Tynnereds utvecklingsresa

Briljantgatan & Smaragdgatan

Stena Fastigheter

Tynnered

Tynnered ligger i de västra delarna av Göteborg, nära både hav och grön natur. Villaområden och kvarter med flerbostadshus ligger intill varandra. Vissa delar är välmående andra kämpar med otrygghet och kriminalitet.

Stena Fastigheters bostadsområde på Briljantgatan och Smaragdgatan består av 15 hus med 501 lägenheter. Husen är byggda under miljonprogramsåren 1965-1967. Gårdarna är stora, gröna och husens placeringar är anpassade efter den kuperade terrängen. Under 2020-talet byggdes ett nytt bostadshus, ett äldreboende och en förskola.

Bostadskvarter i **Tynnered**

Stena Fastigheter har flera bostadskvarter i Tynnered.
Briljantgatan och Smaragdgatan: 501 lägenheter
Smyckeparken: 96 lägenheter
Safirgatan: 74 lägenheter
Totalt: 671 lägenheter

Förvärvar området 2006

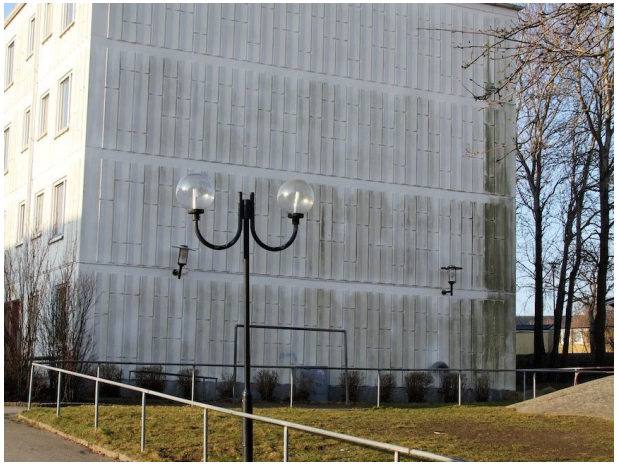
Ett område i behov av underhåll

Stena Fastigheter förvärvar bostadsområden Briljantgatan och Smaragdgatan 2006. Området är då i stort behov av underhåll och omtanke. En strategi för området tas fram och vi påbörjar arbetet med att säkerställa goda boendemiljöer, lägenheter som fungerar och gårdar som man vill vistas på. Vi finns lokalt i området och våra fastighetsvärdar är nära kunderna. Förutom god förvaltning satsar Stena Fastigheter på det sociala hållbarhetsarbetet genom sin relationsförvaltning i form av olika insatser som gynnar hyresgästerna och hela kvarteret.

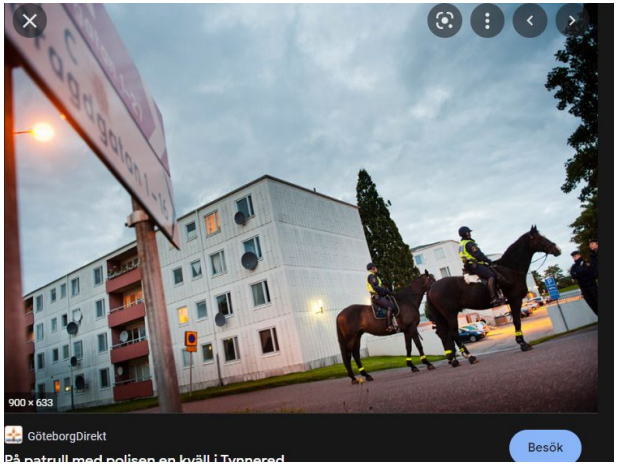
Tryggheten är låg

Området präglas av otrygghet och kriminalitet. Bilbränder avlöser varandra och polisen är ständigt närvarande. Vi samverkar med polisen, stadsdelen och andra aktörer som vill påverka Tynnered i en positiv riktning. Bilden av Tynnered är generellt negativ och anseendet lågt. Men de som bor här gillar sitt område. I hyresgästundersökningar ser vi att hyresgästerna trivs och vill bo kvar. Däremot är trygghetsindexet lågt. 2014 är det så lågt som 62,5%.

62,5%
trygghetsindex



Stena Fastigheter



Klas Friberg Foto: Anders Hagström/Sveriges radio

Bekräftat: Tynnered ett "särskilt utsatt" område

0:43 min Min sida Dela

Publicerat onsdag 21 juni 2017 kl 11.31

I dag presenterade polisen sin nya rapport om utsatta områden i Sverige. Bland de nya områdena

INRIKES

Övervakningskameror nu uppe i Tynnered i Göteborg

Göteborgspolisen har satt upp 24 övervakningskameror i stadsdelen i Tynnered, skriver polisen i ett pressmeddelande.

– Förhoppningen är ju att brottsligheten ska minska, säger kommunpolis

Stena Fastigheters strategi för Tynnered

- Långsiktig förvaltning och engagemang i områdesutvecklingen.
- Investeringar i den fysiska miljön med livfulla gårdar, lekplatser och belysningar såväl som investering i upprustning och nyproduktion.
- Satsning på barn och unga med bland annat läxhjälp, sommarjobb och fritidsaktiviteter.
- Goda samarbeten med andra aktörer som delar visionen för ett tryggt och trivsamt Tynnered.

Vi jobbar på flera olika plan, med själva husen och gårdarna men också med våra hyresgäster som bor här. Tillsammans ser vi vad som kan förbättras för att skapa trygga och trivsamma kvarter.

Agneta Kores
VD på Stena Fastigheter

Renoveringen

Renoveringen startar

Husen är i behov av en stam-och badrumsrenovering och 2012 startar vi planeringen för hur vi ska ta oss an arbetet. Vi hittar en vision som blir vår guide genom hela projektet. En målbild att följa.

För att förstå både husen och människorna som bor här genomför vi en kulturhistorisk undersökning och olika tekniska undersökningar, vi går igenom boendestatistik och hyresgästenkäter. Vi tar fram en kommunikationsplan och beslutar hur boendedialogen ska genomföras. 2015 kopplar vi på hyresgästerna och lyssna in deras synpunkter och önskemål.

Dialogen en nyckel

Dialogen med de boende blir en nyckel. Framgången är att finnas lokalt i området under en längre tid. Vi börjar tidigt i processen och lyssnar in vad de boende tycker om sitt område, hur de ser på en kommande renovering och tar hand om den oro vissa känner kring att kunna bo kvar. Tillsammans med de boende arbetar vi fram de åtgärder som genomförs i renoveringen av lägenheter, trapphus och gårdar. Vi träffar fler än 300 hyresgäster och får in över 500 post-it-lappar med synpunkter och önskemål.

300
hyresgäster

500
synpunkter

Stena Fastigheter

Dialogen med våra hyresgäster är oerhört viktig. Vi fånga in de boendes synpunkter, insikter och kunskaper om sitt område. De är experter. I samtalen vi har kan vi också fånga upp vad man är orolig för och ta hand om det.

Mia Larsson
Kommunikationschef på Stena Fastigheter

5 år av renovering i 501 lägenheter

Med start 2017 och fram till 2022 genomgår 501 lägenheter på Briljant- och Smaragdgatan en varsam modernisering vilket bland annat innebär att stammar byts, badrummen renoveras, ventilationssystem förbättras och köken utrustas med köksfläkt.

Alla lägenheter renoveras på en grundnivå och hyresgästerna kan göra olika tillval. En tom lägenhet renoveras och blir en visningslägenhet dit hyresgäster kan komma för att se vad som kommer att förändras och vilka olika tillval man kan göra.

Stena Fastigheter ansöker om medel från Boverket och beviljas drygt 56 miljoner kronor. Pengarna går till att ge hyresgästerna en hyresrabatt under 7 år, motsvarande den hyreshöjning som renoveringen medför i form av standardförbättring.

Renoveringen innebär en positiv utveckling av bostadsområdet. Förutom att tryggheten och trivsel ökar, minskar förbrukningen av el, värme och vatten. Hyresgästerna är nöjda. Vi får många studiebesök där andra kommuner, fastighetsägare och aktörer vill ta del av hur vi arbetat långsiktigt med att förändra ett område i en positiv riktning.

Kärlek till gårdarna

När renoveringen inne i fastigheterna är klar kan vi starta förvandlingen av gårdarna. 2022-2023 renoverar vi alla gårdar. Målet är att skapa platser där hyresgästerna och deras vänner vill vara. Genom att befolka utemiljöerna ökar vi tryggheten.

Vi tar hand om allt det gröna, sätter upp grillplatser och bygger lekplatser och utegym. Vi satsar på konst i det offentliga rummet genom konstverket Magisk sten No7 som bjuder in till samtal och sittplatser. Vi bygger en ny fotbollsplan och även en ny lekplats i form av lekotop med naturliga material som grund. Lekplatsen får namnet Sagodraken och vi sätter fokus på sagoläsningen. Det här blir en plats för hela familjen.

Vi ser ett tydligt resultat av våra insatser – de boende vistas betydligt mer på gårdarna, barnen leker på lekplatser, skratten hörs och här trivs man.

Stena Fastigheter

Stena Fastigheter

Nyproduktion

Nya bostäder signalerar satsning

2018 får vi klartecken att börja bygga nya bostäder, äldreboende och förskola i området. Nyproduktionen är en del i strategin att fortsätta påverka utvecklingen i en positiv riktning. Vi tillför något som de boende saknat, en plats för de äldre och de minsta.

Först ut är äldreboendet med xx platser och ett seniorhus med 73 lägenheter som står klara 2021. I seniorhuset blir det trygghetsboende för att kunna erbjuda våra befintliga hyresgäster att kunna bo kvar även när behoven förändras. I januari 2023 står förskolan klar, ett rött trähus mitt i byn, med plats för xx barn.

Nyproduktionen visa att vi tror och satsar på området. Det är en viktig signal och bidrar till de boendes ökade stolthet över sitt område.

Trygghet

Från 59,5 till 82,6

I juni 2017 meddelar Polisen att Tynnered klassas som ett särskilt utsatt område. Det innebär ett område med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen sätter upp övervakningskameror i området. Trygghetsindex ligger vid denna tid på 59,5 och för kvällar och helger är den 31,5%.

Samarbetet med polisen, stadsdelen och andra aktörer fortskrider och alla verkar för ett tryggare Tynnered. Vårt långsiktiga arbete med fysiska investeringar och relationsförvaltning blir viktigare än någonsin. Omfattande trygghetsskapande åtgärder genomförs.

2018 har trygghetsindex ökat från 59,5 till 80,2.

Under 2021 intensifierar vi vår områdesutveckling genom satsningen Destination Tynnered. Tillsammans med Framtidenkoncernen och Volvo cars vill vi fortsätta utveckla Tynnered i en positiv riktning. Tillsammans lägger vi fokus på jobb, skola, fritid och stadsutveckling.

Tryggheten fortsätter öka och 2022 ligger den på 82,6%.

I oktober 2021 gör Polisen bedömningen att Tynnered inte längre är ett särskilt utsatt område utan ett riskområde, vilket är nivån under.

sverigesradio Start Nyheter Poddar & program Direkt Min sida Mer

P4 Göteborg P4 program A-Ö Tablå Låtlistor Arkiv Om... Tipsa!

Poliserna Dan Windt och Niklas Fridehäll tillsammans med fastighetschef Ann-Catrin Dryselius från Stena. Foto: Lasse Nilsson/Sveriges Radio

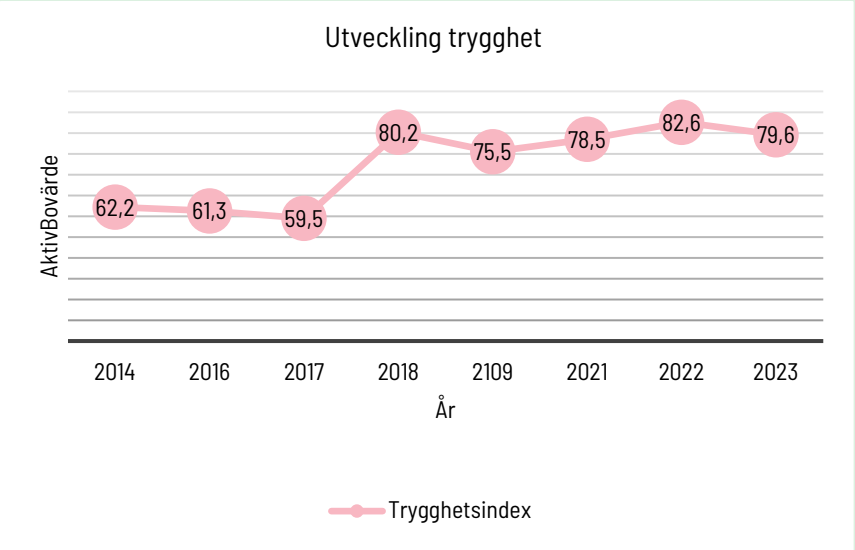
Fastighetschefen om Tynnered-förvandlingen: "Gårdarna måste vara trevliga"

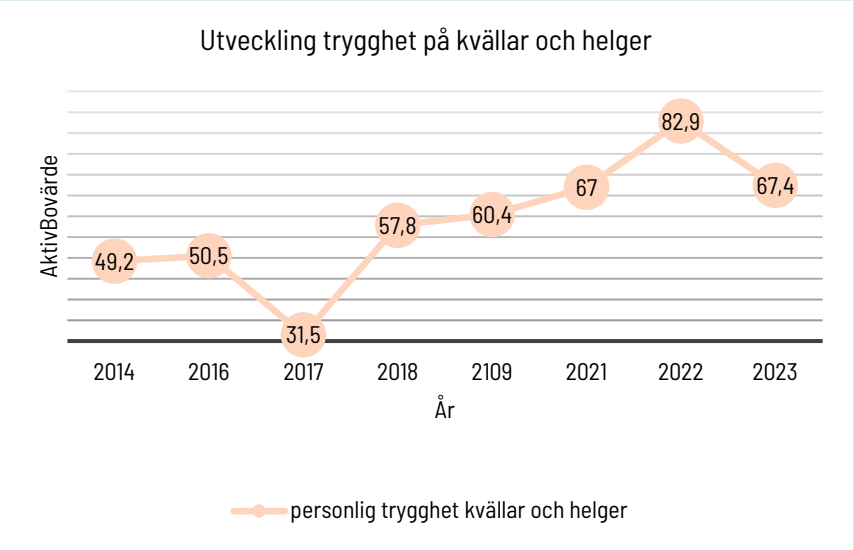
0:51 min Min sida Dela

Publicerat torsdag 14 oktober 2021 kl 16.49

- För tio år sedan när Ann-Catrin Dryselius, fastighetschef för Stena, började jobba med deras hus i Tynnered rådde en ödslig stämning på gårdarna.
- Men deras arbete, tillsammans med andra aktörer i området, har lett till att Tynnered inte längre anses vara särskilt utsatt, enligt polisen.

Trygghetsindex över tid





Stena Fastigheters kvarter på Briljant- och Smaragdgatan i Tynnered, Göteborg

Stena Fastigheters fysiska investeringar för att öka tryggheten

- Alla lägenheter genomgår en stam- och badrumsrenovering.
- Gårdarna rustas upp och aktiveras.
- Belysning byts ut och ytterligare 90 belysningspunkter tillförs.
- Entré- och förrådsdörrar byts ut och ersätts av säkerhetsdörrar och ståldörrar.
- Alla entréer får elektroniska entrésystem och porttelefoner.
- Nyproduktion i området.

Målet har varit att få bort otryggheten, få ut barn och vuxna på gårdarna och bidra till en ökad stolthet hos de som bor och jobbar i Tynnered. Nu ser vi liv och rörelse i området och det är ett kvitto på att våra insatser gör skillnad.

Ann-Catrine Dryselius
Fastighetschef på Stena Fastigheter

Relationsförvaltning
Socialt hållbara kvarter

Socialt hållbara kvarter genom relationsförvaltning

Stena Fastigheter har jobbat med social hållbarhet i över 20 år – ett arbetssätt vi kallar Relationsförvaltning. Det är en del av vårt dagliga arbete och så vi tar hand om våra kvarter på ett långsiktigt sätt. För om våra hyresgäster mår bra, mår området bra. Det ger en stabilitet.

Arbetet utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och vi fokuserar på fyra områden: trygghet, arbete, skola och fritid.

Vi samverkar med våra hyresgäster och andra aktörer som delar visionen om ett tryggt och trivsamt Tynnered. Ska det ske en förändring måste vi arbeta tillsammans. Genom att vi arbetar lokalt och långsiktigt med polis, stadsdel och andra aktörer kan vi snabbt mobilisera när en kris uppstår.

Många av våra aktiviteter i Tynnered kommer från hyresgästernas önskemål, som språkcaféet som lär ut svenska, matlagningskurser och gemensamma odlingslotter.

Stena Fastigheters insatser för socialt hållbara kvarter

- **Skola:** Samverkar med skolorna, läxhjälp, frukost, mentorskap.
- **Fritid:** Fritidsaktiviteter för barn och unga på loven
- **Arbete:** Sommarjobb, feriejobb, praktik, jobbmässor, arbetsmarknadsinsatser
- **Trygghet:** Trygghetsvandringar, gårdsfester, xxxx
- **Samverkan:** Arbetar tillsammans med polis, stadsdel, ideella organisationer och andra aktörer.

Kraftsamlar genom satsningen Destination Tynnered

2021 intensifierar vi vårt arbete genom satsningen Destination Tynnered, i samverkan med Volvo cars och Framtidenkoncernen. Tillsammans kraftsamlar vi för att sätta fart på den positiva spiralen. Vi gör det genom att sätta in insatser där de gör skillnad på riktigt – på skolresultat, fritidsaktiviteter och jobb, men också på att investera stort för att göra Tynnered till en attraktiv destination.

De långsiktiga målen är

- Att Tynnered är en destination för många Göteborgare
- En attraktiv skola där eleverna kommer från området och från övriga Göteborg
- Bättre skolresultat än snittet i Göteborg
- 1500 sommarjobb varav 300 leder till nästa steg i jobbtrappan
- 500 långsiktiga arbetstillfällen ska ha skapats
- 100 nya etablerade företag ska ha skapats
- Moderna mobilitetslösningar erbjuds alla som bor i Tynnered
- 600 nya bostäder i olika upplåtelseformer

Stena Fastigheter

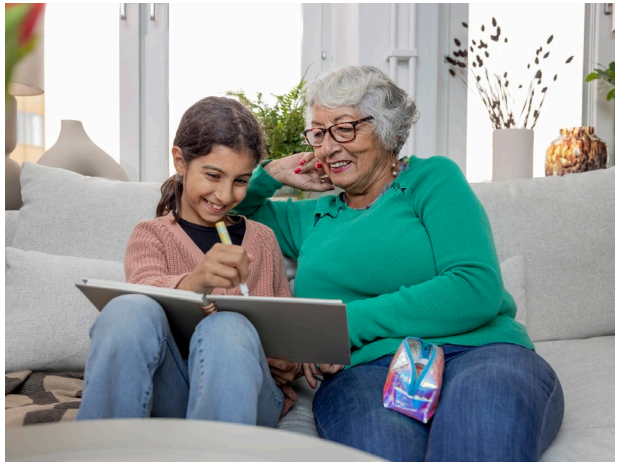
Vårt arbetssätt relationsförvaltning i kombination med ett långsiktigt ägande och omfattande fysiska och sociala investeringar gör att vi är motorn i områdets utveckling.

Sari Isberg
Relationsförvaltare på Stena Fastigheter

Tynnereds utveckling framåt

Vår långsiktighet och uthållighet har gett resultat. Tillsammans med många andra har vi bidragit till att Tynnered går i en positiv riktning. Nu gäller det att hålla i och fortsätta detta arbete.

- Vi fortsätter att förvalta och engagera oss i områdesutvecklingen.
- Vi fortsätter investera i våra gårdar, lekplatser, fastigheter och hyresgäster.
- Vi fortsätter satsa på skola och fritid för att ge våra unga en framtidstro.
- Vi fortsätter samverka med andra aktörer, polisen, stadsdelen och andra som vill samma som vi.



Stena Fastigheter

Stena Fastigheter

Stena Fastigheter