hörde en gymnastiklokal och en mindre simbasäng som användes mycket frekvent av skolorna på Ersboda och även av allmänheten.

I början av 1990-talet lades dock skolan ned och det byggdes ett köpcentrum i anslutning till E4:an, ungefär 2 km bort. Det blev startskottet till en period då många aktörer flyttade från västra Ersboda centrum. Ica som hyrde stora lokaler flyttade. Banken och Posten upphörde med sin verksamhet. Kvar fanns i stort sett bara restaurangen, frisörsalongen och en kyrka som funnits där från början. Lite drygt 2 500 kvm lokalyta stod utan hyresgäster.

Vad hände sedan?

Efter några år flyttade Tandläkarhögskolan en del av sin verksamhet till västra Ersboda centrum och disponerade lite drygt 150 kvm av de tomma lokalytor som skolan tidigare använt. Ytterligare en del av skollokalerna byggdes om till bostäder på cirka 400 kvm och en familjecentral flyttade in i en stor del av Icas före detta lokaler på cirka 780 kvm.

Men fortfarande kändes den gamla mötesplatsen ödelagd. Resterande tomma lokalytor på lite drygt 1 300 kvm stod outhyrda i många år. Under perioden fram till 2008 förekom det mycket skadegörelse, störningar och en allmän otrygghet spred sig bland de boende. AB Bostaden ansökte och fick tillstånd att sätta upp bevakningskameror för att stävja problemen i området. Kamerorna sattes dock aldrig upp.

I stället för att avveckla gick vi in för att utveckla

Folktandvården behövde nya lokaler och efter ett gemensamt utredningsarbete mellan AB Bostaden, familjecentralen och folktandvården togs beslut 2008 att bygga nya lokaler åt folktandvården i delar av Icas före detta lokaler och i direkt anslutning till familjecentralens lokaler. Folktandvården och familjecentralen kom genom detta projekt närmare varandra genom att man samordnade lokalytor, vilket medförde att personalgrupperna lärde känna varandra bättre.

När folktandvårdens nya lokaler var klara våren 2010 upplevde vi en viss vind i seglen och fick Kone Hissar att hyra resterande kvarvarande lediga ytor i byggnaden för sin verksamhet i Umeå. År 2011 var samtliga ytor i den lokal som Ica och banken en gång hyrde på nytt helt uthyrda. Nu återstod lite drygt 850 kvadratmeter out-

hyrda lokaler som i stort sett bestod av den gamla idrottshallen med en tillhörande mindre bassäng.

Hyresgästerna ville ha ett tryggare centrum

AB Bostaden hade träffat hyresgästerna i området vid ett flertal tillfällen och där framkom ett starkt önskemål om att försöka förbättra utemiljön och tryggheten i området. I detta arbete var våra kvartersvärdar mycket engagerade och aktiva. Hyresgästerna såg mycket positivt på de insatser som påbörjats i området. Beslut togs att förbättra utemiljön på torget med nya stensättningar, belysning med mera. Restaurangen fick en ny ägare som restaurerade lokalerna och gav verksamheten en annan inriktning med lunchservering och nya koncept.

Beslut att bygga om idrottshallen

I det här läget kom vi in i ett skede som var avgörande för hur detta stadsdelscentrum skulle lyftas ännu ett steg. Vad göra med den gamla idrottshallen och den lilla bassängen?

Efter ett flertal idéer, skisser och utredningar togs beslut i slutet av 2010 att bygga om och komplettera anläggningen med en lite större och djupare bassäng än tidigare – en bassäng som skulle vara anpassad för många olika målgrupper, vilket styrde investeringen och medförde bland annat installation av hiss för rörelsehindrade och ett höj- och sänkbart golv i bassängen.

Nu är anläggningen användbar för simskolor, rehabiliteringsgrupper, invandrarkvinnor som ges särskild simundervisning samt teknikträning för elitsimmare. Naturligtvis finns även en pool för småbarn och lekar. Trots sin storlek på 60 kvm är möjligheterna många. Reningsanläggningen är dimensionerad för att kunna ta in cirka 200 badande per dygn.



Ersboda Bad och Gym växer fram

Att bygga ett bad innebar att det fanns utrymme att skapa ett samarbete mellan Umeå simsällskap (USS) och Tenton gym och lyfta det ytterligare en nivå till att bli en friskvårdsanläggning – Ersboda Bad & Gym. Anläggningen omfattar 1 000 kvm och gymmet tillhör de modernaste med nya maskiner och modern luftkonditionering. Man kan ta emot cirka 1 000 personer per år i gruppträning och styrketräning. Med gemensamma omklädningsrum samt kafé och reception, där USS och Tenton delar på driften, ökar effektiviteten. Ett samarbete mellan dessa parter har också öppnat för gemensamma erbjudanden, kombikort etc.

I samband med upprustningen har hyresgästerna i området fått en ny fräsch samlingslokal med bastu vilket mottagits mycket positivt.

Bostadens dag på Ersboda

I juni 2011 arrangerades Bostadens dag på Ersboda. Huvudsyftet var att inleda en dialog och samla in Ersboda-bornas tankar och idéer om hur man kan utveckla området och öka trivselen. Under dagen samlades cirka 135 förslag in från besökarna.

På frågan om vad som kan bli bättre på Ersboda tyckte



de svarande främst att det saknades naturliga mötesplatser och att det gärna fick finnas fler aktiviteter i närområdet. Fler garageplatser efterfrågades också. Vi fick många tips och idéer, till exempel om träningslokal, möten för att lära känna varandra, grillplatser och utegym på gårdarna.

Uppföljande workshop med intresserade Ersboda-bor

Dialogen togs vidare genom att vi bjöd in till en efterföljande workshop, där många av de 52 personer som på Bostadens dag antecknat sig för att aktivt engagera sig i utvecklingen av Ersboda deltog.

Under den här tiden väcktes en idé om att byta namn på stadsdelscentrumet från västra Ersboda centrum till Ersboda torg för att markera en förändring och få ett trivsammare namn. En tanke var också att det nya namnet skulle bidra till att minska uppdelningen mellan västra och östra Ersboda och skapa ett mer sammanhållet bostadsområde.

Ersboda torg populärast i omröstning

Vi ordnade en namnomröstning för västra Ersboda centrum, och om förslaget Ersboda torg skulle få en majoritet av rösterna lovade vi att ta detta vidare till Umeå kommun. Omröstningen genomfördes i september 2011 på AB Bostadens webbsida och via talonger som skickades ut till alla hyresgäster på Ersboda. Totalt 543 personer röstade och 54,7 procent ville byta namn till Ersboda torg.

AB Bostaden skickade, i enlighet med löftet, en skrivelse till kommunen med begäran om namnbyte och våra motiv till detta. Och resultatet? Byggnadsnämndens ordförande uttryckte det så här: ”Vi vill stödja Bostadens planer för västra Ersboda centrum. Ett namnbyte till Ersboda torg känns också helt naturligt med tanke på att det inte finns någon handel kvar i området.”

Vad kostade utvecklingsinsatserna?

Totalt har vi under en fyraårsperiod investerat cirka 49 miljoner kronor i denna omstrukturering, varav cirka 16 miljoner kronor är att betrakta som underhåll. Förutom ett förbättrat driftnetto med cirka 1,6 miljoner kronor per år räknar vi med minskad skadegörelse, ökad trygghet och trivsel för de boende och ett lyft för hela bostadsområdet Ersboda.

Det innebär att bostadsområdet som sådant (som tidigare levtt med ett sämre rykte) ökar i attraktionsvärde och det ger i sin tur en positiv inverkan på lägesfaktorn i hyressättningsystemet.

En välbesökt invigning

Ersboda Bad & Gym invigdes lördag 3 mars 2012 och verksamheten fick en flygande start. Med över 200 sålda årskort redan första veckan efter invigningen kände sig aktörerna mycket nöjda. Ersbodaborna fick ett nytt ställe att träffas på och Ersboda som bostadsområde fick mycket



positiv uppmärksamhet i media. Vi som fastighetsägare fick många applåder för den insats som låg bakom.

Fortsättning följer...

Västra Ersboda innefattar även ett industriområde med många arbetsplatser beläget ett antal hundra meter från Ersboda torg. Självklart borde dessa utgöra ett naturligt underlag för besökare och gäster till torget, men i dag är man avskuren genom att den väg som förbinder områdena endast är till för busstrafik. En annan väg finns men den innebär en omväg på 2–3 km.

Vårt nästa steg är därför att uppmärksamma kommunens ansvariga för gator och trafik på att tiderna har förändrats och peka på vikten av att vägen öppnas för nya flöden. Det skäl som tidigare fanns för bussgatan är numera borta och långsiktigt är det oerhört viktigt för aktörerna på Ersboda torg att trafikplaneringen följer utvecklingen.

Vad gjorde projektet framgångsrikt?

När vi som fastighetsägare kan få aktörer intresserade och lokalyresgäster att samarbeta och komplettera varandra med sina verksamheter – då är det möjligt att skapa livskraft i ett stadsdelscentrum som är på väg att tyna bort.

Tillsammans med dem och de boende i området har vi uppnått ett viktigt mål. Vi kan känna oss färdiga med skapandet av förutsättningar och struktur. Men det är nu det vardagsnära engagemanget tar vid. Och Ersbodadialogen fortsätter...

Kontaktperson

Anna-Maria Lindgren, informatör

090-17 75 24, anna-maria.lindgren@bostaden.umea.se



Halmstads Fastighets AB
Antal anställda 85
Antal lägenheter 9 735
Antal kommuninvånare ca 92 000

HALMSTADS FASTIGHETS AB, HALMSTAD

BOSTADSFÖRETAGET SOM DRIVANDE AKTÖR

Juryns utlåtande:

"Halmstads exempel visar hur man koncentrerat kommunens resurser så att man fått "en lokal samlingsregering". Ett rejält strategiskt grepp och uthålligt arbete har skapat förutsättningarna för den lyckosamma utvecklingen i stadsdelen."

Nya Andersbergs centrum i Halmstad

Bakgrunden till förnyelsen av nuvarande Andersbergs centrum (tidigare Grönevångs torg) finns att hämta flera år bakåt i tiden, i början av 2000-talet, när bank, post, apotek och slutligen livsmedelsbutiken stängde. Under lång tid försökte vi få till en etablering av ny dagligvaruhandel i centrum tills vi slutligen ansåg möjligheterna uttömda. Kontakt togs då med Handelns utredningsinstitut (HUI) som i en utredning konstaterade att det inte fanns något kommersiellt intresse för etablering i de närcentrum som byggdes i bostadsområdena på 1960- och 1970-talen. HUI konstaterade att dessa centrum i stället kan få stor betydelse som plats för olika servicefunktioner för invånarna.

Samtidigt kom Andersbergs centrum att bli en allt mer otrygg plats att vistas på. Kriminella ungdomsgång "tog

över" och "fel" personer uppehöll sig i centrum. Under en period var fritidsgården och biblioteket tvungna att hålla stängt på grund av hot om våld.

Hösten 2004 presenterade kulturförvaltningen, på uppdrag av kommunfullmäktige, en utredning om medborgarservice på Andersberg. En av slutsatserna var att en sametablering för olika förvaltningar borde utredas. Utredningen startade januari 2005 och Halmstads Fastighets AB (HFAB) fick tillsammans med kulturförvaltningen, arbetslivsförvaltningen, socialförvaltningen och fastighetskontoret uppdraget att göra en förstudie. HFAB fungerade som projektledare och syftet var att bostadsbolagets styrelse skulle kunna fatta ett investeringsbeslut för förnyelse av centrum och skapa lokalyta för medborgarservice och nya ytor för befintligt bibliotek.

Som referensgrupp fanns skolan, vårdcentralen, tekniska kontoret, närpolisen, barn- och ungdomsförvaltningen och äldreomsorgen. Nödvändiga beslut fattades våren 2005 och arbetet var sedan igång.

Vad vi ville uppnå

Projektets övergripande syfte var att skapa en långsiktig levande centrumbildning med medborgarservice, aktiviteter samt tillgång till affärer och kyrka i och kring dåva-

rande Grönevågs torg. I målsättningen ingick att skapa en träffpunkt för invånarna i ett nytt centrum och öka medborgarservice i de östra stadsdelarna genom en samlokalisering där olika förvaltningar med intressen i området inrymdes (så kallad icke-kommersiell service).

Syftet var också att skapa förutsättningar för en ökad upplevd trygghet och bättre service genom förnyelse av centrum både ur byggteknisk och ur verksamhetsmässig synvinkel. Därmed skulle bostadsområdet och hela stadsdelen kunna bli mer attraktiva. Centrum skulle helt enkelt bli en plats man vill komma till och en plats man vill vistas på.

Under hela byggprocessen fanns en styrgrupp bestående av Halmstads Fastighets AB och ett antal kommunala förvaltningar som sedan övergick till en användargrupp. Invånarnas perspektiv beaktades genom möten i Bryggan (ett samordningsorgan för området) samt möten med föreningsliv och organisationer med verksamhet i området.

Nya centrum växer fram

Samlokalisering och samordning är bärande idéer i utvecklingsarbetet av Andersbergs centrum. Önskemål och idéer hämtas från representanter för de boende och från olika organisationer som är verksamma i området. Allas önskemål var inte möjliga att tillgodose, men ombyggnaden skapade en bra plattform för arbetet med att utveckla centrum och stadsdelen.

Nya Andersbergs centrum med medborgarservice stod färdigt januari 2007. Kommunen hyr lokalytan för medborgarservice, bibliotek samt fest- och aktivitetslokalen av Halmstads Fastighets AB och kulturförvaltningen samordnar verksamheterna. Biblioteket som finns i direkt anslutning till kafédelen är inriktat på språkutveckling för barn. Aktivitetslokalen (Festsalen) på 190 kvm hyrs ut för privata fester och andra arrangemang. Där finns bord, stolar och porslin för 150 personer samt scen, projektor och visningsduk.

Under åren har förvaltningar och verksamheter kommit och gått, och i mångt och mycket har områdets och invånarnas behov styrts vilka som valt att ha verksamhet i lokalerna. I dag finns följande verksamheter i Andersbergs centrum:

- Halmstads Fastighets AB bedriver kundtjänst samt delar av boinflytandeavdelningen.
- Kulturförvaltningen driver kafé samt har tre samhällsinformatörer på plats.
- Folk tandvården bedriver förebyggande barntandvård för barn 1–2 år.
- Barn- och ungdomsförvaltningen har verksamhet för nyanlända flyktingbarn.
- Socialförvaltningens fältassistenter har kontor på plats.

Lokalerna är även tänkta för och används av föreningsliv, bildningsförbund, ideella organisationer med flera.



Lägesrapport 2012

De olika verksamheterna inom medborgarservice samordnas av kulturförvaltningen, och för att utveckla verksamheten och aktiviteterna finns i dag en samordningsgrupp samt Föreningsbryggan. Samordningsgruppen består av förvaltningar, organisationer och myndigheter som har verksamhet eller intressen inom medborgarservice och i stadsdelen Andersberg. Gruppen består av representanter från kulturförvaltningen, polisen, skolan, fritidsgården, kyrkan, HFAB, Crendo med flera. Gruppen är främst en grupp för information, idéutbyte och samordning.

Föreningsbryggan har funnits i fyra år och består av representanter från föreningslivet samt alla invånare som vill delta. Mötena är inte formaliserade på något sätt: det väljs till exempel ingen ordförande eller upprättas någon dagordning. Externa gäster är alltid välkomna för att informera och delta i diskussionen. Mötena är förhållandevis välbesökta – 20–30 personer per gång med invånarna i självklar majoritet – och ses i dag som en naturlig möteplats för alla som vill vara delaktiga och medverka i stadsdelens utveckling. På Föreningsbryggan väcks många idéer om aktiviteter på Andersberg och allt fler av dessa står Föreningsbryggan som arrangör – julfest, våffeldag, manifestation mot våld med mera.

Kulturaktiviteter har sin självklara plats på Andersberg och sedan ett par år finns det kulturvärdar på området. Tillsammans med medborgarservice ordnar de kulturaktiviteter ett par gånger per månad – allt från föreläsningar till teater och dans i och kring centrum.

År 2007 användes centrum för första gången som spelplats för den årliga internationella gatuteaterfestivalen. Teater framfördes i centrum, även med höghuset som

fond, och man använde fasaderna för fasadklättrande skådespel. Detta föll så väl ut med mycket publik att gatuteaterns arrangör valt att återkomma varje år. Den omtyckta och välrenommerade internationella gatuteaterfestivalen har funnits i Halmstad sedan 15 år och att de väljer att förlägga delar av sina föreställningar till Andersberg betyder mycket för området. Stora delar av den publik som kommer ges möjlighet att få en ny, förändrad och ofta förbättrad bild av stadsdelen.

Medborgarservice har blivit det nav och den mångkulturella arena som vi ville på Andersberg. År 2011 besöktes man av 80 000 personer och många aktiviteter som syftar till att öka trivselen och fortsätta utvecklingen av stadsdelen startar här. I det välbesökta kaféet samlas dagligen människor i olika åldrar för att spela schack, läsa dagstidningar, handarbete etc. Besökarna ges ofta möjlighet att titta på någon utställning eller medverka i någon form av aktivitet.

Det finns i dag en bred flora av organisatörer av aktiviteter och nöjen som är kopplade till centrum och medborgarservice, och det nybyggda filialbiblioteket lockar publik från hela Halmstad. Festsalen är tidvis uppbokad flera gånger i veckan. Det rika föreningslivet på Andersberg (cirka 20 föreningar) använder lokalen flitigt för träffar, festligheter, kulturaftnar, uppträdanden, barnaktiviteter etc. Även andra föreningar och organisationer använder lokalen och om aktiviteten är öppen för alla boende på Andersberg tillämpas nolltaxa. Vissa dans- och musikgrupper samt julfesten lockar uppemot 200 besökare.

Lokalerna i centrum är återigen fullt uthyrda. Fritidsgården Puls kommer att utöka sin lokalyta, vilket är mycket positivt eftersom det leder till fler besökare och mer personal i centrum på kvällar och helger.





Andersberg integreras i Östra Halmstad

Upprustningen av fastigheterna i stadsdelen, som samtliga uppfördes under de så kallade miljonprogramsåren, har självklart haft sin påverkan på invånarnas och utomstående syn på stadsdelen samt på viljan att besöka centrum och delta i de aktiviteter som bjuds. I dag har alla fastigheter renoverats utvändigt och utomhusmiljöerna har också rustats upp i nästan alla delar.

En viktig del av lyftet när det gäller utomhusmiljöerna var kommunens genomförande av en parkomvandling i stadsdelen, vilket till exempel innebar upprustning av befintlig mark samt att man skapade mötesplatser som spontanidrottsplats, temalekpark, lekskog, ”finpark”, trygga stråk med mera.

Utvecklingsarbetet i Andersberg har de senaste fem åren handlat mycket om att förbättra områdets rykte. Ett sätt att göra det är att öka antalet personer som besöker området. Därför anordnas årligen Andersbergsfestivalen, som är ett samarbete mellan fastighetsägarna, kommunen och de boende i stadsdelen. För att komma till festivalområdet går man genom centrumdelen och det är alltid lika roligt när vi får höra hur trevligt och snyggt många upplever centrum i dag – som en vacker port till en vacker stadsdel.

Satsningarna i området har haft många positiva återverkningar och områdets attraktionskraft har tydligt stärkts. Exempel på detta är Lidl's etablering av dagligvaruhandel och att privata investerare har valt att bygga 32 nya hyresrätter i anslutning till centrum; i april 2012 flyttade de första hyresgästerna in i Tornhuset.

Halmstad kommun håller på att ta fram ett utvecklingsprogram för östra Halmstad där Andersberg ingår som en stadsdel. Syftet med programmet är att ta till vara de östra stadsdelarnas kvaliteter och omsätta kommunens arbete med hållbar utveckling till lokala förutsättningar och behov.

För Andersbergs del innebär det att man kommer att bygga bort barriärer mot staden i form av vägar och trafik. Utan dessa barriärer kommer Andersbergs centrum att upplevas som ännu närmare och bättre!

Kontaktperson

Helene Blomberg, boinflytandechef

035-13 84 38, helene.blomberg@hfab.se

LUNDS KOMMUNS FASTIGHETS AB, LUND

FLER BOSTÄDER LYFTER FÄLADSTORGET

Lunds Kommuns Fastighets AB
Antal anställda 190
Antal lägenheter 8 760
Antal kommuninvånare ca 110 500



Juryns utlåtande:

”LKFs strategi har gått ut på att få en bra mix av butiker, där en större mataffär med ett utökat sortiment är den viktigaste faktorn. Detta lockar nya och fler kunder vilket i sin tur ger bättre underlag till övriga affärsidkare i centrum. Satsningen på centrumnära kompletteringsbebyggelse ger fler välbehövliga bostäder men också bättre kundunderlag och fler som rör sig i centrumet under dygnet.”

Fäladstorget

Under 1960-talets andra hälft fick Lund en helt ny stadsdel, Norra Fäladen. På kort tid uppfördes ett stort antal hyresrätter, bostadsrätter, radhus, friliggande villor och studentbostäder på åkermark norr om staden. Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) bidrog med två bostadsområden, Rådhusrätten och Offerkällan, samt ett lokalt affärscentrum. I Rådhusrätten uppförde vi 478 lägenheter 1965–1967 och 1967–1968 byggde vi ytterligare 352 lägenheter i Offerkällan.

Norra Fäladen har därefter fortsatt att växa, liksom LKF:s bostadsbestånd i stadsdelen. Omkring 1990 byggde vi 157 lägenheter på Ladugårdsmarken. Vi har också

byggt seniorbostäder och ett punkthus vid Fäladstorget samt kompletterande bebyggelse i Rådhusrätten och en handfull lägenheter på ett par andra ställen.

Idag har LKF drygt 1 000 lägenheter på Norra Fäladen. Vi äger och förvaltar även två äldreboenden i stadsdelen.

Centrum i rött

Fäladscentrum stod klart 1971. I centrumet finns dels butiksbyggnader, dels Sankt Hans kyrka. Byggnaderna ligger samlade runt ett torg, Fäladstorget. Centrumet karaktäriseras av det röda tegel som har använts i byggnaderna och i torgets beläggning.

År 1990 gjorde vi en första upprustning av centrumanläggningen som bland annat innebar att gången genom centrumet fick ett glastak.

Ursprungligen hade Fäladscentrum en mix av butiker – två livsmedelsaffärer, bank, post, konditori, apotek med mera. I centrumet fanns också landstingsägda läkar- och tandläkarmottagningar. Men med åren minskade kundtillströmningen trots att kundunderlaget i stadsdelen ökade. Flera butiker lades ned och centrumet gav ett alltmer slitet intryck. I början av 2000-talet beslutade LKF därför att låta centrumet genomgå en genomgripande upprustning och förändring. Samtidigt bytte Lunds kommun det vittrade markteget på torget mot nytt tegel.

Avsikten med upprustningen

Avsikten med upprustningen var att:

- förbättra servicen för våra hyresgäster och andra som bor i stadsdelen
- förbättra de ekonomiska förutsättningarna för stadsdelens lokalhyresgäster
- öka tryggheten i centrum genom att fler människor rör sig där vid olika tider på dygnet
- gynna miljön genom att förmå människor i stadsdelen att handla i sitt lokala centrum i stället för att åka bil till någon annan del av staden.

Konsultrapport blev utgångspunkt

LKF tog hjälp av Affärsförädling AB att identifiera vilka faktorer som kännetecknar ett attraktivt bostadsorienterat köpcentrum, och Affärsförädling pekade bland annat på följande faktorer:

- En bra mix av butiker, där livsmedelsbutiken är viktigast. Dess kunder förser övriga butiker med kunder. I mixen kan också ingå kiosk med tidningar, konfektyr med mera, spelbutik, uthyrning av video/dvd, frisör, kafé samt pizzeria eller restaurang.
- Det ska finnas bostäder i närheten av centrumet.
- Det behövs god tillgänglighet och bra parkeringsmöjligheter för bilburna kunder.
- Den fysiska miljön i centrum ska vara god så att centrumet ser inbjudande och trivsamt ut.

Med konsultrapporten som grund inledde vi vår upprustning och förändring av Fäladscentrum.

I samverkan

Under hela processen har LKF fört dialog med lokalhyresgästerna. Inledningsvis genomfördes intervjuer om förväntningar, lokalbehov och utvecklingsmöjligheter. Samverkan har också skett med Svenska kyrkan som ingår som delägare i parkeringssamfälligheten och med kommunen om åtgärder och kostnadsfördelning.

För att höja säkerheten och tryggheten i centrumet har vi genomfört trygghetsvandring tillsammans med polis, socialförvaltning, skola och de boende på området för att identifiera dels otrygga områden, dels lämpliga åtgärder som att få bort skrymmande växtlighet och förbättra belysningen.

Förändrad butiksmix

De två tidigare livsmedelsbutikerna, Konsum och Ica, slogs samman till en Icabutik, Ica Supermarket Jätten, som invigdes våren 2008. Butiken är inrymd i en helt ombyggd, utökad och moderniserad lokal. Butiken har plats för dubbelt så många artiklar som tidigare och satsar bland annat på lokalt odlade produkter, annorlunda exponering av varorna och satsningar som ska inspirera kunderna. Butiken är också postombud.





Jätten utsågs 2009 till Butikernas butik i konkurrens med 300 andra butiker i Sverige. Den har också fått Icas pris Guldkompassen och Icas hederspris. Kundantalet har sedan ombyggnaden ökat från 5 000–6 000 kunder per vecka till cirka 15 000 kunder.

Fäladscentrum har fått en förändrad mix av butiker. Hemmakväll med film, spel och godis flyttade in våren 2011 och ett kafé har öppnat intill torget. I centrumet finns även en pizzeria och pub, kemtvätt, frisör och apotek. Hyresgästföreningen och ett fackförbund har också lokaler i centrumet. I centrumet finns nu också en så kallad hotspot som gör det möjligt att koppla upp sig trådlöst mot internet när man befinner sig i centrumet.

Den landstingsägda vårdcentralen har kompletterats med en privatägd hälsocentral. Utöver folktandvården finns också en privattandläkare i centrumet, och LKF håller på att ställa i ordning lokaler dels till vårdcentralens

sjukgymnaster, dels till Hälsocentralens barnhälsovård.

Enhetligt skyltprogram

Vi har rustat upp parkeringsplatsen norr om centrumet, där besökare kan parkera avgiftsfritt under en timme. Infarten från genomfartsleden Svenshögsvägen markeras med en nytillverkad och väl synlig skylt. Dessutom har nya och enhetliga skyltar för centrumets samtliga butiker har satts upp på centrumets norra fasad, väl synliga från Svenshögsvägen och parkeringsplatsen.

Det gamla glastaket över gången genom centrumet har ersatts av ett nytt, som ger ett ljusare och mer inbjudande intryck än det gamla, och enhetliga butiksskyltar har satts upp. Konstverk och fasader har belysts för att skapa en spännande men samtidigt trygg miljö, och arkitektritade bänkar har placerats ut som inbjuder till möte och samtal.

Nya bostäder

Under 2010–2011 uppförde LKF ett punkthus i sju våningar i anslutning till Fäladscentrums sydvästra hörn. I huset finns 24 lägenheter. Andelen smålägenheter är hög med tanke på den stora efterfrågan på lägenheter bland unga lundabor. Med fler bostäder i centrumet skapas aktivitet vid alla tidpunkter på dygnet, vilket ökar tryggheten.

Vi planerar att i framtiden uppföra ytterligare ett punkthus, nu i centrumets nordöstra hörn för att ytterligare knyta samman centrumanläggningen med bostäderna.

Måluppfyllelse

Upprustningen har redan gett positiva effekter:

- Den nya livsmedelsbutiken har ökat sitt kundunderlag med 20 procent, vilket innebär bättre service för de boende och bättre lönsamhet för handlaren.
- Nya verksamheter har etablerats i centrumet, som film- och spelbutik, ny hälsocentral och kafé.
- Polisens trygghetsmätning i början av 2011 visar att Norra Fäläden i dag uppfattas som ett av Lunds tryggaste områden.

Kontaktperson

Gunilla Flygare, marknadschef.

046-35 85 64, gunilla.flygare@lkf.lund.se

SÅ HAR VI VÄNT SJÖBOS NEGATIVA SPIRAL

*AB Bostäder Borås
Antal anställda 112
Antal lägenheter 7 100
Antal kommuninvånare ca 103 300*

Juryns utlåtande:

"AB Bostäders bidrag visar att en ny affärsplan kombinerad med en långsiktig satsning och tydligt fokus har lett fram till att Sjöbo Torg utvecklat och fått fler besökare med bättre kommersiell och offentlig service. Delaktigheten för affärsidkare och servicegivare har organiserats i en intresseförening och de boende har fått möjlighet att påverka genom ett kundråd."

Sjöbo torg växer fram

År 1955 byggdes Borås första "skyskrapa" vid Sjöbo torg. Det var ett tolv våningar högt hus med 74 lägenheter. På andra sidan det tänkta torget uppfördes ett fyra våningar högt hus med 42 lägenheter och ett antal affärslokaler i markplan. Mellan de två fastigheterna skapades så småningom ett affärstorg med två affärslängor, båda i ett våningsplan, som kom att innehålla det mesta i serviceväg.

Vid sidan av höghuset byggdes ett separat affärshus på 600 kvm – även kallat Konsumhuset. Som avslutning på byggnadsprogrammet uppfördes ett medborgarhus, Sjöbohus, som fick rama in torget i väster. Huset byggdes i vinkel, vars ena ben kom att rymma ett 40-tal lägenheter medan det andra vinkelbenet, som vette mot torget, fick innehålla studie- och samlingslokaler, en biblioteksfilial och en biografssalong.

När Sjöboskolan, väster om höghuset, stod klar fanns en ny "stad" i Borås – Sjöbo, hysande cirka 12 000 boråsare. I stadsdelen Sjöbo uppförde AB Bostäder 658 lägenheter.

Strategisk affärsplan för Sjöbo torg

Från början var Sjöbo torg ett blomstrande torg som erbjöd de boende en bra mix av butiker, men när flera av butikerna stängde kom det inte några nya och många lokaler stod tomma. AB Bostäder insåg problematiken och 2003 tog en affärsplan fram för Sjöbo torg i samarbete med Aberdeen Property Investor Nordic AB.

I affärsplansarbetet konstaterades att det primära upptagningsområdet är bostadsområdet Sjöbo med sina drygt 12 000 boende, men även de drygt 10 000 personer som passerar ute på Fristadvägen kunde inkluderas i upptagningsområdet. Det sekundära upptagningsområdet var ett antal små orter nära Sjöbo som inte själva hade någon livsmedelsbutik, men även den större orten Fristad, cirka

10 kilometer från Sjöbo, eftersom de boende där dagligen passerar genom Sjöbo för att komma in till Borås centrum. I Fristad fanns vid tiden en större livsmedelsbutik och samhället hade också flera mindre butiker av olika karaktär i sin centrumkärna.

År 2003 var den disponibla inkomsten på Sjöbo bland de lägre i Borås – något som förklarades med att det var många äldre som bodde i området samt att det fanns fler singelhushåll än barnfamiljer. Det övriga upptagningsområdet har lite högre disponibel inkomst vilket kan förklaras av fler barnfamiljer och villahushåll.

Intervjuer med befintliga lokalhyresgäster kring Sjöbo torg gav oss en god input för vad som skulle kunna utvecklas i anslutning till torget. Framför allt upplevde hyresgästerna en negativ trend kring Sjöbo som helhet och trenden kring Sjöbo torg måste vändas.

Slutsatsen i analysarbetet var att det fanns ett stort behov för AB Bostäder i Borås av att utveckla en långsiktig mix av butiker för att få både torget och butikerna att överleva. Förslaget från Aberdeen var att samla all kom-





mersiell verksamhet i de två "längorna" på torget. Förslaget innehöll i korthet följande synpunkter:

- Affärslänga 1. Den första affärslängan, vilken är vänd mot vägen, bör innehålla en livsmedelsbutik. Apoteket bedömdes kunna behålla sin nuvarande plats mitt emot den "nya" livsmedelsbutiken.
- Affärslänga 2. I den andra affärslängan bedömdes det finnas goda förutsättningar för att etablera ett kafé, vänt ut mot torget och med en uteservering för att få bra genomströmning. I den här längan vore det också bra att samla övriga befintliga kommersiella verksamheter som har bärighet och som tar kunder från både primär- och sekundärområdet, exempelvis blomsteraffären och tygaffären. Pizzerian borde också kunna utveckla sin verksamhet och nyttja uteplatser för servering.
- Hyreshuset med frisörsalongerna. Det här huset bedömdes kunna användas som Hålsans Hus med frisörsalongerna tillsammans med exempelvis Friskis & Svettis, massage, zonterapi, skönhetsvård och liknande.
- Biblioteket och biografen. Den del av biblioteket som är vänd mot torget bör glasas upp och lyftas fram. Då syns biblioteket bättre från genomfartsleden. Biografen bör användas bättre för kultur, teater med mera.
- Torget. Torget bör göras mer levande. Exempelvis kan man växla planteringar efter årstid. En bouleplats och en scen skulle också kunna rymmas på torget. Förutsättningarna för torghandel är goda.
- Tillgänglighet. Torgets verksamhet borde synliggöras från Fristadsvägen genom ett skyltprogram samtidigt som parkeringsmöjligheterna förbättras.

Affärsplanen sattes i verket – så här ser Sjöbo torg ut 2012!

Förutom att skylta upp och tydliggöra vilka verksamheter som finns kring torget ut mot Fristadsvägen har vi samlat all kommersiell verksamhet i de två affärslängorna på torget.

I den första affärslängan ligger i dag livsmedelsbutiken Netto med entré och parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till Fristadsvägen. Parkeringsmöjligheterna är goda med exempelvis extra utrymme för barnfamiljerna som handlar här.

För att synliggöra torget bättre från Fristadsvägen öppnade vi upp den andra affärslängan och skapade två separata huskroppar. När man nu går på torget ser man biblioteket och biografen.

Apoteket finns kvar mitt emot Netto i en av de fristående delarna, och man har de senaste åren haft en mycket bättre tillströmning av kunder än när affärsplanen togs fram 2003. Detta kan till stor del förklaras av att vårdcentralen flyttade upp sin verksamhet till torget 2010, efter flera års diskussioner och förhandlingar. I den andra fristående delen finns ett välbesökt kafé och en pizzeria. Båda har sina entréer och stora skyltfönster vända ut mot torget.



Det blev inte något Friskis & Svettis men ändå ett slags "Hälsans Hus" i hyreshuset med affärslokalerna i markplan. I dag finns frisörsalonger och Thai Massage i huset. Byggnaden där biblioteket och biografen finns har genomgått en omfattande renovering.

Torget i sig självt är mer levande i dag än 2003. Vi sköter om det bättre och använder det bland annat till olika arrangemang i området. Sjöbodagen är ett sådant tillfälle, då det är många besökare på torget. Torghandel finns fortfarande med som något vi vill utveckla vidare, eftersom det finns fina förutsättningar för detta.

I dag finns därtill en intresseförening och ett kundråd i enighet med förslaget i affärsplanen, och Sjöbos rykte har förbättrats kraftigt sedan 2003, eftersom man har blivit av med en verksamhet som drabbade hela området negativt.

Reflektioner och slutsatser av det strategiska arbetet

Utöver satsningen på lokal- och verksamhetsutvecklingen har AB Bostäder också gjort stora satsningar på fasadförnyelse på angränsande byggnader till torget. Vi har lyckats återskapa originalutseendet på samtliga fasader och därmed fått en attraktiv inramning av torget. Detta arbete har skett i samverkan med Borås Stads stadsantikvarie Fredrik Hjelm. Satsningen har hjälpt till att stärka torgets utveckling på ett positivt sätt.

Från AB Bostäders sida har vi haft stor nytta av att arbeta strategiskt med Sjöbo torg. Vi insåg att det fanns en problematik och vi tog tag i utmaningen. Sedan affärsplansarbetet 2003 har vi arbetat aktivt för att lyfta fram Sjöbo som en attraktiv del av Borås. Vi har också arbetat hårt för att skapa förutsättningar för torget att vara en handelsplats med verksamheter som överlever.

Vi har lyckats! År 2003 fanns många vakanser i våra lokaler runt torget men i dag har vi "fullt hus". AB Bostäder har nu 929 lägenheter i stadsdelen Sjöbo, varav merparten

finns i anslutning till torget. Torgutvecklingen har inneburit att våra hyresgäster samt övriga Sjöbobor har fått en ökad bokvalitet i sitt närområde.

De nya verksamheterna på torget med service som Sjöboborna behöver i sin vardag finns i närområdet. Dessutom har torget en mycket bra kollektivtrafik, vilket stärker tillgängligheten.

AB Bostäder är stolta och mycket nöjda med att vår satsning på torget under senare år inte bara ökat attraktiviteten för torget utan för hela stadsdelen! Att samarbeta med Aberdeen lärde oss mycket och vi tror att fler bostadsbolag skulle kunna dra nytta av liknande utvecklingsarbeten i samarbete med privata företag i framtiden för att utveckla stadsdelstorgen i sina bostadsområden.

Kontaktperson

Petra Agnroth, informationsansvarig

033-44 20 21, petra.agnroth@bostader.boras.se

SABOS BOPRIS 2012

SABO har instiftat ett bopris. Priset syftar till att lyfta fram duktiga företag och medarbetare och att sprida goda exempel på innovativa och kreativa sätt att arbeta med bostadsfrågor.

Tema för 2012 års bopris är förnyelse av bostads- och stadsdelscentrum. De ägs ofta helt eller delvis av ett kommunalt bostadsföretag. Åtskilliga centrum har under en lång följd av år drabbats av vikande kundunderlag och minskande service. Detta beror i sin tur på samhällsförändringar vars konsekvenser bostadsföretaget oftast inte kan göra något åt på egen hand. De fem exemplen i skriften visar hur företagen blivit viktiga och drivande aktörer i samverkan med lokalhyresgäster, kommunala förvaltningar och stadsdelens invånare. Samarbete med konsultföretag har varit viktigt i flera fall.

Kunskap, engagemang och arbete på lång sikt är förutsättningarna för att vända en negativ utveckling. Att få ett centrum med nytt liv, ökad service och fler kunder är definitivt ingen ”quick fix”.

