

## Hållbar stadsutveckling

Lönsam investering för kommersiella fastighetsbolag?

LINA OLSSON  
MARIA STUREGÅRD

### EXAMENSARBETE

*Teknologiekandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik*  
*Institutionen för arkitektur*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2014



# Hållbar stadsutveckling

Lönsam investering för kommersiella fastighetsbolag?

LINA OLSSON  
MARIA STUREGÅRD

Sustainable Urban Development  
Profitable Investment for a Commercial Real Estate Company?  
LINA OLSSON, 1991  
MARIA STUREGÅRD, 1991

© LINA OLSSON, MARIA STUREGÅRD

Department of Architecture  
Chalmers University of Technology  
SE-412 96 Göteborg  
Sweden  
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Investeringshjulet är en konceptmodell att utgå från i strävan mot hållbar stadsutveckling som författarna tagit fram i samband med det utförda examensarbetet.

Chalmers  
Göteborg, Sweden 2014

## Sammandrag

Syftet med detta examensarbete har varit att undersöka om det är möjligt att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling. Studien har genomförts för Vasakronan AB och då ämnet anses vara komplext motiveras en utredning gällande möjligheten att påvisa lönsamhet, något som tidigare studier inte kunnat genomföra. Eftersom flertalet aktörer inom samhällsplanering är av vinstdrivande karaktär är det essentiellt att finna incitament för dessa bolag att investera i skapandet av en hållbar stad.

För att möjliggöra en analys gällande lönsamhet krävdes inledningsvis en förståelse gällande ämnet hållbar stadsutveckling. Detta motiverade en omfattande intervjustudie med 20 respondenter där ämnet och dess svårigheter samt komplexitet belystes. Utifrån intervjustudien och studerad litteratur genomfördes därefter en analys om det med hjälp utav utvärderade kalkyler, en företagsekonomisk- och samhällsekonomisk lönsamhetskalkyl, är möjligt att påvisa någon lönsamhet. Vidare presenterar författarna ett förtydligande av hållbar stadsutveckling i förhoppning om att bidra till en gemensam och tydlig uppfattning gällande ämnet samt underlätta utredningen angående lönsamhet. En tydligare definition är något som efterfrågats bland intervjuade respondenter i syfte att strukturera den komplexitet som ämnet idag medför, vilket motiverar studiens förtydligande av hållbar stadsutveckling.

Utifrån genomförd intervjustudie har en konceptmodell gällande hållbar stadsutveckling och dess påverkan på marknadsvärdet tagits fram. Denna modell har författarna valt att benämna investeringshjulet och illustrerar de resonemang som framkommit under intervjustudien gällande de effekter som en investering kan ge upphov till. Modellen kan i sin tur användas för att skapa ett tankesätt och en ökad förståelse för hur en investering i hållbar stadsutveckling kan gynna det kommersiella fastighetsbolaget. Flertalet respondenter har även betonat att det krävs en samverkan mellan samtliga aktörer för att kunna skapa en hållbar stad. Detta är en nödvändighet eftersom en enskild aktör inte har möjlighet att ta ett individuellt ansvar.

Sammanfattningsvis har studien resulterat i att det med utredda lönsamhetskalkyler finns svårigheter i att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling. Däremot har intervjustudien resulterat i en konceptmodell som illustrerar de positiva effekter som hållbar stadsutveckling kan leda till för det kommersiella fastighetsbolaget och dess fastighetsbestånd. Dessutom är intervjuade aktörer inom branschen samstämmiga om att hållbar stadsutveckling innebär en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Vidare forskning föreslås för att med säkerhet kunna identifiera vilka åtgärder samt hur dessa direkt eller indirekt påverkar fastighetsvärdet.

Nyckelord: Hållbar stadsutveckling, kommersiella fastigheter, företagsekonomisk kalkyl, samhällsekonomisk kalkyl, samverkan, lönsamhet, värde, investeringshjulet

## **Abstract**

The purpose of the bachelor thesis was to investigate if it is possible to demonstrate profitability for a commercial real estate company to invest in sustainable urban development. The study was conducted for Vasakronan and since the subject is considered to be complex an investigation regarding profitability was justified. This was something that previous studies have been unable to establish. Since most of the agencies that are involved within community planning are of profit in nature it is essential to find incentives for companies to invest in the creation of a sustainable city.

To enable an analysis regarding profitability an understanding concerning sustainable urban development was required. This resulted in a comprehensive study with interviews where 20 respondents participated where sustainable urban development and its difficulties and complexity were highlighted. Based on the study and literature an investigation regarding the possibility of any profitability with help from introduced calculations, calculation of business- and community economics, was completed. Further on, the authors presented a clarification regarding sustainable urban development in order to contribute to a common and clear understanding on the topic and simplify the investigation regarding profitability. The proposal regarding a clear definition is something that some of the respondents inquire in order to structure the complexity of the topic which motivates the clarification of sustainable urban development.

From the accomplished interview a model regarding sustainable urban development and its impact on market value has been developed. The authors have chosen to name the model the Investment wheel which illustrates and shows simplified reasonings regarding the impacts that an investment may cause. The model may be used to create a way of thinking and develop a better understanding of how an investment in sustainable urban development can benefit the commercial real estate company. The majority of the respondents pointed out that there is a need for collaboration between stakeholders in order to create a sustainable city. This is necessary since an individual agency would not be able to have an individual responsibility.

In conclusion, the study has showed that with investigated calculation methods there is a difficulty to demonstrate profitability for a commercial real estate company to invest in sustainable urban development. On the contrary, the interview study has resulted in the model the Investment wheel which illustrates the positive outcomes that sustainable urban development might generate regarding the commercial real estate company and their property holdings. Furthermore, the respondents within the business agree that sustainable urban development will have a positive impact on property value. To be able to identify measures and how they affect the property value in a certain way further research regarding the subject is suggested.

Keywords: Sustainable urban development, Commercial real estate, Calculation of business economics, Calculation of community economics, United action, Profitability, Value, The Investment wheel

## Förord

Följande rapport är ett examensarbete för programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik vid Chalmers tekniska högskola. Examensarbetet utgör 15 högskolepoäng och har genomförts för Vasakronan AB. Vi vill tacka de personer som ställt upp på intervjuer och som därmed bidragit med värdefull information för vårt arbete. Dessa personer är som följer:


Anders Söderman, Bostads AB Poseidon  
Anna Denell, Vasakronan AB  
Ann-Kristin Karlsson, Sweden Green Building Council  
Ann-Louise Hohlfält, Mistra Urban Futures  
Björn Siesjö, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad  
Camilla Nyman, Göteborg & Co  
Cia Vakoufari, Innerstaden Göteborg  
Elisabeth Vansvik, Wallenstam AB  
Henrik Bredfeldt, NCC Property Development AB  
Johan Burell, Stena Fastigheter  
Johan Emanuelsson, Stadsbyggnadskontoret Malmö stad  
Jonas Skingley, Peab  
Kristina Gabriell, Peab  
Lars Bern, Business Region Göteborg  
Lisa Wistrand, White  
Magnus Kroon, Svensk Handel  
Mia Söderberg, ÅF Infrastructure AB  
Patrik Lund, NCC Property Development AB  
Rudolf Antoni, Fastighetsägarna GFR  
Yngve Karlsson, development partner 09 AB  
Åsa Linder, Jones Lang LaSalle

Ett extra stort tack riktas till vår handledare på Vasakronan AB, Magnus Tengberg, och vår handledare och examinator Nina Ryd vid Chalmers tekniska högskola.

Göteborg, juni 2014



Lina Olsson



Maria Sturegård

# Innehållsförteckning

Sammandrag .....	I
Abstract .....	II
Förord .....	III
1 Inledning .....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte .....	2
1.2.1 Avgränsningar .....	2
1.2.2 Frågeställningar .....	2
1.3 Disposition .....	2
2 Metod .....	4
2.1 Intervjumetod .....	4
2.2 Intervjurespondenter .....	5
3 Hållbar stadsutveckling .....	9
3.1 De tre dimensionerna .....	9
3.2 Utmaningar .....	11
3.2.1 Komplexitet .....	11
3.2.2 Stuprörstänkande .....	11
3.2.3 Samverkan .....	12
3.2.4 Bristande incitament för långsiktigt hållbara beslut .....	12
3.2.5 Påvisa lönsamhet .....	12
3.2.6 Brist på fungerande affärsmodeller .....	13
3.2.7 Ensidigt och kortsiktigt projektfokus .....	13
3.3 Hållbar stadsutveckling för det kommersiella fastighetsbolaget .....	13
4 Värde teori och lönsamhet .....	15
4.1 Marknadsvärde .....	15
4.2 Lönsamhet och dess kalkyler .....	16
4.2.1 Företagsekonomisk lönsamhetskalkyl .....	16
4.2.2 Samhällsekonomisk lönsamhetskalkyl .....	16
5 Aktörers perspektiv på hållbar stadsutveckling .....	18
5.1 Aktörers definition av hållbar stadsutveckling .....	18
5.2 Exempel gällande hållbar stadsutveckling .....	19
5.3 Uppnå hållbar stadsutveckling .....	21
5.4 Utmaningar ur aktörers perspektiv .....	23
5.5 Ansvarsfördelning mellan aktörer .....	24
5.6 Faktorer av väsentlig betydelse .....	25
5.7 Hållbar stadsutveckling sett till värde och lönsamhet .....	28
6 Resultat och analys .....	30
6.1 Författarnas förtydligande av hållbar stadsutveckling .....	30
6.2 Hållbar stadsutveckling sett till värde .....	31
6.3 Är det möjligt att påvisa lönsamhet med presenterade kalkyler? .....	32
6.3.1 Företagsekonomisk kalkyl .....	32
6.3.2 Samhällsekonomisk kalkyl .....	33
6.3.3 Sammanfattning lönsamhet .....	34
6.4 Investeringshjulet .....	34
7 Slutsats .....	37
8 Reflektioner och förslag på vidare forskning .....	38
9 Referenser .....	41

Bilaga I - Intervjuunderlag





## Begrepp och definitioner

Då examensarbetet ämnar undersöka om det är möjligt att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling presenteras nedan begrepp som inkluderas i studien. Detta för att öka förståelsen kring de resonemang som förs i arbetet.

<b>Begrepp</b>	<b>Definition</b>
<b>Driftnetto</b>	”Skillnaden mellan årliga hyresintäkter och drift- och underhållskostnader per år” (Lind, 2012).
<b>Kommersiella fastigheter/lokaler</b>	Kan definieras som ”allt förutom bostäder” (Lind och Lundström, 2011) exempelvis kontorslokaler, restauranger och butiker.
<b>Marknadsvärde</b>	Definieras som ”det mest sannolika priset om en fastighet säljs på sedvanligt sätt på den öppna marknaden” (Lind, 2012).
<b>Nettoöverskott</b>	”Intäkter minus drift och underhållskostnader” (Lind, 2012).
<b>Restvärde</b>	”Restvärde speglar det värde som objektet antas ha vid kalkylperiodens slut” (Lind, 2012).
<b>Vakans</b>	”Vakans refererar till den del av utbudet av lokaler som för tillfället inte är uthyrt... Vakansgraden är en indikator som återspeglar den aktuella balansen mellan utbud och efterfrågan på den aktuella lokalhyresmarknaden” (Holmström, 2007).

# 1 Inledning

Följande kapitel ämnar redogöra för bakgrunden till examensarbetet, dess syfte, avgränsningar och frågeställningar. Vidare presenteras rapportens disposition samt innehållet i respektive kapitel.

## 1.1 Bakgrund

Sverige är det land i EU där urbanisering sker snabbast (Eurostat, 2012) vilket ställer krav på flera samhällsfunktioner såsom kollektivtrafik, bostäder och allmänna ytor. En svårighet med stadsutveckling är att flera intressenters åsikter ska vägas samman samtidigt som en hållbar utveckling bör ligga i fokus. De aktörer som verkar inom området för hållbar stadsutveckling prioriterar ofta varierande faktorer men med den gemensamma nämnaren att skapa en hållbar och attraktiv stadskärna (Söderberg, 2012).

Genom att stärka stadens kärna och göra den attraktiv kan förutsättningar för bland annat tillväxt och välfärd för en stad skapas vilket även kan påverka flertalet intressenter inom staden (Svenska stadskärnor, 2014). I dagens samhälle är stadsutveckling en viktig fråga med anledning av den pågående urbaniseringen och stadskärnor är återigen i fokus då en attraktiv stadskärna möjliggör för möten mellan stadens huvudsakliga aktörer, medborgarna<sup>1</sup>. I boken *Stadens triumf* förs ett resonemang kring att attraktiva städer lockar till sig intelligenta människor. Detta innebär att verksamheter vill etablera sig och därmed bidrar till en höjd efterfrågan på lokaler vilket motiverar ett större fokus på stadskärnor (Glaeser, 2012).

En part som är verksam inom hållbar stadsutveckling och har en viktig roll är fastighetsbolagen. För att uppnå hållbar stadsutveckling med fokus på fastigheters värde är det av stor vikt att fastighetsägare sätter in sina fastigheter i ett sammanhang. Genom att se till investeringar på längre sikt kan fastigheten stiga i värde i takt med att resterande delar av staden utvecklas och blir mer hållbar (Antoni, 2013). I dagsläget identifieras tyvärr en bristande förståelse gällande hållbar stadsutveckling och en del fastighetsägare vill inte ta ansvar för stadens utveckling (Fastighetsägarna, 2014). Det i sin tur kan leda samt bidra till en fördröjning av stadens utveckling och i nästa led även påverka den hållbara stadsutvecklingen (Antoni, Berggren, Kruth, 2013).

För kommersiella fastighetsbolag är det essentiellt att skapa en hållbar stad där verksamheter vill etablera sig eftersom detta skapar en efterfrågan på lokaler (Glaeser, 2012). Ämnet hållbar stadsutveckling anses dock komplext och trots flertalet studier inom området finns det fortfarande svårigheter att påvisa lönsamhet. Detta motiverar en studie med ett helhetsgrepp gällande hållbar stadsutveckling för att skapa en tydligare förståelse och därmed underlätta det fortsatta arbetet.

Examensarbetet genomförs för Vasakronan AB i syfte att undersöka olika aktörers perspektiv gällande hållbar stadsutveckling för att tydliggöra och belysa ämnets komplexitet. Vidare utreds om det är möjligt att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i detta.

---

<sup>1</sup> Magnus Tengberg (Affärsområdeschef Projekt Göteborg Vasakronan AB) kontinuerlig kontakt under handledningstillfällen våren 2014.

## **1.2 Syfte**

Syftet med studien är att undersöka om kommersiella fastighetsbolag, genom att investera i hållbar stadsutveckling, kan höja värdet på sina fastigheter. Analysen ämnar även utreda om det är möjligt att påvisa lönsamhet för dessa fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling.

### **1.2.1 Avgränsningar**

Examensarbetet fokuserar på att undersöka om det är lönsamt för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling. För att möjliggöra en utredning har en intervjustudie gällande aktörers inställning och åsikter kring hållbar stadsutveckling genomförts. Denna metod har valts för att skapa en förståelse för ämnet samt ta del av den kompetens som återfinns inom branschen. Vidare avgränsning har gjorts med inriktning mot kommersiella fastigheter och lokaler främst gällande Göteborgsmarknaden samt ett helhetsperspektiv på ämnet hållbar stadsutveckling.

Metoden som använts för genomförande av arbetet är huvudsakligen en intervjustudie som är kopplad till ett antal utvalda intressenter vilka presenteras i kapitel 2. Respondenterna har valts för att skapa en bredd gällande aktörers perspektiv och vara av relevans för arbetets syfte. Vidare har en företags- och samhällsekonomisk kalkyl gällande samhällsnyttan och fastighetsvärdet vid hållbar stadsutveckling utretts för att undersöka om det med hjälp utav dessa kalkyler är möjligt att påvisa att hållbar stadsutveckling är av lönsam karaktär.

### **1.2.2 Frågeställningar**

Frågeställningar som behandlas för att stödja och underbygga arbetets huvudsyfte är: Vad är aktörers olika inställning till hållbar stadsutveckling? Vilka svårigheter inryms inom begreppet? Är det möjligt att med hjälp utav de utvärderade metoderna samt lösningar till de svårigheter som finns inom ämnet skapa hållbar stadsutveckling som är lönsam?

## **1.3 Disposition**

Rapporten är uppdelad i åtta kapitel och i syfte att tydliggöra rapportens struktur och upplägg presenteras nedan den disposition som har valts samt innehållet i respektive kapitel.

### **Kapitel 1 Inledning**

Kapitel 1 syftar till att presentera rapportens bakgrund, syfte och frågeställning. Vidare ämnar kapitlet skapa en tydlig bild gällande problematiken som legat till grund för studien.

### **Kapitel 2 Metod**

I kapitel 2 redogörs den metod som använts i examensarbetet och en motivering utav samtliga intervjurespondenter presenteras.

### **Kapitel 3 Hållbar stadsutveckling**

I syfte att kunna koppla hållbar stadsutveckling till lönsamhet presenteras i kapitel 3 ämnet hållbar stadsutveckling samt vilka svårigheter som utgör hinder för skapandet av en hållbar stad.

#### **Kapitel 4 Värde teori och lönsamhet**

I detta kapitel beskrivs de värdebegrepp som i kapitel 6 knyts samman med hållbar stadsutveckling. I kapitlet presenteras relevanta lönsamhetskalkyler som även de används i kapitel 6 till att undersöka möjligheten att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling.

#### **Kapitel 5 Aktörers perspektiv på hållbar stadsutveckling**

I kapitel 5 presenteras intressanta reflektioner från den genomförda intervjustudien. Kapitlet ämnar presentera skillnader och likheter mellan olika aktörers inställning till hållbar stadsutveckling.

#### **Kapitel 6 Resultat och analys**

Examensarbetets resultat presenteras i kapitel 6 och ämnar belysa intressanta reflektioner som dykt upp under genomförd intervjustudie. I detta kapitel presenteras inledningsvis ett förslag på ett förtydligande av hållbar stadsutveckling som tagits fram utifrån de resonemang som framkommit under intervjuerna samt studerad litteratur. Vidare undersöks om det med utgångspunkt i utredda kalkyler är möjligt att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling.

#### **Kapitel 7 Slutsats**

Studiens slutsats presenteras i kapitel 7 och ämnar besvara studiens syfte och frågeställning samt redogöra för de viktigaste slutsatserna som studien har resulterat i.

#### **Kapitel 8 Reflektioner och förslag på vidare forskning**

I kapitel 8 reflekterar författarna kring studiens resultat samt felkällor som kan ha haft en påverkan på studiens resultat. Detta kapitel bör ses som författarnas egna åsikter och utgår således från observationer och diskussioner som uppkommit under studien. Vidare ges förslag på fortsatt forskning inom ämnet.

## 2 Metod

För att uppnå syftet med examensarbetet har huvudsakligen en litteraturstudie genomförts. Vidare kompletterades undersökningen med en utförlig intervjustudie med berörda personer och intressenter inom området. Denna metod valdes för att kunna skapa en helhetsbild av ämnet samt att förtydliga och utreda dess komplexitet. De intervjuer som genomförts har även stöttat de slutsatser som studien resulterat i. Valet av intressenter har tagits fram i samspråk med handledare och examinator Nina Ryd på institutionen för arkitektur vid Chalmers tekniska högskola samt handledare Magnus Tengberg, Affärsområdeschef Projekt Göteborg på Vasakronan AB.

### 2.1 Intervjumetod

För att skapa en god förståelse kring intervjusituationen och därmed kunna ta del av respondenternas kompetens har diverse litteratur studerats. Enligt Jan Trost, Professor Emeritus i sociologi vid Uppsala Universitet, bör en kvalitativ studie användas vid förståelse för komplexa frågeställningar (Trost, 2010). Eftersom ett av studiens syften är att undersöka olika aktörers perspektiv på hållbar stadsutveckling motiverar detta valet av en kvalitativ studie för att kunna identifiera och belysa ämnet hållbar stadsutveckling. Vidare motiveras genomförandet av en kvalitativ studie med att denna metod kan bidra till en ökad förståelse inom ämnet då det ständigt förnyas och uppkommer nya infallsvinklar.

Baserat på den litteratur som undersökts ansågs semistrukturerade frågor vara mest relevanta. Detta eftersom denna metod möjliggör för öppna svar, det vill säga att respondenten kan få fram sin egen åsikt samtidigt som intervjusituationen blir strukturerad då frågorna ställs i samma följd vid samtliga intervjuer (Trost, 2010).

Även om en kvalitativ studie ansågs mest relevant för studiens syfte finns det svårigheter med denna metod som exempelvis sammanställning och analys av resultat eftersom det inte finns några givna svarsalternativ. Detta innebär att sammanställningen kan bli en relativt komplicerad process som tar tid att bearbeta (Kvale, 1997). I syfte att förenkla denna process har intervjufrågor strukturerats på ett sätt som möjliggör en hanterbar sammanställning. Intervjuunderlag återfinns i bilaga I och har tagits fram i samråd med handledare och examinator Nina Ryd på institutionen för arkitektur vid Chalmers tekniska högskola, handledare på Vasakronan AB Magnus Tengberg samt Mathias Gustafsson, docent på institutionen för bygg- och miljöteknik vid Chalmers tekniska högskola. De frågor som utgjorde intervjustudien valdes ut för att skapa en bred grund för det fortsatta arbetet.

Samtliga respondenter har ombetts att besvara intervjufrågorna utifrån sin profession och dess respektive bolag. För att möjliggöra en rättvis bild av de olika aktörernas perspektiv och åsikter gällande hållbar stadsutveckling har samtliga intervjuer spelats in och därefter har en transkribering genomförts. Denna metod valdes för att kunna skapa en diskussion gällande olika aktörers perspektiv samt för att under intervjuerna fokusera på respondenten och intervjusituationen.

Som ett komplement till den litteratur- och intervjustudie som genomförts har även två mässor besökts, Göteborgsmarknaden den femte mars och Business Arena Göteborg den åttonde april. Dessa mässor syftade till att belysa fastighetsmarknaden i Göteborg och under dagarna besöktes seminarier som ansågs relevanta gällande studiens syfte.

## 2.2 Intervjurespondenter

De aktörer som valts ut som intervjuobjekt motiveras med deras respektive kompetens inom ämnet men även för att få en spridning och ett brett perspektiv gällande vad de olika aktörerna anser om hållbar stadsutveckling. Vidare har aktörer intervjuats för att skapa en ökad förståelse för ämnet. Samtliga respondenter är aktiva inom stadsplanering och förvaltning och verkar för att skapa attraktiva städer och stadskärnor. Under sammanställningen av de respondenter som medverkat kunde olika undergrupper urskiljas och intervjupersonerna delas upp inom ett antal olika kategorier. De kategorier som ansågs lämpliga och som tagits fram var: planeringsorgan, intresse- och branschorganisationer, fastighetsbolag, byggkoncerner samt arkitektkontor och konsultbolag. Planeringsorganen representerar åsikter från främst kommun och staden där intervjustudiens respondenter är Björn Siesjö, Camilla Nyman och Johan Emanuelsson. Intresse- och branschorganisationer innefattar Cia Vakoufari, Ann-Louise Hohlfält, Ann-Kristin Karlsson, Lars Bern och Magnus Kroon medan från fastighetsbolagen har Elisabeth Vansvik, Johan Burell, Anders Söderman och Anna Denell intervjuats. Den fjärde kategorin är byggkoncerner där följande respondenter inkluderas: Henrik Bredfeldt, Patrik Lund, Kristina Gabriell och Jonas Skingley. I studien har även personer från arkitektkontor och konsultbolag intervjuats, vilket är den femte kategorin, som innefattar Lisa Wistrand och Mia Söderberg.

### **Anders Söderman, VD Bostads AB Poseidon**

Bostads AB Poseidon är ett kommunalt bostadsbolag i Göteborg som förvaltar hyresrätter och kommersiella lokaler (Bostads AB Poseidon, 2013). VD Anders Söderman intervjuades den 13:e mars i syfte att undersöka hur bolaget ser på sin roll inom hållbar stadsutveckling.

### **Anna Denell, Hållbarhetschef Vasakronan AB**

Vasakronan AB är Sveriges största fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet uppgår till 192 fastigheter med det totala marknadsvärdet av 87 miljarder kronor (Vasakronan AB, 2014). Baserat på den position Vasakronan har som Sveriges största fastighetsbolag intervjuades Hållbarhetschef Anna Denell i syfte att undersöka Vasakronans syn på hållbar stadsutveckling. Intervjun genomfördes som en videokonferens den 18:e mars.

### **Ann-Kristin Karlsson, Sweden Green Building Council**

Sweden Green Building Council är en ideell förening som verkar för grönt byggande samt för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Föreningen är öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn (SGBC a, 2014). Ann-Kristin Karlsson, HCS Manager på Sweden Green Building Council, intervjuades den 4:e april i syfte att få mer kunskap om hållbarhetscertifiering av stadsdelar, HCS.

### **Ann-Louise Hohlfält, Ansvarig Göteborgsplattformen Mistra Urban Futures**

Mistra Urban Futures är ett internationellt forsknings- och kunskapscentrum som genom både teori och praktik verkar för en utveckling gällande kunskapsproduktion för hållbar stadsutveckling. Göteborgsplattformen består utav en samverkan mellan Chalmers tekniska högskola, Göteborgsregionens kommunalförbund GR, Göteborgs stad, Göteborgs Universitet, IVL Svenska miljöinstitutet, Länsstyrelsen i Västra Götaland och Västra Götalandsregionen (Mistra Urban Futures, 2014). Ann-Louise Hohlfält,

ansvarig för Göteborgsplatfformen Mistra Urban Futures, intervjuades den 26:e mars i syfte att undersöka organisationens syn på hållbar stadsutveckling.

### **Björn Siesjö, Stadsarkitekt Göteborgs stad**

I syfte att undersöka kommunens syn på hållbar stadsutveckling togs beslut om att en intervju med Göteborgs Stadsarkitekt Björn Siesjö skulle vara relevant. Enligt litteraturen *Hållbar stadsutveckling- en politisk handbok från Sveriges Arkitekter*, är stadsarkitektens sammantagna roll att skapa nya värden inom staden men samtidigt ställa krav på att bevara de kvaliteter som redan är etablerade i stadskärnan (Ullstad, 2008). Denna beskrivning motiverar valet av att undersöka Björn Siesjös syn på hållbar stadsutveckling och intervjun genomfördes den 19:e mars.

### **Camilla Nyman, Vice VD Göteborg & Co**

Göteborg & Co arbetar med att ”genom bred samverkan marknadsföra och utveckla Göteborg som turist-, mötes- och evenemangstad” (Göteborg & Co, 2014). Vice VD Camilla Nyman intervjuades den 14:e april i syfte att undersöka organisationens syn på hållbar stadsutveckling och hur detta kan uppnås samt Göteborgs övergripande arbete.

### **Cia Vakoufari, Ansvarig fastighetsfrågor Innerstaden Göteborg**

Innerstaden Göteborg är en sammanslutning sedan 2005 av Göteborgs köpmannaförbund, Fastighetsägarna Göteborg och Göteborgs stad med Trafikkontoret, Park och Naturförvaltningen samt Stadsbyggnadskontoret. Visionen är att genom en nära samverkan stärka och utveckla Göteborgs stadskärna och därmed bidra till stadens och regionens positiva utveckling (Innerstaden Göteborg, 2014). Cia Vakoufari är ansvarig för fastighetsfrågor på Innerstaden Göteborg och intervjuades den 25:e mars. Intervjun genomfördes i syfte att belysa framgångsfaktorer gällande hållbar stadsutveckling för Göteborgs stadskärna. Intervjun ämnade även undersöka hur arbetet inom Göteborgs stadskärna med så kallade BIDs, Business Improvement Districts, genomförs.

### **Elisabeth Vansvik, Kommunikationsdirektör Wallenstam AB**

Fastighetsbolaget Wallenstam AB grundades 1944 och är idag ett av Göteborgs största fastighetsbolag. Enligt Wallenstams vision arbetar de för att ”skapa trygga platser i områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka” (Wallenstam, 2014). Kommunikationsdirektör Elisabeth Vansvik intervjuades den 14:e mars i syfte att undersöka hur Wallenstam arbetar med hållbar stadsutveckling.

### **Henrik Bredfeldt, Fastighetsutvecklare NCC Property Development AB**

NCC är ett av Nordens ledande bygg- och fastighetsföretag. Enligt NCC:s vision vill de verka för en hållbar utveckling både ekonomiskt, socialt och ekologiskt (NCC, 2013). Henrik Bredfeldt är Fastighetsutvecklare på NCC Property Development AB och intervjuades i syfte att undersöka NCC:s syn på hållbar stadsutveckling samt hur de arbetar för att uppnå detta. Intervjun genomfördes den 31:e mars. Två intervjuer har genomförts med NCC, Henrik Bredfeldt och Patrik Lund, då de ansåg att en komplettering av varandras kompetenser inom området var fördelaktig.

### **Johan Burell, Projektutvecklare Stena Fastigheter**

Stena Fastigheter är ett utav Sveriges ledande fastighetsbolag och förvaltar både bostäder och lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Lomma samt Uppsala (Stena Fastigheter, 2014). Projektutvecklare Johan Burell intervjuades den 28:e mars i syfte att undersöka hur Stena Fastigheter arbetar med hållbar stadsutveckling.



### **Johan Emanuelsson, Avdelningschef Strategiavdelningen Malmö Stad**

Johan Emanuelsson valdes som respondent i syfte att få ytterligare en kommuns perspektiv på hållbar stadsutveckling. Emanuelsson är verksam i Malmö stad och har i sin roll som avdelningschef på Strategiavdelningen Malmö stad kompetens gällande hållbar stadsutveckling. Intervjun genomfördes den 14:e april i syfte att ta reda på hur arbetet med hållbar stadsutveckling i Malmö genomförs för att undersöka om det föreligger skillnader i städernas uppfattning.

### **Jonas Skingley, Regionchef Fastighetsutveckling Peab**

Peab är en utav Nordens ledande samhällsbyggare och grundades 1959 (Peab, 2013). Jonas Skingley, Regionchef för Fastighetsutveckling på Peab, intervjuades den 27:e mars tillsammans med Kristina Gabriell, Miljöchef på Peab, i syfte att undersöka hur fastighetsutvecklingsidan arbetar med hållbar stadsutveckling.

### **Kristina Gabriell, Miljöchef Peab**

Miljöchef Kristina Gabriell intervjuades i syfte att undersöka hur Peab arbetar gällande hållbar stadsutveckling. Gabriell har tidigare arbetat som utvecklingsansvarig på Peabs byggverksamhet i västra Sverige och intervjuades tillsammans med Jonas Skingley den 27:e mars i syfte att komplettera varandras kunskaper inom ämnet.

### **Lars Bern, Processledare för hållbara transport- och energisystem Business Region Göteborg**

Business Region Göteborg är ett bolag i nära samarbete med Göteborgs stad och verkar för att bidra till långsiktigt hållbar tillväxt i Göteborgsregionen (BRG, 2014). Intervjun genomfördes med Processledare för hållbara transport- och energisystem, Lars Bern, den 9:e april i syfte att belysa hållbar stadsutveckling.

### **Lisa Wistrand, Specialist på social hållbarhet White**

Arkitektbyrån White grundades 1951 och är engagerade i flera svenska stadsbyggnadsprojekt (White, 2013). Lisa Wistrand har erfarenhet inom stadsutveckling med inriktning på den yngre generationens sociala aspekter vid stadsplanering. Wistrand har tidigare arbetat på Göteborgs stadsbyggnadskontor och var med och tog fram delar av Göteborgs Översiktsplan och har även utvecklat en social konsekvensanalys, SKA. Detta motiverar en intervju med Wistrand då hon innehar kompetens gällande hållbar stadsutveckling sett ur flera olika perspektiv. Intervjun genomfördes den 26:e mars.

### **Magnus Kroon, Utvecklingschef Svensk Handel**

Organisationen Svensk Handel arbetar med näringspolitik och arbetsgivarfrågor för Sveriges handelsföretag. Svensk Handel företräder handeln genom att ”informera politiker, myndigheter och massmedier om handelns utmaningar och förutsättningar” (Svensk Handel, 2014). Då studien huvudsakligen behandlar staden, vilken innefattar flertalet kommersiella verksamheter, ansågs Utvecklingschef Magnus Kroon relevant att intervjua gällande relationen mellan hållbar stadsutveckling och den svenska handeln. Intervjun genomfördes den 13:e mars.

### **Mia Söderberg, Arkitekt/Ekonom ÅF Infrastructure AB**

ÅF är ett ledande teknikonsultföretag med fokus på infrastruktur, industri samt energi och miljö. Enligt företagets vision ska de bidra till en hållbar utveckling inom områdena ekonomisk, miljömässig och social påverkan. Både inom den egna verksamheten men även genom att påverka intressenter och resterande delar av samhället (ÅF, 2014). Mia Söderberg är verksam som Arkitekt och Ekonom på avdelningen för samhällsplanering. Då Söderbergs examensarbete vid institutionen för arkitektur på Chalmers tekniska

högskola behandlar social hållbarhet och anses inneha relevant information är Söderberg en intressant respondent gällande hållbar stadsutveckling. Intervjun genomfördes den 12:e mars i syfte att behandla ämnet samt att belysa Söderbergs slutsatser.

**Patrik Lund, Fastighetsutvecklare NCC Property Development AB**

Patrik Lund intervjuades den 25:e mars i syfte att undersöka NCC:s syn på hållbar stadsutveckling samt hur de arbetar med detta inom dess verksamhet. Två intervjuer genomfördes med NCC, Henrik Bredenfeldt och Patrik Lund, i syfte att komplettera varandras kompetenser inom området.

**Yngve Karlsson, Grundare och ägare av development partner 09 AB**

Development partner är ”en oberoende aktörer som utvecklar fastigheter och genomför projekt för externa kunder, partners och för egen räkning” (development partner, 2014). Grundaren Yngve Karlsson har en bakgrund som Arkitekt och intervjuades den 21:e februari i syfte att diskutera värdering av fastigheter och utformning av staden ur ett helhetsperspektiv.

**Åsa Linder, Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle**

Åsa Linder, Head of Research and Valuation på Jones Lang LaSalle Stockholm, intervjuades den 19:e februari i syfte att skapa en förståelse för fastighetsvärde och vilka faktorer som är av värdepåverkande karaktär.

### 3 Hållbar stadsutveckling

Följande kapitel ämnar redogöra för begreppet hållbar stadsutveckling och dess innebörd samt svårigheter. Inledningsvis krävs en generell förståelse kring stadsutveckling och vad denna eftersträvar. Målet med stadsutveckling är att genom hantering av komplexa system och frågeställningar skapa en långsiktigt hållbar stadsmiljö. Denna ska vara hållbar både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Viktigt att belysa är även att den bebyggda miljön kan utvecklas och att det återfinns flera utmaningar gällande stadsutveckling (Boverket a, 2013).

#### 3.1 De tre dimensionerna

Med hållbar stadsutveckling avses en utveckling av stadsmiljön som är hållbar ur ett ekologiskt-, ekonomiskt- och socialt perspektiv. 1982 definierade Brundtland-kommissionen en hållbar utveckling som:

*”En utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov” (FN, 2012).*

Denna definition behandlar hållbar utveckling i stort och således inte specifikt stadsutveckling. Däremot har begreppet blivit vedertaget och applicerbart vid stadsutveckling för att kunna sträva mot ett gemensamt mål<sup>1</sup>. Nedan presenteras de tre olika perspektiven som är avgörande i strävan mot hållbar stadsutveckling. Utöver dessa tre perspektiv återfinns kulturell hållbarhet inom stadsutveckling (Boverket b, 2011). Däremot har studien fokuserat på de tre mest förekommande perspektiven som presenteras nedan.

##### **Ekologiskt perspektiv**

Det ekologiska perspektivet inom hållbar stadsutveckling syftar till att minska städernas ekologiska fotavtryck (Centrala Älvstaden, 2014) och innefattar mångt och mycket gällande jordens ekosystem samt hur skilda processer påverkar denna process (KTH a, 2013). Faktorer som inkluderas i det ekologiska perspektivet är exempelvis förnyelsebar energi, ekosystem och ett minskat ekologiskt fotavtryck.

##### **Ekonomiskt perspektiv**

Det ekonomiska perspektivet syftar till att skapa ett dynamiskt närings- och arbetsliv där flera olika storlekar på verksamheter inryms (Centrala Älvstaden, 2014). Perspektivet riktar sig bland annat mot livscykelkostnader, att främja ekonomisk tillväxt och återanvändning av skilda typer av resurser som illustreras i figur 1.

##### **Socialt perspektiv**

Det sociala perspektivet innebär ett samhälle som är till för samtliga individer och inkluderar faktorer som exempelvis rättvisa, välstånd, rättigheter, makt och välbefinnande (Centrala Älvstaden, 2014). Flera indikatorsystem har utvecklats för att kunna definiera social hållbarhet där välstånd och utveckling är några av de faktorer som mäts. Två av de mest förekommande systemen är Milleniemalet och Human Development Index som innefattar mätbara mål gällande mänskliga rättigheter, hälsa, välfärd, förväntad livslängd etc. (KTH b, 2013). Ett analysverktyg som används i Göteborgs stad är Social konsekvens analys, SKA-analys, vilket används som ”ett stöd för att sortera och identifiera de viktiga sociala aspekterna för området, platsen eller den lokalisering som planeras”. Arbetsprocessen för en SKA-analys kan delas upp i tre olika

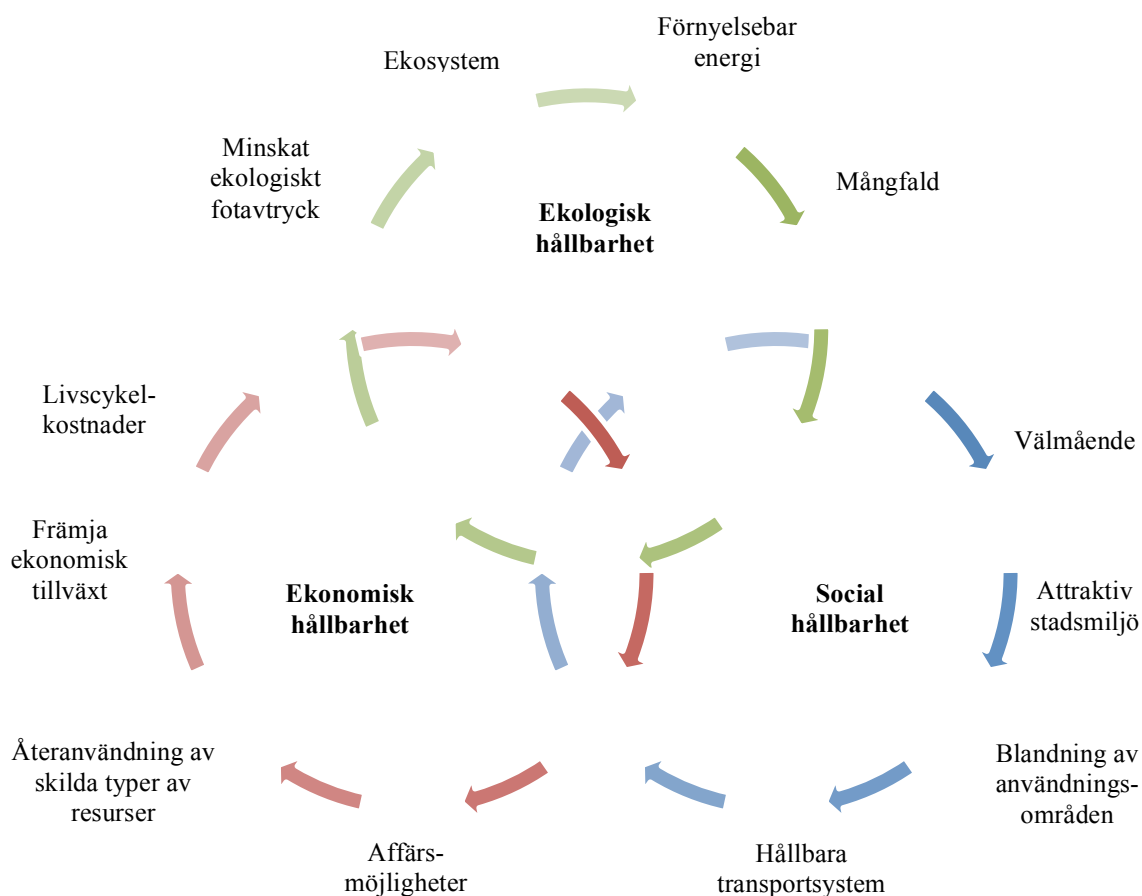
---

<sup>1</sup> Björn Siesjö (Stadsarkitekt Göteborgs stad) intervjuad 2014-03-19.

delar som innefattar inventering, åtgärder samt konsekvenser för att analysen i sin helhet ska leda till ett så korrekt resultat som möjligt (Göteborg stad, 2011).

### Samspel mellan de tre dimensionerna

I syfte att uppnå hållbarhet inom stadsutveckling krävs det att projekt planeras och genomförs på ett sätt där samtliga aspekter samspelar<sup>1</sup>. Nedanstående illustration har tagits fram med inspiration från Tengbom och presenterar olika dimensioner inom hållbar stadsutveckling och exempel på aspekter inom respektive perspektiv (Tengbom, 2014).



**Figur 1: De tre dimensionerna**

Som tydliggörs i figur 1 återfinns flera olika faktorer inom respektive perspektiv och det är först när dessa överlappar varandra som hållbar stadsutveckling kan uppnås. Fokus har däremot under en längre tid legat på de ekologiska aspekterna eftersom dessa i större utsträckning är mätbara. Därmed har dessa fått större uppmärksamhet och de sociala och ekonomiska aspekterna har inte fått lika stor genomslagskraft. I syfte att skapa en hållbar stad i det längre perspektivet krävs dock att samtliga aspekter inom hållbarhet samspelar med varandra<sup>2</sup>. Ytterligare en aspekt som bör betonas vid arbetet mot hållbar stadsutveckling är att hållbarhet inte är något slutresultat inom stadsplanering utan snarare en process (Ullstad, 2008). Detta är viktigt att betona eftersom samhällsplanering innebär ett kontinuerligt arbete där flera aktörers ståndpunkter och åsikter är av betydelse för det fortsatta arbetet.

<sup>1,2</sup> Mia Söderberg (Arkitekt/Ekonom ÅF Infrastructure AB) intervjuad 2014-03-12.

## 3.2 Utmaningar

Trots att det finns kunskap inom ämnet hållbar stadsutveckling återfinns flera utmaningar. Boverket är en av de aktörer som utvärderat hållbar stadsutveckling och dess svårigheter och menar på att det exempelvis handlar om att ”skapa en ekonomisk tillväxt, förbättrad livsmiljö i städerna, vårda kulturvärden, fortsätta bygga en god social sammanhållning över hela landet och värna om naturen med bra balans mellan stad och land” (Boverket, 2013). 2012 publicerade Delegationen för hållbara städer rapporten *15 hinder för hållbar stadsutveckling* där identifierade svårigheter sammanställts. I denna rapport presenterades svårigheter gällande hållbar stadsutveckling i Sverige (Delegationen för hållbara städer, 2012). Utöver de svårigheter som identifierats av Delegationen för hållbara städer har ytterligare faktorer belysts i andra litterära källor och presenteras nedan.

### 3.2.1 Komplexitet

Komplexitet är en av de svårigheter som är mest förekommande i litteraturen. Med komplexitet avses att det i flera fall är svårt att definiera vad som är hållbart i ett stadsutvecklingsprojekt. Detta har medfört att det är svårt att motivera en investering i projekt gällande hållbar stadsutveckling eftersom det helt enkelt är svårt att definiera. Hållbar stadsutveckling anses komplext av flertalet aktörer och det är därför av stor vikt att redan tidigt i projekt säkerställa att alla arbetar mot samma mål<sup>1</sup>. Därmed skulle en hållbarhetscertifiering av stadsdelar kunna vara ett effektivt verktyg för att tidigt i planprocessen kunna skapa ett tydligt tillvägagångssätt<sup>2</sup>. Hållbarhetscertifiering av stadsdelar, HCS, är ett projekt som drivs av Sweden Green Building Council. Projektets vision är att skapa en gemensam process som engagerar och leder till hållbar stadsutveckling (SGBC b, 2013). Samarbetet visar på att det finns en vilja och ett engagemang i att verka för hållbar stadsutveckling. Vid en intervju med HCS Manager Ann-Kristin Karlsson menar hon på att ett certifieringssystem av stadsdelar kommer ge de sociala- och ekonomiska dimensionerna lika mycket utrymme som de ekologiska<sup>3</sup>. Tidigare har fokus ofta legat på de ekologiska aspekterna eftersom de är mätbara i större utsträckning och har därmed getts större uppmärksamhet. Därför menar Karlsson att ett certifieringssystem för stadsdelar där de tre aspekterna väger lika tungt kommer möjliggöra en mer rättvis fördelning mellan de tre aspekterna<sup>4</sup>.

### 3.2.2 Stuprörstänkande

Även om hållbar stadsutveckling är ett vedertaget begrepp finns det fortfarande meningsskiljaktigheter mellan marknadens olika aktörer. Detta leder till att det blir svårt att skapa en effektiv samverkan i syfte att skapa en väl fungerande stad. Denna problematik benämns i litteraturen som stuprörstänkande där varje enskild aktör prioriterar sina intressen framför att se till en helhet för hela staden. Stuprörstänkande hindrar utvecklingen av en hållbar stad då det skapar en bristande integrering och kommunikation mellan bolag vilket i slutändan leder till uppkomst av konflikter istället för skapandet av en hållbar stad. Delegationen för hållbara städer presenterar i sin rapport att den stuprörspromatik som bevitnas idag till stor del är ett resultat av de planeringsverktyg som togs fram för att underlätta storskaliga bostäder under miljonprogrammets uppbyggnad. De uppgifter som idag utgör stadsutveckling handlar i

---

<sup>1</sup> Åsa Linder (Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle) intervjuad 2014-02-19.

<sup>2,3,4</sup> Ann-Kristin Karlsson (HCS Manager Sweden Green Building Council) telefonintervju 2014-04-04.

stor grad om att komplettera och justera den befintliga stadsmiljön och då krävs nya verktyg. För att förverkliga visionen om den hållbara staden krävs en helhetssyn och samverkan till skillnad från dagens sektoriserade stuprörstänkande (Delegationen för hållbara städer, 2012). Dock finns det svårigheter gällande samarbete mellan bolagen då fastighetsbolag konkurrerar om hyresgäster. Däremot skulle ett samarbete över gränserna kunna leda till ett mer långsiktigt fokus för fastighetsbolagen<sup>1</sup>.

### **3.2.3 Samverkan**

Eftersom flera aktörers intressen är av vikt vid hållbar stadsutveckling ställs det krav på en samverkan mellan dessa aktörer samtidigt som samspel mellan de olika aspekterna inom hållbar stadsutveckling krävs (Söderberg, 2012). Fastighetsbolagen spelar i detta avseende en viktig roll i syfte att skapa en hållbar stadskärna då de äger och förvaltar fastigheter i staden. Även Delegationen för hållbara städer betonar vikten av samverkan för att kunna skapa en hållbar stad. Detta kan därför anses vara både en svårighet och en lösning för att uppnå visionen om en hållbar stad. Svårigheten ligger i att skapa en effektiv samverkan eftersom majoriteten av de aktörer som har möjlighet att bidra till en hållbar stad är av vinstdrivande karaktär. Dessa aktörer har således en fallenhet i att prioritera sina respektive särintressen (Delegationen för hållbara städer, 2012).

Under arbetes gång har olika samverkansformer identifierats som exempelvis Innerstaden Göteborg och Mistra Urban Futures, två plattformar för samverkan i syfte att skapa en hållbar och attraktiv stad. Dessa initiativ visar på att det finns en vilja bland aktörer att arbeta mot ett gemensamt mål och att det finns fördelar i att arbeta över gränserna. Ytterligare samverkansformer som har identifierats i studien är BIDs, Business Improvement Districts, där fastighetsägare går samman och arbetar med upprustning av ett område. Denna samverkansform kommer ursprungligen från New York där fastighetsägare insåg att om de gemensamt kunde lägga resurser utanför sina fastigheter skulle detta bidra till ett höjt fastighetsvärde (NDD, 2014). Detta har även återfunnits i Göteborg genom exempelvis Innerstaden Göteborg där aktörer gått samman för att skapa en konkurrenskraftig stadskärna (Innerstaden, 2014).

### **3.2.4 Bristande incitament för långsiktigt hållbara beslut**

Delegationen för hållbara städer betonar bristen av tydliga incitament för att fokusera på långsiktigt hållbara åtaganden vilket riskerar att skapa ett glapp mellan visioner, konkreta åtgärder och beslut (Delegationen för hållbara städer, 2012). Detta visar på vikten av att kunna bevisa lönsamhet när det gäller hållbar stadsutveckling för att motivera kommersiella fastighetsbolag att investera i olika stadsutvecklingsprojekt. Fokus har under en längre tid legat på de ekologiska aspekterna inom hållbarhet där det är möjligt att påvisa en lönsamhet med exempelvis livcykelkostnader för en del materialval (Söderberg, 2012). Därmed är det av stor vikt att kunna skapa liknande incitament och visa på lönsamhet gällande de ekonomiska och sociala aspekterna. Ett helhetsgrepp och systemtänkande är nödvändigt för att kunna skapa en hållbar stad (Delegationen för hållbara städer, 2012).

### **3.2.5 Påvisa lönsamhet**

Enligt Mia Söderberg, Arkitekt/Ekonom på ÅF Infrastructure, finns det svårigheter i att visa på lönsamheten vid investering i social hållbarhet vilket försvårar beslut som tas gällande dessa aspekter. Eftersom flertalet aktörer inom samhällsplanering och fastighetsförvaltning är av vinstdrivande natur innebär detta att det inte är av intresse att

---

<sup>1</sup> Åsa Linder (Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle) intervjuad 2014-02-19.

göra en investering om ingen lönsamhet kan påvisas (Söderberg, 2012). Hållbarhetschef Anna Denell på Vasakronan AB menar på att det finns svårigheter i att kunna peka på hur ett hållbart stadsutvecklingsprojekt kan ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet<sup>1</sup>. Detta leder till att det är svårt att visa på lönsamheten i olika projekt och därmed kunna presentera de vinster man kan dra utav att investera i olika stadsutvecklingsprojekt. Svårigheten i att kunna påvisa lönsamhet anses vara en följd av den komplexitet som stadsutveckling ofta innebär. Flera aktörers intressen spelar in samtidigt som hänsyn måste tas till den befintliga bebyggelsen och stadsmiljön (Delegationen för hållbara städer, 2012).

### **3.2.6 Brist på fungerande affärsmodeller**

För att kunna skapa en hållbar stad är fungerande affärsmodeller en förutsättning. Detta är något som Delegationen för hållbara städer menar är en bristvara. Vidare betonas att allt fler aktörer involveras i stadsutveckling eftersom de ser affärsmöjligheter inom denna verksamhet. För att kunna skapa den hållbara staden krävs däremot affärsmodeller som möjliggör en fördelning av vinster och långsiktiga risker mellan marknadens alla aktörer. I ett bredare perspektiv skapar även bristen på fungerade affärsmodeller en försvagad export av den svenska expertisen som återfinns inom ramen för hållbar stadsutveckling (Delegationen för hållbara städer, 2012). BIDs, Business Improvement District, kan anses vara en form utav affärsmodell då den genom samverkan skapar en modell för hur fastighetsägare i ett område kan höja värdet på sitt fastighetsbestånd. Modellen innebär att fastighetsägare i ett område betalar en avtalad summa per kvadratmeter som går till en gemensam budget för att underhålla och rusta upp ytorna runt om fastigheterna (NDD, 2014).

### **3.2.7 Ensidigt och kortsiktigt projektfokus**

I fall där ett kortsiktigt projektfokus tenderar att prioriteras utgörs ett hinder för hållbar stadsutveckling. Detta eftersom ett begränsat projekt måste sättas in i en kontext då dessa ingår i ett större system än vad som inryms i det enskilda projektet. Genom att exempelvis arbeta med pilotprojekt kan mer uppmärksamhet ges till de olika dimensionerna inom hållbar stadsutveckling och även skapa inspiration till det fortsatta arbetet. Samtidigt finns det en risk att arbeta med pilotprojekt då dessa kan tendera att ha ett begränsat projektfokus och bidrar således inte till den helhet och långsiktighet som efterfrågas (Delegationen för hållbara städer, 2012).

## **3.3 Hållbar stadsutveckling för det kommersiella fastighetsbolaget**

Då studien ämnar undersöka lönsamheten för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling är det essentiellt att beröra exempel på åtgärder som är relevanta sett ur en fastighetsägares perspektiv. Ett problem inom hållbar stadsutveckling är att det idag finns en bristande förståelse samt att fastighetsägare inte vill ta ansvar för stadens utveckling vilket kan påverka den hållbara stadsutvecklingen negativt (Antoni, Berggren, Kruth, 2012). För att kunna motverka detta händelseförlopp är det viktigt att det finns en förståelse för de utmaningar som en stadskärna står inför samt ett engagemang för dess utveckling.

Faktorer som anses vara av värde och därmed vara en fördelaktig investering i strävan mot hållbar stadsutveckling är exempelvis åtgärder som bidrar till ett ökat kassaflöde för fastighetsbolagen. Detta inkluderar exempelvis åtgärder som leder till ökad efterfrågan på lokaler, färre vakanser och ökad acceptans för högre hyressättningar. För att uppnå dessa positiva effekter för ett fastighetsbolag krävs en förståelse för hur en

---

<sup>1</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

hållbar stad skapas. Yngve Karlsson<sup>1</sup>, ägare och grundare av development partner 09 AB, menar att det blivit allt mer förekommande att fastighetsägare inte avgränsar sitt hållbarhetsarbete till de specifika fastigheterna utan studerar även vad som kan göras i det gemensamma gaturummet. Åtgärder inom hållbar stadsutveckling som kan vara av relevans för ett kommersiellt fastighetsbolag är exempelvis förbättrade kommunikationsmöjligheter och ett attraktivt gaturum. Ökade kommunikationsmöjligheter kan leda till ett ökat flöde av människor vilket innebär en marknad för verksamhetsetableringar i området och ökar därmed efterfrågan på lokaler. Ett attraktivt gaturum relaterar till den miljö som finns runt platsen och att den uppfyller ett av stadens syften, nämligen att vara en plats där människor kan träffas och mötas. Genom att investera i en trivsamt miljö och i ett gaturum som motsvarar detta kan framgång och tillväxt för såväl stad som fastighetsägare uppnås (Antoni, Berggren, Kruth, 2012).

---

<sup>1</sup> Yngve Karlsson (development partner 09 AB) intervjuad 2014-02-21.

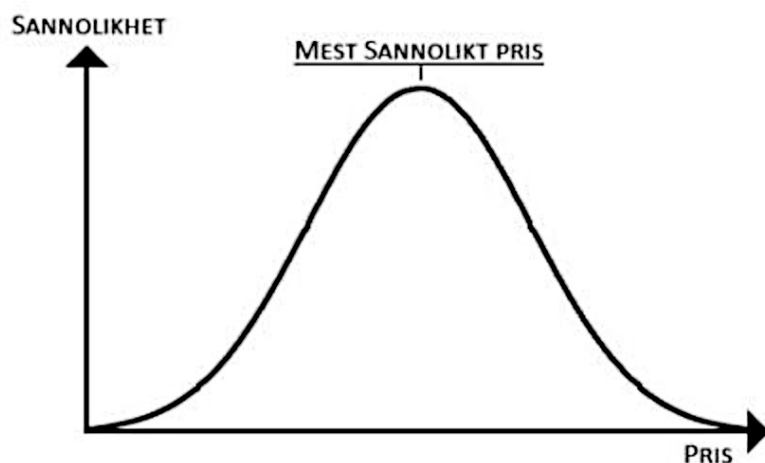


## 4 Värdeteori och lönsamhet

Inom fastighetsbranschen är fastighetsvärde en central del i det dagliga arbetet. Detta medför att det är av intresse för fastighetsbolag att veta vilka faktorer som påverkar värdet och vilka åtgärder som kan vidtas i syfte att höja detta. Det finns olika typer av fastighetsvärden vilket innebär att det är olika faktorer och parametrar som spelar roll beroende på vilket typ av värdeteori som studeras. En gemensam faktor för samtliga projekt som genomförs är däremot att det ska vara intressant för fastighetsbolag att investera i projektet (Lind, 2012). I följande kapitel presenteras den värdeteori som ligger till grund för studien gällande om det är lönsamt för fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling. Vidare redogörs kortfattat för de lönsamhetskalkyler som utretts i studien för att i kapitel 6 undersöka om det med hjälp utav dessa är möjligt att påvisa lönsamhet.

### 4.1 Marknadsvärde

Ett värde som är av relevans för fastighetsbolag är marknadsvärdet som avser det mest sannolika priset på en fastighet om den läggs ut för försäljning på marknaden idag (Lind, 2012). År 2005 ändrades redovisningsreglerna för börsnoterade företag, IAS 40, vilket innebär att dessa måste redovisa samtliga tillgångar till aktuella marknadsvärden. För fastighetsbolag har detta inneburit att marknadsvärdet blivit intressant även om deras primära uppgift inte är att köpa eller sälja fastigheter (André, Pettersson, 2007). För att illustrera marknadsvärdet visas nedan en normalfördelningskurva för det mest sannolika priset på en fastighet.



Figur 2: Normalfördelningskurva (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010)

Vid beräkning av marknadsvärde studeras intäkter och kostnader som divideras med ett avkastningskrav vilket resulterar i ett marknadsvärde. Genom att öka intäkterna samtidigt som kostnaderna minskas leder detta till ett högre marknadsvärde. Däremot innebär en investering alltid en kostnad vilket medför att det är av stor vikt att kunna visa på lönsamhet gällande de investeringar som genomförs. Genom att investera i förbättringsåtgärder gällande de faktorer som påverkar värdet kan fastighetsbolag höja marknadsvärdet på sina fastigheter. Enligt Åsa Linder<sup>1</sup>, Head of Research and Valuation på Jones Lang LaSalle, och Karlsson<sup>2</sup> är det av stor vikt att studera de två

<sup>1</sup> Åsa Linder (Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle) intervjuad 2014-02-19.

<sup>2</sup> Yngve Karlsson (development partner 09 AB) intervjuad 2014-02-21.

huvudparametrarna inom marknadsvärde, intäkter och kostnader, för att undersöka vilka åtgärder som kan vidtas i syfte att höja marknadsvärdet. En aktör menar på att en aspekt som kan minska kostnadsposten är exempelvis energieffektiviserade åtgärder och en åtgärd som kan öka intäktssidan är minskade vakanser.

En fastighets marknadsvärde kan påverkas av ett flertal faktorer och Hans Lind, professor inom fastigheter och byggande på KTH, menar att marknadsvärdet påverkas av dess omgivning. Exempelvis kan ökad attraktivitet av ett område bidra till ett höjt marknadsvärde samtidigt som ökat buller kan påverka marknadsvärdet negativt. Även ekonomiska kriser kan innebära ett sänkt marknadsvärde eftersom detta skapar ett lägre driftnetto, skillnaden mellan hyresintäkter och driftunderhållskostnader per kvm och år, samt ett höjt risktillägg vilket kan leda till ökade avkastningskrav (Lind, 2012). För fastighetsbolag är det essentiellt att studera huruvida investeringar påverkar fastigheternas marknadsvärde, vilket gör det intressant att studera vilken påverkan olika projekt kan ha på den individuella fastigheten<sup>1</sup>.

## 4.2 Lönsamhet och dess kalkyler

I samtliga projekt som genomförs måste det finnas en ekonomisk bärighet, att agera hållbart är också att ta ekonomiskt ansvar, det vill säga att hålla sin verksamhet ekonomiskt livskraftig över tid<sup>2</sup>. Därav är det av stor vikt att räkna på lönsamhet med hjälp av diverse kalkyler för att skapa sig en tydlig bild gällande den ekonomiska aspekten i samtliga projekt (Lind, 2012). Lönsamheten kan bedömas med hjälp av olika kalkyler och nedan presenteras de kalkyler som författarna valt att utreda gällande möjligheten att påvisa lönsamhet.

### 4.2.1 Företagsekonomisk lönsamhetskalkyl

Lönsamhetskalkyler benämns ofta som investeringskalkyler då de ämnar undersöka om en investering kommer ge avkastning i framtiden. Lind menar att det finns ett antal grundläggande faktorer som har en inverkan gällande kalkylens resultat (Lind, 2012);

- Hur stort är investeringsbeloppet?
- Hur stora hyresintäkter kan projektet ge?
- Hur stora blir de framtida drift- och underhållskostnaderna?
- Hänsyn till projektets ”restvärde”.

De fyra grundläggande faktorer som Lind nämner behandlar huvudsakligen investeringar i den berörda fastigheten och således inte dess omgivning. Däremot skulle en investering kunna leda till en ökad attraktivitet i ett område och därmed öka hyresintäkterna på lång sikt. Detta är inte någonting som kan genomföras under en kort tidsperiod då hyresavtalen utgör ett hinder för en omställning gällande dess hyressättning<sup>3</sup>.

### 4.2.2 Samhällsekonomisk lönsamhetskalkyl

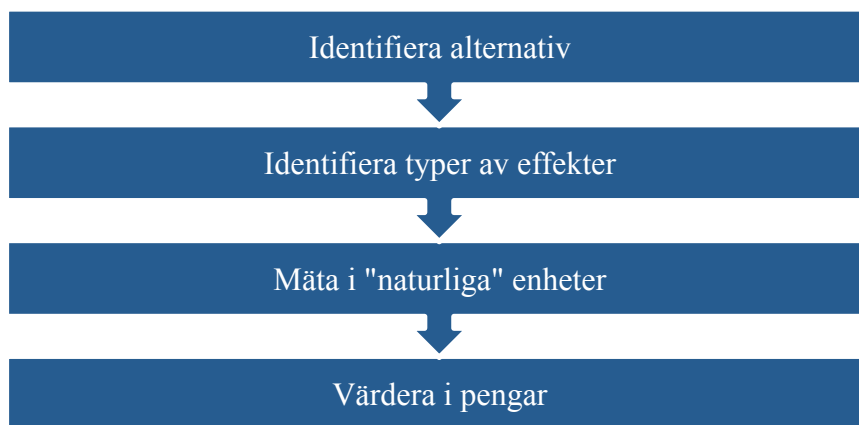
Den samhällsekonomiska kalkylen syftar till att ”i pengar försöka mäta alla de konsekvenser som en investering ger upphov till” (Lind, 2012). Enligt Lind återfinns fyra steg i en samhällsekonomisk kalkyl. Se figur nedan:

---

<sup>1</sup> Åsa Linder (Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle) intervjuad 2014-02-19.

<sup>2</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

<sup>3</sup> Yngve Karlsson (development partner 09 AB) intervjuad 2014-02-21.



**Figur 3: Steg i en samhällsekonomisk kalkyl (Lind, 2012)**

Svårigheter i en samhällsekonomisk kalkyl är att identifiera vilka effekter som den faktiska investeringen ger upphov till. Genom att rusta upp ett område och göra det mer attraktivt är en möjlig effekt att det blir mer trivsamt att vistas i området. Däremot finns det svårigheter i att visa på hur detta kan omvärderas till kronor<sup>1</sup>. Projekt där en samhällsekonomisk kalkyl nyttjas kan exempelvis vara vid utredning gällande framtida åtgärder som berör trafiksäkerheten i ett område, nyttan av olika tidsbesparingar inom samhället som exempelvis nya kommunikationsmöjligheter samt undersökning av hur en viss åtgärd påverkar folkhälsan (Söderberg, 2012). Även om den samhällsekonomiska kalkylen ämnar undersöka om det är ekonomiskt för samhället i stort att genomföra ett visst projekt kan det vara intressant att studera denna kalkyl då ett hållbart samhälle är av intresse för en fastighetsägare. Detta eftersom en attraktiv stad skapar förutsättningar för att verksamheter ska vilja etablera sig vilket därmed kan leda till en ökad efterfrågan på verksamhetslokaler (Glaeser, 2012).

---

<sup>1</sup> Mia Söderberg (Arkitekt/Ekonom ÅF Infrastructure AB) intervjuad 2014-03-12.

## 5 Aktörers perspektiv på hållbar stadsutveckling

Följande kapitel behandlar olika aktörer och intressenters perspektiv gällande hållbar stadsutveckling. Samtliga intervjuer har genomförts i syfte att undersöka vad olika aktörer och intressenter som var relevanta för studien prioriterar vid hållbar stadsutveckling samt vad som krävs för att uppnå detta. Vidare har intervjustudien genomförts i syfte att skapa en ökad förståelse för ämnet och belysa intressanta aspekter gällande dess komplexitet. Den kunskapsinhämtning som intervjustudien bidragit till har legat till grund för de slutsatser och resultat som arbetet mynnat ut i. Intervjumaterial återfinns i bilaga I.

### 5.1 Aktörers definition av hållbar stadsutveckling

I den intervjustudie som genomförts med utvalda respondenter påvisades meningsskiljaktigheter gällande definitionen av hållbar stadsutveckling. Flertalet respondenter menar på att det är lätt att fastna i de olika dimensionerna inom hållbar utveckling: ekologisk-, ekonomisk- och social hållbarhet. Däremot är det av stor vikt att dessa dimensioner samverkar och det är när dessa ges likvärdig uppmärksamhet som hållbarhet inom stadsutveckling kan uppnås. Björn Siesjö, Stadsarkitekt för Göteborgs stad, menar att det finns en risk i att utgå från ett begrepp som fastställdes på 80-talet, det vill säga Brundtlandkommissionens definition, och att det istället krävs ett framtagande av en mer aktuell definition<sup>1</sup>. Vidare menar Siesjö att hållbar stadsutveckling bör syfta till att skapa en stad som fungerar även för kommande generationer, något som även Brundtlandkommissionen betonar i sin definition. Denell beskriver att hållbar stadsutveckling innebär ”en fysisk stad som tillgodoser människors och samhällets behov utan att det blir någon negativ påverkan på naturen och ekologin runt omkring”<sup>2</sup>.

Fastighetsutvecklare Henrik Bredenfeldt på NCC menar på att varje projekt måste bidra med något till staden för att utvecklingen ska kunna vara hållbar. För att kunna skapa en hållbar stad måste varje enskilt projekt bidra med något och då kan de tre dimensionerna inom hållbar utveckling vara fördelaktiga att utgå från<sup>3</sup>. Vidare menar Utvecklingschef Magnus Kroon på Svensk Handel att det är svårt att finna någon specifik definition av hållbar stadsutveckling men att det på något sätt handlar om en helhetssyn utifrån ekologiskt-, ekonomiskt- och socialt perspektiv. Kroon belyser även att det handlar mycket om att med hjälp av kunskap och samverkan skapa en ökad kvalitet för invånarna i den berörda staden<sup>4</sup>. En aktör betonar att det är viktigt att inse ansvaret gentemot kommande generationer samt att det finns en risk inom fastighetsbranschen att titta för snävt och att det är viktigt med diskussioner gällande hållbarheten i ett längre perspektiv.

”En stad ska fungera strukturellt för att stötta ett beteende som är hållbart och funkar ekonomiskt, miljömässigt och socialt.” – Lisa Wistrand

Lisa Wistrand, Specialist inom social hållbarhet på White, menar att staden ska utformas på ett sätt som möjliggör för invånarna att leva hållbart<sup>5</sup>. Detta innebär att

<sup>1</sup> Björn Siesjö (Stadsarkitekt Göteborgs stad) intervjuad 2014-03-19.

<sup>2</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

<sup>3</sup> Henrik Bredenfeldt (Fastighetsutvecklare NCC Property Development AB) intervjuad 2014-03-31.

<sup>4</sup> Magnus Kroon (Utvecklingschef Svensk Handel) intervjuad 2014-03-13.

<sup>5</sup> Lisa Wistrand (Specialist på social hållbarhet White) intervjuad 2014-03-26.

segregationsproblematiken måste få större utrymme i stadsutvecklingsdebatten eftersom integration är en viktig del av den sociala hållbarheten. Vidare menar Regionchef inom fastighetsutveckling Jonas Skingley på Peab Göteborg att en kontinuerlig utvärdering mellan olika alternativ är nödvändigt för att kunna skapa en hållbar stad<sup>1</sup>.

”Ett kännetecken för ett bra stadsutvecklingsprojekt är när man inte går den enklaste vägen fram utan man ställer sig frågan hela tiden, vad är alternativet? Man kan inte utreda allt men att man identifierar de saker som pågår och påverkar närmiljön och den berörda byggnaden.” – Jonas Skingley

Detta visar på hindret som stuprörstänkandet utgör och att fastighetsbolag måste sätta in sina fastigheter i ett sammanhang för att kunna skapa en stadsutveckling som är av hållbar karaktär.

## 5.2 Exempel gällande hållbar stadsutveckling

I den intervjustudie som har genomförts har respondenterna tagit ställning till en fråga gällande exempel på hållbar stadsutveckling. Då ämnet i sig är väldigt stort och komplext kan det underlätta att se till exempel gällande ämnet för att kunna åstadkomma förbättringar i framtiden. Dock har flera av respondenterna klargjort att det är svårt att nämna exempel inom ämnet. Både Denell<sup>2</sup> och Bredenfeldt<sup>3</sup> håller med om att det i dagens samhälle är väldigt få projekt som kan anges som exempel.

”Det finns få stadsutvecklingsprojekt av den karaktären med stort inslag av kommersiella fastigheter. De stora utvecklingsområden de senaste 15-20 åren i Sverige har haft tyngdpunkt på bostadsutveckling.” – Anna Denell

”Jättesvårt, ofta efterfrågar man detta men det finns väldigt få.” – Henrik Bredenfeldt

Då det i nuläget återfinns få projekt som kan anses vara exempel på väl genomförd hållbar stadsutveckling kan det vara en svårighet att arbeta mot detta då det inte finns några referensobjekt. Om bolag vågar satsa och ta steget kan både företag såväl som städer hamna i framkant inom ämnet och skapa en förutsättning för fler projekt att bli framgångsrika. Enligt Patrik Lund, Fastighetsutvecklare på NCC, kan Göteborg eller en annan stad genom att arbeta med den hållbara stadsutvecklingen skapa förutsättningar för att inta en ledande position inom ämnet<sup>4</sup>.

”Det finns inga som i nuläget är duktiga på att marknadsföra sig som en stad med hållbar stadsutveckling... Det finns säkert städer som är långt gångna men det finns ändå en möjlighet att ta en ledande position i Göteborg om man samsas på ett bra sätt.” – Patrik Lund

<sup>1</sup> Jonas Skingley (Regionschef Fastighetsutveckling Peab) intervjuad 2014-03-27.

<sup>2</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

<sup>3</sup> Henrik Bredenfeldt (Fastighetsutvecklare NCC Property Development AB) intervjuad 2014-03-31.

<sup>4</sup> Patrik Lund (Fastighetsutvecklare NCC Property Development AB) intervjuad 2014-03-25.

Trots att flertalet respondenter betonar att det finns få projekt eller nästintill inga inom området hållbar stadsutveckling har exempel som Vancouver, Melbourne och Köpenhamn lyfts fram som alternativ till hållbara städer. Bland annat Wistrand nämner dessa städer som förebilder inom branschen<sup>1</sup>.

”Vancouver har varit en stad man vallfärdat till, även Melbourne. Där handlar det väldigt mycket om att få ut livet på gatorna. Även Köpenhamn är en förebild på många olika sätt. Finns många exempel från det lilla till det stora.” – Lisa Wistrand

För att kunna uppnå en hållbar stad och lyckade projekt kan ovan nämnda exempel användas i utvecklingsprocessen och i arbetet mot hållbar stadsutveckling. Trots att processen kan anses komplicerad och inte greppbar gäller det att börja någonstans och våga satsa även om inte arbetet och problemet gällande hållbar stadsutveckling kan lösas på en dag. Enligt Siesjö kan arbetet påbörjas på en mindre nivå för att sedan utveckla det med staden utifrån de förutsättningar som skapas<sup>2</sup>.

”Kan göra det på ganska liten nivå, måste inte handla om nya stadsdelar.”  
– Björn Siesjö

Flertalet aktörer påpekar att Vancouver är en av de städer och exempel som lyckats väl med utvecklingen och strävan mot hållbar stadsutveckling. I flera av intervjuerna framgick det även att Vancouvers framgång till stor del förklaras med att de var värdar för Olympiska spelen 2010. Det skapade en drivkraft att våga satsa och starta något nytt och därmed påbörja arbetet mot hållbar stadsutveckling. Genom att skapa en stad där fokus har legat på skickliga lösningar kring kollektiv- samt cykeltrafik och inte gällande bilkörning har Vancouver fått en betydande och ledande roll inom hållbar stadsutveckling. Exempel på detta arbete är att det byggts 245 km cykelvägar, vilket gjort att det inte satsats lika mycket på bilen som det självklara transportmedlet. Ytterligare en åtgärd är att de har målsättning om att staden och dess invånare år 2020 ska resa minst 50 procent med hjälp av cykel alternativt kollektivtrafik (WWF a, 2014). Staden har även valt att arbeta långsiktigt och arbeta med lösningar som kan gynna en stad även i framtiden (Casserlov, 2013). Vancouvers arbete för hållbar stadsutveckling har lett till att de under 2013 blev utnämnda till Global Earth Hour Capital 2013 av WWF för deras ”innovativa klimatåtgärder och engagemang för att skapa en hållbar och attraktiv stadsmiljö för invånarna” (WWF a, 2014). Staden ansågs även vara världsledande inom klimatsmart stadsutveckling. Vancouvers satsning visar på att det finns utrymme och möjligheter att utveckla en stad som inte bara är fördelaktig ur ett hållbarhetsperspektiv utan även att det bidrar till en positiv uppmärksamhet i övriga delar av världen. Flertalet av intervjurespondenterna belyste att det underlättar med en drivkraft för att uppnå mål kring en utvecklad och hållbar stad.

”Vancouver samlade sig runt ett OS och där vet vi att evenemangens kraft i att samlas är väldigt stor.” – Camilla Nyman

Genom att en stad kan arbeta mot ett evenemang skapas en möjlighet och drivkraft att arbeta mot nya mål och mot hållbar stadsutveckling. Det skapas även en möjlighet att marknadsföra sig i detta arbete (Delegationen för hållbara städer, 2012). Detta tros även

<sup>1</sup> Lisa Wistrand (Specialist på social hållbarhet White) intervjuad 2014-03-26.

<sup>2</sup> Björn Siesjö (Stadsarkitekt Göteborgs stad) intervjuad 2014-03-19.

vara en av anledningarna till varför Vancouver har lyckats med sitt arbete. För att en stad ska kunna lyckas kan ett evenemang krävas och i Göteborg satsas det idag kring arbetet med Göteborg 2021 vilket är året då Göteborg firar 400 år som stad. Göteborg 2021 är en arbetsmodell som är framtagen av Göteborg & Co på uppdrag av kommunstyrelsen och är en plan för firandet av Göteborgs 400-årsjubileum som stad men också en arbetsprocess som stöttar vägen mot 2021 (Göteborg 2021, 2014). Genom att använda sig utav denna modell och arbeta med det som ett evenemang som ska samla och marknadsföra staden i sitt arbete har Göteborg möjlighet att skapa fördelar i arbetet mot att nå samt vara en förebild inom hållbar stadsutveckling. Genom att använda ett evenemang och dess kraft som en fördel i strävan mot hållbar stadsutveckling kan arbetet underlättas vilket flera inom branschen har påpekat.

”Jag tror att man behöver sådana verktyg och evenemang kan hjälpa till att skapa den gemensamma målbild alla kan samlas kring.” – Camilla Nyman

Därför är det av stor vikt att Göteborg som stad och dess aktörer enas och använder möjligheten med 2021 att våga satsa på att bli ledande inom området. Även andra städer bör ta tillfället i akt att arbeta mot hållbar stadsutveckling med hjälp utav ett evenemang vilket även Bredenfeldt betonar.

”Det är lättare om det finns en drivkraft för att nå en hållbar stad.” – Henrik Bredenfeldt

### 5.3 Uppnå hållbar stadsutveckling

Som nämnts tidigare är hållbarhet inget slutresultat inom stadsplanering utan snarare en process (Ullstad, 2008). Detta är något som återfinns i flera litterära källor och är även något som flera respondenter betonar. Hållbar stadsutveckling ska inte anses vara ett mål utan snarare en arbetsprocess. En process där fokus ligger på att samtlig utveckling av staden ska ske på ett hållbart sätt och bidra till att skapa attraktiva och hållbara miljöer. För att kunna genomföra hållbar stadsutveckling krävs samverkan (Söderberg 2012). Detta är även något som har lyfts fram vid flertalet intervjuer som har legat till grund för studiens resultat.

”Jag tror att det krävs samverkan för de gånger då det blir riktigt bra är när man får en nära samverkan med kommunen och att man kan göra ett åtagande tillsammans.”  
– Elisabeth Vansvik

”Vi är många olika experter på olika saker och då måste vi hitta sätt att samverka på nya sätt och hitta nya samarbeten och se det gemensamma ansvaret för hållbar stadsutveckling.” – Lisa Wistrand

”Det krävs en väldigt bred kunskap tror jag, att man försöker förstå de situationer som är och att man lyssnar på varandra men också kanske tar vissa steg som ibland inte är givna. Man måste också ta ställning för att komma dit.” – Johan Burell

Även Siesjö betonar vikten av samverkan i syfte att uppnå hållbar stadsutveckling och menar på att det är nödvändigt. Vidare menar Siesjö att det är av stor vikt med modiga

initiativ där staden vågar prova nya sätt i processen att skapa en hållbar stad<sup>1</sup>. Detta är något som flertalet andra aktörer lyfter fram.

Utöver vikten av samverkan i syfte att uppnå hållbar stadsutveckling har kunskap och respekt för varandra lyfts fram av en del respondenter.

”Samarbete tror jag är en av de viktigaste bitarna. Sen krävs det givetvis kompetens, det krävs kanske inte minst förmågan att samverka mellan olika kompetensområden.” – Kristina Gabrieli

”Samverkan, kunskap och förståelse för varandra.” – Magnus Kroon

Kroon menar på att det utöver samverkan krävs kunskap men även förståelse för varandra. Samtliga aktörer vill bidra till ett hållbart samhälle men olika aktörer har olika sätt att uppnå detta. Därmed är det av stor betydelse att aktörer har en förståelse för varandras ståndpunkter och intressen för att tillsammans kunna skapa en samverkan som bygger på kunskap. Vidare nämner Kroon BIDs, Business Improvement Districts, som ett verktyg i syfte att skapa attraktiva stadsmiljöer. Denna metod bygger i stort sett på att fastighetsägare går ihop och betalar en summa per kvadratmeter som går till att göra utrymmet mellan fastigheterna mer attraktivt. Detta leder i det långa loppet till ett mer attraktivt område att vistas i vilket är av intresse för både staden men även fastighetsägarna som skulle kunna få en lägre vakansgrad i sina fastigheter. Ett uttryck som förekommer i samband med BIDs är uttrycket att fastighetsägarna ”puts in cents and picks out dollars”<sup>2</sup>. En variant av BIDs används i Göteborg där Innerstaden har en ledande roll. Dock finns det inte i samma utsträckning som i New York där begreppet myntades under 80-talet (NDD, 2014).

Karlsson på Sweden Green Building Council, menar på att hållbarhetscertifiering av stadsdelar kan vara fördelaktigt i syfte att skapa hållbar stadsutveckling. Under 2014 arbetar SGBC med att utveckla en svensk version av BREEAM Communities som kommer vara anpassad efter svenska förutsättningar och förhållanden (SGBC c, 2014). BREEAM Communities är ursprungligen en brittisk metod som syftar till att förbättra, mäta och certifiera aspekter inom hållbar stadsutveckling (BREEAM Communities, 2014). Karlsson menar att en certifiering skapar en tydligare struktur för att få med olika aspekter inom hållbar stadsutveckling<sup>3</sup>. Genom att redan i tidiga skeden samordna samtliga aspekter effektiviserar hållbarhetsarbetet och skapar även ett systematiskt arbetssätt gällande uppföljning av de tre dimensionerna. Vidare kan certifiering motverka det så kallade stuprörstänkandet eftersom en samverkan mellan aktörerna i projektet blir nödvändig. Däremot kan det finnas svårigheter i att visa på lönsamheten för fastighetsbolagen i att genomföra en certifiering eftersom det inte genomförts någon forskning gällande detta. En respondent menar att kritik kan rikas mot certifiering av stadsdelar eftersom det kan finnas en övertro gällande den positiva inverkan som en certifiering kan åstadkomma gällande ökad attraktivitet men även lönsamheten för fastighetsbolag. Det kommer även vara av intresse att i tidiga skeden dela upp kostnaden för certifieringen bland samtliga berörda parter för att inte belasta en enskild aktör.

<sup>1</sup> Björn Siesjö (Stadsarkitekt Göteborgs stad) intervjuad 2014-03-19.

<sup>2</sup> Magnus Kroon (Utvecklingschef Svensk Handel) intervjuad 2014-03-13.

<sup>3</sup> Ann-Kristin Karlsson (HCS Manager Sweden Green Building Council) telefonintervju 2014-04-04.



## 5.4 Utmaningar ur aktörers perspektiv

De respondenter som medverkat i intervjustudien menar på att det finns flera svårigheter gällande hållbar stadsutveckling. Den största svårigheten som flertalet aktörer betonar ligger i att definiera hållbar stadsutveckling eftersom det anses vara ett komplext och otydligt system (Delegationen för hållbara städer, 2012). En aktör menar att när något upplevs som komplext är det vanligt att försöka strukturera för att få någon typ av bild över systemet men detta innebär även en risk. Respondenten förklarar detta med att det finns en risk att förenkla något som faktiskt är komplext vilket kan leda till en brist gällande helhetsgreppet. Svårigheten men även nyckeln ligger i att lyckas få med sig helheten men att kunna agera i olika delar.

Ytterligare en stor svårighet som flera aktörer belyser är att samtliga projekt som genomförs måste ha en ekonomisk bärighet för att vara möjliga att genomföra. Sedan 2011 är det inte endast privata bolag som måste kunna visa på ekonomisk bärighet för att genomföra projekt utan detta gäller numera även för kommunala bostadsbolag som måste ha marknadsmässig avkastning (Söderberg, 2012). Detta leder till en begränsning i de projekt och åtgärder som skulle vara intressanta ur ett stadsutvecklingsperspektiv.

”De ekonomiska förutsättningarna är alltid en svårighet, viktigt att hitta modeller så det blir ett incitament för alla att göra sitt. För det är nog så det måste vara att alla får göra sin del.” – Elisabeth Vansvik

”Vi gör jättemycket men finns det ingen ekonomi i det så faller det ju oftast ändå. Många gånger gäller det att få med ekonomin och få tillbaka sin investering. Det är nog den stora svårigheten. Sen så gäller det även att prioritera och hitta drivkrafter i det och varför man ska göra det så det inte bara blir en massa snack.” – Henrik Bredenfeldt

Några respondenter i intervjustudien menar att en svårighet är olika aktörers investeringshorisont, det vill säga att aktörer investerar i olika tidsperspektiv. En del aktörer arbetar kontinuerligt med att producera nya fastigheter för att sedan äga det själv och tenderar då att premiera en del åtgärder före andra i byggnaden. I dessa fall är det även vanligt att studera närområdet i samspel med andra aktörer och hur detta skulle kunna förbättras. Andra aktörer som kanske har för avsikt att sälja sitt objekt har sannolikt agendor som styr åt andra håll. Däremot menar en annan respondent att även om ett bolag har en kort investeringshorisont är det av stor vikt att arbeta med hållbarhet eftersom ett misslyckat projekt kan skada bolagets anseende inom branschen och för potentiella framtida kunder och intressenter. Även om samtliga intressenter menar att hållbarhet är något de strävar mot utgör de olika investeringshorisonterna ett hinder för den hållbara staden (Delegationen för hållbara städer, 2012).

Utöver de ekonomiska svårigheter och begränsningar som tagits upp gällande hållbar stadsutveckling menar Kroon på att en stor svårighet är de olika aktörernas åsikter och särintressen<sup>1</sup>.

”Jag tror det är förståelsen för varandra, att de går i konflikt med varandra eller att man har så helt vitt skilda åsikter på hur man ska nå målen ibland.” – Magnus Kroon

<sup>1</sup>Magnus Kroon (Utvecklingschef Svensk Handel) intervjuad 2014-03-13.

Som Kroon nämner är det av stor vikt att förstå varandras intressen och ståndpunkter i olika frågor för att kunna komma fram till någon konkret lösning<sup>1</sup>. Som nämnts tidigare finns det en risk att stuprörstänkande leder till konflikter vid nya stadsutvecklingsprojekt och att detta riskerar att hämma en potentiell positiv utveckling. Även här spelar vikten av samverkan en stor roll eftersom det är någonting som krävs för att kunna skapa en hållbar stad. I staden inryms flera olika aktörer men även olika typer av människor vilket medför att olika intressen måste kompromissa för att skapa någonting hållbart. Ett exempel på samverkan mellan flera aktörer är Innerstaden Göteborg där flera verksamheter samverkar för att skapa en attraktiv stadskärna som sätter Göteborgs stad på kartan (Innerstaden, 2014). I litteraturen *Utveckla din stad- en handbok för städer med ambitioner* nämns att det krävs en stark stadskärna för att locka människor till en viss region vilket visar på betydelsen av att aktörer går samman och arbetar mot en gemensam vision (Antoni, Berggren, Kruth, 2012).

## 5.5 Ansvarsfördelning mellan aktörer

I större komplexa system kan det vara betydelsefullt med en tydlig ansvarsfördelning men även att någon part tar en ledande roll. På så sätt kan arbetet och ansvaret tydligare struktureras och därmed skapa en mer effektiv process där samtliga aktörer arbetar mot ett gemensamt mål och inom samma ramar (Delegationen för hållbara städer, 2012). Då flertalet respondenter menar på att hållbar stadsutveckling är svårt att definiera och därmed anses komplext ställdes en fråga gällande ansvarsfördelning mellan olika aktörer. När ansvarsfördelning diskuteras menar några av respondenterna att kommunen måste sätta ramverket för hur hållbar stadsutveckling ska genomföras.

”Alla aktörer måste vara med. Kommunen, staden måste gå före och sätta målen och nivåerna. Det gör vi i för liten utsträckning i Göteborg faktiskt.” – Björn Siesjö

”Kommunen har ett större ansvar, vore klokt att agera mer som en samlade kraft. Men man saknar resurser och kompetens till det.” – Ann-Louise Hohlfält

”Det måste nästan vara kommunerna, det är de som har möjligheten att genom sitt planmonopol att sätta ramar för vad man ska göra.” – Anna Denell

Både Siesjö<sup>2</sup>, Hohlfält<sup>3</sup> och Denell<sup>4</sup> menar att kommunen har det största ansvaret men samtidigt att alla aktörer måste göra sin del. Eftersom kommunen har möjligheten att ta beslut gällande hur marken i staden ska nyttjas har de ett större ansvar men även möjligheter i att arbeta för en hållbar stad. Andra aktörer menar att det är ett helt fördelat ansvar mellan samtliga aktörer inom branschen.

”Både stat, kommun och fastighetsbolag måste engagera sig men även andra aktörer.” – Elisabeth Vansvik

”Alla har sin roll, sin roll i laget, att man tar fram spegeln och tittar.” – Magnus Kroon

<sup>1</sup> Magnus Kroon (Utvecklingschef Svensk Handel) intervjuad 2014-03-13.

<sup>2</sup> Björn Siesjö (Stadsarkitekt Göteborgs stad) intervjuad 2014-03-19.

<sup>3</sup> Ann-Louise Hohlfält (Ansvarig Göteborgsplattformen Mistra Urban Futures) intervjuad 2014-03-26.

<sup>4</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

En respondent menar att det är ett delat ansvar om man ser till helheten vilket skapar en risk för att ingen upplever något direkt ansvar. En respondent i intervjustudien berättar om ett citat som visar på svårigheterna i att motivera den individuella fastighetsägaren att arbeta för en hållbar utveckling av staden i sin helhet.

”Jag äger endast den här fastigheten, hur ska jag kunna lösa Göteborgs segregationsproblematik?” – Anonym källa

Ovanstående citat pekar på en del av problematiken som ligger till grund för studien. Det vill säga bristen av påvisade incitament och lönsamhet för fastighetsägare i att investera i hållbar stadsutveckling, något som även Delegationen för hållbara städer menar är en bristvara (Delegationen för hållbara städer, 2012). Vidare menar Skingley att ingen aktör har möjlighet att ensam skapa hållbar stadsutveckling<sup>1</sup>.

”Vi måste förstå varandra och prata bättre om saker och ting. Det krävs en bättre förståelse och en bättre samverkan och diskutera saker och ting. Det är ingen av de olika aktörerna som kan lösa den här frågan ensam.” – Jonas Skingley

En aktör menar på att samtliga aktörer bär sitt individuella ansvar men att de som besitter störst påverkan och inflytande är politikerna och de styrande beslutsfattarna. En aktör menar däremot att de krav som kommunen ställer gällande exempelvis markanvisningar inte ställer speciellt utmanande krav på de olika aktörerna eftersom bolag inom branschen redan har kommit längre i sitt hållbarhetsarbete. Vidare betonar aktören istället att ansvaret och möjligheten till att skapa hållbar stadsutveckling ligger på fastighetsägarna och utvecklarna i staden.

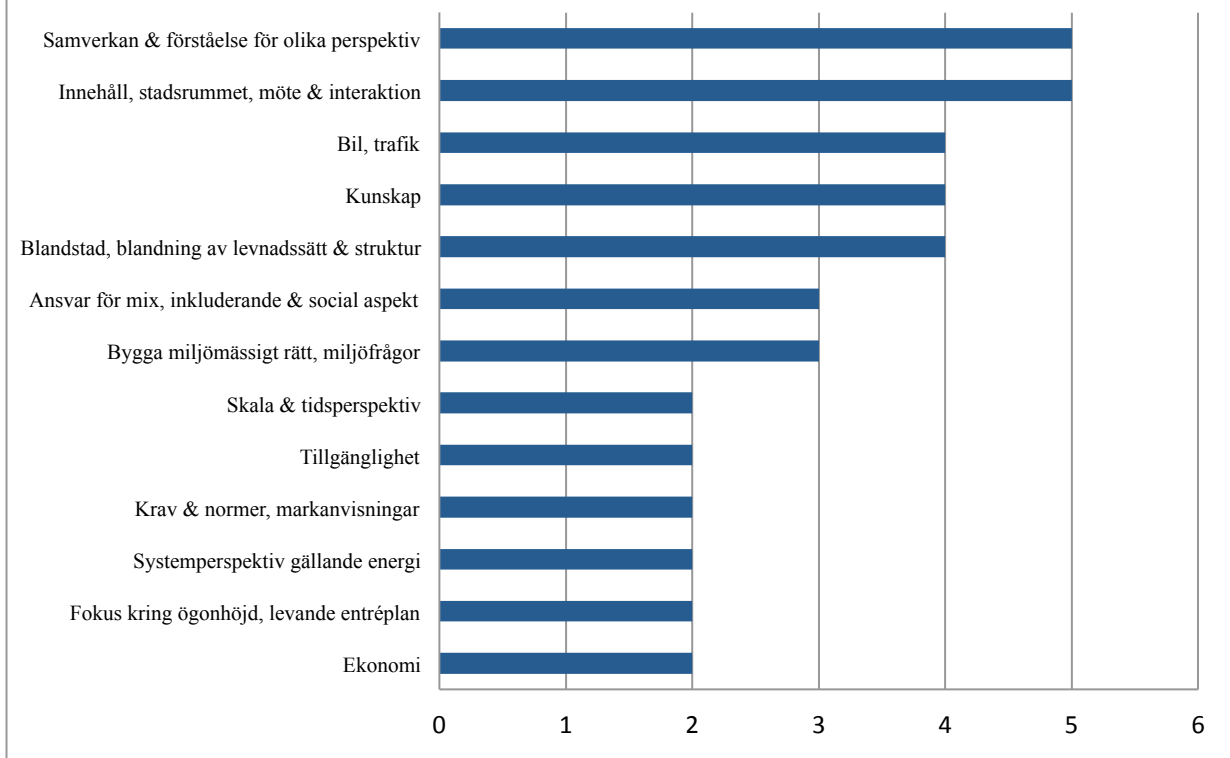
## 5.6 Faktorer av väsentlig betydelse

För att få en djupare förståelse inom ämnet hållbar stadsutveckling har faktorer som är av relevans identifierats. De faktorer som belystes under intervjuerna är respondenternas egna reflektioner gällande ämnet. En presentation samt spridningen mellan de olika faktorerna presenteras nedan.

---

<sup>1</sup> Jonas Skingley (Regionschef Fastighetsutveckling Peab) intervjuad 2014-03-27.

## Faktorer gällande hållbar stadsutveckling



**Figur 4: Faktorer av väsentlig betydelse**

Som tidigare har belysts är ämnet hållbar stadsutveckling komplext och även svårdefinierat. När respondenterna fick besvara frågan angående faktorer som är viktiga att prioritera vid hållbar stadsutveckling var det flera utav undersökningens respondenter som belyste svårigheten att enbart visa på ett eller ett par områden som är viktiga att prioritera. Enligt bland andra Kristina Gabriell, Miljöchef på Peab, är en av svårigheterna i att skapa en hållbar stad att flera olika aspekter och områden måste ges lika stor uppmärksamhet<sup>1</sup>.

”Det är svårt att plocka ut ett viktigt enskilt område.” – Kristina Gabriell

Dock finns det flertalet faktorer som kan vara särskilt viktiga att prioritera i arbetet mot en hållbar stad. I undersökningen har flertalet faktorer belysts och i tabellen ovan har 13 olika faktorer hämtats från de intervjuer som genomförts och dessa presenteras nedan.

- Samverkan och förståelse för olika perspektiv
- Innehåll, stadsrummet, möte och interaktion
- Bil, trafik
- Kunskap
- Blandstad, blandning av levnadssätt och struktur
- Ansvar för mix, inkluderande och social aspekt
- Bygga miljömässigt rätt, miljöfrågor
- Skala och tidsperspektiv (långsiktighet)
- Tillgänglighet
- Krav och normer, markanvisningar

<sup>1</sup> Kristina Gabriell (Miljöchef Peab) intervjuad 2014-03-27.

- Systemperspektiv gällande energi
- Fokus kring ögonhöjd, levande entréplan
- Ekonomi

De främsta områdena som respondenterna anser är viktiga att prioritera är samverkan, innehåll, stadsrummets möte och interaktion, kunskap, bil och trafik samt blandstad, blandning av levnadssätt och struktur.

En prioritering som flertalet aktörer framhåvt är att det måste till en samverkan och samordning mellan aktörer för att kunna förstå och fortsätta utvecklingen av den hållbara staden.

”Jag tror att man behöver samverka mer, hitta samverkansmodeller samt att förstå strukturer och roller bättre.” - Ann-Louise Hohlfält

Ytterligare en faktor som anses vara viktig att prioritera i strävan mot hållbar stadsutveckling är innehållet i staden, stadsrummet samt möjligheter för möte och interaktion. Enligt Denell är det av stor vikt att titta på innehållet i staden då det som är rätt innehåll på en viss plats kan bli helt fel innehåll i ett annat område<sup>1</sup>. Kunskap är ännu en faktor som flera av intressenterna uttryckte var av väsentlig betydelse. För att kunna skapa hållbar stadsutveckling är det av stor vikt att ha kunskap om ämnet och vad som krävs för att uppnå detta, vilket flera aktörer betonar.

En fråga som vanligen diskuteras är gällande det ekologiska fotavtrycket och de åtgärder som krävs för att minska detta. I dagens samhälle är urbanisering ett ständigt diskuterat ämne då det är inom staden de flesta av dagens hållbarhetsutmaningar kan urskiljas. Utsläpp inom städer utgör över 70 procent av de globala koldioxidutsläppen vilket är tärnande på jordens resurser (WWF b, 2014). I den intervjustudie som genomfördes framkom det att flera intressenter lade stor vikt vid ämnet bil och trafik och dess planering samt hur invånare transporterar och förflyttar sig inom staden.

”En faktor som jag tror är jätte viktig för att man ska lyckas uppnå hållbar stadsutveckling är kollektivtrafiklösningar, att man bygger en stad som gör att man enkelt kan ta sig.” – Camilla Nyman

”Måste fundera över vad man kan göra för att få den bästa transporteffektiviteten av människor och varor. Det är en mycket viktig faktor i strävan mot hållbar stadsutveckling.” – Anna Denell

Den sista av de faktorer som framkom som ett av de främsta områdena under intervjustudien var blandstad, blandning av levnadssätt och struktur där respondenter belyste att det är viktigt att strukturera ett område där hänsyn tas till att skapa blandning av aktiviteter i området. I områden med huvudsakligen kommersiella fastigheter finns det en risk att området blir ödsligt och tomt efter de tider då lokalerna har stängt. Enligt Lars Bern på Business Region Göteborg kan det vara en fördel ur ett trygghetsperspektiv, dels för kommersiella lokaler men också för området, att skapa en uppblandad stadskärna där människor rör sig i ett område under stora delar av dygnet<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

<sup>2</sup> Lars Bern (Processledare för hållbara transporter och energisystem, Business Region Göteborg) intervjuad 2014-04-09.

”För att kunna uppnå hållbar stadsutveckling är det viktigt att tänka blandstad och inte bara i grönområden mellan ytorna utan att även tänka byggnad för byggnad.” – Lars Bern

## 5.7 Hållbar stadsutveckling sett till värde och lönsamhet

Syftet med studien har varit att försöka visa på om hållbar stadsutveckling kan bidra till ett höjt fastighetsvärde. I de intervjuer som genomförts har detta diskuterats och flertalet aspekter har belysts. När respondenterna fick besvara frågan om hållbar stadsutveckling kan ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet återfanns en genomgående övertygelse om detta.

”Absolut, definitivt, helt och hållet!” – Björn Siesjö

”Ett område som är byggt på ett hållbart sätt och är socialt attraktivt och som är byggt med bra kvalité och långsiktighet i tanken är mer värt.” – Elisabeth Vansvik

”Absolut, helt övertygad om detta. Hållbar stadsutveckling kan skapa ett höjt fastighetsvärde eftersom det gör området mer attraktivt.” – Ann-Kristin Karlsson

Även om flertalet av respondenterna menar på att hållbar stadsutveckling har en positiv inverkan på fastighetsvärdet har även tveksamheter gällande denna hypotes belysts. Denell belyste att det främst är hållbar stadsutveckling i områden som idag kanske inte är fullt så attraktiva som kan ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet<sup>1</sup>. Med detta menar Denell att hållbar stadsutveckling i ett område som redan anses attraktivt inte får lika stor genomslagskraft på fastighetsvärdet som en insats skulle kunna få i ett mindre attraktivt område. Däremot är det av stor vikt att vidmakthålla de värden som redan existerar i ett attraktivt område.

”Alla fastighetsägare har ett ansvar att inte bara se till sina egna fastigheter utan vilja vara med och påverka stadens attraktivitet.” – Lisa Wistrand

Wistrand menar att det är av stor vikt att fastighetsägare är delaktiga i att utforma en attraktiv stad<sup>2</sup>. Genom att fastighetsägare tittar utanför sina fastigheter och undersöker vad som kan göras för att skapa en mer attraktiv miljö kan detta stärka värdet på fastighetsbestånden. Detta är något som har blivit allt mer förekommande idag då fastighetsbolag har insett vikten av att sätta sina fastigheter i en kontext<sup>3</sup>.

Tidigare studier har genomförts gällande huruvida aktörer kan visa på lönsamhet vid investeringar i de sociala aspekterna inom hållbar stadsutveckling. Slutsatserna från dessa studier var att trots svårigheten att med exakthet kunna peka på storleken av lönsamhet som blivit resultatet av en investering är det möjligt att se att det finns en lönsamhet att investera i social hållbarhet (Söderberg, 2012). I takt med att SGBC utvecklar en svensk version av BREEAM Communities kommer det troligtvis bli

<sup>1</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

<sup>2</sup> Lisa Wistrand (Specialist på social hållbarhet White) intervjuad 2014-03-26.

<sup>3</sup> Yngve Karlsson (development partner 09 AB) intervjuad 2014-02-21.

enklare att med hjälp utav olika indikatorer visa på hur hållbar stadsutveckling kan vara av lönsam karaktär gällande de sociala- och ekonomiska aspekterna<sup>1</sup>.

En viktig aspekt att belysa gällande ämnet och lönsamhet är att det krävs handling för att skapa värde. Detta är något som belystes vid ett föredrag under Business Arena Göteborg den 8:e april.

”Värde skapas inte av sig själv utan av aktörer på marknaden. Intressenter som skapar värde.” – Anonym källa

---

<sup>1</sup> Ann-Kristin Karlsson (HCS Manager Sweden Green Building Council) telefonintervju 2014-04-04.

## 6 Resultat och analys

I följande kapitel presenteras studiens resultat. Inledningsvis presenteras författarnas förtydligande av hållbar stadsutveckling som baserats på litteratur samt genomförd intervjustudie för att reducera ämnets komplexitet. Vidare utreds de lönsamhetskalkyler som presenterades i kapitel 4 för att undersöka om det är möjligt att med hjälp av dessa påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling.

### 6.1 Författarnas förtydligande av hållbar stadsutveckling

Med utgångspunkt i tidigare kapitel samt genomförd intervjustudie har ämnet hållbar stadsutveckling och dess komplexitet identifierats. Flertalet av de respondenter som intervjuats har klargjort att det i nuläget är svårt att finna en specifik definition inom ämnet och att det därmed finns en efterfrågan på detta. För att underlätta studiens utredning gällande värde och lönsamhet samt för att inom branschen skapa en gemensam bild gällande hållbar stadsutveckling har studien resulterat i framtagandet av ett förtydligande inom ämnet.

”Svårigheten ligger i att det är svårt att definiera och att det är komplext och inte så tydligt men alla vet att det är viktigt.” – Lisa Wistrand

Eftersom det i dagsläget inte finns någon tillräckligt tydlig och klar definition och ämnet anses vara ett komplext och otydligt system kan detta leda till att det är svårt att främja hållbar stadsutveckling. För att möjliggöra ett förtydligande av hållbar stadsutveckling har främst frågorna i intervjustudien gällande vilka faktorer som är av väsentlig betydelse och vilka svårigheter som finns med att uppnå hållbar stadsutveckling belysts, se bilaga I. Vidare har även vedertagna definitioner beaktats. Tidigare forskning kring ämnet och vad flertalet experter brukar utgå från när hållbar stadsutveckling diskuteras är definitionen av begreppet hållbar utveckling som togs fram av Brundtlandkommissionen. Ett komplement till denna definition är att de ekonomiska, sociala och ekologiska dimensionerna ska stödja varandra i strävan mot en hållbar utveckling (Regeringskansliet, 2014). Det finns flertalet exempel på att de tre olika perspektiven spelar stor roll för utvecklingen av staden.

”Det är en helhetssyn utifrån ett ekonomiskt, socialt- och ekologiskt perspektiv. Det är jättekomplicerat och det bygger väldigt mycket på kunskap, samverkan och att skapa en ökad kvalitet för människorna som bor där. Livskvalité då har man lyckats.”  
– Magnus Kroon

”En stad ska fungera strukturellt för att stötta ett beteende som är hållbart och funkar ekonomiskt, miljömässigt och socialt.” – Lisa Wistrand

Under en längre tid har den ekologiska dimensionen varit i fokus eftersom den i större utsträckning varit mätbar. Under intervjustudien har flertalet aktörer dock betonat vikten av de två andra perspektiven, det ekonomiska och sociala, samt att dessa bör ges lika stor uppmärksamhet. En respondent från studien nämner bland annat att det är först då som ett riktigt åtagande gällande hållbarheten kan genomföras.



”Desto mer utvecklad diskussionen blir så inser man att det gröna och det ekologiska är en viktig beståndsdel men det ekonomiska och det sociala perspektiven är minst lika viktiga. Dem är oftast svårare att hantera, men det är först när vi får kraft i alla tre som vi de facto jobbar med hållbarhetsfrågan.” – Anonym källa

Ytterligare en aspekt som har diskuterats är att staden ska utvecklas på ett sätt som gör att flera typer av verksamheter kan verka inom området men även att människor kan trivas och vara en del av staden i den miljö som skapas.

”Hållbar stadsutveckling för mig är en blandning av olika typer av verksamheter som kan samsas och leva i ett gaturum. Så en blandning av olika verksamheter men där fokus ligger på att skapa en social miljö där människor kan trivas och leva och bo men även jobba och gå och besöka.” – Patrik Lund

Utifrån de olika respondenternas svar samt det vedertagna begreppet för hållbar utveckling har studien resulterat i följande förtydligande av begreppet:

*”I strävan mot hållbar stadsutveckling är det av stor vikt att ta hänsyn till och väga samman de sociala, ekonomiska och ekologiska aspekterna för alla individer i samhället såväl nu som i framtiden.”*

Inledningen av frasen som lyder *”I strävan mot”* motiveras med att hållbar stadsutveckling inte är en slutdestination utan snarare en kontinuerlig process som innebär en ständig utveckling och förbättring utav staden. *”Hänsyn till och väga samman de sociala, ekonomiska och ekologiska aspekterna”* har huvudsakligen inhämtats från Brundtlandkommisionens definition gällande hållbar utveckling men även från den intervjustudie som genomförts. Skillnaden i detta förtydligande av hållbar stadsutveckling är däremot vikten av en sammanvägning av samtliga aspekter. Vidare innebär *”för alla individer i samhället”* att en hållbar stad betyder en stadsmiljö där samtliga av samhällets individer inryms och blir en självklar del utav staden. *”Såväl nu som i framtiden”* står för vikten av att en stad inte enbart ska planeras i det långa perspektivet utan även att den ska vara attraktiv för dagens invånare. Däremot krävs ett långt planeringsperspektiv för att den hållbara stadsutvecklingen ska vara en kontinuerlig process och inte en slutdestination. Sammantaget handlar hållbar stadsutveckling om att hållbart utveckla staden samt att de åtgärder som genomförs är hållbara idag såväl som i framtiden.

## **6.2 Hållbar stadsutveckling sett till värde**

Som presenterats i tidigare kapitel är intervjuade respondenter överens om att hållbar stadsutveckling kan ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Detta eftersom hållbar stadsutveckling bidrar till att skapa en attraktiv stad där människor vill vistas och där verksamheter ser affärsmöjligheter. Genom skapandet av en attraktiv stad där verksamheter vill etableras skapas även en efterfrågan på verksamhetslokaler. Däremot menar en del respondenter att utveckling av redan attraktiva områden inte har en lika stor inverkan på fastighetsvärdet som en investering i ett område med utvecklingspotential skulle kunna ha.

Ett exempel inom ekologisk hållbarhet som skulle kunna ha en påverkan på marknadsvärdet är miljöcertifiering av en fastighet. Detta innebär exempelvis energieffektiviserande åtgärder vilket inte bara gynnar de ekologiska aspekterna utan

även det ekonomiska perspektivet då detta leder till lägre driftkostnader. Miljöcertifierade byggnader innebär dessutom att de byggnader som uppförs får en längre livslängd och därmed även längre avskrivningstider vilket är fördelaktigt ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv<sup>1</sup>. Flertalet fastighetsbolag använder sig utav miljöcertifiering av sina fastigheter och har på så sätt skapat sig en hållbarhetsprofil gällande detta. Även om det kan finnas svårigheter i att påvisa en miljöcertifierings direkta inverkan på marknadsvärdet menar en respondent att det kan vara svårt att sälja en fastighet som inte är miljöcertifierad. För förvaltande bolag som inte har för avsikt att sälja av sina fastigheter finns det däremot flera incitament i att certifiera sina byggnader eftersom detta kan ha en positiv inverkan på driftkostnaderna. Det finns även flera hyresgäster och verksamheter som idag efterfrågar lokaler i certifierade byggnader vilket bidrar till att skapa incitament för att certifiera sina fastigheter<sup>2</sup>.

### **6.3 Är det möjligt att påvisa lönsamhet med presenterade kalkyler?**

Då studien ämnar undersöka om det är möjligt att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling har de lönsamhetskalkyler som presenterats i kapitel 4 utvärderats utifrån hållbar stadsutveckling. Denna utredning presenteras nedan.

#### **6.3.1 Företagsekonomisk kalkyl**

Enligt den företagsekonomiska kalkylen är det av intresse att undersöka på vilket sätt en investering kan ge avkastning i framtiden (Lind, 2012). Genom att studera de grundläggande faktorerna som inkluderas i en företagsekonomisk kalkyl sett till hållbar stadsutveckling kan det utredas om lönsamhet är möjligt att påvisa med hjälp utav denna metod. Då flertalet av de intervjuade respondenterna betonar vikten av att samtliga projekt som genomförs måste ha en ekonomisk bärighet är det nödvändigt att under projekteringsfasen undersöka om en investering är lönsam. Då hållbar stadsutveckling syftar till att skapa en hållbar stad som är attraktiv både idag och i framtiden är det av stor vikt att samtliga aspekter samverkar. Då studien har använt ett helhetsgrepp på ämnet har den företagsekonomiska kalkylen valts att även den studeras i ett helhetsperspektiv. Därmed undersöks om det är möjligt att påvisa lönsamhet för det kommersiella fastighetsbolaget i att vara delaktiga i skapandet av en hållbar stad.

Då utgångspunkten i utredningen är gällande hållbar stadsutveckling i dess helhet har analysen gällande den företagsekonomiska kalkylen och lönsamhetsbedömning utgått ifrån detta. Därmed identifieras en del svårigheter utifrån de grundläggande faktorer som Lind menar har en inverkan på den företagsekonomiska lönsamhetskalkylen. Inledningsvis menar Lind att det krävs ett uppskattat investeringsbelopp vilket i detta fall innebär en svårighet gällande att med exakthet veta vilka summor som krävs för att skapa en hållbar stad. Det skulle istället krävas ett avgränsat projekt för att kunna identifiera storleken på investeringen. Dessutom innebär hållbar stadsutveckling en helhetssyn där flertalet aktörer måste samverka vilket innebär svårigheter för den individuella fastighetsägaren att se dennes del i detta komplexa system. Vidare menar Lind att det krävs en beräkning gällande hur en investering kan påverka hyressättningen i framtiden (Lind, 2012). Eftersom en attraktiv stad skapar en efterfrågan på lokaler då verksamheter vill etablera sig, kan det antas att detta genererar i en positiv inverkan på hyressättningen. Däremot finns det svårigheter i att uppskatta storleken på den inverkan som detta kan ha på hyressättningen av en kommersiell fastighet eller lokal. Det

---

<sup>1</sup> Åsa Linder (Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle) intervjuad 2014-02-19.

<sup>2</sup> Anna Denell (Hållbarhetschef Vasakronan AB) videokonferens 2014-03-18.

föreligger även svårigheter att med ett helhetsgrepp identifiera framtida drift- och underhållskostnader då dessa specificeras beroende på konkreta åtgärder.

Genom att analysera de grundläggande faktorerna i en företagsekonomisk kalkyl identifieras den svårighet som även tidigare genomförda studier visat på, nämligen att påvisa den lönsamhet som aktörer är övertygade om. En anledning till detta anses vara att det är svårt att identifiera effekter som en viss investering kan tänkas ge upphov till för den individuella fastighetsägaren. Dessutom är ämnet hållbar stadsutveckling ett brett begrepp som omfattar samtliga aspekter inom den hållbara staden vilket kan leda till en svårighet att inrymma samtliga faktorer i den prövade kalkylen. Däremot kan det antas att en hållbar stad är en förutsättning för att det överhuvudtaget ska finnas någon möjlighet för ett fastighetsbolag att bedriva sin verksamhet. Detta då en ohållbar stad skulle innebära en stadsmiljö där människor varken vill bo eller arbeta vilket resulterar i att det inte finns någon lönsamhet för näringsidkare att bedriva verksamhet i den berörda staden. Därmed styrks den övertygelse som återfinns inom branschen och som förtydligades i genomförd intervjustudie, att hållbar stadsutveckling har en positiv inverkan på fastighetsvärdet.

Sammantaget visar utredningen att det föreligger svårigheter att med utgångspunkt i en företagsekonomisk kalkyl påvisa lönsamhet för ett kommersiellt fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling. Anledningen till detta är att ämnet utgör ett komplext system och att det därmed finns svårigheter i att urskilja specifika kostnader och effekter som kan tänkas uppkomma. Därmed motiveras fortsatt forskning kring ämnet där exempelvis referensprojekt skulle skapa ett incitament för den kommersiella fastighetsägaren att arbeta med hållbar stadsutveckling.

### **6.3.2 Samhällsekonomisk kalkyl**

Den samhällsekonomiska kalkylen är främst förekommande vid större offentliga projekt som exempelvis anläggning av nya kommunikationsförbindelser (Lind, 2012). Då hållbar stadsutveckling involverar projekt av olika storlek innebär detta att en samhällsekonomisk kalkyl skulle kunna appliceras på större omfattande stadsutvecklings åtgärder. För att möjliggöra en analys av hållbar stadsutveckling sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv förs ett resonemang gällande arbetet i att skapa en hållbar stad för alla individer i samhället. Genom att applicera en samhällsekonomisk kalkyl på hållbar stadsutveckling identifieras än en gång den komplexitet som ämnet medför.

Enligt Lind inleds en samhällsekonomisk kalkyl med att studera vilka alternativ som är möjliga att genomföra (Lind, 2012). I fall där en hållbar stad är det som eftersträvas finns det flertalet alternativ som möjligtvis skulle vara intressanta och fördelaktiga att genomföra. Däremot krävs ett specifikt ändamål för att kunna identifiera relevanta åtgärder och alternativ. Detta innebär att det skulle krävas ett specifikt område inom staden eller en viss effekt som eftersträvas för att konkretisera och identifiera relevanta alternativ. Vidare menar Lind att möjliga effekter som en konsekvens av identifierade alternativ ska utredas vilket är en svårighet för kalkylen eftersom det även i detta fall skulle krävas ett specifikt område för att möjliggöra en konkretisering av en viss åtgärd. Även om en samhällsekonomisk kalkyl genomförs på ett specifikt projekt föreligger svårigheter i att veta vilka direkta och indirekta effekter som en åtgärd kan frambringa. Eftersom det i sin tur innebär en svårighet och ett kritiskt moment i studien leder det till svårigheter i att mäta effekter i ”naturliga enheter”.

Sammantaget är det troligt att det med hjälp utav en samhällsekonomisk kalkyl är möjligt att påvisa en lönsamhet gällande investering i att skapa en hållbar stad. Däremot föreligger flera svårigheter i att inom kalkylens ramar identifiera faktiska åtgärder samt att värdesätta dessa på ett korrekt sätt. Dessutom innebär lönsamheten troligtvis främst en investering för staden i stort men även i det längre perspektivet för den individuella fastighetsägaren. Till följd utav hållbar stadsutveckling skapas mervärden för staden i stort som framkommit i genomförd intervjustudie. Exempel på mervärden som framkom var ekonomisk tillväxt, ökade arbetstillfällen samt minskad miljöpåverkan. Därmed skulle detta indirekt kunna leda till positiva effekter för en fastighetsägare om en stad anses mer attraktiv då det skapar en större efterfrågan på kommersiella lokaler till följd utav en positiv ökning av verksamhetsetableringar i området. Detta bidrar i sin tur till ekonomisk tillväxt i det berörda området vilket är fördelaktigt sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Genom att skapa en hållbar stad skapas förutsättningar för positiva värden som gynnar staden i stort såväl som det kommersiella fastighetsbolagets verksamhet. Då studien har använt ett helhetsgrepp gällande hållbar stadsutveckling har detta utgjort ett hinder för en samhällsekonomisk kalkyl då detta skapar svårigheter i att identifiera de åtgärder som krävs för att skapa en hållbar stad. Vidare innebär detta dessutom svårigheter i att identifiera de effekter som dessa åtgärder ger upphov till. Därmed motiveras fortsatta studier inom ämnet för att tydliggöra den lönsamhet som aktörer inom branschen är övertygade om.

### **6.3.3 Sammanfattning lönsamhet**

Utredningen av de två presenterade kalkylerna pekar på att det finns svårigheter i att påvisa lönsamhet med utgångspunkt i dessa metoder. En svårighet ligger i att identifiera vilka effekter som en individuell investering kan ge upphov till men även i att värdera positiva effekter. Även om det finns svårigheter i att visa på lönsamhet är en motivering för fastighetsbolag att investera i hållbar stadsutveckling att det på lång sikt kan skapa flera ekonomiska värden. Exempelvis kan en attraktiv stadskärna bidra till längre genomsnittlig uthyrningstid av lokaler vilket skapar färre vakanser och lägre kostnader<sup>1</sup>. Ytterligare motivering att investera i hållbar stadsutveckling ur ett fastighetsbolags perspektiv är grundtanken om att attraktiva städer lockar till sig begåvade människor som i sin tur lockar till sig lönsamma företag (Antoni, Berggren, Kruth, 2012). Detta kan på så sätt bidra till en attraktiv stad där företag väljer att etablera sig och därmed bidra till stadens såväl som de kommersiella fastighetsbolagens ekonomiska tillväxt. Dessutom visar genomförd intervjustudie på en övertygelse bland aktörer att hållbar stadsutveckling har en positiv inverkan på fastighetsvärdet.

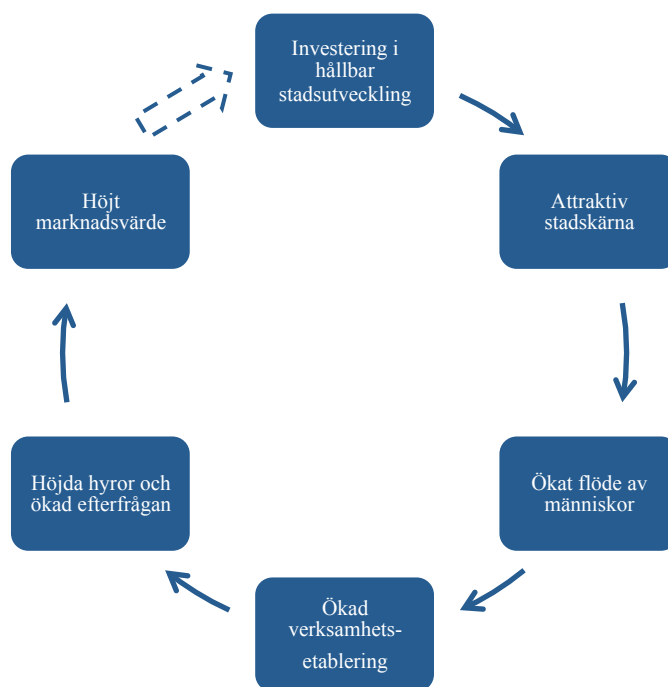
## **6.4 Investeringshjulet**

Utifrån genomförd litteratur- samt intervjustudie har ett resonemang klargjorts gällande hållbar stadsutveckling och dess inverkan på marknadsvärdet. Även om det identifierats svårigheter gällande utvärderade kalkyler har resonemang framkommit under intervjustudien som styrker teorin om att hållbar stadsutveckling är av lönsam karaktär. Detta har resulterat i en konceptmodell som illustrerar det resonemang som menar att attraktiva städer lockar till sig intelligenta människor som leder till att verksamheter vill etablera sig i staden. Exempelvis har respondenter belyst att attraktiva områden kan leda till en större efterfrågan på lokaler vilket för fastighetsbolagen innebär att en högre hyra kan tas samt en minskad risk för vakanser. Detta skapar en ekonomisk hållbarhet vilket

---

<sup>1</sup> Åsa Linder (Head of Research and Valuation Jones Lang LaSalle) intervjuad 2014-02-19.

är av intresse för kommersiella fastighetsbolag. Utifrån detta resonemang har författarna tagit fram en konceptmodell som valts att benämnas investeringshjulet, se figur 5. Denna modell tydliggör vad investering i hållbar stadsutveckling kan resultera i sett ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Investeringshjulet behandlar kommersiella lokaler och berör således inte bostadsmarknaden.



**Figur 5: Investeringshjulet**

Investeringshjulet åskådliggör vad en investering i hållbar stadsutveckling skulle kunna innebära för marknadsvärdet på en fastighet. Denna modell är en konceptmodell och berör således ett förenklat scenario där en väl genomförd investering resulterar i ett höjt marknadsvärde. Modellen grundas i teorin om att ett attraktivt område där människor vill bo, vistas och arbeta skapar en ökad efterfrågan på lokaler som därmed möjliggör en acceptans av höjd hyressättning. Dessutom kan ökad efterfrågan bidra till färre vakanser vilket är fördelaktigt ur ett förvaltande fastighetsbolags perspektiv då en uppsägning innebär merkostnader för fastighetsbolaget som exempelvis anpassning för en ny hyresgäst och upprättande av hyreskontrakt etcetera. Hållbar stadsutveckling är en ständig process vilket även investeringshjulet kan anses vara. Då ett eventuellt höjt marknadsvärde har uppnåtts kan ytterligare investeringar gällande hållbar stadsutveckling genomföras och därmed påbörjas en ny process i det kontinuerliga stadsutvecklingsarbetet såväl som i investeringshjulet.

Utifrån investeringshjulet kan flertalet värden skapas som kan vara av positiv karaktär för såväl det kommersiella fastighetsbolaget som samhället i stort. Detta har även belysts i den genomförda intervjustudien. Genom att skapa en attraktiv stadskärna som leder till ett ökat flöde av människor och ökad verksamhetsetablering kan detta bidra till den ekonomiska tillväxten som ingår i den ekonomiska hållbarheten. Dessutom innebär ökad verksamhetsetablering fler arbetstillfällen som även detta bidrar till ekonomisk tillväxt och har positiv inverkan för samhället i stort. Vidare bidrar den hållbara stadsutvecklingen till en minskad miljöpåverkan vilket innefattas i den ekologiska hållbarheten.

Kritik kan däremot riktas mot denna konceptmodell då det finns fallgropar i att genomföra hyreshöjningar eftersom detta kan ha en inverkan på vilka verksamheter som

har möjlighet att etablera sig i ett område. Ytterligare kritik som kan riktas mot modellen är att den enbart visar på faktorer som en investering i hållbar stadsutveckling kan medföra och är således inte ett mätinstrument. Med tanke på att det finns en strävan efter att skapa en hållbar stad kan det därmed anses relevant att använda sig av individuellt reglerade hyresavtal beroende på vilken verksamhet som önskar etablera sig i ett visst område<sup>1</sup>. Ytterligare negativa effekter vid högt satta hyror till följd av en attraktiv stadsmiljö är den segregation som kan tänkas uppkomma vilket därmed motverkar den socialt hållbara staden. Segregation kan uppkomma till följd utav att de verksamheter som har möjlighet att etablera sig endast anses attrahera en viss del av stadens invånare. En aktör menar att detta riskerar att medverka till segregation eftersom det i sin tur kan påverka vilka människor som väljer att röra sig i området. Eftersom en hållbar stad endast kan skapas om samtliga aspekter inom hållbarhet uppfylls är det därför av stor vikt att kommersiella fastighetsbolag sätter sina fastigheter i en större kontext.

Sammantaget visar investeringshjulet på det resonemang som identifierats gällande hållbar stadsutveckling och dess inverkan på fastighetsvärdet. Konceptmodellen grundas på resonemang som framkommit under genomförd intervjustudie samt inhämtad litteratur och bidrar således till en illustration av de positiva effekter som investering i hållbar stadsutveckling kan ge upphov till.

---

<sup>1</sup> Yngve Karlsson (development partner 09 AB) intervjuad 2014-02-21.

## 7 Slutsats

Syftet med studien var att undersöka om det finns en lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag i att investera i hållbar stadsutveckling och därmed höja värdet på dess fastigheter. Resultatet visar på att det finns svårigheter med prövade kalkyler och studiens helhetsgrepp på ämnet att kunna påvisa den lönsamhet som intervjuade respondenter är övertygade om. Svårigheten med att påvisa lönsamhet ligger främst i att identifiera de effekter som en åtgärd kan ge upphov till samt att kunna värdera denna effekt. Även om det finns svårigheter i att med hjälp av utredda kalkyler påvisa en lönsamhet visar den genomförda intervjustudien att aktörer inom branschen är överens om att hållbar stadsutveckling har en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Detta eftersom en attraktiv stad bidrar till ökad efterfrågan på verksamhetslokaler då företag ser affärsmöjligheter i att verka i det berörda området.

Ytterligare resultat från den genomförda intervjustudien visar på vikten av samverkan mellan flertalet aktörer för att kunna skapa en hållbar stad. En del plattformar för samverkan har identifierats under arbetets gång vilket visar på att det finns ett engagemang för att fokusera på hållbar stadsutveckling. Utifrån litteraturunderlag och genomförd intervjustudie har författarna förtydligat hållbar stadsutveckling. Då flertalet aktörer har lyft fram komplexiteten kring ämnet som en svårighet är förhoppningen med detta förtydligande att underlätta för en gemensam uppfattning kring vad hållbar stadsutveckling innebär.

Även om flertalet svårigheter har belysts vid utredning av ämnet som exempelvis komplexitet och att det finns svårigheter i att med utvärderade lönsamhetskalkyler påvisa lönsamhet, har positiva effekter för det kommersiella fastighetsbolaget identifierats. Dessa presenteras i den konceptmodell som tagits fram baserat på resonemang från genomförd intervjustudie och illustrerar de effekter som en investering kan ge upphov till. För det kommersiella fastighetsbolaget innebär en attraktiv stad en ökad efterfrågan på verksamhetslokaler vilket i sin tur kan leda till ett höjt marknadsvärde. Utöver de positiva effekter som identifierats för den individuella fastighetsägaren kan diverse positiva värden för samhället urskiljas vid hållbar stadsutveckling som exempelvis ekonomisk tillväxt, nya arbetstillfällen samt minskad miljöpåverkan.

Sammanfattningsvis visar examensarbetet på att det med de kalkyler som utretts föreligger svårigheter i att påvisa lönsamhet för kommersiella fastighetsbolag i att investera i hållbar stadsutveckling. För att kunna påvisa lönsamhet krävs ett annat tillvägagångssätt och andra metoder för att kunna påvisa den lönsamhet som flertalet aktörer påpekar i den intervjustudie som genomförts. Däremot är intervjuade aktörer inom branschen överens om att investering i hållbar stadsutveckling innebär en positiv inverkan på fastighetsvärdet eftersom detta bidrar till en ökad efterfrågan på lokaler vilket kan urskiljas i investeringshjulet. För att med säkerhet kunna identifiera vilka åtgärder samt hur dessa direkt eller indirekt påverkar fastighetsvärdet föreslås vidare forskning inom området.

## 8 Reflektioner och förslag på vidare forskning

I följande kapitel diskuteras resultatet samt författarnas reflektioner och observationer från den genomförda studien.

Precis som tidigare genomförda studier gällande att påvisa lönsamheten i att investera i hållbar stadsutveckling har studien resulterat i att det finns svårigheter med de utvärderade kalkylerna att genomföra detta. En av anledningarna till detta antas vara att det är svårt att sätta ett värde på de åtgärder som genomförs och hur dessa kan medverka till ett höjt fastighetsvärde. För att kunna påvisa den lönsamhet som aktörer inom branschen pekar på hade andra metoder för lönsamhetskalkylering varit intressanta och relevanta. Som Glaeser nämner lockar attraktiva städer till sig intelligenta människor vilket innebär att verksamheter vill etablera sig och därmed bidrar till en höjd efterfrågan på lokaler. Detta ligger i de kommersiella fastighetsbolagens intresse då detta skapar färre vakanser samt en potentiell acceptans på marknaden gällande hyreshöjningar. Därmed har värden identifierats som är av värde för såväl det kommersiella fastighetsbolaget som samhället i stort vilket illustreras i investeringshjulet.

Då studien valt att genomföras med ett helhetsgrepp på ämnet hållbar stadsutveckling skapades svårigheter i att med utvärderade kalkyler identifiera de effekter och nyttor som kan uppkomma till följd utav en investering. Efter genomförd studie anser författarna att utvärderade kalkyler möjligen hade kunnat visa på den övertygelse gällande lönsamhet som återfinns bland intervjuade aktörer. Samtidigt hade detta inneburit att antaganden hade behövt genomföras vilket i sin tur hade resulterat i ett resultat som bygger på antaganden. Detta visar än en gång på den komplexitet som ämnet medför och som har belysts i såväl litterära källor som genomförd intervjustudie.

En viktig aspekt att belysa gällande hållbar stadsutveckling i stort är ett bolags investeringshorisont. En del bolag arbetar med ett kontinuerligt förvaltningsarbete vilket motiverar investering i hållbar stadsutveckling då detta kan innebära en positiv inverkan på fastighetsvärdet i det längre perspektivet. För bolag som däremot arbetar med projektutveckling och därefter kommer att sälja av ett projekt påverkar detta deras investeringshorisont och således perioden inom vilken investeringen ska kunna räknas hem. Detta innebär att en investering i hållbar stadsutveckling är av större relevans för förvaltande bolag som ser till det på längre sikt. Däremot finns det även incitament för bolag med kortare investeringshorisont att arbeta med hållbar stadsutveckling eftersom en hållbar stad är en förutsättning för att det ska finnas en marknad för deras verksamhet. Då examensarbetet genomförts för Vasakronan AB som är ett förvaltande kommersiellt fastighetsbolag har fokus legat på att undersöka om det finns någon lönsamhet för deras del i att investera i hållbar stadsutveckling. Om studien däremot genomförts för ett bolag med en kortare investeringshorisont skulle detta ha kunnat påverkat studiens resultat.

En intressant observation från den genomförda intervjustudien är ansvarsfördelningen mellan aktörer. Innan studien påbörjades hade författarna en tes om att aktörer ansåg att kommunen bär det yttersta ansvaret för att skapa en hållbar stad. Under studien var det däremot flertalet respondenter som menade att det är ett fördelat ansvar mellan samtliga aktörer och att det krävs en samverkan. Detta motiveras med att kommunen företräder medborgarna och att aktörerna bär sitt individuella ansvar som verksamma inom branschen. Däremot finns det en risk att respondenter menat på att det är ett fördelat ansvar för att bilda en uppfattning om att de är ansvarstagande för staden i sin verksamhet. Det fördelade ansvaret som flertalet respondenter har belyst kan anses vara både negativt och positivt för målet mot en hållbar stad. Fördelen med denna fördelning är att samtliga aktörer erkänner sitt individuella ansvar i denna process vilket är en



nödvändighet då en hållbar stad enbart kan skapas genom samverkan. Nackdelen är dock att ingen individuell aktör tar direkt ansvar och en ledande roll i arbetet.

Som belysts i flertalet litterära källor har fokus under en längre tid legat på de ekologiska aspekterna inom hållbarhet. Däremot krävs ett större hänsynstagande till de sociala och ekonomiska dimensionerna för att kunna skapa en hållbar stad. Eftersom ämnet hållbar stadsutveckling anses komplext bland samtliga av de aktörer som intervjuats ser författarna att det krävs fortsatt forskning på ämnet och hur de olika dimensionerna kan sammanvägas i samtliga projekt. Detta är nödvändigt för att konkretisera ämnet i stort samt för att ge exempel på hur bolag kan involvera hållbar stadsutveckling i sin verksamhet samtidigt som det gynnar dem i slutändan.

Studien visar på en övertygelse om att hållbar stadsutveckling har en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Då det med utvärderade kalkyler identifierades svårigheter i att värdera och påvisa de effekter som en investering kan ge upphov till motiveras fortsatt forskning inom ämnet för att tydliggöra den övertygelse som återfinns bland aktörer inom branschen. Ett intressant angreppssätt hade varit att över tid studera ett område som genomgår större stadsutvecklingsåtgärder och att då undersöka hur fastighetsvärdet förändras över tid. Detta angreppssätt hade dock krävt att examensarbetet löpt under en längre tidsperiod. Denna utredning hade dessutom bidragit med information gällande vilka stadsutvecklingsprojekt som är intressanta för kommersiella fastighetsbolag att investera i.

Under arbetets gång har även en del faktorer uppkommit som tros kan ha påverkat det slutgiltiga resultatet. Dessa presenteras nedan.

Inledningsvis genomfördes en intervjustudie där semistrukturerade frågor användes. En svårighet i samband med intervjuerna har varit att en del respondenter har velat få exempel gällande frågorna som ställts. Detta kan ha påverkat det resultat som framkommit under intervjuerna då respondenter inte fått likvärdiga förutsättningar att besvara de frågor som uppkommit. Främst gällande frågan om faktorer av väsentlig betydelse för hållbar stadsutveckling. Det i sin tur kan skapa olika förutsättningar och skilda uppfattningar kring tolkning av frågan. Ytterligare en faktor som kan ha påverkat resultatet är att cirka 20 respondenter inte kan antas representera en hel bransch synpunkter inom ämnet. För att kunna skapa en mer rättvis bild kan förslagsvis en mer omfattande studie genomföras i framtiden.

Vidare föreligger det en risk att frågan angående faktorer som är viktiga att prioritera gällande hållbar stadsutveckling kan ha varit felformulerad. Detta antas då flertalet respondenter upplevdes ställda när de fick frågan. Anledningen till detta skulle kunna vara beroende på att hållbar stadsutveckling är ett komplext ämne och att det därför finns svårigheter att klart och tydligt peka ut faktorer som är viktiga att prioritera. Detta kan ha inneburit att respondenterna valt att belysa faktorer som de först kom att tänka på snarare än att det var faktorer av störst vikt.

Då en stor del av studien har fokuserat på att undersöka och ta del utav den kompetens som återfinns bland aktörer i branschen har denna del i arbetet fått ett stort utrymme. I efterhand hade det varit fördelaktigt med ett större fokus på att bedöma och analysera den lönsamhet som aktörer påpekar inom intervjustudien. På så sätt hade studiens syfte och frågeställning kunnat besvaras på ett mer detaljrikt sätt. Dock har intervjustudien varit nödvändig för att kunna skapa en helhetsbild gällande ämnet då flertalet litterära källor och respondenter belyst den komplexitet som ämnet medför. Därav valdes ett fokus inom studien gällande att belysa denna komplexitet samt att skapa en ökad förståelse för de utmaningar och svårigheter som inryms inom hållbar stadsutveckling.

Avslutningsvis anses vidare studier vara ett bra komplement till detta arbete eftersom hållbar stadsutveckling är ett komplext och aktuellt ämne. Med hjälp utav kompletterande kalkyler möjliggörs en tydligare identifiering utav de positiva effekter som hållbar stadsutveckling kan innebära för fastighetsvärdet, något som intervjuade respondenter är övertygade om.

## 9 Referenser

### 9.1 Litteratur

Antoni, R., Berggren, J., Kruth, T. (2012) *Utveckla din stad – en guide för städer med ambitioner*. Taberg: Media Group.

Delegationen för hållbara städer. (2012) *15 hinder för hållbar stadsutveckling*. Statens offentliga utredningar. Stockholm.

Glaeser, E. (2012) *Stadens triumf*. Spindulys: SNS förlag 2012.

Kvale, S. (2009) *Den kvalitativa forskningsintervjun*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

Lind, H. (2012) *Ekonomi för arkitekter- Introduktion till lönsamhetskalkylering och fastighetsvärdering vid planering och byggande*. Klippan: Ljungbergs Tryckeri.

Lind, H, Lundström, S. (2011) *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Stockholm. SNS Förlag.

SGBC c. (2013) *Hållbarhetscertifiering av stadsdelar (HCS)*. Sweden Green Building Council. Stockholm. SNS Förlag.

Söderberg, M. (2012) *Stadsutveckling med ekonomisk hållbarhet*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola. (Examensarbete vid institutionen för arkitektur).

Trost, J. (2010) *Kvalitativa intervjuer*. Fjärde upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

Ullstad, E. (2008) *Hållbar stadsutveckling: En politisk handbok från Sveriges Arkitekter*. Stockholm: Intellecta.

### 9.2 Elektroniska källor

André, L, Pettersson, Z. (2007) IAS 40- Förvaltningsfastigheter. *Karlstad universitet*. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:4817/FULLTEXT01.pdf> (2014-05-16).

Antoni, R. (2013) Politiskt centrumengagemang efterlyses. *Hållbar stad*. <http://www.hallbarstad.se/blogs/12-fastighetsagarna> (2014-05-06).

Bostads AB Poseidon. (2013) Verksamhet och organisation. *Bostads AB Poseidon*. [http://www.poseidonarsredovisning13.se/arsredovisning/forvaltningsberatte/verksamhet-och-orga.html](http://www.poseidonarsredovisning13.se/arsredovisning/forvaltningsberatte/verksamhet-och-organi/verksamhet-och-orga.html) (2014-03-10).

Boverket a. (2013) Vårt arbete med stadsutveckling och arkitektur. *Boverket*. <http://www.boverket.se/Planera/Stadsutveckling-och-arkitektur/> (2014-04-24).

Boverket b. (2011) Hållbar stadsutveckling – den kulturella dimensionen. *Boverket*. <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2013/Bilaga-1-Hallbar-stadsutveckling-den-kulturella-dimensionen.pdf> (2014-04-24).

BREEAM Communities. (2014) BREEAM Communities UK. *BREEAM Communities*. <http://www.breeam.org/page.jsp?id=372> (2014-05-16).

BRG. (2014) Uppdrag och vision. *Business Region Göteborg*.  
<http://www.businessregion.se/huvudmeny/omoss/uppdragochvision.4.4d2ad09a108e7ea80c800026963.html> (2014-03-24).

Casserlöv, E. (2013) Framtidens hållbara stad kräver stora förändringar. *Miljö & Utveckling*.  
<http://miljo-utveckling.se/framtidens-hallbara-stad-kraver-omstallning/> (2014-05-06).

Centrala Älvstaden (2014) Hållbar stadsutveckling. *Centrala Älvstaden*.  
<http://www.centrala Alvstaden.nu/om/hallbar-stadsutveckling> (2014-02-12).

Eurostat (2012) European regional yearbook 2012. *Eurostat*.  
[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-HA-12-001/EN/KS-HA-12-001-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-HA-12-001/EN/KS-HA-12-001-EN.PDF) (2014-02-10).

Fastighetsägarna (2014) Om Fastighetsägarna Sverige. *Fastighetsägarna*.  
<http://fastighetsagarna.se/om-oss-se> (2014-05-06).

FN (2012) FN & hållbar utveckling. *FN Förbundet*. <http://www.fn.se/fn-info/vad-gor-fn/utveckling-och-fattigdomsbekampning/hallbar-utveckling/> (2014-04-05).

Göteborgs stad (2011) [SKA] *Social konsekvensanalys människor i fokus 1.0*  
[http://goteborg.se/wps/wcm/connect/7a225b9b-821e-435d-80ba-f3fba09fd443/OPA\\_SKA.pdf?MOD=AJPERES](http://goteborg.se/wps/wcm/connect/7a225b9b-821e-435d-80ba-f3fba09fd443/OPA_SKA.pdf?MOD=AJPERES) (2014-05-07).

Göteborg & Co (2014) Affärsidé. *Göteborg & Co*. <http://corporate.goteborg.com/om-goteborg-co/affarside/> (2014-03-20).

Göteborg 2021 (2014) Om 2021. *Göteborg 2021*.  
<http://www.goteborg2021.com/stadens-2021-arbete/> (2014-04-20).

Holmström, C. (2007) Marknadens syn på begreppet vakans och dess betydelse för lokalhyresmarknaden. *KTH*.  
[https://www.kth.se/polopoly\\_fs/1.113648!/Menu/general/column-content/attachment/378.pdf](https://www.kth.se/polopoly_fs/1.113648!/Menu/general/column-content/attachment/378.pdf) (2014-05-06).

Innerstaden Göteborg (2014) Organisation. *Innerstaden Göteborg*.  
<http://innerstadengbg.se/innerstaden-goteborg/om-innerstaden-goteborg/organisation/> (2014-03-24).

KTH a. (2013) Ekologisk hållbarhet. *KTH*. <http://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/ekologisk-hallbarhet-1.432074> (2014-04-26).

KTH b. (2013) Social Hållbarhet. *KTH*. <http://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/social-hallbarhet-1.373774> (2014-04-26).

Mistra Urban Futures (2014) Organisation. *Mistra Urban Futures*.  
<http://www.mistraurbanfutures.org/sv/about-us/organisationstartside> (2014-03-14).

NCC (2013) Miljö och energi. *NCC*. <http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Miljo-och-energi/> (2014-03-24).

NDD (2014) Business Improvement District (BIDs). *NDD*. [http://www.nyc.gov/html/sbs/html/neighborhood\\_development/about.shtml](http://www.nyc.gov/html/sbs/html/neighborhood_development/about.shtml) (2014-04-27).

Peab (2013) Historien om PEAB. *Peab*. <http://www.peab.se/Om-Peab/Historien-om-Peab/> (2014-05-02).

Regeringskansliet (2014) Hållbar utveckling. *Regeringskansliet*. <http://www.regeringen.se/sb/d/1591> (2014-04-25).

SGBC a. (2011) Om Sweden Green building council. *Sweden Green Building Council*. <http://www.sgbc.se/om-oss> (2014-05-02).

SGBC b. (2014) Nordiskt samarbete för gemensamt ramverk för hållbar stadsutveckling. *Sweden Green Building Council*. <http://www.sgbc.se/nyheter/548-nordiskt-samarbete-for-gemensamt-ramverk-for-hallbar-stadsutveckling> (2014-02-12).

Stena Fastigheter (2014) Om Stena Fastigheter. *Stena Fastigheter*. <http://www.stenafastigheter.se/om-stena-fastigheter/om-stena-fastigheter/Sidor/default.aspx> (2014-03-20).

Svensk Handel (2014) Om Svensk Handel. *Svensk Handel*. <http://www.svenskhandel.se/Om-Svensk-Handel/> (2014-03-20).

Svenska Stads kärnor (2014) Välkommen till Svenska Stads kärnor. *Svenska Stads kärnor*. <http://www.svenskastadskarnor.se/> (2014-01-25).

Tengbom. (2014) Sustainable Urban Development. *Tengbom*. <http://www.tengbom.se/en-US/projects/228/sustainable-urban-development> (2014-05-28).

Vasakronan AB (2014) Företagsfakta. *Vasakronan AB*. <http://vasakronan.se/om-vasakronan/foretagsfakta> (2014-02-06).

Wallenstam (2014) Om oss. *Wallenstam*. <http://www.wallenstam.se/om/om-oss/> (2014-03-20).

White (2013) Organisation. *White*. <http://www.white.se/om-oss/4-organisation> (2014-04-05.)

WWF a. (2014) Earth Hour City Challenge. *WWF*. <http://www.wwf.se/vrt-arbete/klimat/earth-hour-city-challenge/earth-hour-capitals-2013/1527837-ehcc-8211-internationella-exempel-frn-earth-hour-city-challenge> (2014-05-06).

WWF b. (2014) Hållbara städer. *WWF*. <http://www.wwf.se/vrt-arbete/hallbara-stder/1510051-hallbara-stder-start-20> (2014-04-24).

ÅF. (2014) Strategi & Marknad. *ÅF*. <http://www.afconsult.com/sv/Om-AF/Om-AF/Strategi--Marknad/> (2014-03-24).

### 9.3 Muntliga källor

Bern, L. (Processledare för hållbara transporter och energisystem, Business Region Göteborg) Personligen intervjuad 9 april 2014.

Bredenfält, H. (Fastighetsutvecklare, NCC Property Development AB) Personligen intervjuad 31 mars 2014.

Burell, J. (Projektutvecklare, Stena Fastigheter) Personligen intervjuad 28 mars 2014.

Denell, A. (Hållbarhetschef, Vasakronan AB) Videokonferens den 18 mars 2014.

Emanuelsson, J. (Avdelningschef Strategiavdelningen Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad) Personligen intervjuad 14 april 2014.

Gabriell, K. (Miljöchef, Peab) Personligen intervjuad 27 mars 2014.

Hohlfält, A. (Ansvarig Göteborgsplattformen Mistra Urban Futures) Personligen intervjuad 26 mars 2014.

Karlsson, A. (HCS Manager, Sweden Green Building Council) Telefonintervju 4 april 2014.

Karlsson, Y. (Arkitekt (SAR/MSA) Grundare av development partner 09 AB) Personligen intervjuad 21 februari 2014.

Kroon, U. (Utvecklingschef, Svensk Handel) Personligen intervjuad 13 mars 2014.

Linder, Å. (Head of Research and Valuation, Jones Lang LaSalle) Personligen intervjuad 19 februari 2014.

Lund, P. (Fastighetsutvecklare, NCC Property Development AB) Personligen intervjuad 25 mars 2014.

Nyman, C. (Vice VD, Göteborg & CO) Personligen intervjuad 14 april 2014.

Siesjö, B. (Stadsarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad) Personligen intervjuad 19 mars 2014.

Skingley, B. (Regionchef Fastighetsutveckling, Peab) Personligen intervjuad 27 mars 2014.

Söderberg, M. (Arkitekt/Ekonom, ÅF) Personligen intervjuad 12 mars 2014.

Söderman, A. (VD, Bostads AB Poseidon) Personligen intervjuad 13 mars 2014.

Tengberg, M. (Affärsområdeschef Projekt Göteborg, Vasakronan AB) Kontinuerlig kontakt under handledningstillfällen våren 2014.

Vakoufari, C. (Ansvarig fastighetsfrågor, Innerstaden Göteborg) Personligen intervjuad 25 mars 2014.

Vansvik, Elisabeth. (Kommunikationsdirektör, Wallenstam AB) Personligen intervjuad 14 mars 2014.

Wistrand, L. (Specialist på social hållbarhet, White) Personligen intervjuad 26 mars 2014.

#### **9.4 Figurer**

Figur 2: Lantmäteri & Mäklarsamfundet. (2010) Fastighetsvärdering- Grundläggande teori och praktisk värdering. Stockholm: Instant Book. (Lantmäteriet-rapporten 2010:8).

Figur 3: Lind, H. (2012). Ekonomi för arkitekter- introduktion till lönsamhetskalkylering och fastighetsvärdering vid planering och byggande. Klippan: Ljungbergs tryckeri

## **Bilaga I Intervjuunderlag**

1 Hur skulle Ni definiera hållbar stadsutveckling?

2 Hur når vi dit? Vad krävs?

3 Hur ser Ni på Er roll i strävan mot hållbar stadsutveckling och vilket ansvar har Ni i utvecklingen?

4 Vad anser Ni vara svårigheterna i en strävan mot att uppnå hållbar stadsutveckling?

5 Vilka faktorer tror Ni är viktigast att prioritera vid hållbar stadsutveckling?

6 Vilken aktör bär det största ansvaret?

7 Tror Ni att hållbar stadsutveckling kan ha en inverkan på fastighetsvärdet?

*Eventuella ytterligare frågor kan ha framkommit under intervjuerna.*