



KONTAKT

Gabriella Granditsky Svenson och Lotta Vidén  
Projektledare utveckling  
Verksamhetsstöd

## Familjebostäders ytterstadsarbete

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Särskilda medel avsätts i Familjebostäders budget i syfte att tydliggöra ytterstadsarbetet internt med en egen pott till förvaltningsområdena för prioriteringar av långsiktiga satsningar och underhållsåtgärder.
2. Fastighetsavdelningen genom Förvaltningsenheten och Verksamhetsstöd ska involveras i tidiga skeden i stadsutvecklingsprojekt i ytterstaden som drivs på Projektutvecklingsavdelningen.
3. Lokalenhetens arbete i ytterstaden ska förtydligas.
4. Verksamhetsstöd kan tillsammans med områdesförvaltarna analysera övergripande behov och strategiska satsningar i respektive förvaltningsområde.

Lars Björk  
(tf) VD

### Sammanfattning

Ärendet beskriver Familjebostäders nuvarande ytterstadsarbete samt inriktning för 2016-2018.

### Bakgrund

Familjebostäder är drivande i bolagets tyngdpunkter för att utveckla ytterstaden i Rågsved, Rinkeby och Farsta samt deltar i samverkansarbeten i Högdalen och Tensta.

Bolagets insatser för att utveckla ytterstaden syftar till att stärka långsiktig social hållbarhet. Att utveckla områdena för att i såväl befintligt bestånd som nyproduktion skapa attraktiva boendemiljöer i samverkan med de boende är grunden för detta. Utöver detta använder bolaget de samarbeten och stöd som utgår till lokala föreningar och verksamheter i ett strategiskt syfte. Med detta ärende vill Familjebostäder beskriva strategi och arbetssätt för det fortsatta ytterstadsarbetet.

## **Ärendet**

Stadens bostadsbolag bär ett särskilt ansvar för att ”i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare”.

I budget för 2015 med inriktning för 2016 och 2017 finns följande uppdrag för bolaget inom ramen för ytterstadsarbetet:

### **Bostadsbolagen ska**

- arbeta för att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.
- samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.
- bära ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare.
- aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig- samt kommersiell service i alla delar av staden.
- ge möjlighet för hyresgäster och övriga boende i berörda stadsdelar till ett aktivt inflytande i stadsutvecklingsarbetet.

### **Familjebostäder ska**

- ansvara för att genomföra ett tidigt visionsarbete i Rågsved som en del i bolagets ytterstadsarbete. Visionsarbetet ska utgå från de boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen, och vara ett underlag till stadens planeringsarbete i stadsdelen.
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.

Familjebostäder har också i uppdrag att tillsammans med Stockholm Stadshus AB ta fram en CSR-strategi och redovisa sitt arbete med social hållbarhet i så kallade sociala bokslut. På detta sätt tydliggörs bolagets engagemang och arbete för en sammanhållen stad.

## **FAMILJEBOSTÄDERS YTTERSTADSARBETE IDAG**

### **Fastighetsägarföreningar**

Familjebostäder är aktiva i fastighetsägarsamarbetet både i Järva och i Rågsved. Fastighetsägarföreningarnas gemensamma vision och mål är att stimulera en positiv utveckling samt gynna en långsiktigt och god förvaltning.

Järva Fastighetsägare samlar sedan sju år tillbaka majoriteten av de kommunala och privata hyresvärdarna samt bostadsrättsföreningar i Järva. Inspiration till samarbetet är den amerikanska modellen BID, Business Improvement District. Inom ramen för samarbetet har bland annat gemensamma upphandlingar av sophantering, bevakning och markskötsel genomförts. Föreningen är också ett forum för kunskapsutbyte och har ett starkt fokus på samverkan kring trygghet.

Rågsveds Fastighetsägare har varit aktiva sedan 2012 och har i dag tio medlemmar. Föreningen erbjuder och genomför trygghetsbesiktningar, samordnar sponsring avseende lokala föreningar, genomför gårdstävling och håller seminarier i aktuella ämnen som brottsförebyggande förvaltning och skadedjur.

### **Brandförebyggande**

I samarbete med Storstockholms brandförsvaret arbetar Familjebostäder med att förebygga och motverka bränder genom brandinformatörer, främst i ytterstaden. Bolaget ämnar fortsätta fokusera på förbättrad brandsäkerhet, stärka information till boende om gott brandskydd och vad man kan göra för att förebygga brand.

### **Samarbeten och stöd till föreningslivet och lokala evenemang**

Genom sponsring av det lokala föreningslivet skapar Familjebostäder bättre förutsättningar för det civila samhället att bidra till en positiv utveckling i stadsdelarna. Bolaget stödjer föreningar inom både idrott och kultur i syfte att skapa meningsfull fritid för framförallt barn och unga och genom ett aktivt samarbete med föreningslivet skapar bolaget förutsättningar för social utveckling i bostadsområdena.

Familjebostäder samarbetar framförallt med aktörer som har ett fokus på barn och ungdomar och söker särskilt efter aktiviteter som riktar sig till kvinnor och flickor.

Familjebostäder skriver samarbetsavtal som tydliggör att det stöd som utgår ska vara i linje med bolagets ägardirektiv. Det ska ske med parter som har en tydlig

anknytning till de områden där vårt fastighetsbestånd finns. Samarbetena ska stärka bilden av bolaget som en aktör som tar ansvar för stadens utveckling och attraktivitet där nyttan för hyresgästen och medborgarna står i fokus. Aktiviteter som erbjuds ska uppfylla jämställdhets- och mångfaldskrav och de ska ske på ett öppet sätt som tål granskning.

### **Sommarjobb och sommaraktiviteter för barn och ungdomar**

Familjebostäder tar emot 80 sommarjobbare och har valt att fokusera intaget i tyngdpunktsområdena. Utöver detta anställs fyra handledare som arbetsleder ungdomarna hela perioden.

Familjebostäder har i samarbete med olika föreningar en hel katalog med sommaraktiviteter som erbjuds gratis eller till reducerat pris. I Järva finns spontanfotboll med Vasalund varje dag hela sommaren, simskola, basketkollo och reducerat pris på Fryshusets åttaveckorsprogram med sommaraktiviteter. Nytt för i år är konstkollo i samarbete med Tensta konsthall och friidrottsskola på Spånga IP. Efter Familjebostäders önskemål har Vasalund från och med i år en satsning på att avsätta en timme per dag på spontanfotbollen specifikt för tjejer då väldigt få tjejer har kommit på de blandade träningarna. I Rågsved erbjuds bland annat spontanfotboll och boxningsskola.

### **Tyngdpunkt Rågsved**

Det pågår aktiviteter i Rågsved med syfte att utveckla stadsdelen och som en direkt följd av tidigare arbetet med *Vision för Söderort 2030* där Rågsved identifierats som en av de uttalade tyngdpunkterna i ytterstaden.

I Stockholms stads budget för 2015, med inriktning på 2016 och 2017, ges Familjebostäder fortsatt uppdrag att ansvara för att genomföra ett tidigt visionsarbete i Rågsved.

Arbetet kräver en samsyn och samverkan från berörda aktörer såsom stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, bostadsbolagen med flera.

Om Familjebostäder ska nå målen om att öka fastighetsvärdet, bidra med fler bostäder och utveckla Rågsveds sociala hållbarhet i detta långsiktiga utvecklingsarbete måste grundförutsättningarna vara de riktiga. Bolaget ser utvecklingen av Rågsveds centrum som en av de centrala framgångsfaktorerna i detta kommande programarbete. Som ett första steg för en lyckad process har Familjebostäder som fokus att under verksamhetsåret 2015 hantera frågan om hur Rågsved centrum kan vara en del av det här utvecklingsarbetet.

I enlighet med övergripande direktiv i Stockholms stads budget 2015 har arbete med att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer påbörjats. Bolaget arbetar med inspiration från konceptet "Huskurage", genom att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. Inom ramen för detta har bolaget inlett arbetet med ett pilotprojekt i Rågsved tillsammans med

Stockholmshem och Svenska Bostäder i samverkan med föreningen Rågsveds Fastighetsägare, polis, socialtjänst i stadsdelsförvaltningen, Alla Kvinnors Hus och hyresgästföreningar samt andra betydelsefulla aktörer.

Trygghet i Rågsved bildades i maj 2011 på uppdrag av Stadsledningskontoret och som en förlängning av genomförda boendedialoger samt tydliga signaler om ett behov av att bryta en negativ trend i området initierades en samordningsgrupp, med syfte att få aktörer i Rågsved att samverka. I gruppen deltar ett nätverk med representanter från bostads- och fastighetsbolagen, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, trafikkontoret, polisen, lokala föreningar, Rågsveds Fastighetsägare och centrumägaren. Under regelbundna möten fokuseras dels på konkreta åtgärder relativt lätta att identifiera och åtgärdas utifrån begreppet trygghet, till mer komplexa och långsiktiga åtgärdsbehov.

### **Tyngdpunkt Farsta**

Tyngdpunkt Farsta ska formulera och driva ett program för den kortsiktiga och långsiktiga utvecklingen av Farsta. Satsningen sker i nära samverkan mellan Stockholm stad, näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer. Familjebostäder leder den strategigrupp inom tyngdpunktsarbetet som har i uppdrag att stärka den positiva bilden av Farsta, där fastighetsägarna i området ingår. I bolagets projektportfölj finns även flera nyproduktionsprojekt som planeras ge nya bostäder i Farsta de kommande åren.

Farsta stadsdelsförvaltning har inlett ett demokratiprojekt i Fagersjö för att stärka upp samhällsservicen i området och skapa en mötesplats. Familjebostäder kommer att samverka med stadsdelsförvaltningen i detta arbete. Samtidigt arbetar bolaget med en ny plan för Fagersjö för att utveckla området och bland annat utgår vi från synpunkter som framkom vid boendedialogen 2011.

### **Tyngdpunkt Rinkeby**

I Rinkeby genomför bolaget sin största investering i området sedan ombyggnationerna för 25 år sedan. Familjebostäder omvandlar tillsammans med Exploateringskontoret Rinkebystråket till en levande affärsgata med butiker, service och restauranger med uteserveringar. Breda trottoarer, små mötesplatser, planteringar och träd kommer att kanta gatan. Den första verksamhet som öppnar är Medborgarkontoret som slog upp sina portar för allmänheten den 11 juni 2015. Övriga butiker och restauranger öppnar successivt från oktober 2015 och framåt.

För Rinkebys långsiktiga tillväxt behövs en större del dagbefolkning, dels som underlag för mer handel och service och men också för att integrera stadsdelen mer bland annat med Stockholms offentliga verksamheter och näringsliv. Familjebostäder arbetar på olika sätt med frågan, dels konkret genom att inrymma verksamheter i egna befintliga lokaler och dels genom att dela med sig av sitt nätverk till aktörer som behöver större lokaler. För detta arbete är

Stockholms stads planering för området central i syfte att ge möjligheter för arbetsplatser och detta arbete kräver aktiv medverkan från stadens nämnder för fastighet och fysisk planering.

## **Övriga områden**

### **Högdalen**

Utifrån åsikter vid tidigare boendedialog i Högdalen deltar Familjebostäder genom sin medverkan i Lokala Brå i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings fördjupade probleminventeringar för stadsdelarna i Dalen, Östberga, Högdalen, Rågsved och Hagsätra. Ett samverkansprojekt har startat i Högdalen med syfte och mål att skapa ett tryggare centrum. Samverkan, som sker mellan stadsdelen, fastighetsbolagen, utbildningsförvaltningen och polisen, ska till att börja med pågå under 2015.

### **Tensta**

I Tensta pågår en ombesiktning utifrån ett trygghetsperspektiv på Glömmingegränd. Bolaget har också haft en diskussion med stadsdelen kring en satsning på ungdomar i syfte att genom områdesvärdskap bidra till personlig utveckling och en väg till arbete. Familjebostäder stödjer också årligen Tensta marknad.

## **FAMILJEBOSTÄDERS YTTERSTADSARBETE 2016-2018**

### **Strategi**

Bolagets pågående arbete i tyngdpunkterna fortsätter men den interna samordningen förstärks och särskilda medel avsätts i Familjebostäders budget i syfte att tydliggöra arbetet med att utveckla ytterstaden.

Målen om attraktiva och trygga stadsdelar ska genomsyra allt det arbete bolaget gör i utpekade stadsdelar, inom såväl förvaltning som nyproduktion. Bolagets lokalenhet ska arbeta mer tydligt i ytterstaden, gällande såväl utnyttjande av befintliga lokaler som utvecklingsplaner för centrumen.

Bolaget ska också vara aktiva i de nätverk som finns, samt vid behov medverka till att nya skapas. Bolagets sponsring av det lokala föreningslivet ska göras mot bakgrund av de mål som finns för satsningarna i ytterstaden.

Familjebostäder håller samman sitt ytterstadsarbete på enheten verksamhetsstöd där tre tjänster arbetar heltid med ytterstadsfrågorna utifrån geografisk indelning. Såväl övriga enheter på Förvaltningsavdelningen som Projektutvecklingsavdelningen kan få stöd från enheten.

### **Befintlig förvaltning**

Alla stadsdelar har en ansvarig förvaltare som tillsammans med sina husvärdar sköter den dagliga driften av bostäder, allmänna utrymmen och utemiljöer.

För ett mer fokuserat ytterstadsarbete ska tydligare målsättningar för respektive område sättas i verksamhetsplanen. Enheten för verksamhetsstöd kan tillsammans med förvaltarna analysera övergripande behov och strategiska satsningar som behöver göras.

Utifrån verksamhetsplanen med uppsatta mål sätts också budget. Förvaltningsområden i ytterstaden ska ges budgetförutsättningar att nå utpekade mål och en särskilt pott ska därför avsättas internt dels till att prioritera långsiktiga satsningar och underhållsåtgärder men också i syfte att ge förvaltarna möjlighet att kunna agera snabbt om behov uppstår.

Bolaget har i uppdrag att ”aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig- samt kommersiell service i alla delar av staden”. Bolaget ska också ”samarbeta med övriga berörda bolag och nämnder samt privata aktörer och ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar.” För att lyckas med detta ska bolagets lokalenhet arbeta mer tydligt i ytterstaden, gällande såväl utnyttjande av befintliga lokaler som utvecklingsplaner för centrumen.

### **Nyproduktion**

När Familjebostäder planerar för nya bostadsområden eller förtätning i tyngdpunkterna ska detta göras i samarbete med Fastighetssavdelningen. Nyproduktion i etablerad bebyggelse är en utmaning där befintliga invånare och rådande struktur måste beaktas. Bolaget har ett tydligt uppdrag att ”ge hyresgäster och övriga boende i berörda stadsdelar möjlighet till ett aktivt inflytande i stadsutvecklingsarbetet” och Familjebostäder har specifikt fått i uppdrag att ”aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende.”

Förvaltningen och verksamhetsstöds kunskaper ska involveras redan i tidiga skeden så att nya bostäder planeras utifrån de erfarenheter som finns i bolaget.

Genom en intern samverkan skapas förutsättningar för framgångsrik nyproduktion som också bidrar till att öka områdets attraktivitet och de uppdragen som finns ”att stärka ytterstadsområden genom satsningar på centrum, upprustningar, socialt ansvarstagande, ett bättre utnyttjande av befintliga lokaler, samt nyproduktion av bostäder.”

Förvaltarna bidrar med sitt perspektiv och projekten kan också involvera Verksamhetsstöd vid planering av samråd eller mer djupgående delaktighetsprocesser i områdena.

## **Lokal samverkan**

Familjebostäder samverkar idag dels genom fastighetsägarföreningar och dels i de forum som skapas kring specifik platsutveckling eller specifika händelser och arrangemang. Här ser bolaget ett stort behov av ökad lokal samverkan, se vidare under ”Bolagets analys och bedömning”.

Samarbetet inom ramen för fastighetsägarföreningarna avseende trygghetsbesiktningar, brottsförebyggande förvaltning, centrumutveckling, samordning av sponsring avseende lokala föreningar och seminarier i aktuella ämnen kan utvecklas.

Familjebostäder har i uppdrag att erbjuda hyresgästerna boendeinflytande och med anledning av detta ser bolaget nu över och förnyar det boendeinflytandeavtal som tecknats med hyresgästföreningen.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Fastighetsavdelningen, enheten Verksamhetsstöd.

## **Bolagets analys och bedömning**

Familjebostäder har goda interna förutsättningar till ett långsiktigt arbete för att skapa goda boendemiljöer i ytterstaden. För framgång krävs dock samverkan med övriga aktörer.

För övergripande stadsutvecklingsprojekt, att exempelvis ”initiera ett tidigt visionsarbete för Rågsved”, bör övriga berörda förvaltningar och bolag ges kompletterande uppdrag.

Stadsdelsnämnden och förvaltningen i Farsta har initierat ett arbete där de med hjälp av demokratimedlen startar en demokratisatsning för Fagersjö, med fokus på trygghetsfrågor och att stödja det lokala föreningslivet. Detta skulle kunna bli ett bra exempel på arbetssätt där stadsdelen medverkar aktivt i stadsutvecklingen. Familjebostäder kan på så sätt, i samband med planerade egna investeringar samverka med stadsdelsnämnden i syfte att utveckla området med gemensamma krafter.

Familjebostäder ser det som avgörande att samordnande funktioner för att utveckla ytterstaden tillsätts, såväl lokalt som centralt. Förutom behovet av samordning kan aktörer på så sätt göra regelbundna avstämningar och planera för framtiden utifrån visioner och mål. Idag träffas aktörer oftast bara med problemlösningsfokus efter allvarliga händelser och det finns ett behov av en samverkan kring stadsdelarnas potential och att skapa gemensamma mål för det arbete och de investeringar som görs. Att synkronisera insatser och planera stadsdelens utveckling gemensamt skulle ge ett bättre utnyttjande av befintliga resurser och avsevärt större utväxling av respektive aktörs insatser.



Familjebostäder ser att en samordnande funktion lokalt i stadsdelen som arbetar i nära samverkan med stadsledningskontorets funktioner för ytterstaden skulle skapa bra förutsättningar för detta. Lokalt fokus skulle kunna ligga på informationsspridning och samordning, att sammanföra aktörer med liknande intressen, att driva på en process för gemensamma mål och på så sätt stärka förutsättningarna för att stadens resurser används målinriktat och effektivt. En samordnande funktion lokalt kan också koppla samman stadens verksamheter med det lokala näringslivet för att driva på ökad samverkan också där. Genom en koppling till stadsledningskontoret kan det lokala perspektivet tydligare tas tillvara i långsiktig och övergripande planering som drivs från de centrala förvaltningarna.