

BID

GAMLESTADEN

FÖRENINGEN
**FASTIGHETSÄGARE
I GAMLESTADEN**
FÖR TRYGGHET OCH TRIVSEL

Verksamheter i centrala Gamlestaden – Röster från näringsidkare

Utveckla affärsmodell

Skyltning - uppdatera / ta bort inaktuellt

Tobak

Intressant med gemensamma utskick. Jag gör ingen marknadsföring idag.

Viktigt att synas från bil - därför bra med varor på trottoaren (sök och fått tillstånd för dem).

Stängta fasader - bättre gator

Att få tid & lönsamhet, jobbar 13h / dag 7 dagar / vecka.

Inbrott/rån och otrygghet. Lagt ca 100 000 på jalousier (och ändå inte slappit inbrott) Det är cigaretterna de vill ha.

Pappersskoggar

Stängta fasader - bättre gator

Tydliggöra Öppet/ Stängt Öppettider

Ett museum borde finnas! All historia vi har. Kanske kunde ha en hörna i min butik för det. Annars svårt med lönsamhet - konkurrerar med stora kedjor och näthandel

Allt rullar på. Ett inbrott för 18 år sedan.

Få hit folk. Att ändra kulturen i området - folk är bara hemma på kvällarna, att få folk att hitta in; vilja gå in på torget, - känns fortfarande mest som en parkeringsplats

Ingen - otrolighet med verksamhet

Uppdatera / ta bort inaktuellt

Utdrag ur Gamlestadsluft - guideline för lokalfastighetsägare och verksamheter i Gamlestaden. Elin Annebäck, ÄF/Inuse

BID GAMLESTADEN FASTIGHETSÄGARE I GAMLESTADEN

Aktivitetsplan 2019



BID Gamlestadens verksamhetsområde omfattar Gamlestaden, Bellevue och Kviberg samt de områden söder om Söveån som uppfattas som om de tillhör Gamlestaden.

Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet bygger på den handlingsplan som antogs 2013. Denna handlingsplan ligger också till grund för de utpekade verksamhetsområdena i samarbetsavtalet BID Gamlestaden. Verksamheten baseras på tre prioriterade områden:

1. Stadsdelsförnyelse

Stadsbyggnad som leder till en stadsdel som hänger ihop. Utvecklad stadsmiljö, vackrare gatumiljö och platsförnyelse. Historia, identitet och kultur som byggstenar i framtidens Gamlestaden. Destinationsutveckling, Gamlestaden som besöksmål.

Ett huvudspår under rubriken **Stadsdelsförnyelse**:

Stärkta möjligheter för lokalt näringsliv och lokala entreprenörer, butiker, restauranger. Utvecklad lokal service.

2. Ordning och reda

Stärkt trygghet, minskad brottslighet, motverka öppen narkotikahantering, bättre renhållning.

3. Kommunikation och delaktighet

Information till boende och andra intressenter. Delaktighet, nätverk och påverkansmöjligheter. Kunskapsutbyte och informationsutbyte mellan olika aktörer.

Enligt samarbetsavtalet kan möjliga framtida

verksamhetsområden vara att utveckla lokala arbetstillfällen av enklare slag för förbättrad trygghet, säkerhet och renhållning, samt gemensamt miljöarbete som syftar till grön omställning, effektivare energianvändning, avfallshantering mm.

ÖVERGRIPANDE AKTIVITETER 2019

BID Gamlestaden

– Samarbetsavtal med Göteborgs stad

De kommande decennierna kommer Gamlestaden att förändras. Stadsdelen är ett av Göteborgs hetaste nybyggnadsområden. Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse har formulerat en vision för stadsdelens utveckling:

”Gamlestaden ska vara en stadsdel som hänger samman som en harmonisk och fungerande helhet, där äldre och nya delar stärker varandra, där vardagslivet fungerar väl både för nya och gamla Gamlestadsbor, som

planeras och bebyggs utifrån en helhetssyn på stadsdelen, och där sociala nätverk, lokal initiativkraft, kulturuttryck, trygghet, områdets spännande historia och den lokala identiteten kan frodas.” (Referens: Vision Hela Gamlestaden, 2013)

Med syfte att förverkliga visionen om Gamlestaden, och för att alla som jobbar med olika delar av utveckling och förvaltning ska kunna arbeta i samma riktning i ett samarbete som fungerar effektivt, har Fastighetsägare i Gamlestaden och åtta förvaltningar och bolag vid Göteborgs Stad inrättat ett samarbetsavtal vid namn BID Gamlestaden. De åtta förvaltningarna och bolagen är SDN Östra Göteborg (huvudpart), SDN Örgryte-Härlanda, Fastighetsnämnden, Byggnadsnämnden, Trafiknämnden, Park- och naturnämnden, Förvaltnings AB Framtiden samt Försäkrings AB Göta Lejon. Samarbetsavtalet skrevs på i maj 2018.

Samarbetsavtalet innebär att Fastighetsägare i Gamlestaden och Göteborgs stad har inrättat en styrgrupp som fattar beslut om en gemensam aktivitetsplan för BID Gamlestaden. Styrgruppen har också ansvar för att aktiviteter och insatser blir av i verkligheten. Styrgruppen består av fem representanter från Fastighetsägare i Gamlestaden och fem från staden. Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse beslutar om de fem egna representanterna.

Under 2019 kommer fokus att behöva ligga på att få till stånd de effektiva samarbetsstrukturer som avtalet syftar till, och att göra verklighet av de konkreta insatser och åtgärder som föreslås.

Målet med samarbetsavtalet är

- Att inrätta stabila, effektiva och dynamiska samarbetsstrukturer mellan aktörer vilkas agerande avgör kvaliteten i stadsdelsutvecklingen
- Att inrätta och utveckla arenor för idéutbyte, kunskapsutbyte, formulering av gemensamma visioner och höjd kvalitet på beslutsfattande
- Att stärka förutsättningarna för att hantera problem av collective action-karaktär.

Samarbetsavtalet BID Gamlestaden innebär att Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet kommer att ingå som en del i det gemensamma utvecklingsarbetet. Föreningens sedan lång tid uppbyggda nätverk och vana vid att skapa samarbetslösningar kring olika problem, samt rent konkret föreningens budget, möjliggör insatser som inte hade varit möjliga annars. Samarbetsavtalet innebär också en tjänst som BID-samordnare är inrättad vid stadsdelsförvaltningen Östra Göteborg. Den tredje delen är alla de aktiviteter



Mariah Ben Salem Dynehäll och Anette Fogelqvist arbetar med att coacha och stärka lokala butiker och restauranger i Gamlestad från januari 2019. De kommer från Drivhuset, som finns i YESBOX Entreprenörskvarteret i Gamlestadens Fabrik.

stadsdelens aktörer genomför i stadsdelen, i form av utveckling eller förvaltning, och som bidrar till en dynamisk och levande stadsdel.

I och med samarbetsavtalet bedrivs Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet företrädesvis under beteckningen BID Gamlestad.

Det geografiska verksamhetsområdet för BID Gamlestad definieras i den karta som finns överst på föregående sida. (Referens: Samarbetsavtal BID Gamlestad)

Fastighetsägare i Gamlestad: organisation och ledning

Samarbetsavtalet innebär att Fastighetsägare i Gamlestad kvarstår som juridisk person, det vill säga som ideell förening som bedriver näringsverksamhet, innehar F-skattsedel, är registrerad vid Bolagsverket och innehar organisationsnummer (857209-5829). Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet styrs av den valda styrelsen och finansieras av medlemmarnas avgifter. Föreningsstrukturen med stadgar, årsstämma, en vald styrelse, valda revisorer med mera skapar stabila strukturer och transparens kring verksamheten.

I och med att tidigare verksamhetschef Helena Holmberg sökte och fick tjänsten som BID-samordnare vid stadsdelsförvaltningen Östra Göteborg behöver styrelsen för Fastighetsägare i Gamlestad inrätta nya strukturer för verksamhetsledning och -samordning. Detta behöver ske tidigt under 2019. Styrelsen har beslutat, och budgeterat för, att en ny person går in som verksamhetsansvarig, i nära samarbete med den kommunala BID-samordnaren och de övriga personer som föreningen anlitar för att fullgöra olika uppgifter.

BID Gamlestad/Fastighetsägare i Gamlestad: Nytt kontor

Styrelsen har diskuterat och tagit ställning för behovet av ett mer funktionellt kontor, företrädesvis i gatuplan i de centrala delarna av Gamlestad. Kostnaden är självklart en faktor i sammanhanget. Poseidon ser över möjligheterna i någon av de egna lokalerna i bottenplan som för närvarande står ledig.

Kunskapskonferens om BIDs i Göteborg

Med syfte att möta ett växande intresse för BIDs och BID-inspirerat utvecklingsarbete i Göteborg, Västsverige och Sverige har styrelsen stöttat ett initiativ till en kunskapskonferens om BIDs i Göteborg. Konferensen kommer att äga rum den 2 april 2019 på Världskulturmuseet, med Göteborgs Stad,



Den öppna verksamheten inom Öppen kyrka gör att människor med erfarenhet av ett liv i utanförskap kan få mat i magen och gemenskap. Öppen kyrka fungerar tack vare donationer från Willys och volontärerna som bär upp verksamheten.

Västra Götalandsregionen, Länsstyrelsen, Mistra Urban Futures, Bostads AB Poseidon, Platzer Fastigheter AB samt Försäkrings AB Göta Lejon som organisationspartners. Medverkar gör bland andra Barbara Askins, VD för 125th Street BID i Harlem, New York och Morgan Johansson, justitieminister.

Gamlestad – ett nationellt uppmärksammat exempel

De senaste åren har präglats av omfattande uppmärksamhet för Gamlestadens del, med flera minister- och departementsbesök, kontakt med ledande politiker på kommunal nivå, studiebesök från olika delar av landet och konferensmedverkan i olika sammanhang. I Göteborgs stads budget för 2019 anføres Gamlestad som ett exempel för stadsdelsutveckling i hela staden. Också i styrande dokument för Stockholms stad, Malmö stad samt till exempel Västra Götalandsregionen talas om BID som utvecklingsstrategi.

Även under 2019 finns sannolikt behov av att hjälpa och stödja verksamheter på andra håll och delta aktivt i nätverk. Det finns ett stort behov av nätverk för lärande och erfarenhetsutbyte på detta område, eftersom de flesta BID-verksamheter som drivs eller håller på att startas upp runt om i Göteborg och i landet har fungerat atomärt, som helt självständiga verksamheter utan systematiskt kunskapsutbyte med andra liknande verksamheter. BID Gamlestad/Fastighetsägare i Gamlestad kan ha en viktig roll att spela i det nätverksbyggandet. 2019 formeras dessutom ett europeiskt BID-nätverk, med ytterligare möjligheter till utbyte och inspiration.

Medlemsrekrytering

Fastighetsägare i Gamlestadens styrka, handlingskraft och budgetens storlek bygger på medlemsanslutningen. Den har ökat kraftigt under senare år men går ner något under 2018. Framför allt är det några bostadsrättsföreningar som har valt utträde eller en paus i medlemskapet och anför ekonomiska skäl. För den enskilda fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen är medlemskap i Fastighetsägare i Gamlestad vägen till delaktighet i det gemensamma BID-arbetet. BRF Kvibergs Entré har som första BRF i nybyggda Kviberg anslutit sig under 2017 och BRF Bellevue Park och BRF Löjtnantshjärtat har meddelat att de avser att ansluta sig från 2019. Castellum och Serneke är de större fastighetsutvecklare som ännu inte har anslutit sig till föreningen, men som förhoppningsvis gör det under 2019. Det är av vikt att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Kvibergsområdet upplever värdet av verksamheten för att en växande andel av dessa ska välja att ansluta sig. Möjligheterna till ökad medlemsanslutning under 2019 bör vara goda, trots bakslaget under 2018.

Vad är ett BID?

BID är en organisationsform för områdesbaserat utvecklingsamarbete mellan lokalt förankrade fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, kommun, näringsliv och föreningar. BIDs syftar till gemensam organisering och finansiering för en uthållig och hållbar utveckling av levande och trygga platser, ett arbete som överskrider skötselgränser och funktionsuppdelningar. BID-arbete har till syfte att öka trygghet, trivsel, ekonomisk vitalitet och höja kvaliteten på stadens miljöer, i stadsdelar och på landsbygd. BIDs erbjuder lokala aktörer ett verktyg att hantera lokala problem och verka för hållbara platsutvecklingsstrategier.

BIDs finns i många länder i olika delar av världen, bland annat i Tyskland, Nederländerna, Sydafrika, Storbritannien, USA och

Kanada. Riktiga BIDs förutsätter att det finns en lagstiftning på plats som ger ramar och finansiell stabilitet åt samarbetet. Någon sådan lagstiftning finns inte i Sverige.

På allt fler platser i vårt land, i storstäderna men också på mindre orter, bildar fastighetsägare och andra lokala aktörer samarbetsorganisationer som är inspirerade av BIDs. Många har hämtat inspiration från Gamlestaden, där det BID-inspirerade utvecklingsarbetet har bedrivits sedan 2001. BID betyder Business Improvement District, men i verkligheten arbetar alltså ett BID normalt sett med många fler frågor än det som ryms i begreppet "Business Improvement".

1. STADSELSFÖRNYELSE

Stadsutveckling Gamlestaden

Stadsutvecklingen i Gamlestaden blir allt mer intensiv. Arbete pågår med ett tiotal detaljplaner, samtidigt som den nya bebyggelsen på ett allt tydligare sätt påverkar stadsdelens karaktär. Nya bostäder leder till en växande befolkning och i nya lokaler kommer många nya spännande verksamheter att etablera sig. Västtrafiks nya resecentrum har öppnat, liksom Världslitteraturhuset på Gamlestads torg.

I en växande stadsdel har en mängd skilda aktörer olika ansvarsområden och olika roller att spela – myndighetsroller, planerande, utvecklande och förvaltande roller. Visionen för BID Gamlestaden är att få till stånd en stadsdel där nya och äldre delar hänger ihop, där boende och besökare gärna promenerar eller cyklar hela vägen från norr till söder, från sydväst till nordost, och upplever genomgående trygga, trivsamma, levande och omsorgsfullt skötta stadsmiljöer. Människor som överväger att flytta till nya hus i Gamlestaden och företag som överväger att hyra lokaler i stadsdelen ska se stadsdelens själ och livet, utbudet, miljön och kulturen i Gamlestaden som faktorer som gör valet av Gamlestaden till ett tilltalande val. På liknande sätt ska de som redan bor i Gamlestaden kunna glädja sig över utvecklingen av den stadsdel som älskas av så många.

Ett nätverk med ansvariga planerare från Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Park- och naturförvaltningen, byggare, fastighetsutvecklare, Stadsdelsförvaltningen samt BID Gamlestaden träffas någon gång per termin för att utbyta information och diskutera olika frågor. Sammanställande till dessa träffar är Ann Bergermark Rintala, kommunikator på Stadsbyggnadskontoret.

Verksamhetsområde Levande Gamlestaden

Fastighetsägare i Gamlestaden har under flera år identifierat lokalt näringsliv, butiker, restauranger och levande gatumuljöer som ett strategiskt utvecklingsområde i stadsdelen, ett verksamhetsområde som annars ingen aktör hanterar och som är ett klassiskt verksamhetsområde för BIDs världen över.

Med syfte att formulera en gemensam utgångspunkt för detta verksamhetsområde gav Fastighetsägare i Gamlestaden företaget reteam group uppdraget att arbeta fram en Verksamhetsutredning för Gamlestaden. Denna var färdig 2016 och är fri för alla att ta del av på bidgamlestaden.se. Ytterligare ett viktigt underlag är det arbete med Gamlestadens varumärke och en logotyp för stadsdelen som fastighetsföretaget och medlemmen Platzer har genomfört och ställer till övriga aktörers förfogande.

Styrelsen har under hösten 2017 antagit en plan för verksamhetsområ-

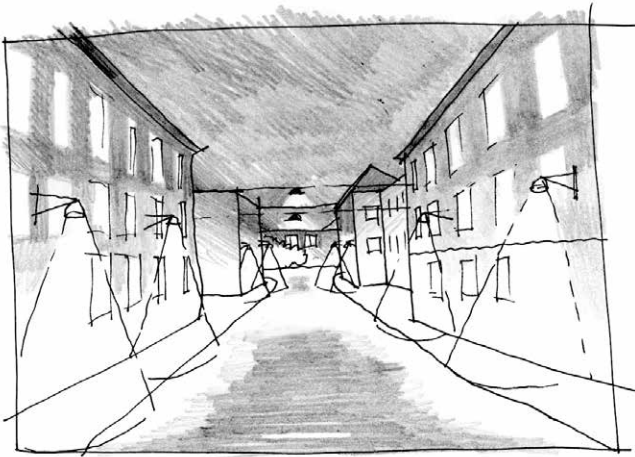
det Levande lokalt näringsliv och gatumuljöer i Gamlestaden. Enligt den bedöms **nuläget** som att det finns stora brister i det lokala kommersiella utbudet. Det finns stora brister i den yttre miljön som inramar verksamheterna på bottenplan. Flera verksamheter i stadsdelen belastas av otrygghet, hotsituationer och en del våld. Det finns näringsidkare som ägnar sig åt illegala verksamheter. Det finns ingen samlad marknadsföring av butiker och restauranger i Gamlestaden.

Målbilden med verksamhetsområdet **är att boende** i Gamlestaden ska kunna täcka en ökande andel av sina vardagsbehov i den egna stadsdelen och vilja stanna i stadsdelen i ökande utsträckning för mat, handel, upplevelser och kultur. **Boende på andra platser** ska i ökande utsträckning tycka sig ha skäl att besöka Gamlestaden för mat, handel, upplevelser och kultur. **Lokala näringsidkare** ska ha möjlighet att försörja sig samt ha möjlighet att förverkliga sina verksamhetsidéer och sina livsdrömmar genom företagande i Gamlestaden. **Stadsdelen Gamlestaden** ska uppfattas som en allt mer attraktiv och trygg plats för boende, besökare, lokala näringsidkare och företag/organisationer som står inför lokaliseringsbeslut.

Verksamhetsområdet bygger på att

- Gamlestadsbornas upplevda behov och önskade utveckling är väl kartlagda i den genomförda Verksamhetsutredning Gamlestaden 2016. Det finns en geografisk plan för utvecklingen av verksamheter och kommersiellt utbud i utredningen. Denna plan kan ligga till grund för att styra lokalisering av verksamheter till olika delar av Gamlestaden.
- Den samlade köpkraften hos boende i Gamlestaden, nyinflyttade samt personer som arbetar i stadsdelen kommer att öka kraftigt under kommande år.
- Det finns ett antal driftiga entreprenörer som bor i eller har koppling till Gamlestaden som gärna förverkligar sina verksamhetsidéer med Gamlestaden som bas.
- Det finns en vana och tradition hos många boende i nordöstra Göteborg samt många göteborgare med invandrarbakgrund att handla varor som ligger utanför ordinarie mainstreamutbud i Gamlestaden.
- Genom ett rikt utbud av second hand-butiker och marknader finns en vana och tradition hos många göteborgare att söka sig till Gamlestaden för fynd och prisvärd shopping.
- Det finns ett utbud av lokaler med låga hyresnivåer.
- Det finns ett antal verksamheter/butiker/restauranger etablerade i Gamlestaden med unik spets och profil, verksamheter som kan fungera som hörnstenar i en samlad och intresseväckande marknadsföring av utbudet i Gamlestaden.

(Referens: Verksamhetsområde Levande lokalt näringsliv och gatumuljöer i Gamlestaden, antaget av styrelsen 2017-11-07)



Det finns stora behov att höja kvaliteten på stadsmiljön i Gamlestad, bland annat belysningen. Under årens lopp har ett antal platser och gator fått bättre belysning, men de flesta gator belyses fortfarande med motorvägsanpassad belysning. Här en skiss för Harald Stakegatan från Kajsa Sperlings rapport Ljus i Gamlestad från 2002.



Levande Gamlestad steg 1: Gamlestadsliftet. En guideline och checklista till konkret och praktisk hjälp för lokalfastighetsägare

De som äger och förvaltar lokaler i gatuplan i Gamlestad är mycket olika. En del är stora, professionella bostadsföretag, andra är bostadsrättsföreningar eller små privata företag. Idén bakom allt gemensamt utvecklingsarbete i Gamlestad är att om många lyfter kvaliteten på sin förvaltning på samma gång så blir effekten påtaglig i hela stadsdelen, i form av bättre livskvalitet och bättre miljö för alla som bor och rör sig i Gamlestad.

Som en mycket praktisk hjälp och ett stöd i utvecklingen av förvaltningen av lokaler i gatuplan Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse gett designern Elin Annebäck från företaget ÅF/Inuse i uppdrag att arbeta fram en guideline och checklista för lokalfastighetsägare och lokala näringsidkare. Arbetet har bedrivits genom att Elin har träffat flera av dem som har lokaler i Gamlestad på två workshops under hösten 2018. Hon har gått runt och pratat med många som driver butiker och restauranger i Gamlestad och hon har själv sett sig omkring och analyserat läget i stadsdelen. Materialet innehåller både analys och konkreta råd, det är utsänt till alla fastighetsägare i hela Gamlestad och går att ladda ner på bidgamlestad.se.

Alla som äger och förvaltar lokaler i Gamlestad ska kunna använda sig av detta material för att höja nivån på den egna förvaltningen av lokaler i gatuplan och ha det i handen i samtal med lokalhyresgästerna, oavsett om dessa driver butiker, restauranger eller andra verksamheter. Syftet är att få en ökad attraktivitet, mer liv i stadsmiljön och ett estetiskt lyft som syns för blotta ögat. (I tidigare aktivitetsplaner har detta arbete kallats för "skyltprogram". När arbetet genomfördes fick det dock en bredare inriktning än så, och gavs därmed namnet Gamlestadsliftet.)

Levande Gamlestad steg 2: coachning av näringsidkare och lokala verksamheter

Under hösten 2018 har Fastighetsägare i Gamlestad genomfört en upphandlingsprocess och anlitat två näringslivscoacher, Mariah Ben Salem Dynehäll och Anette Fogelqvist, som ska jobba uppsökande, direkt med lokalfastighetsägare och med de som driver verksamheter i lokalerna i Gamlestad. Syftet är att hjälpa näringsidkarna att höja nivån på sina verksamheter, så att fler ska vilja handla och äta hos dem, vilket i sin tur är en förutsättning för att näringsidkarna ska kunna leva på och utveckla sina verksamheter på ett sätt så att de bidrar på ett positivt sätt till livet i stadsdelen. Mariah och Anette kommer från Drivhuset, en stiftelse som arbetar med att stärka entreprenörer och nya företagare. Drivhuset är en av verksamheterna i YESBOX Entreprenörskvarteret i Gamlestadens fabriker. Mariah och Anette arbetar inom BID Gamlestad från januari 2019. För Fastighetsägare i Gamlestadens del är denna verksamhet en stor satsning för framtiden och en viktig strategi inom arbetet med BID Gamlestad. I

ett första skede berör detta arbete centrala Gamlestad, där styrelsen har pekat ut ett antal möjliga pilotverksamheter.

Levande Gamlestad steg 3: Stadsmiljöprogram Gamlestad

En utveckling av stadsmiljön i det befintliga Gamlestad är en förutsättning för en stadsdel som hänger samman utan tydliga baksidor. Ett antal platser och parker har utvecklats under årens lopp, belysning har bytts och graderats upp på vissa gator. Men det är mycket kvar att göra. Som exempel dominerar fortfarande belysningen på de flesta platser i stadsdelen av motorvägsbelysning, linhängda koffertar på åtta meters höjd. Östra Göteborgs pensionärsråd har i en skrift reagerat på bristen på grönska och sittplatser. Stråken behöver stärkas för att människor ska hitta till de olika verksamheterna och restaurangerna i stadsdelen. Det finns behov av upprustning av gatubeläggning och allmän uppfräschning på många håll. Gatuinredning av typen skyltar, brunnslock, papperskorgar, bänkar, träd, annan grönska med mera bör kunna få en genomtänkt och sammanhängande utformning för att stärka den lokala sammanhållningen och platsens historiska identitet. En process som någorlunda väl samordnas i tid med ett lyft av miljön i gatuplan av de lokala fastighetsägarna har förutsättningar att leda till en påtagligt förbättrad stadskvalitet överlag. En bra process förutsätter god förankring med lokala aktörer samt dialog med boende, näringsidkare och andra som lever i stadsmiljön i Gamlestad i sin vardag.

Denna typ av insatser kommer inte att bli verklighet på kort sikt. Området är i huvudsak ett kommunalt ansvar, och har spelats in till styrgruppen för BID Gamlestad, som har ställt sig bakom ambitionen att få till stånd ett lyft av stadsmiljön i Gamlestad.

Bellevue Industriområde

Bellevue Industriområde är ett litet område med speciella förutsättningar, inklämt mellan stora utvecklingsområden och nybyggda bostadsrätter. Här finns elva fastighetsägare, varav sex är medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestad. Området har flera tillgångar och möjligheter, men dessa kommer i skuggan av olika problem och negativa företeelser som präglar intrycket av området. Området präglas av normlöshet och parallella samhällsstrukturer med flera dimensioner. Sedan våren 2016 bjuder Fastighetsägare i Gamlestad alla fastighetsägare samt företrädare för kommunens förvaltningar till möte om utvecklingen i området två till fyra gånger per år. Deltagandet på mötena har ökat successivt, och över tid har kommunala tjänstemän med relevanta ansvarsområden kommit med. Aktiva på mötena är numera också bostadsrättsföreningarna öster om Bellevue, eftersom de drabbas av de problem som belastar området.

Det ena omedelbara ordningsproblemet i området är **parkering och trafik**, eftersom områdets verksamheter är för många och drar för mycket



Ari och José från Securitas jobbar som ordningsvakter i centrala Gamlestad.

trafik för att kunna hanteras av befintlig infrastruktur. Det andra problemet är **nedskräpningen**, eftersom områdets verksamheter inte tar hand om det avfall som verksamheterna genererar i tillräcklig omfattning, eftersom städningen är otillräcklig samt det förekommer dumpning av avfall.

I oktober 2017 gjorde Fastighetsägare i Gamlestad en anmälan till miljönämnden om nedskräpningen, baserad på en problemanalys som säkerhetssamordnare Niclas Franklin genomfört. Under 2018 har miljönämnden arbetat med tillsyn gentemot många av de lokala aktörerna. Miljönämndens insatser avslutades i september och en bedömning är att situationen har förbättrats under 2018. Bland annat har bostadsrättsföreningarnas samfällighet satt upp papperskorgar för allmänheten längs med Generalsgatan, och de låter också egen personal sköta en del av gatustädningen. Flera andra aktörer har också skärpt upp sin renhållning och flera städer åt andra för att få området renare. Ett fokusområde under 2019 är att följa upp situationen ytterligare, med förhoppningen att fler aktörer tar sitt ansvar.

Trafik- och parkeringssituationen är kaotisk, främst på fredagar i samband med fredagsbönen i områdets moskéer, men också lördagar och söndagar, då loppisarna är öppna. Ett strategival har varit att försöka komma åt trafiksituationen i sin helhet genom att få ordning på parkeringskaoset. Det har varit mycket svårt att nå fram med en lösning, men under hösten 2018 arbetade Niclas Franklin, på Fastighetsägare i Gamlestadens uppdrag, fram ett förslag på hur olika aktörer kan agera för att lösa situationen. Detta förslag presenterades för de lokala aktörerna i november 2018 och polisen har ställt sig bakom det förslag som avser parkeringen på gatumark och som har ställts till Trafikkontoret. Ett fokusområde under 2019 är att följa upp situationen. Förhoppningen är att främst Trafikkontoret vidtar de åtgärder som finns i förslaget som har ställts till dem, men också att samtliga privata ägare av parkeringsmark höjer kvalitet och tydlighet på skyltning, markering på marken samt tillsyn av parkeringen.

En viktig faktor i området är dess otydliga status. Byggnadsnämnden fattade 2014 ett beslut om en så kallad områdesbestämmelse enligt PBL för området, med syfte att få till stånd en varsam utveckling där mycket av områdets befintliga bebyggelse och karaktär skulle kunna bevaras. Områdesbestämmelsen har fått till följd att ingen lokal fastighetsägare riktigt vet hur de ska agera för områdets utveckling, exakt vad som gäller för eventuell nybyggnation, om det är någon idé att satsa här eller vad staden vill på sikt. Områdets oklara status leder till att fastighetsvärdena är mycket osäkra, vilket i sin tur gör att fastighetsöverlåtelser är mycket svåra att få till stånd. Några lokala fastighetsägare vill gärna sälja och det finns intresserade, utvecklingsorienterade köpare, men osäkerheten gör det svårare för potentiella säljare och köpare att mötas. Paradoxalt nog kan det ligga i enskilda fastighetsägares intresse att bibehålla en så kaotisk situation i området som möjligt, utifrån logiken att detta kan vara snabbaste sättet att tvinga fram ett politiskt ingripande och en detaljplanläggning. Styrgruppen för BID Gamlestad samt Fastighetsägare i Gamlestadens

styrelse har ställt sig bakom en begäran om att på sikt få till stånd en detaljplan i området.

Gamlestadsgalej

Fastighetsägare i Gamlestad finansierar och genomför årligen den viktiga stadsdelsfesten Gamlestadsgalej en lördag i slutet av augusti eller början på september. Syftena är att

- öka stoltheten och glädjen över att bo i Gamlestad,
- ge möjlighet till lokal initiativkraft,
- ge utrymme för lokala företagare att marknadsföra sig,
- odla lokal kultur,
- ge en orsak till fler att besöka stadsdelen,
- tillhandahålla en plattform för samhällsinformation och medborgardialog,
- samt utveckla nätverk och ett lokalt socialt kapital.

I samband med 2018 års galej genomfördes en särskild informationsinsatsning i form av ett utskick till alla hushåll, eftersom det hade framkommit att många boende inte kände till galej och inte uppmärksammade den information som gått ut dittills. Främst i de nya områdena och nyinflyttade behöver nås av kommunikationen. Detta behöver följas upp också under 2019.

Galejgeneral är sedan 2016 Martin Andersson, MartinEvent AB. Gamlestadsgalej 2019 äger troligen rum lördag 7 september.

2. ORDNING OCH REDA

Analyser av utvecklingen i Gamlestad visar en generell kraftigt ökad trygghet och trivsel bland de boende. Den generella problemnivån är avsevärt lägre vad gäller brottslighet och illegala aktiviteter i stadsdelen jämfört med 1990- och inledningen av 2000-talet. Under senare år märks dock av en ökad förekomst av öppen narkotikahandel, öppet missbruk och andra störningar i delar av Gamlestad. På Coop och Systembolaget ställs personalen inför gravt hotfulla situationer, kollektivtrafikhållplatserna upplevs som otrygga delar av dygnet, verksamheter i Medborgarhuset är också drabbade liksom ett antal boende.

Säkerhetssamordnare Niclas Franklin

Fastighetsägare i Gamlestad har på senare år höjt nivån på arbetet med att motverka platsbaserade problem, såsom otrygghet och öppen narkotikahandling. Sedan 2017 har Niclas Franklin, PrimeSafe AB, uppdraget som säkerhetssamordnare för BID Gamlestad/Fastighetsägare i Gamlestad. Niclas bidrar med kompetens och strategi samt håller samman flera processer med koppling till trygghets- och säkerhetsområdet. Niclas sammanställer och analyserar också utvecklingen av polisanmäld brottslighet i Gamlestad.

Trygghetsmöten Gamlestad.

Sedan 2016 bjuder Fastighetsägare i Gamlestad in ett stort antal lokala aktörer, inklusive polis, kommun, fastighetsägare, näringsidkare och andra verksamheter till möten en gång per halvår runt en agenda som utvecklas över tid. Ett syfte med mötena är att höja kvalitet och kraft i det arbete som exempelvis polis, kommun och enskilda fastighetsägare bedriver i Gamlestad med syfte att förebygga brottslighet och öka tryggheten. Niclas Franklin håller i mötena och höstens möte planeras till 26 september 2019 på Platzers showroom i Gamlestadens fabriker.

Ordningvaksområde i centrala Gamlestad

Problematiken i de centrala delarna av Gamlestad har också lett till diskussioner mellan fastighetsägare och andra aktörer om behovet av ett LOV3-område, ordningvaksområde, i centrala Gamlestad, med syfte att få bort öppen narkotikahandel, minska hotfulla situationer och öka tryggheten. Det har också visat sig att flera aktörer redan gjorde stora väktarinköp, och primärt från samma bolag, Securitas. Därav följde en diskussion om hur effekten av de medel som satsas kan ökas genom ett gemensamt agerande.

Niclas Franklin arbetade på Fastighetsägare i Gamlestadens uppdrag fram en LOV3-ansökan, som polisen godkände under sommaren 2017. Detta LOV3-tillstånd behöver förnyas årligen.

Sedan årsskiftet 2017-18 samfinansierar Hemfosa, Poseidon och Fastighetskontoret, samt Coop, Systembolaget och SKF en gemensam ordningsvaktupphandling. LOV3-området i Gamlestaden omfattar området runt Coop, Hemfosas fastigheter som bland annat inrymmer SKFs huvudkontor samt parkeringen längs med Sävån och Systembolaget, Medborgarhuset, Holländareplatsen och Banérsparken.

Fastighetsägare i Gamlestaden tecknar avtalet med Securitas och hanterar fakturan från dem varje månad, samt ställer faktura månadsvis till finansierarna. Ett LOV3-område bygger på att polisen är positiva till och tillstyrker åtgärden. Ordningvakter godkänns av och jobbar nära polisen men med en lokal närvaro som polisen inte under överskådlig tid kommer att ha resurser att klara. Niclas Franklin tar emot ordningsvakternas rapporter, som också ställs till finansierarna.

Fil dr och lektor Ylva Norén Bretzer på Förvaltningshögskolan har fått anslag från BRÅ att genomföra en utvärdering av LOV3-området i Gamlestaden under våren 2019.

Narkotikahandling på Gamlestads Torg

Endast kort tid efter öppnandet av det nya fina Gamlestads Torg som färdig kollektivtrafikknutpunkt började iakttagelser om narkotikaförsäljning, tecken på heroinmissbruk samt otrygghet bland annat för den vårdpersonal som arbetar sent och reser till och från Gamlestads Torg komma in till polisen, till stadsdelsförvaltningen och till BID Gamlestaden. Problemet har också tagits upp på Trygghetsmötena. Det handlar bland annat om gångvägen under spåren till Slakthusområdet samt om de offentliga toaletterna. Pressbyrå har tvingats minska sina öppettider på grund av stölder och hot. Flera aktörer delar på ansvaret för förvaltning och tillsyn av platsen. Niclas Franklin har kallat samman dessa aktörer samt polisen med flera till möte i november 2018. En trygghetsvandring en kväll i februari 2019 ska leda till att aktörerna tar fram en åtgärdsplan så att problemen inte får fäste på platsen. På ännu längre sikt, när människor flyttar in i de nya bostäderna på Gamlestads Brygga, förväntas platsens dynamik att förändras till det bättre.

Öppen kyrka – Social träffpunkt för personer med missbruksbakgrund.

Gamlestaden har under lång tid varit en stadsdel där många personer med olika former av missbruksproblematik bor och samlas. De mest omfattande stödverksamheterna för dessa personer bedrivs i kommunal regi, men i Gamlestaden finns också andra viktiga aktörer på området såsom Frälsningsarmén och Stadsmissionen. En lättillgänglig och öppen träffpunkt för personer med utanförskapsbakgrund och/eller missbruksproblematik drivs av Nylöse församling inom Svenska kyrkan. Den kallas för Öppen kyrka och har drivits sedan början på 2010-talet. Tre vardagar i veckan är församlingshemmet öppet för människor som träffas och äter grötfrukost, dricker kaffe, äter kanske en tallrik soppa eller får med sig en kasse mat hem. Mat med kort datum skänks till verksamheten av Willys i Gamlestaden. Syftet med verksamheten är främst att de människor som kommer ska känna sig sedda och bekräftade. Verksamheten drivs med mycket små resurser, med två löneanställda samt ett tiotal volontärer, som själva har missbruksbakgrund och är helt nödvändiga för att få verksamheten att fungera. Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse har beslutat att gå in med ett ekonomiskt stöd från år 2019. Stödet ska användas till att stärka volontärerna, genom utbildningsinsatser eller till att göra en studieresa. Nylöse församling är sedan många år i sin egenskap av fastighetsägare medlem i Fastighetsägare i Gamlestaden.

En Gamlestadspatrull – för ökad trygghet, bättre renhållning samt arbetstillfällen och nya kontakter för människor som står långt från arbetsmarknaden

Ett stort problem i Gamlestaden är enligt genomförda boendeenkäter

nedskräpningen i stadsdelen. I Gamlestaden finns också problem med öppen narkotikahandling samt otrygghet. Samtliga dessa problem bör kunna minskas med människor som har till uppgift att öka trygghet och hantera problem i stadsmiljön. På alltför platser arbetar man med patruller eller grupper som har till jobb att göra just detta. I Göteborg har konceptet med Gärdstens Trygghetsgrupp spridits till fler särskilt utsatta områden i Framtiden-bolagens regi. I Malmö startade Sofielundspatrullen efter initiativ av BID Sofielund för några år sedan, och har därefter duplicerats till fler områden i Malmö. En stadsdel som Gamlestaden bör vara en fungerande geografisk yta att täcka för en grupp med anställda som har till uppgift att utföra enklare arbetsuppgifter i stadsmiljön. Rimligen bör denna typ av grupper få bäst effekt om de arbetar gränsöverskridande och inte begränsat till en fastighetsägares bestånd. Denna typ av grupper kan över tid etableras i allt fler stadsdelar och områden i olika delar av Göteborg. Utmaningen är att hitta vägar till uthållig finansiering samt fungerande arbetsledning. Sannolikt krävs gemensamma, övergripande offentlig-privata lösningar. Kanske kan det finnas systemlösningar som möjliggör denna typ av arbete i många stadsdelar samtidigt. Genom att komma in i ett arbete med en mångfald tydliga och drivna uppdragsgivare kan också den enskilde få del av ett kontaktnät som underlättar för framtida anställningar, samtidigt som fastighetsföretag och andra lokala aktörer i Gamlestaden kan få nya rekryteringsbaser för framtida rekryteringar.

3. KOMMUNIKATION & DELAKTIGHET

Samarbetsavtalet BID Gamlestaden kan innebära en möjlighet att öka användningen av kommunikationsinsatser som ett strategiskt verktyg för delaktighet i stadsdelsutvecklingen. Ett konkret exempel på är kommunikation omkring stadsdelsutvecklingen i allmänhet, berättelserna, identiteten, men också det lokala näringslivet, utbudet av butiker, restauranger och verksamheter.

Ny avsändare

Avsändare av information är fortsättningsvis BID Gamlestaden. Under 2019 behöver uttryck och grafisk profil utvecklas.

Nyhetsbladet BID Gamlestaden

Nyhetsbladet Hela Gamlestaden har bytt namn till BID Gamlestaden. Nyhetsbladet är Fastighetsägare i Gamlestadens viktigaste informationskanal mot boende, företagare, nyckelpersoner och intresserade. Den delas ut till samtliga hushåll i stadsdelen.

Övriga kommunikationskanaler

Websida och Facebookgrupp har bytt namn till BID Gamlestaden. Nyhetsbrevet via e-post har nu drygt 570 mottagare i adressdatabasen, och är en relativt resurseffektiv kommunikationskanal. Sociala mediers betydelse för kommunikation som når fram ökar, och en bättre fungerande facebook-närvaro kan ge nya möjligheter. Det finns också stora möjligheter till ökade kommunikationsinsatser via andra sociala medier. De tillfällen till massmediakommunikation som uppkommer ska tas tillvara.

Levande Gamlestaden steg 4: En gemensam informationsplattform – en stadsdels-app

En idé att pröva och eventuellt förverkliga är en gemensam informationsplattform riktad mot människor som bor, besöker, arbetar och turistar i Gamlestaden. Syftena med en eventuell gemensam informationsplattform skulle vara flera: att stärka hemmahörighet, stolthet och lokal identitet, förenkla vardagslivet, höja kvaliteten på förvaltning och skötsel, stärka det lokala näringslivet, det lokala entreprenörskapet och den lokala ekonomin, vara ett verktyg för den gröna omställningen, lokal bytesekonomi och lokalt socialt kapital. Människor som flyttar till Gamlestaden skulle snabbt och smidigt kunna hitta in i sin nya hemmastadsdel, och det skulle kunna bli mer attraktivt för företag att lokalisera sig till Gamlestaden när det är enkelt att hitta till olika lunchställen och var man kan utträta sina enkla ärenden. En gemensam informationsplattform – på webben men eventuellt också i form av en stadsdels-app - kan innefatta funktioner såsom



Gamlestadsgalej 2018 var uppskattat av alla åldrar.

information om

- Stadsdelsinformation
- Lokala butiker, restauranger och caféer, menyer, erbjudanden mm
- Lokal offentlig service, vård, skola, förskola, social service mm
- Lokal kultur och evenemang
- Fel- och problemrapportering, klotter, vandalisering, problem med tillgänglighet, trasig belysning, hål i gatan mm fvb till korrekt förvaltare/ägare
- Mobilitetsstöd för minskad biltrafik och minskade CO2-utsläpp - bilpoolbilar, laddstolpar, samåkning, lediga p-platser?
- Lokal byta-skänka-få och handla-prylar-plats
- De lokala berättelserna, historia, identitet, platsernas historia

Skulle en sådan plattform förverkligas kan självklart olika delar läggas till och dras ifrån.

En gemensam stadsdelsbaserad informationsplattform på nätet och i form av en app kan förefalla vara en enkel och attraktiv hantering av det lokala informationsflödet. De tekniska lösningarna bör dessutom finnas färdiga – på andra platser har säkert liknande lösningar redan arbetats fram. De tekniska lösningarna kan också arbetas fram i form av samfinansieringslösningar med andra BIDs i andra stadsdelar. Det bör också vara möjligt att få externt finansieringsstöd till en stadsdelsgemensam informationsplattform.

Att fylla en plattform med innehåll och att hålla den uppdaterat kräver dock mycket arbete. Det är också långt ifrån säkert att en stadsdelsbaserad plattform får igång en lokal dynamik, i konkurrens med Facebook-grupper och andra etablerade tekniska lösningar. Idén är värd att arbeta vidare med, men det är viktigt att förhålla sig kritiskt till idén innan ett skarpt beslut om att investera i en gemensam informationsplattform fattas.

Samla visionsbilder för det Gamlestad som växer fram

Ett antal aktörer har arbetat fram visionsbilder för framtidens Gamlestad, inte sällan baserad på en genomarbetad analys av de värden som Gamlestad uppfattas stå för. Fastighetsägare i Gamlestad, de planerande förvalt-

ningarna och ett antal fastighetsutvecklare har gjort detta. För den fortsatta utvecklingen kan det vara av värde att samla ihop de visionsarbeten som är gjorda, med syfte att eventuellt formulera en gemensam vision som alla som vill kan förhålla sig till och använda sig av. En viktig komponent i sammanhanget kan vara den logotyp för Gamlestad som Platzer har tagit fram och ställt till allas förfogande för användning.

Forskningsplattform om BIDs som företeelse och om BID Gamlestadens specifikt

BIDs är ett underbeforskat fenomen. Samtidigt växer antalet BID-inspirerade verksamheter snabbt över hela Sverige, sannolikt eftersom det uppfattas som ett resultatorienterat och effektivt sätt att få förbättring till stånd i stadsdelar, områden och samhällen på ett sätt som ger nytta i människors vardagsliv. Många aspekter behöver belysas, beskrivas, analyseras, utvärderas och förstås i det som händer. Angreppssättet bör vara tvärvetenskapligt och innefatta statsvetenskap/förvaltning, företags- och samhällsekonomi, kriminologi, juridik, kulturvetenskap med mera. En forskningsansökan med fokus på casen Gamlestad, Fastighetsägare i Järva i Stockholm och BID Sofielund i Malmö ställdes till Formas under 2018, men fick tyvärr avslag. Forskargruppen, ledd av Ylva Norén Bretzer, lektor, Förvaltningshögskolan, GU, och med deltagare från Handels i Göteborg samt Malmö och Uppsala universitet, är beredd att formera sig igen vid nya relevanta utlysningar.

En väg att få till stånd forskning på kort sikt kan vara att tillvarata de möjligheter till finansiering av mindre forsknings- och utvärderingsprojekt som finns genom att Fastighetsägare i Gamlestad eller andra lokala intressenter går in med medfinansiering. Att få till stånd forskning och utvärderingsrapporter med BID Gamlestad som case är inte bara viktigt för ett generellt lärande. Det är också viktigt för Gamlestad som stadsdel och för aktörerna som verkar i stadsdelen. Forskning, utvärdering och rapportförfattande ligger till grund för framtida fortsatt uppmärksamhet, från beslutsfattare inom politik och myndigheter men också av media och är därmed fundamentalt för att stärka stadsdelens attraktivitet.