

GENOVA



Social hållbarhet

- FRÅN FÖRVÄRV TILL FÖRVALTNING



”För att vara långsiktigt framgångsrika behöver vi se till den sociala hållbarheten i allt vi skapar och förvaltar.”

– Michael Moschewitz, vd Genova Property Group

Innehåll

VD-ord	4
Genova – det personliga fastighetsbolaget	6
Förvaltning utan slutpunkt	8
En socialt hållbar framtid	10
Krönika – Björn Hellström	18
Arkitektur för livet	19

Michael Moschewitz, vd på Genova:

Hållbar stadsutveckling skapar långsiktiga värden



"God kvalitet i arkitektur, genomförande och material har stor betydelse för den sociala hållbarheten."

För oss på Genova handlar social hållbarhet i grunden om att skapa levande stadsdelar, där hus och miljöer tillför ett större värde för människorna som lever där – inte bara den dag de flyttar in utan under lång tid framåt. Vi brukar kalla det för ett evighetsperspektiv, och det är en utgångspunkt i allt vi gör. Det spelar ingen roll om det gäller nybyggnation eller omvandling av befintliga byggnader – som ett modernt fastighetsbolag måste vi ta ansvar för den framtid vi är med och bygger.

Vi vet att socialt hållbara miljöer värderas högt av såväl kommuner som lokalsamhällen och de människor och verksamheter som hyr eller köper av oss – och vi är väldigt måna om deras förtroende. För att vara långsiktigt framgångsrika och lönsamma behöver vi på Genova också vara långsiktigt hållbara i det vi skapar och förvaltar.

När vi investerar i ett område görs det inte bara med finansiell kraft utan även med enorma mängder engagemang, innan spaden ens satts i jorden. För vi vet att det krävs både lyhördhet och noggrann behovsanalys för att hitta rätt lösning för varje unik plats. Inte bara ta hänsyn till kommunens önskemål utan även till medborgare, lokala föreningar och företag. Vi behöver undersöka hur cykelstråken ska dras, hur skolor och förskolor bäst placeras för största möjliga trygghet och var torg ska planeras för att skapa levande stadsdelar. Hur liv ska levas och verksamheter blomstra, år efter år.

Genova lyfter blicken från de enskilda projekten och prioriterar alltid den större helheten i ett område. Med särskilt stort fokus på kvalitet och arkitektur – som alltid är centrala värden för en hållbar utveckling. Även om det kan kännas långsökt så har god kvalitet i arkitektur, genomförande och material stor betydelse för den sociala hållbarheten. När man skapar stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma säkerställs en hög

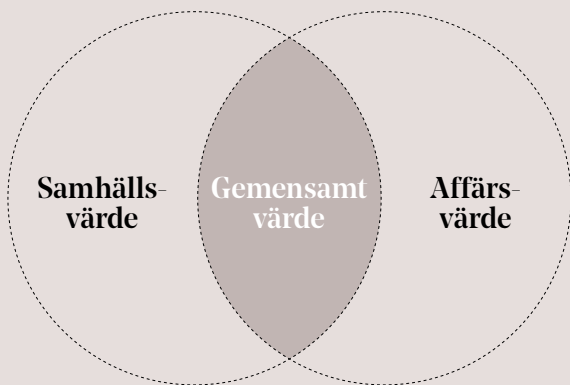
efterfrågan även på lång sikt. Samtidigt visar forskning att man som boende blir mer måna om att vårda de miljöer som är attraktiva och välskötta.

Uppdraget att bidra till ett socialt hållbart samhälle är av högsta prioritet för Genovas styrelse och genomsyrar arbetet i samtliga våra affärsområden. Vi ska tänka kreativt och innovativt och låta olika kompetenser arbeta mot en gemensam vision. Detta har varit och är en betydelsefull del i Genovas identitet och företagskultur, något jag dessutom upplever skapar stolthet bland våra medarbetare.

Under de senaste åren har vi strukturerat vårt hållbarhetsarbete ytterligare, satt mål och redovisar utvecklingen allt tydligare. En av slutsatserna vi kunnat dra är att socialt hållbar stadsutveckling är ett område där vi redan har en stark kompetens och verkligen bidrar till en positiv samhällsutveckling. Vi har så klart stort fokus även på hållbarhetsaspekter inom miljö- och klimatfrågor, men den sociala hållbarheten ligger verkligen inbäddad i Genovas dna. Det går inte att nog understryka vikten av synergierna som sker mellan husen. Men man kan alltid bli bättre. Bland annat genom att ingå i samarbeten med andra engagerade aktörer och följa forskningen för att ständigt ligga i framkant. Framför allt genom att driva fler spännande och innovativa stadsdelsprojekt med den sociala hållbarheten i fokus.

På Genova fortsätter vi att styra vidare mot vår vision: att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer, så uthålligt och långsiktigt som möjligt.

Michael Moschewitz
VD, Genova



Det gemensamma värdeskapandet:

Genova har förstått att värdeskapandet är ett gemensamt arbete mellan allmänna intressen och Genovas affärsintresse. Det är ett ömsesidigt beroende. Som fastighetsutvecklare behöver man skapa hållbara och attraktiva miljöer för att ge tillbaka till platsen – Genova lägger ner kunskap, engagemang, tid och pengar i det värdeskapandet. Resultatet blir avvägt gemensamt värde.

Vad är social hållbarhet?

Ett socialt hållbart samhälle är ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen.

Källa: Folkhälsomyndigheten

Arkitektur som medel för social hållbarhet

”Arkitektur anpassad för sin specifika plats – med beständiga värden och genomtänkta lösningar, som hållbara material, god ljusförling och väl avvägda proportioner – ger bebyggelse som är tålig för förändring. Den har kvaliteter som är mer hållbara över tid än tillfälliga estetiska influenser. Inlevelse, engagemang och förståelse för hur det byggda påverkar människor, är avgörande för slutresultatet.”

Källa: Stockholms arkitekturpolicy

Genovas viktigaste villkor för socialt hållbar stadsutveckling

1. Inkludering

Människan står i centrum när vi bygger och utvecklar hem, kvarter och samhällen. Bostadsmarknaden ska tillgodose individernas behov och ge dem förutsättningar att leva hållbara liv. Barn och äldre har sin självklara plats i staden.

2. Varje plats är unik

I arbetet med stadsplanering och stadsutveckling är de lokala förutsättningarna alltid den främsta utgångspunkten att hitta vad som är hållbart för den specifika platsen.

3. Hållbara färdssätt

Att bo och verka i Genovas fastigheter ska underlätta göra rätt. Det ska vara enkelt att välja hållbara färdssätt före den egna bilen.

4. Holistiskt förhållningssätt

Genova har helhetssyn på både utveckling och förvaltning på grund av vår långsiktiga affärsmodell. Vi samarbetar med övriga fastighetsägare, kommuner och andra aktörer i alla våra fastigheter.

Den hala tvålen

”Hållbar utveckling ses inte längre som att uppnå en balans mellan ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, utan i stället är social hållbarhet målet, ekologisk hållbarhet ett grundläggande krav och ekonomin ses som ett verktyg. Den sociala dimensionen är alltså avgörande. En socialt hållbar utveckling, där socialt kapital är väl utvecklat, är inte bara det övergripande målet. Social hållbarhet är också grundläggande för att lyckas med de förändringar som krävs i det ekonomiska systemet, och samhället i stort, för att uppnå en hållbar utveckling.”

Citat från Den hala tvålen – verktyg och metoder för social hållbarhet i fysisk planering, en rapport från Finansdepartementet

Genova – det personliga fastighetsbolaget

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter ger oss möjlighet att påverka det gemensamma sociala värdeskapandet – och på så sätt den fortsatta stabila organiska utvecklingen av fastighetsbeståndet.

Kort om Genova:

Affärsidén är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst samhällsfastigheter och hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning.

Varför kan vi på Genova agera som vi gör och driva en aktiv stadsutveckling med fokus på social hållbarhet? Svaret ligger i att vi arbetar fram byggrätter till låga ingångsvärden. Vårt affärsmannaskap ger oss finansiella förutsättningarna att långsiktigt investera och utveckla fastigheter med platsen och människan i fokus.

Hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer växer fram där Genova verkar och investerar. Genova utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa ett gemensamt värde – både tillväxtmöjligheter och stadsmässigt hållbara kvaliteter.

Vårt bidrag till ett mer socialt hållbart samhälle utgår från vår långsiktighet. Att vara en fastighetsägare med evighetsperspektiv på ägandet ger oss möjlighet och incitament att arbeta och påverka många dimensioner av den sociala hållbarhetsfrågan – såsom delaktighet, dialog och engagemang – vilket i förlängningen leder till färre omflyttningar, lägre vakanser, mindre skadegörelse och minskat hyresbortfall. Som i sin tur har positiva effekter på förvaltningsresultatet.

Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av samhällsfastigheter och bostäder samt kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras det för utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen kännetecknas av stark tillväxt. Under 2021 stärktes också positionen i Lund och i Västsverige.

Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler där projektportföljen i huvudsak hänförs till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Fram till och med 2028 planerar Genova att investera cirka 12 Mdkr i pågående och planerad produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande.

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet. De tre områdena har i sin tur målsättningar som ses över kontinuerligt och fastställs minst en gång per år av styrelsen. Under 2022 kommer Genova utveckla konkreta delmål för att minska våra utsläpp, öka vår andel befintliga fastigheter som är miljöcertifierade samt öka andelen grön finansiering.

8 165 Mkr

Fastighetsvärde

6 895

Bostadsbyggrätter

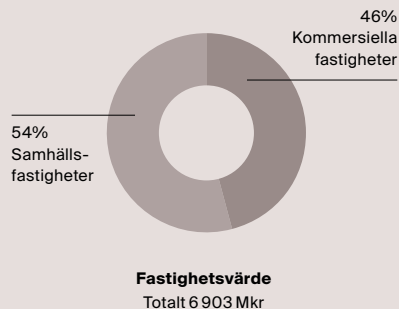
61%

Belåningsgrad

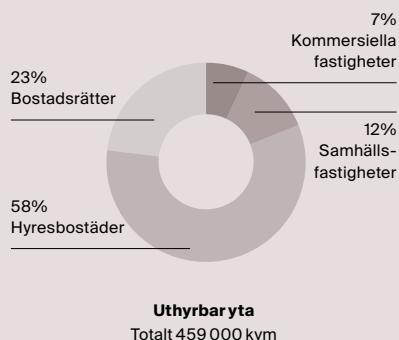
81,94 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

Förvaltningsfastigheter



Projektutveckling

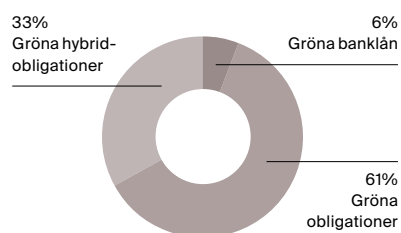


Hållbarhetsmål

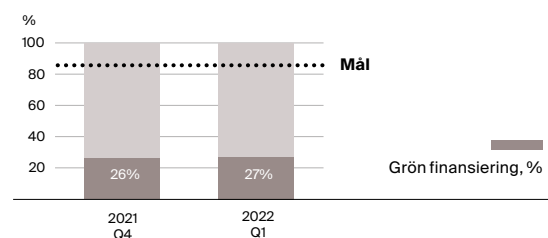
Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.

Fördelning Grönt ramverk



Andel grön finansiering



Förvaltning utan slutpunkt

Ett långsiktigt perspektiv, en diversifierad fastighetsportfölj och en tät dialog med kommuner och föreningsliv – det är några av grundstenarna i Genovas arbete med social hållbarhet beträffande de kommersiella fastigheterna.



Ett långsiktigt perspektiv

Att förvärva för att äga och förvalta under lång tid är målet för Genova, menar fastighetschefen Henrik Sandström.

Sedan starten 2006 har Genova kontinuerligt förvärvat attraktiva och strategiskt belägna förvaltningsfastigheter. Vad som började med ett antal bilanläggningar har idag vuxit till en bred fastighetsportfölj där man hittar allt från kommersiella fastigheter innehållande kontorslokaler och livsmedelsbutiker till bostäder och samhällsfastigheter med skolor och vårdboenden. En diversifierad portfölj skapar bra förutsättningar för fastighetsbolagets arbete med social hållbarhet.

– Vi för täta dialoger med kommunen och kan se över behovet för platsen. Behövs det en livsmedelsbutik, ett bibliotek eller nya hyresbostäder? Vi behöver inte låsa fast oss vid en sorts verksamhet. En nischad aktör har inte möjlighet att utgå från vad samhället efterfrågar på samma sätt, säger Genovas fastighetschef Henrik Sandström.

Genovas affärsmodell präglas av långsiktighet. Man förvärvar för att äga och förvalta under lång tid. Att göra platsen attraktiv blir extra viktigt när det inte finns någon slutpunkt.

”Vår ambition är att skänka värden till de platser där vi förvaltar fastigheter eller har för avsikt att bygga nytt.”

– Vår ambition är att skänka värden till de platser där vi förvaltar fastigheter eller har för avsikt att bygga nytt. Vi vet att vi kommer att befinna oss på platsen under längre tid, och med ett sådant perspektiv blir insatser här och nu inte särskilt kostsamma.

Under 2021 förvärvade Genova bland annat ett tidigare mentalsjukhusområde i Sankt Lars i Lund, en vacker kulturmiljö med en grönskande innergård. Här hittar man idag moderna kontor – både stora och små lokaler. De cirka 20 000 kvadratmeterna hyrs ut till flera olika företag som är verksamma inom olika branscher.

– Vi har anlitat en personlig tränare som erbjuder gratis gruppträning på innergården för de som jobbar här. Då får människor lämna kontoren och lära känna varandra samtidigt som de hinner träna. Det är ett sätt att få folk att trivas, känna en gemenskap och bli långsiktiga hyresgäster – vilket är bra för hela området.

Att befolka platsen och skänka trivsel och trygghet under dygnets alla timmar löper som en röd tråd genom Genovas projekt. En nära relation med kommuner och föreningslivet gör att man kan hitta kreativa lösningar som gynnar alla. På taket till en av Genovas handelsfastigheter i Nacka har man exempelvis anlagt en fotbollsplan i konstgräs.

– Kommunen hade uttryckt att det fanns för få fotbollsplaner. Jag bor själv i Nacka och vet hur svårt det är att boka plantid för knatteverksamhet. Nu är fotbollsplanen öppen för föreningslivet och dessutom är det positivt att vi skänker liv till platsen även på kvällstid.

Tidig medborgardialog

Det första steget i majoriteten av Genovas projekt är inte att sätta sig ner med detaljplanen – utan inleda en dialog med allmänheten på platsen. Ett sätt att redan i tidigt skede lyssna in en bredare fokusgrupp och röster som annars inte kommer till tals i den formella planprocessen. Även under pandemin såg Genova till att genomföra digitala aktiviteter i bland annat Ekeby, Storvreta och Jaktvarvet för att kunna nå alla demografiska grupper, som kan ha svårt att närvara i fysiska möten. En tidig dialog är avgörande för platsens bästa och främsta sättet att ta del av information och kunskaper som bara finns hos de som redan bor och verkar där. Genom att ta initiativ att söka upp allmänheten – i stället för att vänta sig det omvända – säkerställer Genova en större inkludering i vilka röster som är med och formar projektet.

95,8 %

Trygghetsindex för boende och verksamma i bostäder och lokaler som förvaltas av Genova, vilket är **15,8 %** högre än branschmedelvärdet. Mätning utförd av Tyréns.



Fotboll på hög nivå

Att engagera sig i platser där man verkar är en självklarhet för Genova. I Nacka kommun är inflyttningen stor och efterfrågan på ytor för bollspel hög. När lokalborna protesterade mot bristen av fotbollsplaner utanför kommunhuset kom Genova med förslaget att anlägga en fotbollsplan på taket till en av handelsfastigheterna man förvaltar. De två 5-mannaplanerna i konstgräs invigdes under 2020 och är sedan dess öppna för föreningslivet.



Sociala initiativ

En annan del av arbetet med social hållbarhet ligger i att bistå andra verksamheter som bidrar till ett bättre samhälle. Genova har under flera år stöttat barnrättsorganisationen **Maskrosbarn**, som hjälper barn och unga i miljöer präglade av missbruk eller psykisk ohälsa. Ett högst personligt engagemang för Andreas Eneskjöld, en av Genovas medgrundare, som fick upp ögonen för deras verksamhet redan 2014.

– När jag var 13-14 år hade jag det tufft hemma och försökte klara mig själv i livet. En gång bad jag till Gud och sa 'om du hjälper mig nu lovar jag att ge något tillbaka när jag kan'. För åtta år sedan satt jag i en bilkö på Essingeleden och fick se en skylt där det stod Maskrosbarn. Jag kollade upp vad det var och bokade direkt ett möte med grundarna Thérèse Jarland och Denise Madsen, förklarar han.

Men det är inte det enda välgörande initiativet Genova engagerar sig i – under 2021 blev man även samarbetspartner till Stiftelsen **Läxhjälp**, som finansierar läxhjälp för högstadiel elever i socioekonomiskt utsatta områden, och valde även att stödja Stiftelsen **Expos** arbete mot rasism och för demokrati.

Personligt engagemang

Långsiktig trygghet och trivsel är ledorden när stadsutvecklaren Anna Molén och förvaltaren Anna-Karin Malmqvist krokar arm och knyter ihop projektets början och slut.



Personligt engagemang är det viktigaste verktyget i verktygslådan när man står inför planeringen av ett nytt projekt.

– Vår utmaning är att avgöra vad som är det bästa för varje enskild plats. Vad som behövs tillföras eller åtgärdas för att det ska bli så bra som möjligt att bo, verka och vistas där. Kanske är det radhus, flerbostadshus eller något helt annat. Det viktiga är att förstå vad platsen behöver och när det kommer till social hållbarhet ser vi att vår egna byggårtsportfölj kommer fylla en viktig funktion, säger Anna Molén, chef för stadsutveckling.

– Genom att vi har möjlighet att vara med tidigt i planeringsskedet och utformningen av nya detaljplaner får vi större möjligheter att bygga kvalitativa och ansvarsfulla bostadsområden som lockar till ett långsiktigt boende. Och det sker när stadsutveckling och förvaltning går hand i hand, säger Anna-Karin Malmqvist, chef för bostadsförvaltning.

Inledningsvis handlar alla Genovas projekt om att skapa en förståelse för dess individuella utformning.

Vi måste ställa oss frågor som: Vem kommer att bo här? Har de barn som behöver förskoleplats? Hur pendlar de till jobbet? Vilka är de viktigaste målpunkterna på platsen? Vilken service önskas?, säger Anna Molén.

Den inledande platsanalysen är avgörande, eftersom Genova som fastighetsutvecklare måste förstå vilken kontext man befinner sig i.

För platsens bästa

– För oss som stadsutvecklare gör det oerhört stor skillnad när jag vet vem vi planerar för. Både för de som ska bo och verka där, men också för mina kollegor som ska förvalta bostadskvarteren längre fram. Därför måste vi redan i planeringsskedet förstå det förvaltande perspektivet så att vi på Genova tillsammans kan bygga ett område som är tryggt, trivsamt och funktionellt, förklarar Anna Molén.

Med platsens bästa för ögonen strävar man efter varierad bebyggelse – radhus som möter flerbostadshus med kommersiell och offentlig service i botten – samhällsfunktioner som förskolor och matbutiker. Och hur miljön som helhet knyter an till områden runtomkring.

Engagemang och gemenskap

– Gemenskap och delande är ett centralt värde i varje projekt, vi ser alltid över vilka möjligheter som finns för att skapa

gemensamma utrymmen. Det kan vara gemensamhetslokaler, terrasser eller torg. Men även hur vårt område kan förhålla sig och knyta an till kringliggande miljöer. Vi engagerar oss även i grannsämjan, eftersom vi vet att just grannar är en viktig nyckel till att man trivs där man bor. I mätningar kan vi tydligt se hur upplevd trygghet och trivsel hänger ihop. Genom att skapa en god gemenskap mellan grannar märker man ett högre engagemang i sin närmiljö och med det följer attraktiva och trygga miljöer, säger Anna-Karin Malmqvist.

”I mätningar kan vi tydligt se hur upplevd trygghet och trivsel hänger ihop.”

Genova bygger hyresrätter med samma höga kvalitet och omsorg som när de bygger bostadsrätter, med extra betoning på arkitektur och materialval. Affärsnyttan blir i sin tur att de boende trivs så bra att de stannar länge och därför tar väl hand om sin lägenhet under tiden. Det minskar både övergripande slitage och antalet flyttar.

– Vår syn på förvaltningsbranschen är att man inte bara kan fokusera på driftnettot, utan måste väga in kundnöjdheten bland de boende i samma utsträckning. Vi är övertygade om att fokus kommer skifta framöver. Det mest affärsmässiga är att förstå vad de boende vill ha, och hur vi kommer få dem att trivas – det kommer att gynna ekonomin på ett mer långsiktigt sätt, förklarar Anna-Karin Malmqvist.

Genova förstår helheten och vet att man tjänar på att arbeta som ett lag, för att få rätt förståelse för samtliga aspekter i ett projekt. Bostadsförvaltare från den egna organisationen är med och bidrar med synpunkter på detaljnivå flera år innan det finns något konkret att förvalta. Det kan handla om val av vitvaror, material i köken eller att etablera digitala system som underlättar mätningar i fastigheterna.

Långsiktigt ansvar

– Vår målbild är att Genova ska bli en kvalitetsstämpel när det kommer till hyresrätter, alla ska veta att vi bygger fina bostäder på ett ansvarsfullt sätt. Att vi finns på plats och fortsätter ta ansvar

även efter att de boende har flyttat in och bott där ett halvt liv. Att vi står för kvalitetsboenden som höjer ett område och skapar en socialt hållbar närmiljö. Alla små delar i ett projekt tjänar ett högre syfte – det vill säga att göra bra platser, för alla som vistas där. Om vi lyckas med det kommer det också tillbaka till oss. Då leder det till att vi får nya platser att göra ännu bättre saker på. Snart kommer kommunerna att ringa oss i stället för tvärtom, säger Anna Molén och skrattar.

En långsiktigt hållbar affärsmodell

Genovas affärsmodell innebär att utveckla och skapa värde i sitt fastighetsbestånd, med ett långsiktigt och hållbart perspektiv. Det gör man genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen, samt genom strategiska transaktioner.

Affärsidé

Att med långsiktighet, hållbarhet och engagemang som kompass - förvärva, förvalta och utveckla moderna och attraktiva bostäder och lokaler.

Aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar

Genova bedriver en kombinerad verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling för långsiktigt ägande. Strategin innebär ett aktivt engagemang i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. En central del i strategin är att skapa byggrätter, där man vid förverkligad byggnation adderar värde till befintliga fastigheter. Genova förvärvar och utvecklar fastigheter, samt bygger nya bostäder och lokaler baserat på efterfrågan hos hyresgäster och kommuner. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett långsiktigt, lönsamt och socialt hållbart sätt med syfte att skapa värdetillväxt. Stabila kassaflöden från befintliga förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar att utveckla verksamheten vidare genom investeringar i förvärv och projektutveckling. Det lägger också grunden för ett framgångsrikt arbete med social hållbarhet. Med god likviditet och kostnadseffektiv nyproduktion är det möjligt att förvärva fastigheter och genomföra projektutveckling från egna byggrätter i sin egen takt och anpassat till marknadens behov. På Genova utvecklar man främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för en socialt hållbar stadsutveckling.

Genovas huvudmarknader är Storstockholm och Uppsala-regionen – expansiva områden med stor efterfrågan på både bostäder och samhällsfastigheter.

Affärsmodellen kan beskrivas i fem möjliga steg som illustrerar utvecklingen från förvärv till slutlig förvaltning, se även nästa sida.

- Förvärv av fastighet
- Fastighetsutveckling
- Utveckling av byggrätter
- Byggnation
- Förvaltning

Utvecklar potential

Att identifiera utvecklingspotentialen för varje fastighet utifrån dess unika förutsättningar är ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell och en del av arbetet med social hållbarhet. Man arbetar strukturerat för att exempelvis öka uthyrningsgrad, ändra hyresgästsammansättning och investera i renovering av lokaler och förbättring av utomhusmiljön för att öka fastigheternas attraktivitet. Likaså utvärderas alltid möjligheten för utveckling av byggrätter. Bolagets byggrätter utvecklas därmed primärt på egen hand av Genova utifrån bolagets befintliga förvaltningsfastigheter. Egenhändigt utvecklade bostadsbyggrätter skapar förutsättningar för bättre marginaler och lägre risk än vid köp av byggrätter och markanvisningar. Därtill bidrar en uthyrd förvaltningsfastighet till kassaflödesgenerering under detaljplaneprocessen ända fram till byggstart.

Affärsidé

Att med långsiktighet, hållbarhet och engagemang som kompass förvärva, förvalta och utveckla moderna och attraktiva bostäder och lokaler.



Förvärv av fastigheter

- Utvärdering och förvärv av fastigheter i strategiska lägen med utvecklingspotential.
- Fastigheter med hyresgäster som bidrar till liv på platsen under tiden utvecklingen pågår.
- Tidig dialog med berörd kommun och medborgardialog.
- Långsiktigt förtroende och lyhördhet genom hela processen.



Fastighetsutveckling

- Ett holistiskt perspektiv för att skapa ett realistiskt genomförande.
- Samlat grepp kring affären, planering, genomförande och förvaltning.
- En mängd olika analyser tas fram utifrån affärs- och platsspecifika värden, hållbarhet och tekniska förutsättningar.



Utveckling av byggrätter

- Idéer för nya funktioner och tillägg i stadsstrukturen.
- Arbetet sker tillsammans med kommunen med stöd av arkitekt-team och teknikkompetenser.
- Förslag provas och justeras utifrån lärdomar i bland annat sociala konsekvensanalyser och medborgardialoger.
- Alla platser är unika, inget projekt är det andra likt. Hur stora visioner Genova än har för en plats, behöver man alltid vara noga med att lyssna in den.



Byggnation

- Flexibilitet och hög kvalitet kombinerat med god arkitektur och design.
- Hållbara byggmaterial, miljöcertifiering och grön finansiering.
- Vi bygger olika typer av upplåtelseformer, varje hus är unikt och anpassat för platsen ur ett socialt perspektiv.
- Genom sociala investeringar i projekt skapar vi mervärden där vi bygger våra hem och områden. Det kan handla om att erbjuda praktikplatser, olika former av samarbeten med närliggande skolor, medverkan i utökad dialog eller trygghetsfrämjande åtgärder.



Långsiktig förvaltning

- Långsiktigt förvaltningsperspektiv.
- Trygg och värdeskapande fastighetsförvaltning där människor trivs.
- Vi lägger stor vikt vid att känna sig trygg inne i sin bostad - bra lås, inbrottsäkra dörrar och säkra installationer.
- Att vara långsiktigt handlar om processer som formar de sociala villkoren för framtida generationer.

Att bygga en ny stadsdel

I år planeras det första spadtaget i hjärteprojektet Viby i Upplands-Bro. En plats som inom några år kommer att förvandlas från övergiven handelsplats till en helt ny levande stadsdel. Genovas vision har varit tydlig redan från start – att skapa sociala värden i en ny hållbar stadsdel.



Genova förvärvade fastigheten Viby 19:3 redan 2014. Då upptogs de 110 000 kvadratmetrarna av en äldre handelsbyggnad och en stor parkeringsplats – formad som en kil mellan bostäderna i Brunna och ett större verksamhetsområde med arbetsplatser.

De slitna kringmiljöerna var i stort behov av upprustning och det minskade flödet av besökare bidrog till en alltmer otrygg och ödslig känsla. Det krävdes en del fantasi för att helt förstå platsens potential. Efter att ha fört dialog med kommunen, såväl som områdets boende och verksamma aktörer, såg Genova snart framför sig en helt ny och socialt hållbar stadsdel med skola, butiker, service och bostäder. En stadsdel att ha och förvalta under lång tid framöver.



– Vi har haft ett intensivt och nära samarbete med kommunen för att förstå behoven och forma ett förslag som passar såväl invånarna som verksamheterna i området. För Genova är det självklart att ta ett helhetsgrepp när vi planerar projekt. Vi bygger för att äga på lång sikt. Det gör att vi tänker långt bortom färdiga byggnader, vi ska vara kvar i området och förvalta i decennier framöver, säger Henrik Raspe, chef för projektutveckling på Genova, som tillsammans med bolagets stadsutvecklingsteam drivit planeringen av Viby-projektet.

Strategi – en socialt trygg funktionsblandning

Att fylla ett vakuum som vuxit fram under lång tid är en komplex process, och ett arbete som måste utföras med största respekt för platsen. Fastigheten i Viby hade stor potential, framför allt fanns en etablerad och stark koppling till befintliga bostäder och arbetsplatser i närområdet. Det förelåg alltså en möjlighet att bygga en socialt trygg miljö med hög nivå av närservice för de som kommer flytta in i Genovas bostäder, samt även förbättra och höja livskvaliteten för de som redan bor och är verksamma där.

– När vi pratar om 'socialt trygg funktionsblandning' handlar det om att man gör stadsmiljön offentlig och tillgänglig genom att blanda olika funktioner i själva stadsplaneringen. Det gör att stadsrummet befolkas under fler timmar på dygnet, vilket också ökar tryggheten i området. Skolans idrottshall kan till exempel användas till fritidsändamål efter skoltid och verksamhetslokalen på torget kan programmeras på många olika sätt för att aktivera Viby torg och dess besökare, förklarar Anna Molén, chef för stadsutveckling på Genova.

Tre viktiga beståndsdelar i Genovas strategi för Viby:

Ta till vara på, och utnyttja, befintlig natur och infrastruktur

Ambitionen har varit att ta tillvara så mycket befintlig natur som möjligt genom att förlägga skola och förskola med tillhörande utemiljö i dessa delar av området. Där det inte är möjligt att bevara befintlig natur planteras nya träd och grönska. Genom att utveckla vid redan fullt fungerande infrastruktur sparar man både på miljömässiga och ekonomiska resurser.

Att ge tillbaka till platsen

Brunna är en viktig del av Upplands-Bro. Med cirka 3 000 boende och flera tusen verksamma finns redan i dag ett underlag och intresse för utökad närservice i området. En ny grundskola och en ny förskola kommer att ge stora värden för området i stort.

Kopplingar till bostäder

Att kunna gå eller cykla själv till skolan är ett av barns första steg mot självständighet. Hela stadsdelen utgår från barnets rörelse till och från skola och aktiviteter. Den befintliga gång- och cykelleden mot Brunna och Gröna dalen förstärks och fortsätter vara helt fri från biltrafik för att ge barnen i området ökad rörelsefrihet.

Genomförande

Genova initierade tidigt en medborgar-dialog för att lyssna och lära av boende och verksamma i Vibys närområde. Man pratade med idrottsföreningar, träffade kommunens näringsliv och hade en tät och intensiv samverkan med flera förvaltningar på kommunen. Det framträdde snart en gemensam vilja från de inblandade parterna att återuppliva Viby med nya funktioner och värden. Genom att skapa en ny stadsdel fanns möjlighet att binda samman bostäder, arbetsplatser och kommunikationer – samtidigt som den nya helheten kunde bidra till ännu bättre livsmiljöer.

– Med den här avgörande dialogen som utgångspunkt gick vi till ritbordet. Tillsammans med arkitekter och experter inom trafik, buller och risk gjorde våra projektledare ett otroligt arbete som ledde fram till det detaljplaneförslag som klubbades igenom med stor majoritet i december 2021, berättar Anna Molén, chef för stadsutveckling på Genova.

Fem centrala teman i hållbar stadsutveckling

Man brukar säga att hållbar utveckling kan definieras som en utveckling som

tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Boverket har även identifierat fem centrala teman som de anser särskilt viktiga inom social hållbar stadsutveckling. I Viby arbetar Genova fram en social agenda och handlingsplan för att prioritera rätt insatser för ökad social hållbarhet och införlivar dessa fem teman. För Genova som långsiktig fastighetsutvecklare och förvaltare handlar det om att skapa processer som formar de sociala villkoren för framtida generationer. Våra sociala investeringar bygger alltid på en analys av lokala förutsättningar.

1. Helhetssyn

Att se områdesförnyelse som en del i den övergripande stadsutvecklingen och att kombinera fysiska och sociala åtgärder.

Kungsängen i Upplands-Bro delas i två delar av E18 och placerar Brunna på en sida och Norrboda på den andra. Men även Brunna delas i två delar av Granhammarsvägen, som skiljer befintliga bostads- och industriområden åt. Den 11 hektar stora fastigheten, Viby 19:3, utgör

en kil mellan de två områdena och kommer bli en attraktiv ny stadsdel som knyter dem samman – med en väl avvägd balans av bostäder, handel och skola. Genova kommer bidra till att skapa en tätare och mer sammanhängande stad

2. Variation

Att åstadkomma större variation när det gäller funktioner, boendeformer och gestaltning.

I projekteringen av Viby har man prioriterat variation i form av olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar, hustyper, gestaltning, ägarkategorier och standard – samt pris- och hyresnivå. Viby bidrar till social integration, människor med olika bakgrund och ekonomiska förutsättningar kommer att kunna mötas och bo på denna plats.

3. Samband

Att länka samman olika delar av staden.

Genom att skapa en tätare och mer sammanhängande del av kommunen förenas Brunnas gamla enklaver och barriärer byggs bort. En tätare stad främjar stråk för gång- och cykeltrafik, samt ger bra underlag för kollektivtrafik. Genom kom-

Social värdeskapande – utifrån Genovas affärsid



Förvärv av fastigheter

- Utvärdering och förvärv av fastigheter i strategiska lägen med utvecklingspotential.

Nedlagda industriområden eller stormarknader kan fungera som barriärer i stadsmiljön. Det är ofta är svårt att fylla eller eliminera sådana element i stadsbilden. Genova förvärvade Viby 19:3 med vetskapen om denna problematik och såg tidigt möjligheten att programera om platsen och återskapa en naturlig mötesplats i denna del av kommunen.



Fastighetsutveckling

- Samlat grepp kring affären, planering, genomförande och förvaltning.

Genova omvandlar en övergiven handelsplats till en ny blandstad där alla kan komma att bo vilket bidrar till ökad social hållbarhet. Närheten till grönområden och nya små parker är något som ökar välmående hos de boende och öppnar upp för fler sociala möten. Närhet till offentlig service, arbetsplatser, fritidsaktiviteter och skola är även viktigt för de boende.



Utveckling av byggrätter

- Förslag provas och justeras utifrån lärdomar i bland annat sociala konsekvensanalyser, medborgardialoger och samverkan med politik och tjänstepersoner på kommunen.

I Viby har vi verkligen arbetat med hela stadsutvecklingskedjan, från ax till limpa, för att skapa hållbara samhällen för människor. Här har vi arbetat i nära dialog med kommunen för att kunna ta välgrundade beslut i strategiska samhällsfrågor för att på det sättet främja platsens behov och fånga upp nya medborgarförslag, och därigenom blir Viby hållbart över tid.



Byggnation

- Flexibilitet och hög kvalitet kombinerat med god arkitektur och design.

Normalt sett strävar man efter att bygga ett nytt bostadsområde i ett svep. Problemet blir att man utelämnar spelrum för successiva förändringar i den fysiska strukturen. Viby kommer därför att bygga ut i etapper och det sker genom en noggrann planering hur varje etapp ska växa fram successivt i tak med omvärldens nya förväntningar och önskemål.



Långsiktig förvaltning

- Trygg och värdeskapande fastighetsförvaltning där människor trivs.

Vi rustar våra bostadsområden med inbyggda strukturer, såväl fysiskt som digitalt, som uppmuntrar till delningsekonomi, samarbete och ansvarstagande. Genova pekar på vinsterna med att arbeta med ett utökat boendeinflytande. Genom att skapa delaktighet och engagemang som i förlängningen leder till mindre skadegörelse, lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall – med positiva effekter på förvaltningskostnaderna.

pletteringsbebyggelse bidrar man även till social integration som gör det möjligt för människor med olika bakgrund och ekonomiska förutsättningar att mötas och bo tillsammans.

4. Identitet

Att skapa förutsättningar för en positiv identifiering med sitt bostadsområde och ge detta en tydligare och mer positiv identitet utåt.

I Viby tar man tillvara på lokala förmågor som redan finns i området. Genom att underlätta och bana väg för duktiga entreprenörer och lokala företag, som bidrar till att befolka platsen, gör man den trygg och positiv även under tiden man planerat och projekterat för den nya stadsdelen.

5. Inflytande och samverkan

Att all områdesförnyelse behöver utgå från dem som bor i området och genomföras i samverkan mellan berörda aktörer.

Sedan dag ett har Genova prioriterat den värdefulla kunskapen hos de som sedan länge bor i Brunna. De vet bättre än någon annan vad som redan fungerar och vad som behöver bli bättre. Samtidigt är upprustningen av allmänna platser och skapandet av arenor för social interaktion avgörande för att generera en känsla av trygghet och samhörighet.

Resultat – en småskalig blandstad

Den nya stadsdelen Viby kommer att präglas av småskalighet och funktionsblandning, där service som förskola, grundskola, daglighandel och närservice finns nära bostäderna. På så vis minskar behovet av bil och de boende ges större frihet att välja färdmedel i sin vardag.

– Viby erbjuder olika former av bostäder – från kvarters- och terrasshus med hyresbostäder till enfamiljshus i olika former av radhus. Vi ser flera fördelar med variationen. På så vis kan vi möta människors skiftande behov och erbjuda boenden för olika skeden i livet samtidigt som blandningen ger en känsla av småskalighet och variation, avslutar Anna Molén.



VY 2: MOT FOKALERNA

Nytt liv i Viby

Upplands-Bro kommun planerar Genova att skapa en helt ny stadsdel, på den 110 000 kvadratmeter stora fastigheten Viby 19:3 som förvärvades 2014. Utöver handel, service, skola och förskola byggs även en stor mängd bostäder i olika former – från flerbostadshus till radhuskvarter. Variationen och småskaligheten ger tydliga fördelar när det kommer till långsiktigt förvaltande och social hållbarhet.



”Hur kan fastighetsutvecklare skapa social hållbarhet på riktigt?”

Björn Hellström, adjungerad professor på KTH Arkitekturskolan, beskriver hur fastighetsutvecklare gått från bostadsbyggare till samhällsbyggare. Enligt honom är inkludering en nyckelfråga för att skapa social hållbarhet.



Socialt samhällsbyggande

Björn Hellström är adjungerad professor och docent på KTH Arkitekturskolan samt konsult på Tyréns. Enligt honom spelar fastighetsutvecklarna en viktig roll för att motverka segregationen i samhället.

FN:s 193 medlemsländer har – genom Agenda 2030 mål 11 – förbundit sig att ”göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara”. Samtidigt ser vi idag en ökad segregation i våra svenska städer, med socialt och ekonomiskt utanförskap som följd. Hur kan fastighetsutvecklarna ta ansvar och bidra i samhällsbyggandet som svarar upp mot mål 11?

Det finns en tilltro till att arkitekturska bidra till mer hållbara och mindre segregerade samhällen. 2018 antog Sveriges regering en ny arkitektur-, form- och designpolitik för hållbara gestaltade livsmiljöer. Det kanske mest slående med politikområdet Gestaltad livsmiljö är att den tar ett helhetsgrepp på samhällsbyggande.

Hållbart samhällsbyggande innebär att se sambanden och omsluta olika former av fysiska, sociala, ekonomiska och miljörelaterade strukturer. Det handlar även om att inkludera de kompetenser och aktörer som kan bidra i arbetet i riktning mot socialt resilienta samhällen.

I detta sammanhang har fastighetsutvecklaren en mycket viktig roll. Från en tidigare ensidig orientering mot den fysiska byggnaden börjar nu flera fastighetsutvecklare engagera sig i det som händer mellan husen och även involvera de som bor och verkar i lokalsamhället.

Intresseorganisationen Sveriges Allmännyttan styrker detta. De skönjer i dag en positiv trend som bottenar i att vissa fastighetsutvecklare, som tidigare såg sig själva som bostadsbyggare, numera benämner sig samhällsbyggare.

Hur kan dessa samhällsbyggande fastighetsutvecklare bidra till att skapa social hållbarhet på riktigt?

Nyckelsvaret är inkludering, där fastighetsutvecklaren – med den lokala livsmiljön och människan i centrum – agerar medskapare inom fältet socialt samhällsbyggande. Filosofen Jonna Bornemark skriver om husen som ”hårdvaran” och det som sker mellan dem som ”mjukvaran”, det vill säga våra mellanmänskliga relationer.

Fastighetsutvecklingsarbetet handlar om att skapa inkluderande och samskapande aktiviteter som tillser att medborgares och lokala aktörers åsikter, intressen och kunskap kan hanteras konstruktivt.

Det gäller främst förhållningssätt och metoder för medverkan. Tydliga, relevanta och rimliga mål som de lokalt engagerade känner tilltalar deras intressen. Arenor där möten kan äga rum. Att ta medborgares förslag på allvar och genom konkret praktik visa att deras röst spelar roll. Samt modeller för kontinuerlig utvärdering och återkoppling.

Avslutningsvis. I Barnkonventionen Artikel 3 Barnets bästa finns en formulering med tydlig bäring på hållbart gestaltade livsmiljöer: ”I alla åtgärder som rör barn ska man i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa”.

Nu finns en palett med ett globalt mål, ett politikområde, en filosof och en konvention. Fastighetsutvecklaren har penseln – nu är det dags att ta på målarrocken!

Arkitektur för livet

Genova vet att god arkitektur bidrar till god livsmiljö. I ett större perspektiv innebär det att skänka omsorg och engagemang till sina gestaltningar som bidrar till det offentliga rummet. I ett mindre perspektiv att etablera attraktiva och trygga boenden för de som lever sina liv och driver verksamheter i Genovas hus. Där sitter det inte bara i byggnaderna, utan i de mjuka värdena runtomkring – livet mellan husen kan vara avgörande när det kommer till social hållbarhet.



Skärgårdsnära Stensnäs Udde

Utöver lägenheter och radhus byggdes även båtbroar och sandstrand som en del av projektet i Åkersberga, för att förstärka de boendes tillgång till havsnära rekreation.



Lummiga Saltsjölunden

Uppe bland tallarnas trädkronor restes naturnära kedjehus och lägenheter till en bilfri oas i Saltsjöbaden, här uppförde Genova även ett LSS-boende och gemensamt växthus.



Centrala Liljegatan

I gränslandet mellan stad och villaområde i Uppsala fylldes tre vackra hus med exklusiva materialval, väl tilltagna fönster och tidlösa designelement. För att ytterligare förstärka områdets närservice uppfördes ett gym och en Coop-butik som del av projektet.



Generationsmöte i Alsike

Utöver ett hållbart femvåningshus med stomme helt i trä – där merparten av lägenheterna utformats med den växande familjen i åtanke – har Genova även etablerat ett generationskoncept. Som rymmer äldreboende och förskola i en och samma byggnad i Uppsala.



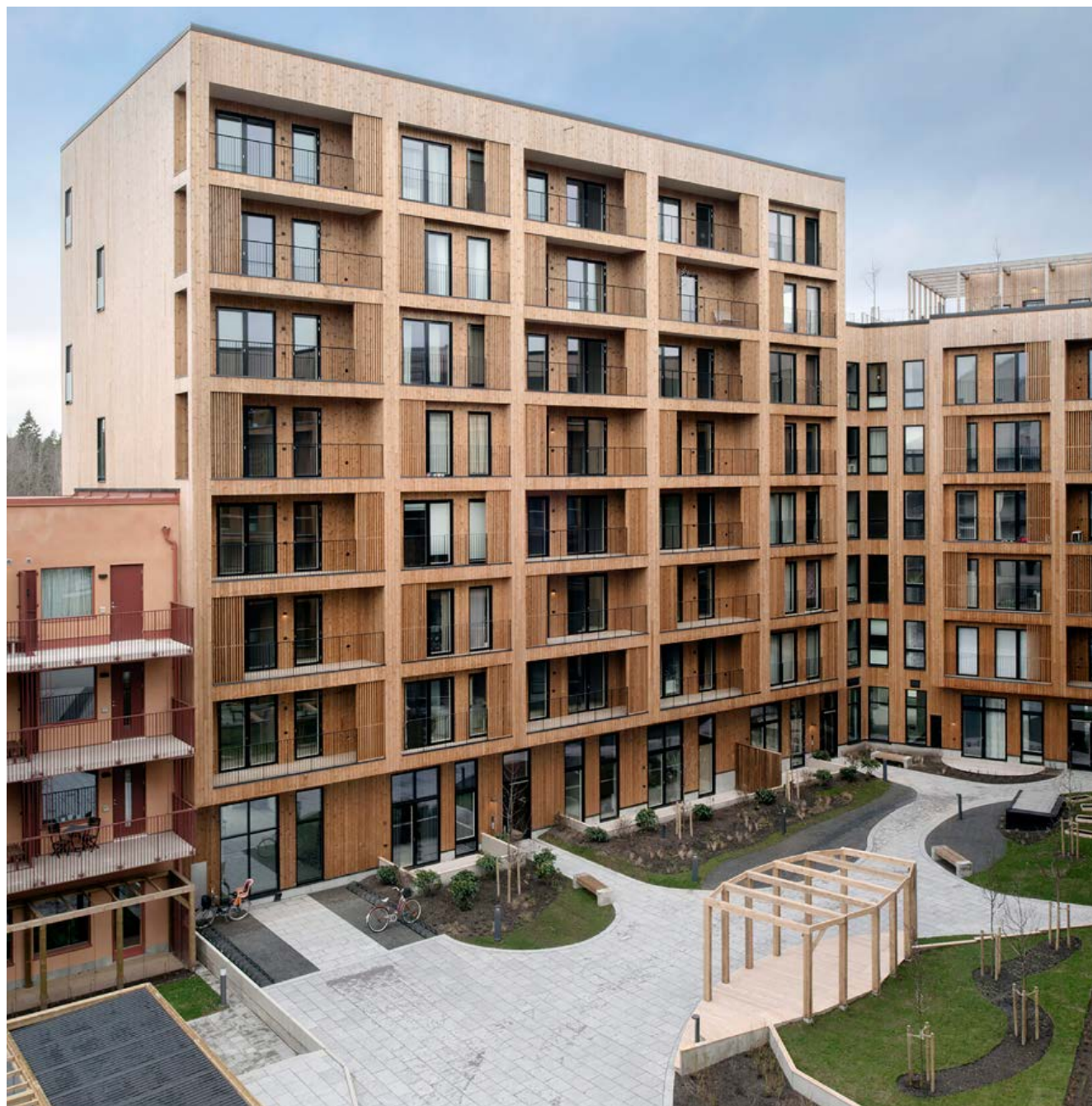
Tryckeriet – modernt skärgårdsliv

I Roslagens hjärta, Norrtälje, förvandlas ett dåtida industrivarter till modernt och levande bostadsområde, med direkt närhet till hav och natur. Utöver det bygger man även för värdeskapande funktioner som bil- och cykelpool, leveranskylar till matvaror och kontorsplatser till boende som vill arbeta på distans.



Sankt Lars

Under 2021 förvärvades ett tidigare mentalsjukhusområde i Sankt Lars utanför Lund. En vacker kulturmiljö med grönskande innergård som idag fungerar som kontor till både stora och små företag. Genova har anlitat en personlig tränare som erbjuder gratis gruppträning på innergården för de som arbetar i fastigheterna.



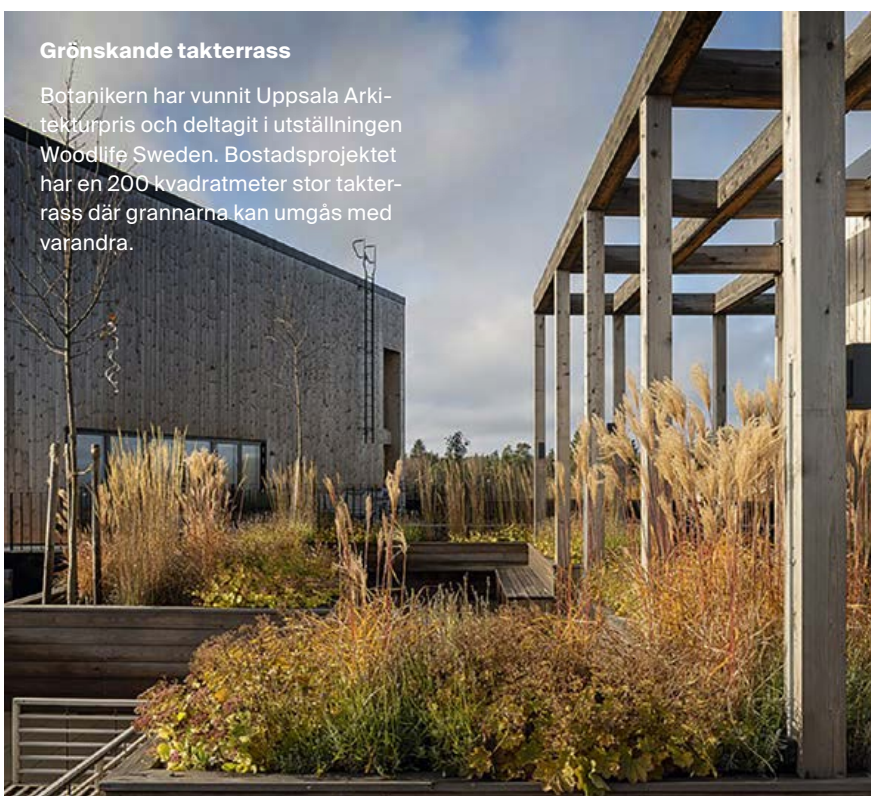
Botanikern:

Ett hållbart boende — inifrån och ut



Grönskande takterrass

Botanikern har vunnit Uppsala Arkitekturpris och deltagit i utställningen Woodlife Sweden. Bostadsprojektet har en 200 kvadratmeter stor takterrass där grannarna kan umgås med varandra.



I den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala ligger ett av Genovas mest omtalade bostadsprojekt. Botanikern är ett modernt bostadshus med 133 lägenheter – där social och miljömässig hållbarhet står i fokus.

Huset, som är byggt helt i trä, är ett av Uppsalas första flerbostadshus med trästomme. Botanikern har belönats med Uppsala Arkitekturpris och var även med i utställningen Woodlife Sweden som visar hur arkitektur kan bidra till minskad miljöpåverkan. De största fördelarna med trä som byggmaterial är dels att det är förnyelsebart och återvinningsbart, samtidigt som det är lätt för hantverkare

att arbeta med. Det är dessutom mer energisnålt att producera, vilket leder till ett lägre koldioxidutsläpp totalt sett om man jämför med andra byggmaterial.

Arbetet med social hållbarhet löper som en röd tråd genom projektet. Innan det första spadtaget sattes i marken i Rosendal lyssnade man in Uppsalabors önskemål kring det nya bostadsområdet för att kunna tillgodose deras behov. De boende i Botanikern har nära till allt från grönområden och kommunikationer till idrottsanläggningar och Akademiska sjukhuset – som är en av stadens stora arbetsgivare. Ett bekvämt boende där det mesta ligger inom gång- eller cykel-

avstånd ökar trivselen och gör att boende och verksamma vill vara kvar länge.

Smart arkitektur bygger inte bara snygga hus, det kan även bygga en gemenskap mellan grannar. Botanikern har en 200 kvadratmeter stor takterrass som fungerar som en naturlig mötesplats för husets boende – ett extra rum med grönska, bord, sittplatser och ett gemensamt kök. Här finns också odlingslådor där grannarna kan starta gemensamma odlingsprojekt. Även den mysiga innergården är en plats där människor kan träffas över generationsgränserna och lära känna varandra över en kopp kaffe, eller kanske ett parti boule?

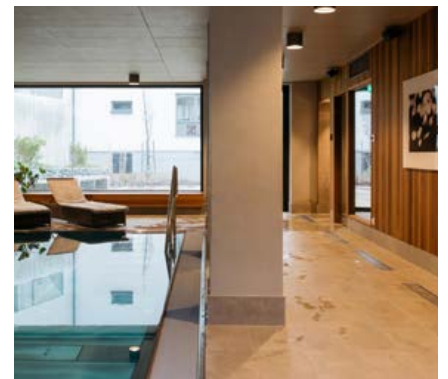
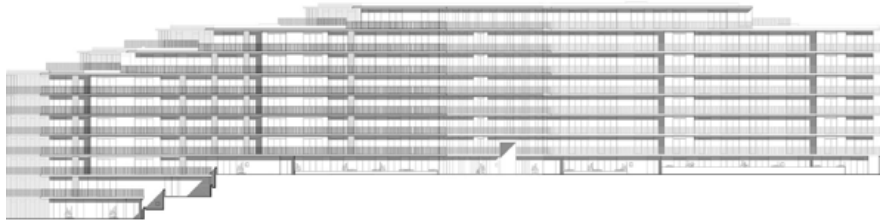
Balneum:

En urban oas vid vattnet

Första parkett

Balneum i Gröndal är en lika naturskön som citynära utgångspunkt, där Genova tagit tillvara på platsens egenskaper och samtidigt skapat gott om ytor för granngemenskap.





Balneum i Gröndal är ett projekt som lever upp till sitt latinska namn – badhus. Inte bara genom sin mäktiga utsikt över Mälaren, utan även med hjälp av alla de gemensamma ytor och investeringar som skapats med vattnet som fokuspunkt. Här kan de boende njuta av ett privat spa – med tillhörande pool, bastu och soldäck – men även av en båt som ligger förtöjd nere vid Balneums brygga, fri för föreningens medlemmar att boka och använda när andan faller på. Det är sedan länge konstaterat att trygghet och gemenskap med sina gran-

nar bidrar till ökad social hållbarhet. Att skapa spontana mötesplatser är därför en given åtgärd, men en annan faktor som visat sig vara framgångsrik är delat ägande och cirkulär ekonomi. Genom att skapa ytor där boende kan dela och låna av varandra stärks gemenskapen mellan grannar ännu mer.

Med sina 135 lägenheter i naturliga och ljusa toner har Balneum första parkett vid strandkanten. Upplevelsen av vatten förstärks ytterligare med hjälp av stora glaspartier som bokstavligen bjuder in naturen i vardagsrummet. När

det kommer till social hållbarhet och närmiljöer är just närheten till naturområden ett prioriterat element – som visat sig ha stor inverkan på de boendes välmående. En annan faktor som visat sig ha samma inflytande är närhet till offentlig service, arbetsplatser, fritidsaktiviteter och kultur. För Balneum innebär det natursköna men fortfarande centrala läget i Gröndal, med direkt närhet till centrala Stockholm, att man lyckas kombinera båda delar.

Gränsöverskridande samarbete – för en hållbar fastighetsbransch

Genova har anslutit sig till hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 2030. Tillsammans med andra bostads- och fastighetsbolag i Mälardalen verkar man för att minska branschens ekologiska avtryck och sätta större fokus på frågor om social hållbarhet.



Stadsutveckling i fokus

Andreas Huss, arkitekt och stadsplanerare SAR/MSA, är programkoordinator för HS30. Han är specialist inom stadsbyggnad och arbetar i tidiga skeden av stadsbyggnadsutveckling. På RISE arbetar han som senior projektledare sedan 2020.

I HS30 – Hållbart Stockholm 2030 – samlas aktörer från Mälardalens bostadsutvecklingssektor, som tillsammans arbetar för att minska branschens ekologiska avtryck och att ta social hållbarhet på än större allvar. Genova är ett av närmare tjugo bolag som anslutit sig. Andreas Huss, programkoordinator på HS30 och senior projektledare på forskningsinstitutet RISE, berättar varför forumet har en viktig roll för framtidens stadsutveckling.

Varför behövs HS30?

– HS30 är ett hållbarhetsforum där bostadsutvecklare från hela Mälardalen har möjlighet att dela kunskap och erfarenheter på ett transparent sätt, för att tillsammans bidra till en mer hållbar bostadsbransch. Tiden är knapp för att vi ska lyckas ställa om, och då krävs samverkan.

Hur drivs HS30?

– Mitt ansvar är att samordna alla aktörer, vara lyhörd för vilka behov som finns och driva utvecklingen framåt – för att vi ska uppnå de globala målen till 2030. Det finns mycket värdefull kunskap inom HS30-gruppen och det ligger på mig att vi nyttjar den på bästa möjliga sätt. RISE fyller en viktig funktion genom att bidra med State of the art-forskning, systemtänk och kvalitetssäkring. Det ger oss också möjlighet att lyfta frågan inom forskarkåren och ibland även initiera nya forskningsprojekt om vi ser att det finns ett bredare behov i samhället.

Vilka aktörer ansluter sig till forumet och varför?

– Idag har vi 19 medlemmar, bostadsutvecklare både inom förvaltning och produktion som har höga ambitioner när

det kommer till hållbarhetsarbete. Vi har i vår tur höga förväntningar på våra medlemmar. För att bli en del av HS30 krävs bland annat att en hållbarhetschef eller liknande med förankring i ledningsgruppen, att produktionsansvarig är inblandad, att det finns en hållbarhetspolicy samt – viktigaste av allt – att det finns en nyfikenhet och ambition att arbeta med hållbarhet. De bolag som arbetar inom fastighetsförvaltning, likt Genova, har behov av att vara långsiktiga och kan genom HS30 få tillgång till kunskap som bubblar inom branschen. Många aktörer sitter på mycket värdefull kunskap och erfarenhet. Här får de möjligheten att dela dem med varandra.

Hur arbetar forumet för att främja social hållbarhet?

– En av våra fokuspunkter är Social hållbarhet knuten till affären. Inom området har vi påbörjat ett arbete med att ta fram fördjupade mål som bland annat handlar om att alla ska ha möjlighet till ett tryggt boende, oavsett bakgrund. Vi avser att skapa en verktygslåda, som kommer användas för att realisera målen. Hållbarhetsfrågan är komplex och vi ser att det i vissa fall finns målkonflikter mellan olika initiativ, men oftast går ekologisk och social hållbarhet hand i hand med varandra.

Vad är målbilden med HS30?

– Vår målbild och ambition är att HS30 ska vara en referensgrupp för hur bostadsutvecklingssektorn kan arbeta för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket och att det sociala hållbarhet lyfts till toppen av agendan. Vi ska vara med att utveckla hållbara städer ur ett systemperspektiv och vara den givna aktören i alla sådana sammanhang. Genom långsiktig samverkan kan vi bidra till faktisk förändring.

Ett hållbart Stockholm

Hållbart Stockholm 2030 är ett hållbarhetsforum koordinerat av RISE (Research Institutes of Sweden) som tillsammans med 19 bostads- och fastighetsbolag samarbetar för att snabba på omställningen till en hållbar bostadsbransch. Medlemmarna är verksamma inom fastighets- och byggbranschen i Mälardalen och har den gemensamma viljan att gå före i sitt hållbarhetsarbete och snabba på branschens omställning. Forumet startades under 2021 och man har gemensamt tagit fram åtta fokuspunkter som ligger till grund för pilotåret 2021/22.

Läs mer på www.hs30.se



Knivstas nya stadsrum

Knivsta kommun är i stark utveckling. Genova är med och utvecklar Knivsta centrum tillsammans med bland andra Magnolia och SBB, som också är med i HS30. Ambitionen är att ge Knivsta centrum ett tydligare stadsrum samt en park som fungerar som en ny mötesplats.

En socialt hållbar framtid

Genovas ambition är att bli marknadsledande inom social hållbarhet. Anna Molén, chef för stadsutveckling, om vägen dit.



Social hållbarhet på agendan

Genovas ambition är att alltid ligga i framkant, framför allt när det kommer till social hållbarhet, menar Anna Molén som är chef för stadsutveckling på Genova.

Genovas vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer ur ett långsiktigt perspektiv. Denna vision genomsyrar hela organisationen och ambitionen är att samtliga medarbetare ska bidra utifrån sin individuella kompetens, oavsett affärsområde.

Under 2021 genomförde Genova en intressentdialog och -analys, där boende, företag och kommuner fick ange vilka frågor de helst ser högst upp på agendan. Ett av de områden som då prioriterades är det fortsatta främjandet av social hållbarhet, både i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Något som stämmer väl överens med Genovas egna värderingar.

– Det är glädjande att betydelsen av vårt sociala hållbarhetsarbete bekräftas, säger Anna Molén, chef för stadsutveckling på Genova. Det gynnar inte bara vår verksamhet utan skapar även värden för samhället i stort. Att satsa på social hållbarhet är på många sätt fortfarande ett utforskande arbete. Vi är ständigt på jakt efter nya sätt att utveckla våra metoder och verktyg som kan mäta effekten av våra sociala investeringar.

Under hösten 2022 fokuserar Genova därför på att identifiera relevanta nyckeltal i verksamheten – för att mer precist kunna följa upp den sociala hållbarheten inom stadsutveckling och förvaltning. Ser man framtiden ur ett mer långsiktigt perspektiv handlar det om att vara en del av förändringen, i både stort och smått.

– Genovas ambition är alltid att ligga i framkant, framför allt när det kommer till social hållbarhet. Vi bevakar forskningen noggrant och samarbetar med andra aktörer som kan bidra till en hållbar samhällsutveckling, där exempelvis lokala föreningar och organisationer har nyckelroller. Trots att vi är pionjärer och väl bevandrade inom det här området, så följer vi utvecklingen av sociala investeringar med största intresse – för det

händer hela tiden nya saker, säger Anna Molén.

Att vara samhällsbyggare på 2020-talet innebär inte bara att bygga trivsamma hus och miljöer – det handlar också om att förhålla sig till en ständigt föränderlig omvärld. Genova idag ser inte ut som Genova gjorde 2021, eller 2020, och det är hela poängen.

– Vi lever i en oförutsägbart tid – med krig, inflation, klimathot och växande sociala skillnader. Som samhällsbyggare behöver vi vara medvetna om detta och inte blunda för den inverkan det kan ha på framtiden. Vi behöver vara lyhörda och anpassningsbara och fortsätta lägga kraft på att utveckla hållbara värden och trygga miljöer. Vi märker också att det bli allt viktigare att kroka arm med andra aktörer som delar samma värden och liksom Genova vill skapa ett bättre samhälle för alla. Vi är alltid starkare tillsammans, säger Anna Molén.

”Vägen framåt är att samarbeta med aktörer som liksom Genova vill skapa ett bättre samhälle för alla. Vi är starkare tillsammans.”

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9
753 11 Uppsala

