



NYA VIVALDA



Vivalla utvecklingsplan 2019-2020

öBo
Hem för dig



Vivalla utvecklingsplan

Utvecklingsplanen bygger på en vision och sex strategier. Den innehåller dessutom projektets utgångspunkter, en kort redogörelse av var vi står idag samt en lista över statistik som projektet följer upp och förhåller sig till.

Till utvecklingsplanen finns också en karta som illustrerar det pågående förnyelsearbetet samt hur den fortsatta utvecklingen kan komma att se ut utifrån vision och strategier.

Utvecklingen av Vivalla sker i nära samarbete med Örebro kommun. Den fördjupade översiktsplan (FÖP) som de tagit fram bildar tillsammans med vår utvecklingsplan stommen för förnyelsearbetet.

Denna plan för förnyelsearbetet i Vivalla är ett övergripande verktyg för stadsdelens utveckling och har därför inte fokus på enskilda delprojekt. Syftet är att visa en riktning för renoveringen av Vivalla.

Peter Hovlund, Distriktschef Vivalla/Baronbackarna
Maria Nordhag, Ombyggnadssamordnare Vivalla

Örebro 2019



Utvecklingsplanen antogs av ÖrebroBostäders styrelse den 6/12- 2019.

Vivallas förnyelse startade år 2010

Ett stort renoveringsbehov i kombination med sociala utmaningar var utgångspunkten och ambitionerna var höga. Med inspiration från det stora förändringsarbete som ÖBO drivit i Markbacken ville vi skapa moderna hus och en mer attraktiv stadsdel med ökad social hållbarhet.

Liljedal Communication genomförde 2008 en stor kvalitativ undersökning med 33 djupintervjuer och fyra fokusgrupper med boende och verksamma i stadsdelen. Slutsatserna och Liljedals rekommendationer blev att: mycket stora förändringar krävs, både sociala och fysiska, det behövs stora ekonomiska resurser, helhetssyn. Långsiktighet och tydlighet pekades ut som framgångsfaktorer samt vikten av politisk samsyn.

Samma år fick Markör i uppdrag att genomföra en omvärldsundersökning bland 700 örebroare om deras syn på Vivalla. Resultatet var ganska nedslående. Vivalla upplevdes som det i särklass minst attraktiva området. Hälften av de tillfrågade nämnde spontant Vivalla som värsta möjliga boendeanternativ i Örebro. Endast fem procent av de tillfrågade kunde tänka sig att bo i Vivalla. Kriminalitet, otrygghet och för hög andel invandrare nämndes som de främsta skälen till den negativa bilden.

White arkitekter gjorde en omfattande analys av stadsdelens fysiska struktur. Deras slutsatser var, bland annat, att gårdarna skulle tjäna på att några hus revs och att entréer vändes mot varandra för att uppnå bättre förutsättningar för gemenskap, trivsel och trygghet. Man konstaterade också att Vivalla saknar naturliga länkar till omkringliggande stadsdelar på grund av

Vivallaringens barriäreffekt, och att Örebros största stadsdel faktiskt saknar en egen stadsdelspark! Rekommendationen blev att tillskapa ett grönt stråk rakt genom stadsdelen, från söder till norr.

ÖBOs eget analysarbete omfattande analyser av resultaten från de senaste årens kundenkäter avseende frågor som rörde trivsel, trygghet och granngemenskap samt en analys av de indikatorer som ÖBO årligen beställer av SCB. Fokus här låg på förvärvsfrekvens, andel utrikesfödda och åldersfördelning. När vi lade samman dessa indikatorer visade det sig att det fanns mycket stora skillnader mellan olika kvarter i Vivalla, skillnader som visade att vi behövde ha lite olika inriktningar för olika gator och kvarter. Ett tydligt exempel var att det på vissa gator bodde extremt många barn, det tog vi fasta på och anpassade utemiljöer och lägenhetssammansättningar för denna målgrupp.

En av framgångsfaktorerna för förändringsarbetet i Markbackens ansågs vara den tydliga plan man haft för utvecklingen, då benämnd generalplan. Följaktligen valde vi att, på basis av det som framkommit i analyserna, skapa just en generalplan även för Vivallas utveckling. Denna bestod av fem målsättningar som skulle ligga till grund för allt arbete samt en kompletterande karta som visade hur och i vilken ordning föreslagna mål skulle genomföras. Generalplanen kopplade också an till ÖBOs dåvarande affärsplan med fokus på målen ekonomisk styrka, stadsdelarnas attraktivitet och miljöansvar.

De fem målsättningarna 2010

1. Min gård / mitt kvarter (Otryggt – Tryggt)
Utforma nya kvarter för att skapa mer lugn, trygghet och tillhörighet. Öka samvaron mellan grannar i ny fysisk miljö. Gå från stadsdel till kvarter.
2. Visa rummets gränser (Otydligt – Tydligt)
Skapa parker/skogspartier/idrottsplatser, gårdar/kvarter, parkering/gatunät. Ge området en ökad orienterbarhet och lugna ner stadsdelen med tydliga rumsgränser.
3. Nya husalternativ (Enformigt – Varierat)
Bygga nya hustyper och skapa olika boendeformer. Öka variationen och valfriheten till boendeförändring för olika ekonomiska förutsättningar. Skapa fastighetsvärde!
4. Länka samman till staden (Isolerat – Oisolerat)
Förändra de fysiska och mentala barriärerna. Öka rörelsen genom att skapa nya mötesplatser. Ge människor anledning att mötas.
5. Energi (Energislöseri – Energispar)
Investerar i driftspar för att delvis finansiera underhåll och ombyggnationer samt skapa en god långsiktig förvaltningsekonomi. Ge arbetet en positiv



Våra utgångspunkter 2018–2019

Vi befinner oss i en värld i ständig rörelse och utveckling. Ny teknik och nya lösningar ger oss nya möjligheter till kundnytta, men skapar också en ökad stress då det är svårt att göra rätt val i en oändlig och föränderlig palett.

På den politiska spelplanen ser vi hur den traditionella höger-vänsterskalan bryts upp, partier med nationalistisk agenda vinner mark och åsiktpolariseringen ökar och segregerade krafter som radikal islamism ökar. Politiska rörelser kopplade till speciella frågor växer sig starkare som feminism (#metoo) och miljörelser. Tillfälliga samhällsdebatter kan snabbt få stora konsekvenser.

Den politiska turbulens som uppstod efter riksdagsvalet hösten 2018, innebar, bland annat, att de statliga stöden för hyresreducering och utveckling av utemiljöer som vi via Boverket kunnat ta del av försvann.



Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) har Örebro kommun ett fortsatt underskott av bostäder även under 2019. Hyrorna i nyproduktion i våra stora stadsdelar tenderar att bli för dyrt för våra tänkbara kunder. Ett exempel är Visgatan 17 där vi ständigt har en eller flera tomma lägenheter.

En ny aktör, Arbonova Fastigheter, har genom ett markförvärv från ÖBO etablerat sig i Vivalla och bygger nu två hus med totalt 58 hyresrätter som beräknas stå klara första kvartalet 2020.



Många beskriver Vivalla som en trygg och trivsamt stadsdel, men enskilda händelser som dubbelmorden i juli 2018, bilbränder och skadegörelse har påverkat bilden av stadsdelen negativt. Under 2019 har vi dock haft en mycket mer positiv utveckling då bilbränder och skadegörelse minskat. Läsåret 2019–2020 är det första läsåret då Vivallaskolan enbart har elever i skolår 1-6. Skolår 7-9 har delats upp på övriga kommunala skolor. En konsekvens är att även en del yngre barn valt andra skolor än Vivallaskolan och det har skapat en osäkerhet bland Vivallas förskolor och skolor.



Projektfakta

I början av 2018 var upphandlingen av totalentreprenör för Framtidens kvarter klar. Entreprenaden består av sex etapper (etapp A-F), varav etapp D-F är på option. Projektet omfattar totalt 465 lägenheter. Skanska vann upphandlingen och partnersamarbetet utvecklades under våren 2018.

Framtidens kvarter består alltså av olika etapper/delprojekt. Etapp A (kvarteret Låtsaskogen) pågår i detta nu samtidigt som förberedande markarbetet inför etapp B & C är i full gång. Parallellt med byggandet pågår ett detaljplanearbete för att skapa rätt förutsättningar inför de avslutande etapperna C-F. Ändringarna omfattar Krönikegatanens jämna nummer upp till Balladgatans jämna nummer och inkluderar även parkeringen mellan Krönikegatan-Lyrikgatan ut mot Vivallaringen. I nya detaljplanen skapas nya byggrätter och omfattningen av nya tvärgator utreds.

Kvarteret Låtsaskogen har sedan tidigare ett tydligt barnfamiljsfokus. Inför ombyggnation bedrevs ett omfattande boinflytandearbete och där framkom till exempel att man önskade lägenheter med fler rum. Hösten 2018 startade ombyggnationen av de första husen i kvarteret. Byggstarter sker successivt för att vara avslutade hösten 2020, då sista huset beräknas vara klart för inflyttning. En stor park intill Låtsaskogen ska med stöd från Boverket få ett lek- och lärstråk. Under 2018 genomfördes ett lyckat event med barn från Vivalla som med hjälp av Lego fick berätta hur de ville att stråket ska utformas.

Kvarteret Hjärstaskogen, etapp 2, har färdigställt renoveringen av 17 radhus på Visgatan 3 och 5. Husen har renoverats i olika grad, entréer har vänts för en välkomnande infart till kvarteret.

Under våren 2019 lanserades försäljning av radhusen med ett hyrköpskoncept. Nu inväntas en detaljplaneändring för att fastigheterna ska kunna styckas och säljas.



Strategi

Visionen nås genom ett hänsynstagande till de tre dimensionerna avhållbar utveckling genom en koppling till de globala målen för hållbar utveckling samt de 6 identifierade strategierna nedan:

1. Förnyelsen av Vivalla skapar boende- och närmiljöer som ger trivsel, trygghet och tillhörighet.

- Kvarter identifieras och utvecklas genom att det unika i platsen förstärks och kompletterar övriga delar av stadsdelen.
- Nya lågfartsgator, utglesning av hus och utvecklade grönstråk bidrar till att skapa kvartersgränser och kvartersidentitet.
- Strukturella barriärer i form av exempelvis "döda ytor" och stora parkeringar omvandlas till naturliga delar av kvarteren och stadsdelen.

Koppling till Agenda 2030 - Relevanta delmål



Hållbara städer och samhällen 11.7 Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

2.

Utvecklingen av Vivalla ska stärka positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga länkar till andra delar av staden.

- Vivallas struktur utvecklas över mentala och fysiska barriärer genom att exempelvis knyta an till områden på andra sidan Vivallaringen.
- Marknadsföringen av våra projekt riktar sig till hela Örebro.
- Större mötesplatser utvecklas med ambitionen att attrahera besökare från andra delar av staden.
- Genom fortsatt arbete med och utveckling av arbetsmarknadssatsningen Boendebyggarna 2.0 ökar den socio-ekonomiska integrationen.

Koppling till Agenda 2030 - Relevanta delmål



Ingen fattigdom 1.2 Till 2030 minst halvera den andel män, kvinnor och barn i alla åldrar som lever i någon form av fattigdom enligt nationella definitioner.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt 8.5 Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete.



Minskad ojämlikhet 10.2 Till 2030 möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet.

3.

Nuvarande och framtida Vivallabors tankar och delaktighet i utvecklingen av sin stadsdel utgör ett viktigt underlag i förnyelsearbetet.

- Rådgivande hyresgäststyrelsen uttrycker sin åsikt kring större strukturella frågor, exempelvis detaljplaneändringar.
- Boinflytandeprocessen vid stora ombyggnationer följs i varje enskild deletapp men utgör en miniminivå och kompletteras med boinflytandeaktiviteter utifrån det givna projektets behov.
- Återkommande information till hyresgästerna sker till exempel via Vivallabladet och informationstavlor.
- Systematiska utvärderingar av hyresgästernas upplevelse genomförs efter varje deletapp i syfte att ständigt förbättra slutprodukten.
- Särskild hänsyn tas till att barn och ungdomar ges möjlighet att påverka sin boende- och närmiljö.
- Framtida Vivallabors önskemål tas tillvara genom exempelvis marknadsanalyser och paneler med boende utanför Vivalla.

Koppling till Agenda 2030 - Relevanta delmål



Jämställdhet 5.5 Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.



Hållbara städer och samhällen 11.3 Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.



Fredliga och inkluderande samhällen 16.7 Säkerställa ett lyhört, inkluderande, deltagandebaserat och representativt beslutsfattande på alla nivåer.

4.

”Det gröna” i Vivalla förstärks och kompletteras för att bli en sammanhållande länk genom stadsdelen.

- Hänsyn till offentliga och privata sfärer tas i utvecklandet av gårdar och parker.
- En grön passage genom hela Vivalla etableras för att knyta ihop stadsdelens rekreativa zoner och skapa rörlighet.
- Utvecklingen av utemiljön har ett trygghetskapande fokus.

Koppling till Agenda 2030 - Relevanta delmål



Hållbara städer och samhällen 11.7 Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

5. Vivallass attraktivitet stärks och värdet på våra fastigheter ökar genom att vi skapar variation och valmöjlighet i stadsdelen.

- Inför varje projekt utreds efterfrågan och behov på lägenhets-sammansättning och storlek.
- Åtgärdsnivåerna varierar i syfte att erbjuda en god boendemiljö för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar.
- Boendekarriär och ökad valmöjlighet i stadsdelen möjliggörs genom nyproduktion samt att nya upplåtelseformer skapas på noggrant utvalda platser och i enlighet med efterfrågan.
- Avyttring av mark och försäljning sker endast i samarbete med oss och till aktörer med ett seriöst och långsiktigt samhälls-ansvar.

Koppling till Agenda 2030 - Relevanta delmål



Minskad ojämlikhet 10.2 Till 2030 möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet.



Hållbara städer och samhällen 11.1 Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

6. Förnyelsearbetet leder till en minskad negativ påverkan på klimat och miljö och en hållbar förvaltning.

- Inför varje delprojekt utreds lämplig nivå av energieffektivisering och minskad klimatpåverkan i såväl bygg- som förvaltningsskede.
- Vi arbetar strategiskt tillsammans med boende för att minska mängden avfall i nyrenoverade kvarter.
- Vi säkerställer att hyresgäster får ökad medvetenhet kring hållbarhetsfrågor kopplat till sitt boende via inflyttningsbesöket.

Koppling till Agenda 2030 - Relevanta delmål



Hållbar energi för alla 7.3 Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet.



Hållbara städer och samhällen 11.6 Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall.



Hållbar konsumtion och produktion 12.5 Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.



Hållbar konsumtion och produktion 12.8 Senast 2030 säkerställa att människor överallt har den information och medvetenhet som behövs för en hållbar utveckling och livsstilar i harmoni med naturen.

Bekämpa klimatförändringarna 13.2 Integrera klimatåtgärder i politik, strategier och planering på nationell nivå.

Bekämpa klimatförändringarna 13.3 Förbättra utbildningen, medvetenheten och den mänskliga och institutionella kapaciteten vad gäller begränsning av klimatförändringarna, klimatanpassning, begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser samt tidig varning.

Statistik

Statistik tas fram för Vivalla i stort samt på bovärds/fastighetsnivå och i så stor utsträckning som möjligt utifrån förnyelsearbetets ramar. Även andra jämförelseprojekt/områden identifieras och används.

Följande indikatorer och index uppdateras och redovisas årligen i den mån det är möjligt:

- Antal invånare/åldersfördelning (SCB)
- Förvävsfrekvens (SCB)
- Genomsnittlig disponibel inkomst fördelad i kvintiler (SCB)
- Köpkraft baserad på hushållsinkomst (SCB)
- Sammanräknad förvärvsinkomst uppdelad på kön (SCB)
- Register över arbetsökande vid arbetsförmedlingen (även uppdelat på kön) (SCB)
- Andel trångbodda (SCB)
- Utbildningsnivå (SCB)
- Omflyttning, flyttmönster, nettoflytt (SCB, Husar)
- Genomsnittlig köpoäng vid tilldelning av nyrenoverad lägenhet, antalet intresseanmälningar, statistiska avvikelser borträknade (Hyrestorget)
- Rapporterade incidenter (ex skadegörelse) analyserat genom Embrace (Embrace/EST)
- Antal deltagare i Boendebyggarna
- Uthyrningsgrad/vakanskostnader (Husar)
- Projektekonomi
- Investeringsvärde
- Indikatorer för miljö- och klimatarbete vid avslutat projekt
- Inför varje projekt genomförs en kundenkät

Kundanalyser efter varje avslutat projekt:

- Kundenkät med motsvarande frågor och svarsalternativ som i den första enkäten. Viktigt med jämförbarhet mellan olika projekt och över tid.



öBo
Hem för dig