



CHALMERS



Social hållbarhet inom fastighets- och byggbranschen

En fallstudie av ÖrebroBostäders ombyggnadsprojekt Vivalla

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

Emma Eriksson
Tilda Melin Strandberg

Social hållbarhet inom fastighets- och byggbranschen

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

Emma Eriksson
Tilda Melin Strandberg

Institutionen för energi och miljö
Avdelningen för Miljösystemanalys
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, 2017

Social hållbarhet inom fastighets- och byggbranschen

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

Emma Eriksson

Tilda Melin Strandberg

© EMMA ERIKSSON & TILDA MELIN STRANDBERG

Institutionen för energi och miljö
Avdelningen för Miljösystemanalys
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag: Illustration: Emma Gren, Stadsbyggnad, Örebro kommun

Institutionen för energi och miljö
Göteborg 2017

Social hållbarhet inom fastighets- och byggbranschen

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

Emma Eriksson

Tilda Melin Strandberg

Institutionen för energi och miljö

Avdelningen för Miljösystemanalys

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Denna studie är utförd på institutionen Energi och miljö vid Chalmers tekniska högskola med stöd från ÖrebroBostäder. Studien syftar till att utifrån befintlig forskningslitteratur och en fallstudie ge djupare förståelse för hur aktörer i fastighets- och byggbranschen kan arbeta med social hållbarhet. Frågeställningarna som studien ska besvara är: hur bör social hållbarhet definieras samt hur kan bedömningskriterier utformas för att mäta hur bra man lyckats arbeta med social hållbarhet inom projektet. Resultatet i studien baseras på en fallstudie av renoveringsprojektet i Vivalla, inom vilken intervjuer och litteraturstudier har genomförts. Många förorter som finns i Sverige idag är byggda under tiden för Miljonprogrammet och präglas nu av utanförskap och segregation. Det är därför viktigt att aktörer inom fastighets- och byggbranschen tar ansvar för den sociala utvecklingen när de renoverar eller bygger nytt i dessa områden. Studien *Social hållbarhet inom fastighets- och byggbranschen* undersöker hur ÖrebroBostäder och Skanska har jobbat med den sociala aspekten i deras renoveringsarbete i Vivalla.

Resultatet i studien visar att det finns olika definitioner av social hållbarhet. Det är viktigt att anpassa definitionen efter varje specifikt projekt. Det finns olika sätt att arbeta med hållbarhet, studien tar upp ett antal av de verktyg som finns för att följa upp detta arbete. Utöver det har aktörer i fastighets- och byggbranschen egna arbetssätt som de arbetar efter. Då varje projekt är unikt är det ytterst viktigt att genomföra en behovsanalys och utgå från de krav och förutsättningar som finns. Vid insatser för social hållbarhet är det viktigt att avgränsa arbetet geografiskt och tidsmässigt för att göra det möjligt att följa upp och utvärdera resultatet. Inför upphandlingen av Vivallaprojektet ställdes det krav på entreprenören om social hållbarhet vilket resulterade i konceptet Boendebyggarna. Utifrån ÖrebroBostäders krav och kommunens mål ges i denna studie förslag på indikatorer för mätning och uppföljning av social hållbarhet.

Nyckelord: Social hållbarhet, fastighets- och byggbranschen, hållbarhet, sociala krav vid upphandling

Social sustainability in the real estate and construction industry

Diploma Thesis in the Bachelor Programme

Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property

Emma Eriksson

Tilda Melin Strandberg

Department of Energy and Environment

Division of Environmental Systems analysis

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Following study is written for the Department of Energy and Environment sustainability at Chalmers University of Technology, supported by ÖrebroBostäder. The aim of the study is to provide a deeper understanding of how actors in the real estate and construction industry can work with social sustainability based on existing research literature and case studies. The question formulation that the study is going to answer are: how should social sustainability be defined and how can indicators be designed to measure the outcome of the work with social sustainability within the project. The result of the study is based on a case study as well as interviews and literature studies. Many suburbs in Sweden today were built during Miljonprogrammet, many of these areas are now characterized by exclusion and segregation. It is therefore important that actors in the real estate and construction industry take responsibility when they renovate or build new buildings. The study *Social sustainability in the real estate and construction industry* investigates how ÖrebroBostäder and Skanska have worked with the social aspect of their renovation work at Vivalla.

The result of the study shows that there are different definitions of social sustainability. It is important to adapt the definition to each specific project. There are different ways to work with sustainability; the study addresses some of the tools available to follow up this work. In addition, actors in the real estate and construction industry have their own working methods. As each project is unique, it is extremely important to carry out a needs' analysis that is based on the requirements and existing conditions. In the context of social sustainability efforts, it is important to define the work geographically and set time limits to enable a follow-up and evaluation. Prior to the procurement of the Vivallaproject, the contractor was demanding a plan for social sustainability, which resulted in the concept of Boendebbyggarna. Based on ÖrebroBostäder's requirements and the goals of the municipality, proposals for indicators for measuring and monitoring social sustainability have been developed.

Key words: Social sustainability, real estate and construction industry, sustainability, social requirements for procurement.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	III
FÖRORD	V
1. INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 SYFTE	3
1.3 FRÅGESTÄLLNINGAR	3
1.4 AVGRÄNSNING	3
2. TEORI	4
2.1 SOCIAL HÅLLBARHET BYGGBRANSCHEN	4
2.1.1 Att definiera social hållbarhet	5
2.1.2 Corporate social responsibility	6
2.2 AKTÖRER I BYGGBRANSCHEN OM SOCIAL HÅLLBARHET	6
2.2.1 Örebrobostäder	6
2.2.2 Skanska	7
2.2.3 NCC	7
2.3 VERKTYG FÖR ATT MÄTA HÅLLBARHET	8
2.4 INDIKATORER FÖR SOCIAL HÅLLBARHET	9
3. METODOLOGI OCH METOD	11
3.1 METOD OCH FORSKNINGSDSIGN	11
3.2 LITTERATURSTUDIE	11
3.3 FALLSTUDIE	12
3.3.1 Intervjuer	12
3.4 GENOMFÖRANDE	12
4. RESULTAT	14
4.1 MILJONPROGRAMMET	14
4.2 VIVALLA	15
4.2.1 Invånarna i Örebro om Vivalla	17
4.2.2 Kommunens riktlinjer för utveckling av Vivalla	17
4.2.3 ÖrebroBostäders mål med ombyggnationen i Vivalla	18
4.3 SOCIAL HÄNSYN VID UPPHANDLING	20
4.4 BOENDEBYGGARNA	21
4.4.1 Ekonomiska fördelar	21
4.4.2 Arbetsförmedlingens del i Boendebyggarna	22
4.5 ÖREBROBOSTÄDERS BESTÄLLARPERSPEKTIV	23
4.6 FÖRSLAG PÅ INDIKATORER	24
5. DISKUSSION	25
6. SLUTSATS	29
6.1 FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING	29
REFERENSER	30
FALLSTUDIEMATERIAL	30
LITTERATURFÖRTECKNING	30
WEBBKÄLLOR	32
BILAGA A	
BILAGA B	
BILAGA C	

Förord

Examensarbetet *Social hållbarhet inom bygg- och fastighetsbranschen* har skrivits av oss, Emma Eriksson och Tilda Melin Strandberg, vid institutionen för Energi och Miljö vid Chalmers tekniska högskola. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng och kommer avsluta våra studier på kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggt teknik.

Examensarbetet har skrivits för ÖrebroBostäder AB där Christina Krönert-Lindh har varit vår handledare som hjälpt oss med att finna den information vi behövde, vi vill rikta ett stort tack till dig för att du ställde upp för oss när vi satt illa till. Vi vill även tacka Anneli Sundqvist och andra medarbetare på ÖrebroBostäder för att ni så snabbt kunde bistå oss med hjälp.

Ett extra stort tack vill vi rikta till vår handledare Ulrika Palme, universitetslektor vid Chalmers tekniska högskola, du har stöttat oss och funnits där i med- och motgångar. Vi vill även tacka dig för att du har varit ovärderlig för vårt examensarbete.

Tack även till...

Vår examiner Anna Nyström Claesson, universitetsadjunkt vid Chalmers tekniska högskola.

Alla de personer vi intervjuat under arbetets gång samt de som försett oss med information och material för att kunna slutföra arbetet.

Våra opponenter Sabina Norén och My Royson som har kommit med värdefulla insikter och feedback.

Göteborg, juni 2017

Emma Eriksson

Tilda Melin Strandberg

1. Inledning

I följande avsnitt presenteras bakgrunden till studien. Syftet ger en bild av vad författarna vill åstadkomma med studien och frågeställningarna är avsedda att förtydliga syftet. Sista delen av avsnittet behandlar hur studien har avgränsats och varför dessa avgränsningar befinnes lämpliga.

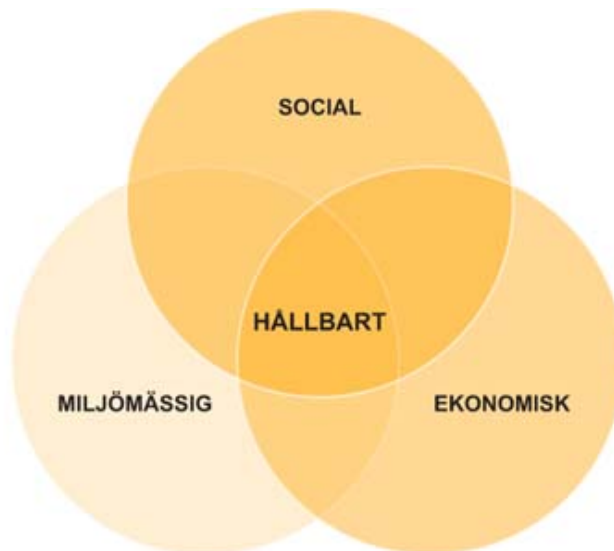
1.1 Bakgrund

Historiskt har människans levnadssätt alltid haft inverkan på miljön (Hedenus, Persson & Johannesson, 2016). Första riktiga väckarklockan om människans negativa miljöpåverkan kom 1962 i och med publiceringen av boken Silent Spring. Detta var en varning där författaren och biologen Rachel Carson gjorde omvärlden medveten om den industriella utvecklingens baksida och naturens oförmåga att absorbera människans utsläpp (Hedenus et al., 2016). Under 1970-talet fick miljöfrågorna allt större uppmärksamhet och internationella miljöorganisationer som exempelvis Greenpeace bildades 1971 (Greenpeace, 2015). Det var dock först 1987 som begreppet hållbar utveckling fick sitt stora genomslag och internationella spridning genom Brundtlandkommissionens rapport Our common future (WCED, 1987), en rapport som har kommit att få stor betydelse för hållbarhetsområdet och där kommissionen definierar hållbar utveckling som:

”En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov”.

(WCED, 1987 s. 41)

Jämfört med de flesta tidigare rapporter som behandlar hållbarhet fanns en medvetenhet i Our common future att inte enbart miljöfrågor omfattas av hållbarhetsbegreppet. Istället låg fokus på politik- och samhällsaspekter. Inom hållbarhetsbegreppet framhålls idag ofta tre dimensioner av hållbarhet, vilka är: miljömässig hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet. Dock finns det ingen allmän definition av vad de olika kravområdena representerar (Gröndahl & Svanström, 2011). En vanlig illustration är att visa de tre hållbarhetsdimensionerna som cirklar som går in i varandra, där hållbarhet endast uppnås då kraven i de tre dimensionerna tillgodoses, se figur 1.



Figur 1: De tre dimensionerna av hållbarhet

Då social hållbarhet är den av de tre huvudsakliga hållbarhetsdimensionerna som anses vara svårast att definiera har begreppet kommit att uppfattas som luddigt och mångbottnat (Högberg, 2015). Vidare argumenterar Högberg (2015) för att detta är något som håller på att förändras då intresset för social hållbarhet på senare år har ökat inom forskningslitteraturen. I och med att hållbarhetsbegreppet kan appliceras inom många olika verksamheter och branscher har det lett till ett ökat engagemang för forskning om social hållbarhet inom en rad områden. Karolinska Institutet har exempelvis startat ett tvärvetenskapligt forskningscentrum kallat Centrum för Social hållbarhet (CSS) där målet är att utveckla forskningsprojekt och bygga nätverk av forskare som samverkar för utbildning riktade mot universitet, arbetsplatser och allmänhet för att medvetandegöra betydelsen av de faktorer som skapar social hållbarhet på individ-, grupp- och samhällsnivå (Karolinska Institutet, 2017).

I byggbranschen har hållbar utveckling varit ämne för diskussion under flera år. Då byggindustrin står för en betydande samhällspåverkan har byggd miljö sedan 1990-talet kommit att förknippas med behov av hållbar utveckling (Weingaertner & Moberg, 2014). I samband med det ökade behovet av omfattande upprustning av 1970-talets miljonprogramsområden, där den sociala situationen ofta är pressad, har sociala aspekter av hållbarhet på senare år fått allt större fokus inom byggbranschen. Aktörer i byggbranschen har stora möjligheter att bidra till en positiv samhällsutveckling och allt högre krav ställs inom branschen för ett ökat samhällsansvar. I och med att hållbar utveckling är en global angelägenhet spelar byggföretagen världen över en viktig roll genom sin påverkan på samhället i arbetet för att uppnå detta mål (Westermarck, 2013). Genom att skapa sociala värden för andra stärks även organisationens relationer till sina intressenter samtidigt som det skapas affärsnytta för den egna organisationen (Hahn et al., 2016).

Ett viktigt led i hållbarhetsarbetet är att mäta och redovisa organisationers ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan på samhället. Då insatser vad gäller social hållbarhet är svårare att kvantifiera och värdera innebär detta en viss problematik vid utvärdering av sociala insatser. Det är viktigt att skapa metoder och processer för att mäta och följa upp de sociala investeringar som genomförs för att påvisa att arbetet ger resultat (Westermarck, 2013).

1.2 Syfte

Syftet med studien är att utifrån befintlig forskningslitteratur och en fallstudie ge djupare förståelse för hur aktörer i fastighets- och byggbranschen kan arbeta med social hållbarhet. I fallstudien undersöks ombyggnadsprojektet Vivalla i Örebro och hur krav på social hänsyn har ställts i upphandlingen av detta projekt.

1.3 Frågeställningar

- Hur bör social hållbarhet definieras?
- Hur kan bedömningskriterier utformas för att mäta hur bra man lyckats arbeta med social hållbarhet inom projektet?

1.4 Avgränsning

Denna rapport har avgränsats till att studera renoveringsarbetet av stadsdelen Vivalla i Örebro och de krav som ställts på social hållbarhet från beställaren ÖrebroBostäder. Definitionen av social hållbarhet som använts i studien har en tidsmässig och geografisk avgränsning, vilken redogörs för i rapportens teoriavsnitt, s. 5. Vidare avgränsas studien till att behandla hur byggaktörer arbetar med social hållbarhet men syftar främst till att undersöka social hållbarhet i den bebyggda miljön och bedömning av sociala värden utifrån ett intressentperspektiv för boende och verksamma i det aktuella bostadsområdet. En omfattande socioekonomisk analys av det sociala investeringsarbetet i Vivalla har tidigare genomförts. Därför kommer inte studien undersöka detta perspektiv på ett djupare plan.

2. Teori

I detta avsnitt beskrivs studiens teoretiska ramverk och vad forskningen säger om social hållbarhet i byggbranschen. Vidare presenteras ett urval av verktyg som används för att mäta hållbarhet i byggda miljöer.

2.1 Social hållbarhet byggbranschen

Inom byggindustrin har den sociala dimensionen av hållbarhet fått allt större betydelse (Högberg, 2015). Tidigare har hållbart byggande i första hand handlat om frågor som materialval och resursanvändning, där fokus har legat på att skapa tekniska förutsättningar för minskad energiförbrukning. I och med att så kallat ”grönt byggande” mer eller mindre blivit en självklarhet i byggbranschen har fokus skiftat och social hållbarhet har blivit det nya ”gröna”¹. Allt fler aktörer inom byggbranschen tar ett större ansvar och har en uttalad satsning att vara pådrivande i främjandet av samhällsutvecklingen i stort.

Den sociala dimensionen av hållbarhet har även blivit en central fråga i samband med det växande behovet av att renovera byggnader uppförda under Miljonprogrammet. Många av de hus som byggdes för tiden för Miljonprogrammet är nu ca 50 år senare eftersatta och präglas av genomgripande renoveringsbehov. Dessa miljonprogramsområden kännetecknas idag av hög arbetslöshet och otrygghet med stor segregation och utanförskap varför det i ombyggnationsprojekt ofta ställs krav på social hänsyn i upphandlingen för att renovera byggnaderna. Genom att i ett tidigt skede av byggprocessen beakta sociala aspekter kan utformningen och planeringen genomföras för att bidra till ökad trygghet och trivsel samt stärkt identitet av ett område. De boende i dessa områden berörs på kort sikt under själva ombyggnationen men även på lång sikt av sådant som boendemiljö, hyresnivåer, omflyttning, infrastruktur och möjligheter till bättre livskvalitet (Högberg, 2015). Att arbeta med social hållbarhet i samband med ombyggnationsprojekt har även inverkan på fler än de som bor och arbetar i de berörda områdena. Det finns många intressenter som påverkar och påverkas, inte minst de aktörer som utför renoveringsarbetet. Sociala lösningar och samverkansinsatser under byggprocessen genom att till exempel erbjuda praktikplatser och anställa lokal arbetskraft kan leda till lägre arbetslöshet och högre grad av självförsörjning och därigenom bidra till utvecklingen av lokalsamhället (ibid.).

¹ Mats Eriksson (Distriktschef, Skanska) personlig kommunikation 2017-01-04

² Claes Hagelvik (Sektionschef, Arbetsförmedlingen) Personligt kommunikation

2.1.1 Att definiera social hållbarhet

För att kunna bedöma och analysera social hållbarhet finns ett behov av att begreppet definieras, men trots flera försök har ännu ingen definition kommit att dominera. Detta på grund av att generella definitioner ofta uppfattas som för breda och vaga vilket har lett till att forskare känt behov av att skapa definitioner anpassade till respektive forskningssammanhang för att de ska vara till praktiskt hjälp (Högberg, 2015). Ett undantag är McKenzie (2004) som har definierat en av få generella tolkningar där social hållbarhet är:

*“A life-enhancing condition within communities,
and a process within communities that can achieve that condition.”*

(McKenzie, 2004 s. 12)

Definitionen är tänkt att kunna användas tvärvetenskapligt inom flera olika forskningsdiscipliner och hålls därför bred, även om McKenzie själv argumenterar för att mer anpassade definitioner är mer användbara i ett lokalt sammanhang. Att lyfta in den fysiska dimensionen är en viktig faktor vid bedömning av social hållbarhet. För att möjliggöra att lokala förhållanden och förutsättningar tas till hänsyn är det nödvändigt att geografiskt avgränsa social hållbarhet till en enhet, exempelvis en byggnad, kvarter, stadsdel eller region. Dock är det samtidigt viktigt med en helhetssyn då den sociala hållbarheten på en plats har samband och kopplingar till andra platser (Högberg, 2015). Effekterna av de insatser som görs inom ett område går sällan att isolera utan påverkar och påverkas av det som händer utanför den avgränsade enheten.

Mycket av forskningslitteraturen inom social hållbarhet handlar om staden och området relaterat till den urbana miljön, så som boendemiljö. För att anpassa insatser på lokal nivå förespråkas således en mer specifik definition av social hållbarhet. Ett exempel på en sådan definition beskrevs i anslutning till ett FN-projekt, där städers sociala hållbarhet är:

*“... utveckling (och/eller tillväxt) som förbättrar livet för alla invånare,
är kompatibel med en harmonisk utveckling av civilsamhället och
fostrar en miljö som främjar samlevnad mellan kulturellt och socialt
olika grupper men samtidigt uppmuntrar integration.”*

(Polèse & Stren, 2000 s.15)

Polèse och Stren (2000) menar således att social hållbarhet handlar om utveckling, till skillnad från McKenzies definition (2004) där social hållbarhet ses som en strävan mot ett mer eller mindre absolut tillstånd. Med detta synsätt kan social hållbarhet snarare tolkas som en graderad skala vilket möjliggör att olika nivåer av social hållbarhet kan existera parallellt. Utifrån denna definition ges även utrymme för att ta hänsyn till en tidsdimension, något som

krävs att beakta vid bedömning och värdering av socialt värdeskapande vid specifika insatser. För att möjliggöra denna typ av analys krävs även ett hanterbart tidsspann för att jämföra tillståndet av social hållbarhet före och efter genomförd insats.

Med anledning av ovanstående resonemang kommer definitionen av social hållbarhet i denna studie utgå från Polèses och Strens definition. Samtidigt förespråkas en tidsmässig och geografisk avgränsning för att ta hänsyn till lokala förutsättningar och möjliggöra relevanta insatser för att tillgodose relevanta behov.

2.1.2 Corporate social responsibility

Begreppet CSR – Corporate social responsibility syftar till företagens frivilliga samhällsansvar, det är uppdelat i tre delar: ekonomiskt ansvarstagande, miljömässigt ansvarstagande och socialt ansvarstagande. CSR kan ses i företagspresentationer över hela världen då företag vill förknippas med begreppet (Grankvist, 2009). Grankvist (2009) förklarar begreppen som innefattas av CSR på följande vis: det ekonomiska ansvaret omfattas av att företagen ska tjäna så mycket pengar som möjligt, de uppfyller då sitt ansvar gentemot aktieägarna. Det miljömässiga ansvaret innefattar att företagen inte ska driva sin verksamhet på ett sätt som påverkar jorden och dess naturresurser långsiktigt på ett negativt sätt. Det tredje och sista ansvarstagandet behandlar den sociala aspekten. För att företag ska få uppge att de tar ett socialt ansvarstagande behöver de driva sin verksamhet på ett sätt som gör dem till en god samhällsmedborgare. För att uppfylla kriterierna för detta måste de ta hänsyn till anställda och icke anställda medborgares hälsa och välbefinnande.

2.2 Aktörer i fastighets- och byggbranschen om social hållbarhet

Det blir allt vanligare för bolag i fastighets- och byggbranschen att ta hänsyn till den sociala aspekten i upphandlingar. Beställare har även börjat ställa krav på entreprenörer vid genomföranden att de måste ha en plan för hur de ska ta ett större samhällsansvar under projektets gång. Nedan följer exempel på hur några aktörer arbetar övergripande med social hållbarhet.

2.2.1 ÖrebroBostäder

ÖrebroBostäder AB (ÖBO) är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Örebro kommun. I fastighetsbeståndet ingår både lokaler, vård- och omsorgsfastigheter samt bostäder. Med cirka 23 000 lägenheter är ÖBO det största bostadsföretaget i Örebro kommun.

För ÖBO är det viktigt att Örebro ska vara en stad för alla örebroare. Oavsett ålder, social tillhörighet eller ursprung ska alla invånare känna sig trygga. ÖBOs mål är att bygga ett Örebro som tar ansvar för både klimatet och människorna (ÖrebroBostäder, 2017a). ÖBO fokuserar på socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet, samspel med intressenter samt att tillgodose en bra arbetsmiljö för de anställda. I teoridelen tar rapporten upp begreppet CSR vilket ÖBO vill ska vara en naturlig del av hela organisationen och i arbetet de utför (ÖrebroBostäder, 2017a).

I foldern Best Practices for responsible housing in Europe har ÖBO tillsammans med företag från Tyskland, Frankrike England och Italien tagit fram hur de arbetar med social hållbarhet och vad för skillnad de gör för samhället. I foldern beskriver ÖBO sitt arbete med Jobbpunkt Väst Örebro. ÖBO startade projektet tillsammans med Örebro kommun år 2008, projektet pågick i tre år och tanken med projektet var att hjälpa invånarna i förorterna i västra Örebro att få arbete. Efter endast ett år hade 40 % av ÖBOs medlemmar börjat studera eller kommit ut i arbetslivet (EURHO-GR, u.å.)

När ÖBO lägger ut förfrågan av sina projekt är ett av kraven på leverantören eller entreprenören att de samtidigt som de utför arbetet bidrar till att långtidsarbetslösa får en chans att närma sig arbetsmarknaden. ÖBO var först i Sverige med att ställa sådana här krav i en upphandling och ett exempel där de lyckades bra var där de tillsammans med Skanska och Arbetsförmedlingen skapade projektet Boendebyggarna i Vivalla. Projektet Boendebyggarna beskrivs närmare i avsnittet om renoveringen i Vivalla (Örebrobostäder, 2017b).

2.2.2 Skanska

Skanskas arbete med hållbarhet har pågått under lång tid och för ökat fokus på socialt ansvarstagande tillsattes år 2014 en avdelning för social hållbarhet. Syftet var att förstärka arbetet med att främja samhällsutvecklingen genom att identifiera hur Skanskas projekt kan tillföra sina kunder mervärde genom sociala krav i upphandlingar. Under devisen *”Vi bygger ett bättre samhälle”* verkar Skanska för att tillämpa ett helhetsperspektiv inom byggande och samhällsutveckling. Målet är att vara en ledande branschaktör och auktoritet inom hållbarhet.

När det gäller social hållbarhet och samhällsinvesteringar vill Skanska utgöra ett strategiskt samhällsstöd till ömsesidig nytta för kunder, medarbetare och koncernen. En viktig samhällsinvestering är att bedriva projektutveckling som lyfter närområdet genom att exempelvis erbjuda lokalinvånare arbete inom Skanskas projekt. Företaget strävar efter att bli branschledande i detta sätt att tänka genom att visa hur byggverksamheten och projektutveckling kan bidra till ett bättre samhälle (Skanska, 2017b).

2.2.3 NCC

NCC lanserade 2016 ett nytt hållbarhetsramverk som utgår från de tre hållbarhetsdimensionerna ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Målsättningen är att uppnå hållbarhet genom att öka värdet för såväl aktieägare och kunder som för samhället i stort, samtidigt som påverkan på miljön minimeras. Ett antal hållbarhetsmål för ramverksområdena har utformats för att implementera ett långsiktigt strategiskt arbete i den dagliga verksamheten.

Inom området för social hållbarhet har NCC identifierat ett antal fokusområden. Dessa är:

- Trygga och säkra arbetsplatser
- Bättre hälsa hos alla intressenter i värdekedjan
- Bättre livskvalitet för anställda, kunder och samhället
- Mångfald och jämställdhet bland anställda
- Ökad social inkludering vid upphandling
- Stärka lokalsamhällets inflytande

Den långsiktiga målsättningen inom området för social hållbarhet är att man vill vara en drivande partner i ett inkluderande samhälle (NCC AB, 2017). För NCC innebär den sociala dimensionen av hållbarhet dels ett viktigt internt arbete inom företaget. NCC vill vara ett öppet och inkluderande företag och arbetar aktivt med satsningar inom mångfald för att stärka den egna organisationen. Arbetsmiljön är också en viktig fråga och att skapa trygga och säkra arbetsplatser för både medarbetare, leverantörer och underentreprenörer har hög prioritet.

I arbetet med social hänsyn i sina byggprojekt kan NCC främja samhällsutvecklingen i stort genom att öka social inkludering vid upphandling av nya projekt. Genom till exempel arbete med att stärka lokalsamhällets inflytande är samverkan och medborgardialog i samband med stadsutvecklingsprojekt. NCC:s samhällsengagemang bedrivs på många olika nivåer och företaget är en aktiv aktör i den allmänna debatten och för dialog med olika intresseorganisationer.

2.3 Verktyg för att mäta hållbarhet

Inom området hållbarhet finns en rad olika certifieringar och verktyg för att mäta och bedöma hur hållbarhetskrav efterföljs. För denna studie har några av dessa verktyg valts ut och undersökts för att analysera vilka bedömningskriterier de omfattar och om kraven som ställs även behandlar den sociala dimensionen av hållbarhet. Urvalet har skett utifrån de system som är mest omfattande och mest använda världen över samt även system som är mer inriktade på social hållbarhet (Sweden green building council, 2016a).

LEED är ett internationellt erkänt miljöcertifieringssystem och har den största spridningen i världen av alla miljöcertifieringssystem (Sweden green building council, 2016b). Systemet är uppbyggt som ett ramverk för byggnader där deras kapacitet och hur de möter hållbarhetsmål visas. För att få en LEED certifiering behöver byggnaden uppnå en viss standard inom fem områden, dessa områden är: hållbar närmiljö, vattenanvändning, energi och atmosfär, material och resurser samt inomhusmiljö. De olika områdena ger en poäng från 10 till 35, poängen läggs sedan ihop och för att en byggnad ska få den lägsta LEED-certifieringen krävs 40 poäng (Wirdeus, 2012).

BREEAM står för BRE Environmental Assessment Method och är ett brittiskt miljöcertifieringssystem och är ett av det mest använda av de internationella systemen i Europa. Den svenska versionen heter BREEAM-SE och gör det möjligt för byggnader att certifieras efter svenska regler och standarder och samtidigt arbeta efter en internationellt

framstående metod. För att få en BREEAM-SE certifiering bedöms byggnadens miljöprestanda från ett antal olika faktorer, bland annat för byggnadens energianvändning, inomhusklimat och vattenhushållning (Sweden green building council, 2016c).

WELL-konceptet är en certifiering som utgår från sju faktorer: luft, vatten, kost, ljus, motion, bekvämlighet och sinne. För att en byggnad ska få WELL-certifieringen behöver den uppfylla alla sju krav. Om en byggnad gör detta skapas ett bättre arbetsklimat för de personer som kommer att arbeta där (WELL, 2017). WELL är ett nytt sätt för företag att sätta människan i centrum, där de väger in välbefinnandet som en bidragande faktor till byggnadens design (Castellum, 2016). Genom att kombinera dessa sju element med innovativa tekniker och lösningar kan arbetsklimatet i en byggnad förbättras markant (WELL, 2017).

ISO 26000 är en vägledning och ett slags verktyg för företag och organisationer att arbeta med socialt ansvarstagande. Den svenska versionen av standarden gavs ut av SIS, Swedish Standard Institute år 2010. Standarden består idag av sju ansvarsprinciper: ansvarighet, transparens, etiskt uppförande, respekt för intressenternas intressen, respekt för rättsstatens principer, respekt för internationella uppförandenormer och respekt för de mänskliga rättigheterna, samt sju huvudområden: verksamhetsstyrning, de mänskliga rättigheterna, arbetsförhållanden, miljö, goda verksamhetsmetoder, konsumentfrågor och samhällsengagemang. SIS valde att utveckla och lansera standarden i Sverige på grund av en ökande efterfrågan på marknaden. Standarden är frivillig och hjälper företag tänka mer på socialt ansvarstagande (Arkad, 2013).

2.4 Indikatorer för social hållbarhet

Inom hållbar utveckling har användningen av indikatorer blivit ett allt mer förekommande redskap för att mäta och möjliggöra uppföljning av hållbarhetsarbetet. Trots det saknas enhetliga metoder och sättet för hur indikatorer används varierar (SCB, 1998). Användningen av indikatorer inom hållbar utveckling har främst kommit att handla om uppföljning av tillståndet i miljön, men i flera länder pågår ett utvecklingsarbete när det gäller att utvidga indikatorer till att även behandla hållbarhetsbegreppets övriga dimensioner (Naturvårdsverket, 2002).

Inom forskningslitteraturen framhålls att hållbarhetsindikatorer och politik har nära koppling. Utan samband till politiska beslut är det svårare för en indikator att få genomslag. Observationer behöver också ske över en längre tid för att ge möjlighet till tolkningar och orsakssamband. Forskare talar om en tidshorisont på 5-10 år (Gustavsson & Elander, 2013). När indikatorer konstrueras förespråkas dialog med direkt berörda människor av den fråga eller det problem man vill lösa. Det innebär att man tar hänsyn till projektspecifika mål för att anpassa indikatorerna till ett lokalt sammanhang. Vilka indikatorer som skall väljas för uppföljning och utvärdering är även nära kopplat till hur man valt att definiera social hållbarhet. Det finns helt enkelt ingen ”quick fix” för vilka indikatorer som är lämpliga att använda utan det är något man måste ta ställning till i relation till kontexten för varje specifikt projekt.

När lämpliga indikatorer har identifierats kan det vara till hjälp att ha ett jämförande perspektiv för att tolka resultatet. På så sätt kan man se hur utvecklingen av en viss indikator för social hållbarhet utvecklats i stadsdelen jämfört med andra områden, i staden som helhet eller i andra städer. När denna jämförelse görs kan indikatorerna mätas kvantitativt genom exempelvis förändring i procent eller genom gradering av en skala, till exempel 1 till 5. Det finns även möjlighet att konstruera indikatorer för kvalitativ tolkning, med exempelvis en analyserande text. I slutändan handlar det om hur mycket tid och resurser man kan avsätta för hur omfattande och ingående mätningar man kan göra (Gustavsson & Elander, 2013). I en temarapport om kommunens arbete för hållbar utveckling gör Örebro kommun en lägesbeskrivning av uppföljningsarbetet inom social hållbarhet:

”Uppföljningen av den sociala hållbarheten behöver utvecklas med uppföljningsbara mål, indikatorer som följs långsiktigt, datainsamlingar som möjliggör jämförelser mellan olika grupper, kvalitetsutveckling av en gemensam databas, samt former för spridning av uppföljningen. Proaktiva arbetsformer behöver utvecklas så att hållbarhetsperspektivet förs in i verksamhetsplaneringen inom programområdena.”

(Örebro kommun, 2013 s. 18)

Kommunen beskriver alltså att uppföljningsarbetet är något som måste utvecklas med just indikatorer och uppföljningsbara mål men det saknas ett sammanhållet program för social hållbarhet och hur arbetet ska följas upp. Samtidigt uttrycks vikten av att samla resultatet i en gemensam databas för spridning och möjlighet till jämförelse. Dock presenteras här inga direktiv eller förslag på hur indikatorer kan komma att utformas.

3. Metodologi och metod

Avsnittet förklarar grundläggande metodologi samt redogör för arbetsprocessen och genomförandet av studien. Valda metoder förklaras och motiveras.

3.1 Metod och forskningsdesign

Metod är det valda tillvägagångssätt för att studera det fenomen som ska undersökas (Blomkvist & Hallin, 2014). Forskningsmetodik brukar delas in i kvalitativ eller kvantitativ metod men Åsberg (2001) menar att ingen metod är vare sig kvalitativ eller kvantitativ. Snarare argumenterar Åsberg (2001) för att distinktionen kvantitativt-kvalitativt endast kan föreligga på datanivå av den information som studeras. Utifrån detta perspektiv kan sägas att metodiken för denna undersökning främst grundas studien på kvalitativ data. Vidare menar Blomkvist och Hallin (2014) att lämplig forskningsdesign företrädesvis bör väljas. Forskningsdesign beskrivs som modellen för hur en problemställning görs forskningsbar. Genom att välja forskningsdesign besvaras därmed frågan vem eller vad som bör studeras för att kunna ge förståelse för ett visst fenomen (Blomkvist & Hallin, 2014). I denna studie har fallstudien tillämpats som forskningsdesign. För att ta sig an ett forskningsproblem och styra studien är det av stor betydelse att tidigt identifiera hur arbetsgången kommer att se ut. Blomkvist och Hallin (2014) menar att det är viktigt att inte se arbetet som en linjär process utan att det snarare bör ske en ständig utveckling och återkoppling till studiens samtliga delar. Denna process förklaras i kapitel 3.3.2.

3.2 Litteraturstudie

Parallellt under hela studien genomfördes löpande datainsamling och litteraturstudie av aktuell forskning för att skapa en bred kunskapsbas. Som litteratur åsyftas alla typer av publicerat material så som böcker, artiklar, rapporter, tidigare studentarbeten med mera (Blomkvist & Hallin, 2014). Kunskapsinhämtning skedde även via studier av tillhandahållen litteratur av handledare på ÖBO. Detta i form av företagsinterna dokument och tidigare genomförda rapporter som gav bredare insikt i företagets arbetssätt och syn på social hållbarhet. I referenslistan redogörs detta som fallstudiematerial.

Datainsamlingsprocessen skedde via sökningar via google och på databaser som publicerar vetenskapligt granskade artiklar så som Chalmers biblioteks databas Summon, databasen Scopus samt Google Scholar. De sökord som användes var: social hållbarhet, social sustainability, CSR, hållbarhetsredovisning, social hållbarhet i byggbranschen, hållbarhetsindikatorer.

Tillvägagångssättet som använts vid urval och inläsning såg snarlik ut. Artiklar och rapporter har fördelats mellan författarna för inläsning av sammanfattning och resultat för att kunna utsortera relevant litteratur. Därefter skedde en mer ingående inläsning av tillämplig litteratur. Vidare granskades även referenslistor för att ge ytterligare uppslag för kompletterande litteratur inom ämnet.

3.3 Fallstudie

En fallstudie har enligt Blomkvist och Hallin (2014) ett antal utmärkande drag. Främst innebär det systematiska studier av ett eller flera exempel ur det verkliga livet. Till denna studie har ett fall studerats, vilket är Skanskas ombyggnadsbyggprojekt Vivalla i Örebro där beställaren är det kommunala bostadsbolaget ÖrebroBostäder. Anledningen till att detta projekt valdes är det uttalade kravställningen på social hänsyn i samband med upphandling av projektet. Särskilda insatser har genomförts för skapandet av sociala värden såväl under byggprocessen som i den byggda miljön. Studiebesök genomfördes på projektet för att bättre skapa en uppfattning om platsen och för att studera området. Att tillämpa fallstudie som forskningsdesign föll sig naturligt då metoden gör det möjligt att upptäcka nya dimensioner och samtidigt genererar en detaljrik empiri vilket är bra för ett utforskande syfte (Blomkvist & Hallin, 2014).

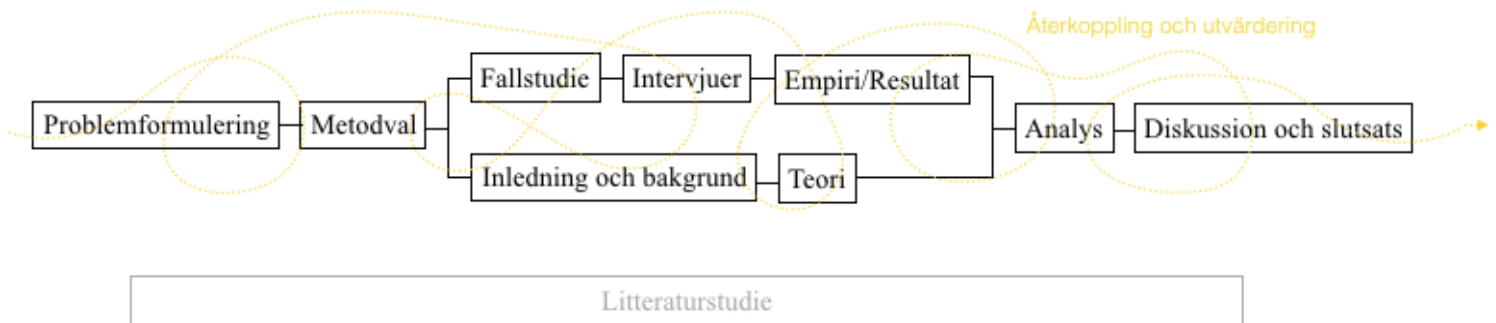
3.3.1 Intervjuer

De intervjuer som genomförts var semistrukturerade där frågorna delvis varit standardiserade och strukturerade. Intervjuerna bestod även av flera frågor av öppen karaktär vilka gett utrymme för följdfrågor och vidare diskussion på detaljnivå.

Urvalet av intervjupersoner skedde i samråd med handledare på ÖBO för att skapa meningsfulla intervjuer där respondenterna är väl insatta i ämnet. Intervjupersonerna kontaktades via telefonsamtal eller email där de blev initierade i ämnet och syftet med intervjun tydligt förankrades. Detta för att främja spontana svar och möjlighet till interaktion och samspel i intervjuprocessen. Denna metod var lämplig för att utveckla en djupare förståelse då den ger möjlighet att upptäcka nya dimensioner av ämnet (Blomkvist & Hallin, 2014). Dokumentation av intervjuerna skedde genom anteckningar. Förteckning över med intervjupersoner och frågor återfinns i bilaga A. Syftet med intervjuerna var att samla empirisk data, vidare har intervjumaterialet analyserats och främst legat till grund för resultatdelen. Efter varje kontakt har vi tillsammans utvärderat materialet för att sammanställa informationen vi delgavs. Efter analys och tolkning av intervjuerna har vi återkopplat till respondenterna för att verifiera att informationen stämmer.

3.4 Genomförande

För att skapa en överblick över studiens genomförande gjordes en schematisk bild av tillvägagångssättet, se figur 2. Denna modell låg sedan till grund för genomförandets struktur med återkommande utvärdering och återkoppling i samband med att studien växte fram. Processen har på så sätt varit iterativ och dynamisk. Initialt skapades även en arbetsplanering med veckovis uppsatta mål och hållpunkter. Dessa verktyg har legat till grund för arbetsprocessen.



Figur 2: Schematisk bild över arbetsprocessen

Som figur 2 visar formulerades inledningsvis en problemställning, vilket skedde i samråd med handledare på Chalmers tekniska högskola samt handledare på ÖBO. Parallellt med att val av metod och forskningsdesign genomfördes påbörjades även litteraturstudie för att skapa en bred kunskapsbas. Vidare förbereddes arbetet inför intervjuer, vilka senare sammanställdes och låg till grund för resultatdelen. Parallellt pågick kunskapsinhämtning och dokumentanalys för bearbetning av det teoretiska ramverket. Avslutningsvis analyserades studien och sammanfattades i diskussion och slutsats. Genomgående under hela arbetsprocessen skedde återkommande utvärdering och återkoppling tillsammans med handledare på såväl Chalmers som ÖBO. I början på april genomfördes även ett mittmöte med presentation av studien för möjlighet till kommentarer och feedback från medstudenter samt handledare på Chalmers.

4. Resultat

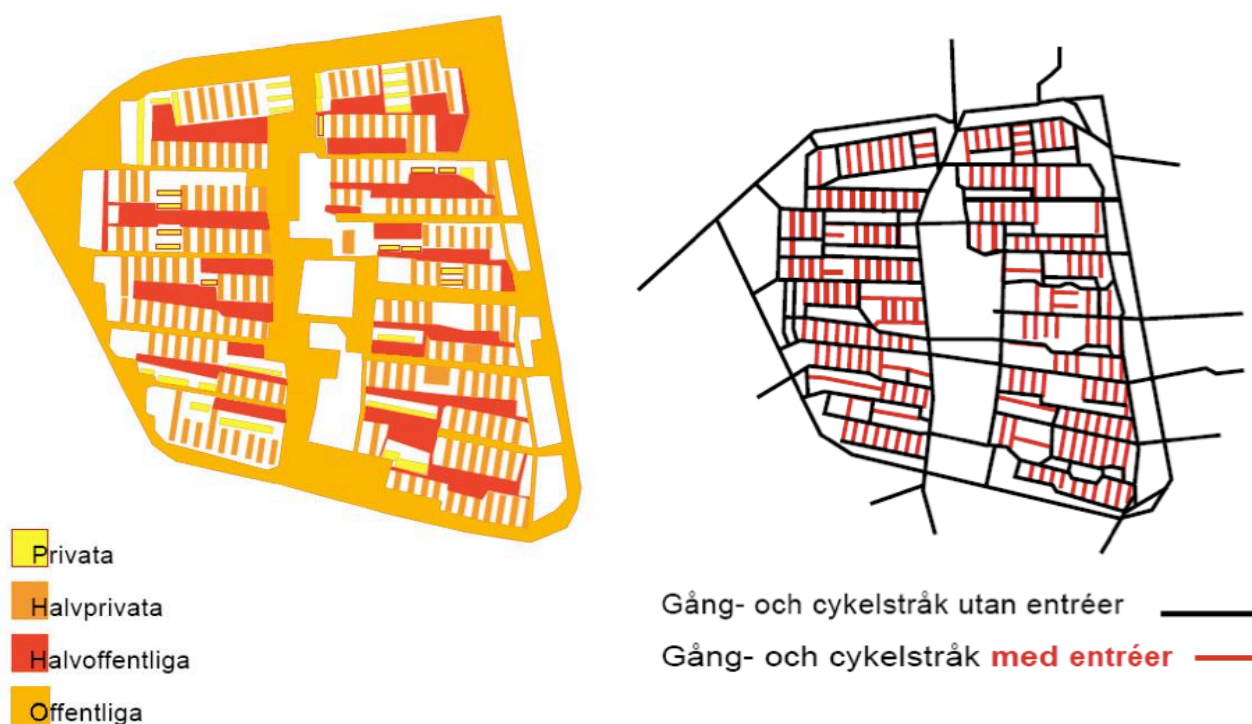
I avsnittet Resultat redogörs för hur ÖBOs projekt i Vivalla har påverkat samhället ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Informationen har baserats på fallstudie, detta genom intervjuer och studerat fallstudiematerial.

4.1 Miljonprogrammet

Under åren 1965 till 1974 byggdes en stor del av bostäderna som finns i Sverige idag, under de här nio åren uppfördes 1 005 578 stycken bostäder som består av olika typer av hus så som höghus och radhus (Boverket, 2014). Idag är den perioden känd som Miljonprogrammet, men enligt Boverket (2014) var det inte meningen att det skulle vara ett speciellt program för byggandet av bostäder vid namn Miljonprogrammet utan det kom att benämnas så för att regeringen satte ett specifikt mål på att en miljon bostäder skulle byggas. Regeringen hade som mål öka bostadsproduktionen genom att bygga mer rationellt och industriellt, vilket innebar att många delar av husen byggdes i fabriker samt att standardmått infördes för att alla lägenheter skulle ha samma kvalifikationer. Tanken med programmet var att bygga bort bostadsbristen där en tvårumslägenhet inte skulle ha en hyra högre än en femtedel av en normal industriarbetarlön. (Stockholmskällan, u.å). Ett klassiskt miljonprogramsområde har en särskild sorts stadsplanering där det ska finnas affärer, samhällsservice, biograf arbetsplatser, skolor och kyrka. Gångvägar och bilvägar är separerade samt att de väldigt sällan korsar varandra då många miljonprogramsområden har en uttalad trafikseparering (Stockholmskällan, u.å).

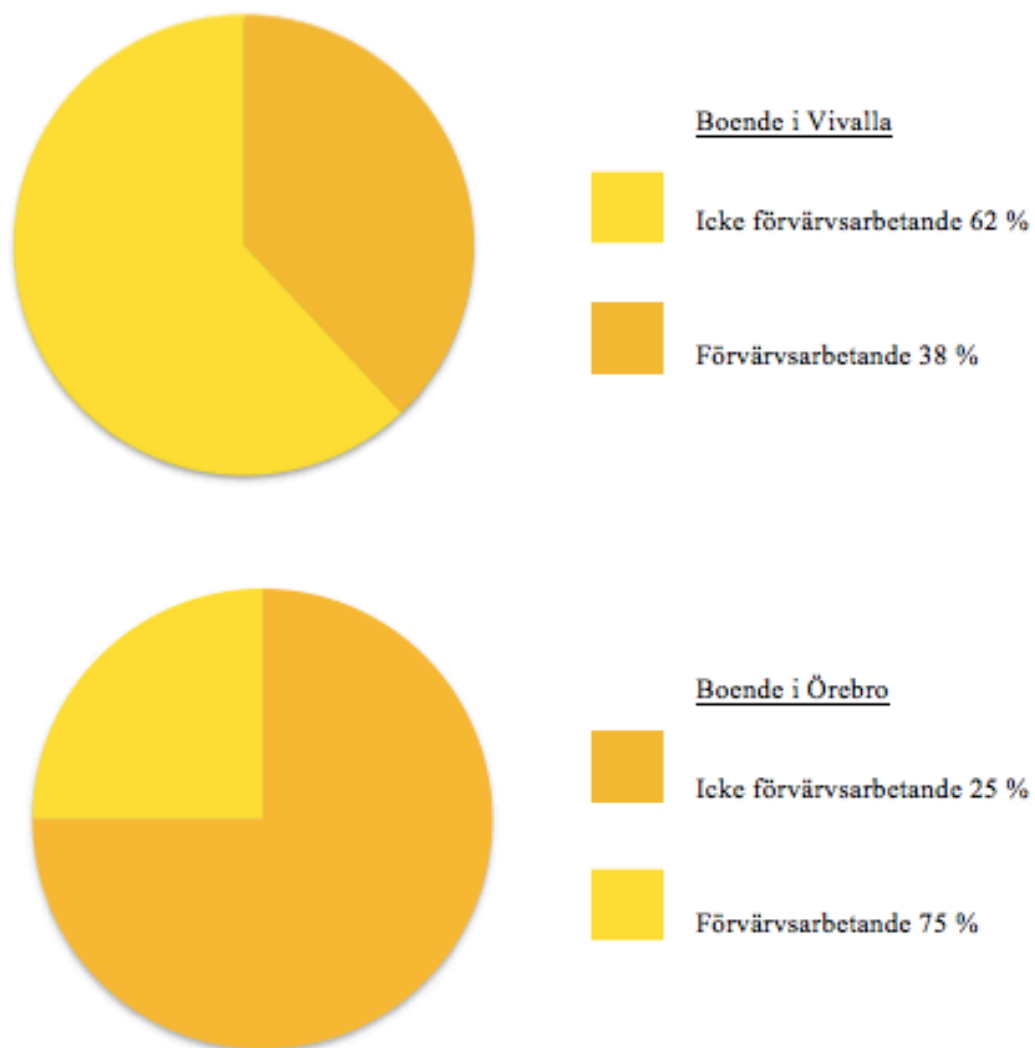
4.2 Vivalla

Vivalla är ett bostadsområde som ligger cirka fem kilometer nordväst om centrala Örebro. Bostadstypen i stadsdelen är till övervägande del hyreslägenheter, vilka finns belägna i tvåvåningshus av tegel byggda under 1970-talet som en del i Miljonprogrammet. Enligt den tidens stadsplaneideal är området en strikt trafik- och funktionsseparerad stadsdel. Bebyggelsen är enförmig och nästan samtliga hus ser likadana ut med slutna fasader som begränsar överblicken av området. Bristen på helt privata och halvprivata gårdsrum begränsar möjligheten till umgänge och det offentliga grönstråket genom området är mer för rörelse än för vistelse (ÖrebroBostäder, 2011). Se figur 3 och 4.



Figur 3 & 4: Karta över hur Vivalla i dagsläget är uppbyggt (ÖrebroBostäder, 2011).

Byggnaderna i stadsdelen är efter 40 år slitna och kräver omfattande renoveringsarbete för att höja den tekniska standarden. Bostäderna läcker ut värme och är generellt eftersatta vilket medför höga driftskostnader. Hyresvärden är det kommunalt ägda bostadsbolaget ÖBO och totalt rymmer Vivalla 2400 lägenheter med ca 6000 boende (ÖrebroBostäder, 2017c). När det gäller befolkningsstruktur och bostadssammansättning skiljer sig Vivalla från kringliggande stadsdelar och är ett av Örebros mest mångkulturella områden. Den sociala situationen är pressad och Vivalla ingår i kartläggningen över Sveriges utanförskapsområden (Sanandaji, 2014). Stadsdelen präglas av stort bidragstagande och förvärvsfrekvensen i Vivalla ligger på runt 38% i jämförelse med 75% i kommunen som helhet (SCB, 2017).



Figur 5: Diagram över förvärvsfrekvens i Vivalla respektive Örebro.

4.2.1 Invånarna i Örebro om Vivalla

Vivalla är idag ett område som inte står högt upp på örebroarnas lista över var de vill bosätta sig. I en undersökning genomförd av ÖBO nämner hälften av de tillfrågade att Vivalla är det värsta möjliga boendeanternativet i Örebro samtidigt som andra områden i Örebro nämns som mest av en tiondel. Till detta tillkommer att endast fem procent som svarar på undersökningen kan tänka sig att bo i Vivalla. Kort sagt räknas Vivalla till Örebros i särklass minst attraktiva boendeområde. Det finns sex framträdande orsaker som är övervägande i varför invånarna i Örebro inte vill bosätta sig i Vivalla:

1. Kriminalitet, stök, otrygghet, sociala problem
2. Invandrare
3. Geografiska skäl (för långt från centrum, fel sida av staden, fel bebyggelse)
4. Dåligt rykte
5. Egen negativ erfarenhet av området
6. Mindre tilltalande lägenheter och område

(ÖrebroBostäder, 2011)

I en rapport som Polisen gjorde 2015 framkom det att Vivalla var ett av de 55 mest utsatta områdena i Sverige. I dessa områden har kriminella nätverk stor påverkan på lokalsamhället. Polisen har valt att prioritera 14 av dessa områden där Vivalla är ett av dem. Polisen gör detta för att tillsammans med kommuner och myndigheter arbeta långsiktigt och trygghetskapande för områdenas invånare (Polisen, 2015). Örebroarnas känslor om Vivalla är alltså inte helt obefogade.

För att Örebros invånare ska vilja bosätta sig i Vivalla finns en del förbättringsområden som har kommit upp i ÖBOs undersökning. Området måste bli tryggare, lugnare och säkrare. Idag är det mest personer med invandrarbakgrund som bor i Vivalla, men för att bättre spegla staden i helhet vill man att det ska bli en jämnare blandning mellan svenskar och invandrare. Det tredje kravet som ställs är att områden ska få en bättre och fräschare standard, den sista önskan som örebroarna har är att information om Vivalla ska bli mer tillgänglig. Det vill säga hur det är att bo i området och varför man som besökare ska åka dit (ÖrebroBostäder, 2011).

4.2.2 Kommunens riktlinjer för utveckling av Vivalla

Problematiken i Vivalla är något som kommunen tar på stort allvar varför Kommunfullmäktige 2016 antog en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Vivalla med målet att långsiktigt förnya området (Örebro kommun, 2016). Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska varje kommun ha en kommunomfattande översiktsplan (SFS:2010:900)

Detta är ett viktigt strategiskt dokument för att utvecklingen av den fysiska miljön. I FÖP:en förtydligas den fysiska miljös utformning, det vill säga markanvändning, natur, bebyggelse och gator (Örebro kommun, 2016). Kommunen vill genom ett antal ställningstaganden i FÖP:en använda samhällsplanering som ett verktyg för att påverka de sociala förhållandena i stadsdelen. Ett led i denna satsning var att arbeta aktivt med stadsdelen i samband med

upprustningen av områdets fastighetsbestånd. Utifrån politiska mål formulerades tre frågeställningar som planen ska svara på:

- Hur och på vilka sätt kan stadsdelar som Vivalla och närbelägna Boglundsängen, Hjärsta och Lundby länkas samman med varandra, samtidigt som sammanhängande grönområden bibehålls?
- Hur och på vilka sätt kan Vivallas utformning och karaktär förändras för att få en mer blandad stadsdel i såväl befolkningssammansättning som bostadsstruktur, samtidigt som hänsyn tas till viktiga kulturmiljövärden?
- Hur och på vilka sätt kan utveckling av handel i Boglundsängen kombineras med annan verksamhet och bostäder?

(Örebro kommun, 2016 s. 3)

Främst den andra frågeställningen berör de centrala delarna i denna studie. I FÖP:en behandlas även social hållbarhet och kopplingen mellan den fysiska miljön och människor som lever och verkar i området. Samtidigt framhålls vikten av samspel mellan det rumsliga perspektivet och en socialt sammanhållen stad där människor från olika sociala grupper ser varandra i det dagliga livet. FÖP:en beskriver det som att staden inte ska ses som zoner och separerade stadsdelar utan en sammanhållen stad med täta samband mellan boende, arbete och kultur för att skapa möten som leder till ökad förståelse mellan människor.

I den fördjupade översiktsplanen har Örebro kommun definierat social hållbarhet:

”Ett socialt hållbart samhälle är långsiktigt stabilt och dynamiskt med jämlika och goda levnadsförhållanden. Jämställdhet mellan könen, integration och mångfald samt tillvaratagande av barns rättigheter stärker förutsättningarna till hälsa på lika villkor. Genom att vara lyhörd för och beakta människors olika behov kan den fysiska planeringen bidra till att utjämna skillnader och skapa lika förutsättningar för hela befolkningen.”

(Örebro kommun, 2016 s. 39)

4.2.3 Örebro Bostäders mål med ombyggnationen i Vivalla

Som ett led i det långsiktiga förändringsarbetet och att skapa bättre sociala förhållanden i Vivalla utförde ÖBO 2011 en utvecklingsplan för stadsdelen. Resultatet påvisade problem med en enformighet i bebyggelsen med liten variation i både hustyper och boendeformer. Rumsliga gränser som gårdar och kvarter ansågs otydliga samtidigt som det fanns fysiska och mentala barriärer som isolerar stadsdelen istället för att länkas till övriga staden. Efter inventeringen formulerades fem huvudpunkter för hur utveckling av den fysiska utformningen kan bidra till en positiv samhällsutveckling och ökad social hållbarhet.

Min gård-Mitt kvarter (Otryggt– tryggt)

- Skapa kvarter som ger lugn, trygghet och tillhörighet.
- Öka samvaron mellan grannar.
- Gå från stadsdelskänsla till kvarterskänsla.

Skapa olika rum i utemiljöerna (Otydligt– Tydligt)

- Förtydliga och särskilja parker, skogspartier, idrottsplatser, gårdar/kvarter, parkering/gatunät med mera.

Nya husalternativ (Enformigt– Varierat)

- Bygg nya hus och sskapa olika boendeformer.
- Öka variationen och valfriheten med boendetyper för olika ekonomiska förutsättningar.
- Öka fastigheternas värde.

Länka samman till stadsdelen med staden (Isolerat – Oisolerat)

- Förändra de fysiska och mentala barriärerna, tex mellan hyreshusområden och villaområden.
- Öka rörelsen i staden genom nya mötesplatser.

Klimatsmart energieffektivisering (Energislöseri – Energispar)

- Investera i smarta energilösningar för att skapa god långsiktigt ekonomi.
- Låt alla ta ansvar för klimatet.

(ÖrebroBostäder, 2011)

Med detta som utgångspunkt gavs arkitektfirman White Arkitekter i uppdrag att stå för utformningen av området. Några konkreta förslag var att öppna ytor mellan husen och skapa kvarterskänsla med mindre smågator genom området. Samtliga hus var från början byggda så att baksidan var riktad mot nästa huslängas entréer vilket innebär att privata ytor inte separeras från de gemensamma gårdarna. Av den anledningen presenterades lösningar att riva några hus för att få plats med bättre utformade gårdar samt att vända entréer på några hus för att få ingångar riktade mot varandra. Detta för att skapa trygghet och vi-känsla mellan grannar. Ytterligare en insats för att skapa ökad trygghet var att placera parkeringar närmare husens entré för att minska risken för bilstöld och bilinbrott samt att minska avståndet att gå från bilen till huset på kvällen. Satsning på belysning är också ett sätt att förbättra tryggheten.

En stor utmaning i ombyggnadsprojektet är förknippat med ekonomi. Utvecklingsplanen framhäver att många bor i området just för att det är billiga hyror och man vill inte att förändringarna ska resultera i högre hyror. Flera boende i området har även uttryckt en oro för att ombyggnationen kan påverka hyresnivåerna och att man då var orolig för att då inte kunna bo kvar. Frågan om hyreshöjningar som eventuellt medför att människor tvingas flytta är

något som ÖBO tar på stort allvar. Det är därför en noga avvägning mellan vilka åtgärder som samtidigt är ekonomiskt försvarbara för att inte tvingas höja hyresnivåerna i området. Därför har man i den andra etappen av ombyggnadsprojektet, det så kallade "Bevarandeprojektet" nästan enbart gjort energibesparande åtgärder samt yttre uppfräschning och renovering av området, allt för att hålla nere hyresnivåerna. Under hela ombyggnationen har även de boende kunnat bo kvar i sina lägenheter.

4.3 Social hänsyn vid upphandling

Som kommunalägt bolag lyder ÖBO under lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket innebär tvingande regler vid upphandling av byggentreprenader, varor och tjänster samt av byggkoncessioner (SFS 2007:1091). Lagen reglerar valet av leverantör för att inköpen ska ske på affärsmässig grund och baseras på vilken leverantör som kan erbjuda den bästa varan eller tjänsten till de bästa villkoren. Detta bland annat för att främja fri konkurrens och kostnadseffektivt användande av skattemedel (Konkurrensverket, u.å). En allmän uppfattning om LOU är att lagen innebär att inköpen alltid måste ske till lägsta pris men även ickemonetära kravställningar kan styra upphandlingen. I samband med upphandlingen av ombyggnadsprojektet i Vivalla var ÖBO först ut i Sverige att ställa krav på social hänsyn i en upphandling (ÖrebroBostäder, 2017d). Syftet med att ställa sociala krav innebär att ÖBO kan ta ett större samhällsansvar och då använda upphandlingen som ett styrinstrument. Kravet om social hänsyn innebär för ÖBO att man tillsammans med leverantörer genomför arbetsmarknadsinsatser i form av att skapa praktik, lärlingsplatser och anställningar. Målet med kravet på social hänsyn är att insatserna ska leda till anställning. Genom att ställa dessa typer av krav i upphandlingar skapas möjligheter för långtidsarbetslösa personer att närma sig arbetsmarknaden, vilket både bidrar till möjligheter och utveckling för enskilda personer, samtidigt som det skapar mervärden för staden som helhet (ÖrebroBostäder, 2017d).

Upphandlingen för ombyggnationerna Vivalla var öppet förfarande och i förfrågningsunderlaget formulerades sociala och miljömässiga krav. Utvärderingen av inkomna anbud bestod av sex delområden:

- Projektorganisation (25%)
- Arbetsmodell partnering (25%)
- Ekonomi – pris (15%)
- Kvalitet- och miljöledningssystem (10%)
- Arbetsmarknadssatsning (15%)
- Företaget (10%).

(ÖrebroBostäder, 2012)

Med högst betyg inom flera av delområden utsågs Skanska till totalentreprenör trots att anbudet inte hade lägst pris och år 2012 inleddes ett partnersamarbete mellan ÖBO och Skanska (Ghadban et al., 2015). Under avtalstiden, som uppgår till fem år, är syftet med samarbetet att både renovera områdets fastigheter och tillsammans ändra områdets karaktär. Den fysiska renoveringen innebär ombyggnad, renovering, rivning samt nyproduktion.

Dessutom genomförs ekologiskt motiverade åtgärder såsom tilläggsisolering av tak och fasader, byte av fönster, nya elinstallationer, värmerör samt även ny trapphusbelysning. Arbetet genomförs i tre etapper och kommer att pågå i fem år. Som beställare vill ÖBO tillsammans med Skanska skapa en bättre boendemiljö som i sin tur bidrar till att skapa ett tryggare område.

4.4 Boendebyggarna

För att möta de sociala krav som ställdes i upphandlingen har man tillsammans utformat en modell, kallad Boendebyggarna där beställaren ÖBO tillsammans med Skanska, underentreprenörer och konsulter i samarbete med Arbetsförmedlingen erbjuder utbildning och praktikplatser till långtidsarbetslösa boende i Vivalla (Skanska, 2017a). Målet med Boendebyggarna är att 50-80 personer ska erbjudas praktik och utbildning under projektiden. Kravet för att få delta är att personen ska vara bosatt i Vivalla, vara arbetslös samt inskriven på Arbetsförmedlingen. Inget krav ställs på att deltagare ska ha erfarenhet av byggbranschen. Genom att deltagarna är boende i Vivalla ges de möjlighet att arbeta i projektet och därigenom delta i förändringsarbetet i sin egen boendemiljö.

Skanska och samtliga underentreprenörer i projektet förbinder sig till att ta emot Boendebyggare. Arbetsförmedlingen har en stor roll i projektet och har personal på plats på arbetsplatsen en dag i veckan (ÖrebroBostäder, 2016). För att förtydliga för samarbetspartners tog ÖBO fram ett styrdokument för hur projektet med Boendebyggarna skulle gå till rent praktiskt, dokumentet finns i bilaga B.

4.4.1 Ekonomiska fördelar

När ÖBO handlade upp projektet om Vivalla ville de ta chansen att kombinera den ekonomiska aspekten med social hållbarhet för att ta ansvar för de boende i Vivalla. Man ville också se på vilket sätt ett sådant här projekt påverkar samhället runt omkring, därför infördes modellen Boendebyggarna.

Med Boendebyggarna jobbar ÖBO och Skanska tillsammans med Arbetsförmedlingen med projektet i Vivalla på ett ekonomiskt plan men också på ett socialt hållbart sätt. Innan projektet startade beräknades kostnaderna för renovering av Vivalla bli 2,5 miljarder kronor. Samtidigt som kostnaden för den fysiska renoveringen togs fram gjorde nationalekonomen Ingvar Nilsson beräkningar på hur mycket utanförskapet i Vivalla kostar varje år, den siffran slutade på 10-15 miljarder kronor (Skanska, 2016). När dessa beräkningar för hur mycket utanförskapet kostar varje år genomfördes användes fyra parametrar:

1. Förlorat produktionsvärde – uppstår då människor som skulle kunna arbeta inte gör detta och deras bidrag till BNP uteblir.
2. Kostnader för förebyggande insatser i form av vård eller rehabilitering.
3. Ersättningsstöd, som ex. a-kassa eller sjukpenning.
4. Utebliven skatt.

Under projektets gång hade vid detta mättillfälle 50 personer som lever i utanförskap fått praktikplats. Av dessa 50 har 14 personer senare fått anställning av Skanska eller underentreprenörer, nio personer har fått anställning på andra ställen. Kalkylen som gjorts är beräknad efter 18 personer, vilket är 36%, då man av försiktighetsskäl räknar med att fyra av de nio personerna fick sin anställning tack vare projektet. Under de två år som projektet har pågått har arbetsmarknadsinsatsen kostat 3,5 miljoner kronor, vilket är en kostnad som delas mellan Skanska, ÖBO och Arbetsförmedlingen (Skanska, 2016).

För att skapa en förståelse för siffrorna har Skanska tagit fram värden som projektet Vivalla har skapat, värdet för samhället i stort, värdet för samhället över tid och kommunens vinster över tid. För samhället i stort innebär det här projektet att de 18 personer som levde i utanförskap kan börja arbeta, vilket efter endast två år uppgår till ett samhällsvärde av 11 miljoner kronor, efter fyra år 31 miljoner, efter åtta år 63 miljoner och efter trettio år 110 miljoner kronor. Det man räknar på för värdet för samhället över tid är det minskade försörjningsstödet och sociala insatser samt det ökade produktionsvärdet. Efter fyra år har produktionsvärdet för de här 18 personerna uppgått till ca 24 miljoner kronor, vilket ger en minskning på ca 6 miljoner kronor av försörjningsstöd och sociala insatser, efter 30 år har produktionsvärdet uppgått till ca 80 miljoner kronor vilket ger en minskning av försörjningsstöd och sociala insatser på ca 30 miljoner kronor. Det är Örebro kommun som vinner mest ekonomiskt sett på projektet. Örebro investerade 1,2 miljoner kronor i projektet, dessa pengar har de redan fått igen efter två år. Besparingen som kommunen gör på att invånarna har en egen försörjning blir 2,3 miljoner kronor. Efter 30 år har kommunen gjort besparingar på upp emot 22 miljoner kronor (Skanska, 2016).

4.4.2 Arbetsförmedlingens del i Boendebyggarna

Arbetsförmedlingens mål med Boendebyggarna är primärt att ge personer som står långt ifrån arbetsmarknaden vägar ut i arbetslivet. Genom satsningen ökas även kontaktytor för arbetsgivare att hitta arbetskraft. Inom byggbranschen finns ett stort rekryteringsbehov då det beräknas att 187 000 personer har gått i pension mellan åren 2002 och 2015, vilket utgjorde 38 % av byggbranschens anställda. Under samma period var rekryteringsbehovet uppe i 135 000 personer och på grund av små utbildningsvolymerna uppgick antalet personer med rätt utbildning till endast 56 000 (Arbetsförmedlingen, 2002).

Genom satsningen med Boendebyggarna visas hur man kan använda befintliga system så som upphandling på flera sätt för att få personer närmare arbete. För att följa upp dessa mål arbetar Arbetsförmedlingen tillsammans med inblandade aktörerna med kontinuerlig utvärdering för att säkerställa att satsningen leder till arbete eller studier. Uppföljning sker även under praktikperioden tillsammans med praktikplatsens handledare samt uppföljning efter avslutad praktik.

Vid ett mättillfälle 2016 är resultatet att 61 st personer deltagit i projektet och fått praktik på Skanska eller någon av deras underentreprenörer. 36 personer av dessa har fått anställning efter avslutad praktik. 22 personer är fortsatt inskrivna på arbetsförmedlingen och i denna grupp ingår även de som går någon utbildning via Arbetsförmedlingen. 1 person har gått

vidare till studier och 2 personer står ej till arbetsmarknadens förfogande på grund av sjukskrivning eller föräldraledighet. Resultatet är alltså att vid detta mättillfälle (2016) har 59% av alla som deltagit i Boendebyggarna fått anställning². Enligt Arbetsförmedlingen är detta en anmärkningsvärt bra siffra då de som fått praktik via Boendebyggarna bedöms stå långt ifrån arbetsmarknaden. I urvalsprocessen utgår man från de som har behov av extra stöd för att kunna komma ut i arbete och det är ofta långtidsarbetslösa som väljs ut för att få delta i projektet.

4.5 ÖrebroBostäders beställarperspektiv

När ÖBO la ut projektet för Vivallas renovering för upphandling ville de skapa ett samarbete som skulle genomsyras av följande punkter:

- hög kvalitet
- ett nytänk och en nyfikenhet
- ett stort förtroende
- hänsyn till våra hyresgäster
- en god arbetsmiljö
- ett brett miljö- och energitänk
- en etablering av arbetskraftsutbildning
- en stark och långsiktig ekonomi
- gemensamt skrivna projektmål

(ÖrebroBostäder, 2012)

Tillsammans med dessa punkter ställde de även ett krav om social hållbarhet på anbudsgivarna. Kravet som ställdes var att de skulle ställa upp på att ordna med sysselsättning åt de boende via projektet. Anbudsgivaren redovisade detta sedan genom att besvara två frågor, förfrågningsunderlaget som frågorna utgår från finns i bilaga C.

- a. Beskriv hur man tänker sig kunna ta emot arbetslösa i projektet och utveckla arbetstillfällena och utbildningsformer utifrån pkt 3.1. Beskriv även hur man kommer att säkerställa detta hos samtliga entreprenörer inom projektet. (60%)
- b. Redovisa hur stor volym man kan ta emot i projektet, dvs. antalet arbetslösa personer som kan vara i praktik/arbete. Redovisa den delen som en procentsats av det totala antalet personer som kommer vara på arbetsplatsen i förhållande till antalet arbetstillfällena och utbildningsformer. (40%)³

I förfrågningsunderlaget som skickades ut informerades ÖBO om hur projektet skulle gå till, där de ville ta tillvara på de boendes egna krav inom projektet. Detta skulle göras genom att lyssna på synpunkter och önskemål från de boende i området samt ge en möjlighet till att medverka i själva ombyggnationen via praktik (ÖrebroBostäder, 2012).

² Claes Hagelvik (Sektionschef, Arbetsförmedlingen) Personligt kommunikation 2017-04-10

³ Anneli Sundqvist (Upphandlingsansvarig, ÖrebroBostäder) personlig kommunikation 2017-04-10

4.6 Förslag på indikatorer

Med utgångspunkt i kommunens fördjupade översiktsplan för Vivalla samt ÖBOs utvecklingsplan presenteras nedan våra förslag på indikatorer inom social hållbarhet som kan vara relevanta för ombyggnadsprojektet i Vivalla. Dessa förslag har inspirerats av Eva Gustavssons och Ingemar Elanders rapport om social hållbarhet från 2013.

Social inkludering

- befolkningsstrukturen i området speglar staden i helhet
- fler offentliga mötesplatser
- ökad samvaro mellan grannar
- fler besökare i området
- boende har möjlighet att framföra åsikter angående området långsiktig utveckling
- området är länkat till övriga staden genom kollektivtrafik
- området är länkat till övriga staden genom gång- och cykelvägar

Boende

- fler alternativa boendeformer
- möjlighet till bostadskarriär inom området
- boende har möjlighet att påverka sin bostadssituation

Platsidentitet

- tydligare rumsliga gränser inom stadsdelen
- boende uttrycker stolthet över sin stadsdel
- övriga invånare i staden kan tänka sig att bosätta sig i stadsdelen
- mediebilderna av stadsdelen är positiv

Trygghet

- boende känner sig trygga i området
- besökare känner sig trygga i området
- minskad brottslighet i området
- minskad skadegörelse i området

Hälsa

- antalet långtidssjukskrivna i området har minskat
- fler är engagerade inom idrott och föreningsliv
- minskad psykisk ohälsa

Arbete

- antalet arbetslösa har minskat i området
- nya arbetsplatser har etablerats i området
- inkomstnivån har ökat i området
- antalet hushåll med försörjningsstöd har minskat i området

5. Diskussion

Denna studie handlar om hur bygg- och fastighetsbolag kan ta ett större samhällsansvar och syftar till att ge ökad förståelse om social hållbarhet, en av hållbarhetsbegreppets tre dimensioner tillsammans med ekonomisk- och ekologisk hållbarhet. Ämnet har studerats genom fallstudie av ÖBOs ombyggnadsprojekt i Vivalla. Då studien har utförts i nära samarbete med beställaren ÖrebroBostäder och andra delaktiga aktörer i projektet kan studiens reliabilitet ifrågasättas. Det kan innebära en brist eftersom de inblandade företagen är måna om att belysa bra exempel och uppvisa goda resultat. Dock är det svårt att genomföra denna typ av fallstudie helt objektivt utan inblandning av aktörer som eventuellt kan vara partiska. Vi tycker ändå att ÖrebroBostäder har varit sakliga och professionella samt att det faktum att de är kommunalt bolag ökar tilliten i den information som vi har delgetts.

Insatserna i Vivalla har främst kommit att handla om social hållbarhet då den sociala situationen är och har varit ett stort problem i området. Att lyfta ut en av hållbarhetsbegreppets dimensioner och göra insatser främst inom det området är något som kan vara problematiskt då hållbar utveckling endast kan uppnås då alla tre dimensioner tillgodoses. Sociala insatser i ett projekt kan exempelvis innebära att ekonomisk hållbarhet inte kan uppnås. Av den anledningen är det viktigt att alltid ha en helhetssyn när man arbetar med frågor inom hållbarhet. I projektet i Vivalla kan vi dock se att ÖBO även haft ekologiska- och ekonomiska hållbarhetsmål. Detta i form av att genomföra energibesparande ombyggnationer samt att de som kommunägt bolag tar ett ekonomiskt ansvar i användandet av skattebetalarnas pengar.

När ÖBO la ut projektet om Vivallas renovering för upphandling ställde de som krav att entreprenören som skulle få uppdraget måste inkludera en klausul om social hållbarhet, projektet gick till Skanska som tillsammans med Arbetsförmedlingen och ÖBO skapade modellen Boendebyggarna. Detta resulterade i att flertalet personer som sedan innan varit arbetslösa fick praktik och som sedan gick vidare till fast anställning. För personer i utanförskap är det idag svårt att ta sig in på arbetsmarknaden, genom praktikplatser har de en chans att skaffa sig erfarenhet och på så vis komma in på arbetsmarknaden. Som tidigare beskrivits finns ett stort behov av att rekrytera arbetskraft inom byggbranschen då det mellan år 2002 och 2015 beräknas att 187 000 personer gick i pension, vilket utgjorde 38 % av byggbranschens anställda som skulle ersättas. Med tanke på rådande klimat är det inte endast bra för varje enskild person som ingår i arbetet med exempelvis praktikplatser, utan det gynnar även branschen i stort om fler beställare ställer krav på entreprenörerna angående social hållbarhet.

Under arbetets gång har det blivit tydligt för oss att begreppet social hållbarhet är mångbottnat och svårt att definiera. Även om det inom byggbranschen har blivit en allt mer central fråga har olika aktörer sitt eget sätt att arbeta med social hållbarhet. Inom ämnet finns vissa mer eller mindre vedertagna riktlinjer för hur företag kan arbeta med ökat samhällsansvar, exempelvis CSR, men trots det är tolkningen av social hållbarhet diversifierad. I teoridelen har vi belyst två definitioner av social hållbarhet, McKenzies från 2004 och Polèse och Strens

från 2000. Definitionerna skiljer sig från varandra i sin syn på social hållbarhet där McKenzie (2004) beskriver social hållbarhet som ett tillstånd medan Polèse och Stren (2000) ser det som en utveckling och en process som förändras efter tid. De definierar social hållbarhet som:

”... utveckling (och/eller tillväxt) som förbättrar livet för alla invånare, är kompatibel med en harmonisk utveckling av civilsamhället och fostrar en miljö som främjar samlevnad mellan kulturellt och socialt olika grupper men samtidigt uppmuntrar integration.”

(Stren & Polèse, 2000, s. 15)

Efter utvärdering av dessa synsätt tycker vi att det är mest relevant att se social hållbarhet enligt Polèse och Strens definition av en livsförbättrande process för sammanhanget som denna studie avser. Då världen är dynamisk kommer förutsättningarna för social hållbarhet alltid att förändras varför arbetet är långsiktigt och föränderligt.

Forskningslitteraturen inom ämnet påvisar att social hållbarhet är starkt förknippat till lokala förhållanden och förutsättningar. Social hållbarhet är inget raster som kan läggas över en plats utan att man tar hänsyn till platspecifika förutsättningar och de behov som finns där. Därför tycker vi att det är viktigt att aktörer inom fastighets- och byggbranschen definierar och anpassar arbetet med social hållbarhet efter varje enskilt projekt. På så sätt kan man göra relevanta insatser som blir mer betydelsefulla istället för att ha en universalmodell som appliceras återkommande med skiftande resultat. För att göra detta arbete meningsfullt är det även viktigt att frågorna finns med i ett tidigt skede av processen. Som vi sett i denna fallstudie är översiktsplanen och främst då den fördjupade översiktsplanen oerhört viktiga styrdokument för kommunens arbete med social hållbarhet. För att projektet ska bli framgångsrikt är det även nödvändigt att alla inblandade aktörer samverkar på så sätt som varit fallet i Vivalla. Annars finns risk att de intentioner och avsiktsförklaringar som arbetats fram i FÖP:en “tappas bort” efter vägen under projektets gång. Särskilt som ombyggnationen i Vivalla pågår under en lång tidsperiod och byggtiden sträcker sig över tre etapper under fem års tid har detta varit viktigt.

För att skapa drivkrafter att arbeta med social hållbarhet bör man inte heller vara rädd för att prata monetära värden i sammanhanget. Genom att framhålla ekonomiska vinster av socialt värdeskapande insatser på det sätt som Ingvar Nilssons socioekonomiska analyser påvisar skapas incitament för kunden att arbeta med social hållbarhet. Vi tycker att man inte heller ska vara rädd för att prata om den goodwill som förknippas med företag som arbetar med frågor om samhällsansvar och samhällsutveckling. Om ledande aktörer i bygg- och fastighetsbranschen är drivande i dessa frågor, även om det är för egen vinning, kommer på sikt social hållbarhet att vara en lika naturlig del i byggprocessen som så kallat “grönt byggande” har kommit att bli idag. För att samhällsutvecklingen ska ha möjlighet att ta sig framåt tillsammans med alla invånare måste företag inom bland annat fastighets- och byggbranschen ta sitt ansvar om social hållbarhet. Beställaren har en central roll att vara

drivande och ställa krav på inblandade aktörer. Genom att ställa krav och införa klausuler angående social hållbarhet i upphandlingen kan företagen bidra till en positiv utveckling ur ett samhällsperspektiv. I detta projekt har ÖBO på ett mycket positivt sätt visat hur man kan använda upphandling som ett verktyg för att ställa just dessa sociala krav på generalentreprenören och dess underentreprenörer. Detta är ett viktigt styrmedel då utvecklingen inte har kommit så långt än och entreprenörer arbetar sällan med dessa frågor på eget initiativ.

Samtidigt som det är viktigt att få med alla aktörer i arbetet med social hållbarhet är det även nödvändigt att lyfta in intressentperspektivet för de som lever och verkar i området. Det är ju dessa människor som är de primära mottagarna för de socialt värdeskapande insatserna. I denna fallstudie som vi har genomfört i Vivalla är detta något vi tycker att man kunde ha gjort bättre i uppföljningsarbetet av modellen Boendebyggarna. Det är lätt hänt att varje deltagare slutar som en "siffra i statistiken" utan att personlig uppföljning genomförs för varje deltagare.

Som tidigare diskuterats är det idag populärt att mäta och certifiera hur bra byggnader är utifrån ett hållbarhetsperspektiv, men majoriteten av de certifieringssystem och verktyg som används mäter främst hållbarhet ur ett ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Certifieringssystemen LEED och BREAAAM-SE som har analyserats i denna studie har få bedömningspunkter som behandlar frågor inom social hållbarhet. Av den anledningen tillsammans med tidigare resonemang gällande fysisk avgränsning och anpassning till lokala förutsättningar tycker vi att det är viktigt att utforma projektspecifika utvärderingsmodeller för att skapa mätbarhet och kvantifierbara indikatorer för att följa upp utfallet av prestationer inom socialt värdeskapande. Gällande WELL och ISO26000 tycker vi inte heller att dessa system lämpar sig för detta projekt då de inte avses att användas för bedömning av en stadsdel.

När det kommer till studiens kärnpunkt, uppföljning och mätning av insatser inom social hållbarhet är det viktigt att konstruera indikatorer som är relevanta för projektets mål. Örebro kommun har uttryckt ett behov av utveckling av uppföljningsarbetet för att möjliggöra jämförelse, men det finns inget sammanhållet program för social hållbarhet inom kommunen. Vi tycker att det är viktigt att de indikatorer som tas fram är väl förankrade inom kommunen och hos samtliga aktörer för att indikatorerna ska få verkan. Det är även viktigt att indikatorerna utformas så att jämförelse kan ske över tid samt med övriga stadsdelar eller staden som helhet.

När man arbetar med och genomför insatser för social hållbarhet är det även viktigt att göra geografiska avgränsningar. Att begränsa social hållbarhet till en fysisk enhet är en förutsättning för att möjliggöra uppföljning och för att göra arbetet mätbart. Dock tycker vi att det är viktigt att göra en noga avvägning i hur avgränsningen görs för att göra den betydelsefull. När man använder certifieringar som exempelvis LEED, BREEAM-SE och WELL som analyserats i denna studie, är det vanligast att avgränsningen görs till att certifiera endast en byggnad. Vi anser att den sociala dimensionen av hållbarhet är för komplex för att

användas på det sättet. I och med starka kopplingar och direkta samband till ett större sammanhang måste man se mer än enbart byggnaden. Vi tycker att den avgränsning som gjorts i denna studie, det vill säga till en hel stadsdel som Vivalla, är ett bra sätt. Den geografiska avgränsningen är tillräckligt stor för att beakta de väsentliga kopplingarna mellan människor och den byggda miljön, samtidigt som området inte är för stort för att vara hanterbart. Vi tycker även att det är avgörande för slutresultatet att kunna se flera grader av social hållbarhet och hur dessa kan utvecklas parallellt inom området. Detta kan handla om trygghet i den fysiska miljön såväl som integration, hälsa och välmående. Samtidigt som man gör avgränsningen till en specifik stadsdel är det även nödvändigt att ibland “zooma ut” och se ett större perspektiv som till exempel sambanden till resten av staden, regionen eller landet.

6. Slutsats

Som studien visar är det viktigt att i varje specifikt projekt göra en behovsanalys samt ta fram en handlingsplan för hur arbetet med social hållbarhet ska genomföras och utvärderas. Det finns ingen universal modell för hur företag ska arbeta med social hållbarhet utan arbetet måste anpassas efter varje unikt fall. Samtidigt är det viktigt att inte isolera hållbarhetsdimensionerna utan att alltid jobba med alla tre för att uppnå bästa resultat.

Slutligen är det viktigt att komma ihåg att mätning och värdering inte är något självändamål utan ett verktyg för strategisk planering och styrning. Resultat i en mätning visar bara utfallet, inte varför det hände eller vad man ska göra med resultatet.

6.1 Förslag till vidare forskning

Denna studie har utgått från att undersöka social hållbarhet utifrån ett beställarperspektiv och hur de inblandade företagen har arbetat med social hållbarhet. Förslag till vidare forskning är att studera social hållbarhet för de som är mottagare av det sociala värdeskapandet, det vill säga hur de som bor och lever i området upplever insatserna.

Referenser

Kapitlet är indelat i följande kategorier:

- *Fallstudiematerial*
- *Litteraturförteckning*
- *Webbkällor*

Fallstudiematerial

Skanska (2016) *Sociala krav på rätt sätt*.

ÖrebroBostäder (2011) *Vivalla en stadsdel*.

ÖrebroBostäder (2016) *Utvecklingsplan Vivalla*.

ÖrebroBostäder (2012) *Förfrågningsunderlag – Mitt gröna kvarter*.

Litteraturförteckning

Arbetsförmedlingen (2002). *Den framtida personalförsörjningen inom Bygg och anläggning – tillgång och rekryteringsbehov till år 2015*.

https://www.arbetsformedlingen.se/download/18.3e6f628912085e3b16880004214/1401114749768/ura02_9.pdf (2017-04-27)

Arkad, E. (2013) *ISO 26000, en standard för socialt ansvarstagande*.

Umeå: Umeå universitet (Examensarbete inom institutionen för Miljö- och hälsoskydd).

Blomkvist, P. och Hallin, A. (2014) *Metod för teknologer: examensarbete enligt 4-fasmodellen*. Lund: Studentlitteratur.

Dempsey, N., Bramley, G., Power, S. och C. Brown. (2011) *The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability*, Sustainable Development, Vol. 19, Nr. 5, s 289-300.

EURHO-GR (u.å). *Best practice for a housing in Europe*.

http://www.obo.se/PageFiles/1731/best%20practice_webb.pdf (2017-04-09).

Ghadban, R., Wedin Hansson, L. och Mawlayi, F. (2015) *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi: ”Vad säger forskningen om social hållbarhet vid renovering?”* (Sustainable Integrated Renovation, rapport 2015:4) Borås: Responstryck.

Grankvist, P. (2009) *CSR i praktiken*. Malmö: Liber AB.

Gröndahl, F och Svanström, M. (2011) *Hållbar utveckling : en introduktion för ingenjörer och andra problemlösare*. Solna: Liber.

Gustavsson, E. Och Elander E. (2013) *Social hållbarhet inte bara "sustainababble"?* Från mångtydig vision till analytiskt redskap vid uppföljning av stadsbyggnadsprojekt. (Centrum för Urbana och Regionala Studiers skriftserie, rapport 69) Örebro universitet.

Hahn, G., Hök, L. och Jannesson E. (2016) *Så mäts socialt värdeskapande*. Lund: Studentlitteratur.

Hedenus, F., Persson, M. och Sprei, F. (2016) *Hållbar utveckling - Historia, definition och ingenjörrens roll*. Tredje upplagan.
http://publications.lib.chalmers.se/records/fulltext/230808/local_230808.pdf (2017-02-17).

Högberg, L. (2015) *Social hållbarhet med fokus på bostadsreovering – en antologi: "Vad säger forskningen om social hållbarhet vid reovering?"* (Sustainable Integrated Renovation, rapport 2015:4) Borås: Responstryck.

McKenzie, S. (2004) *Social Sustainability: Towards some definitions*. Working Paper no. 27, Hawke Research Institute, Magill, South Australia.

NCC AB (2017) *Årsredovisning 2016*. Mölndal: Göteborgstryckeriet.

Nilsson, I. och Nilsson Lundmark, E. (2016) *Men än bara hus - En socioekonomisk analys av det sociala investeringsarbetet i Vivalla*. SEE & OFUS.

Polése, M. och Stren, R. (2000) *The social sustainability of cities: diversity and the management of change*. Toronto: University of Toronto Press, s.15–16.

Sandaji, T. (2014) *Utanförskapets karta - en uppföljning av Folkpartiets rapportserie*. Stockholm: JustNu Tryck.

SFS:2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm, Näringsdepartementet.

SFS 2007:1091. *Lag om offentlig upphandling*. Stockholm, Finansdepartementet.

Skanska (2017b) *Årsredovisning 2016*. Linköping: Larsson Offsettryck.

Sveriges Byggindustrier. (2015a). *Fakta om Byggandet 2015*.

https://publikationer.sverigesbyggindustrier.se/Userfiles/Info/491/FoB_2015.pdf (2016-02-17).

WCED (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future*. <http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf> (2017-02-16).

Weingaertner, C. och Moberg, Å. (2014) *Exploring Social Sustainability: Learning from Perspectives on Urban Development and Companies and Products*, Sustainable Development, Vol. 22, s. 122-133.

Westermark, C. (2013) *Hållbarhetsredovisning: teori, standarder och praktiskt tillämpning*. Lund: Studentlitteratur.

Wirdeius, D. (2012) *Miljöcertifieringssystemet LEED i Sverige*. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan. (Examensarbete inom institutionen för Fastigheter och byggande)

Åsberg, R. (2001) Det finns inga kvalitativa metoder - och inga kvantitativa heller för den delen: *Det kvalitativa-kvantitativa argumentets missvisande retorik*. Pedagogisk Forskning i Sverige, 6 (4) s 270–292

Örebro kommun (2016) *Fördjupning av översiktsplanen för Vivalla och Boglundsängen i Örebro kommun*.

<https://www.orebro.se/download/18.1d8f9a39155628f738416541/1467966195051/F%C3%B6rdjupning+av+%C3%B6versiktsplanen+f%C3%B6r+Vivalla-Boglunds%C3%A4ngen+Antagandehandling.pdf> (2017-04-18).

Webbkällor

Boverket (2014) *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*.

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/> (2017-04-19).

Castellum (2016) *Castellum uppför Nordens första WELL-certifierade byggnad*.

<https://www.castellum.se/om-castellum/nyheter-press/nyheter/2016/10/castellum-uppfor-nordens-forsta-well-certifierade-byggnad/> (2017-02-20).

Greenpeace (2015) *Greenpeace historia*. <http://www.greenpeace.org/sweden/se/om-oss/Greenpeace-historia/> (2016-02-17).

Polisen (2015) *Polisen prioriterar särskilt 14 områden*.

<https://polisen.se/Arkiv/Nyhetsarkiv/Gemensam/Polisen-prioriterar-sarskilt-14-omraden/> (2017-04-26).

Karolinska Institutet (2017) *Centrum för social hållbarhet: Om CSS*.

<http://ki.se/forskning/om-css> (2017-02-20).

Konkurrensverket (u.å) *Om offentlig upphandling*.

<http://www.konkurrensverket.se/upphandling/om-upphandlingsreglerna/> (2017-04-05).

SCB (2017) *Antal förvärvsarbetande och förvärvsintensitet per kommun, 2015*.
<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/pong/tabell-och-diagram/antal-forvarvsarbetande-och-forvarvsintensitet-per-kommun/> (2017-04-18).

Skanska (2017a) *Boende i miljonområde tar sig in på arbetsmarknaden*.
<http://www.skanska.se/sv/projekt/projekt/?pid=10336> (2017-02-07).

Stockholmskällan (u.å) *Miljonprogrammet*.
<https://stockholmskallan.stockholm.se/teman/staden-vaxer2/miljonprogrammet/> (2017-04-19).

Sweden green building council (2016a) *Certifieringssystem*.
<https://www.sgbc.se/certifieringssystem-292> (2017-04-10)
Sweden green building council (2016b) *LEED*. <https://www.sgbc.se/certifiering-i-leed> (2017-03-14).

Sweden green building council (2016c) *BREEAM SE*. https://www.sgbc.se/var-verksamhet/breeam?gclid=CjwKEAiAxKrFBRDm25f60OegtwwSJABgEC-Z45x27CVQ64lcqfyqqRqSnACwfzoFaYot1ynExmNEjRoCj0bw_wcB (2017-03-14).

WELL (2017) *A comprehensive approach to health and well-being*.
<https://www.wellcertified.com/our-standard> (2017-02-20).

ÖrebroBostäder (2017a) *CSR*.
<http://www.obo.se/sv/Om-oss/CSR/> (2017-04-09).

ÖrebroBostäder (2017b) *Samhällsengagemang*.
<http://www.obo.se/sv/Om-oss/Samhallsengagemang/> (2017-04-06).

ÖrebroBostäder (2017c) *Med skog och landsbygd i närheten*.
<http://www.obo.se/sv/Bostader/Vara-stadsdelar/Bo-pa-vaster/Vivalla/> (2017-02-07).

ÖrebroBostäder (2017d) *Social hänsyn i upphandlingar*.
<http://www.obo.se/sv/Om-oss/Samhallsengagemang/Arbetsmarknadssatsningar/Social-hansyn-i-upphandlingar/> (2017-04-09).

Bilaga A

Förteckning över intervjupersoner

Anneli Sundqvist, ÖrebroBostäder - Upphandlingsansvarig (personlig intervju och mejlkontakt)

Claes Hagelvik, Arbetsförmedlingen - Sektionschef (mejlkontakt)

Johan Larsson, ÖrebroBostäder - Projektledare Bygg (personlig intervju)

Christina Krönert-Lindh, ÖrebroBostäder - Chef Bygg och Energi (personlig intervju)

Anneli Sundqvist, mejlkontakt 10/4

Hej!

Tack för mötet idag, vi uppskattar det jättemycket!

Vi har lite frågor, om du har tid får du gärna svara på dem direkt i mejlet.

1. Vilka sociala mål finns för projektet i Vivalla?
2. Vi vet att ni ställer krav på de ni anlitar för entreprenad, vilka konkreta krav ställdes i upphandlingen för Vivalla?
3. Kan vi få ta del av de undersökningar som gjorts för de boende? Tänker om det finns före- och efterenkäter.
4. Har ni sett några förändringar i området efter det att ni införde ert arbete med praktikplatser för de boende? tex minskad skadegörelse.
5. Hur planerar ni att utvärdera projektet när det är klart? Ska ni göra uppföljningar?

Vi bifogar vår rapport, så långt som vi har kommit.

Skulle vara jättebra om du kan skicka allt du har som berör Vivallaprojektet :)

Tack för all hjälp!

Med vänliga hälsningar

Emma och Tilda

Svar via mejl 27/4

1. Sociala mål har jag inte varit delaktig i, endast i upphandlingsfrågorna. (ev. kan Johnny/Peter svara på detta)
2. Kravet vara ett skullkrav att ställa upp på att ordna sysselsättning åt boende via projektet. Anbudsgivaren redovisar här sina arbetsmarknadssatsningarna i projektet.
 - a) Beskriv hur man tänker sig kunna ta emot arbetslösa i projektet och utveckla arbetstillfällen och utbildningsformer utifrån pkt 3.1. Beskriv även hur man kommer att säkerställa detta hos samtliga entreprenörer inom projektet. (60%)
 - b) Redovisa hur stor volym man kan ta emot i projektet, dvs antalet arbetslösa personer som kan vara i praktik/arbete. Redovisa den delen som en procentsats av det totala antalet personer som kommer vara på arbetsplatsen i förhållande till antalet arbetstillfällen och utbildningsformer. (40%) Bifogar förfrågningsunderlaget. Och det underlag som Arbetsförmedlingen tog fram tillsammans med oss inför upphandlingen.
3. Peter Hovlund har bäst koll på detta.
4. Skanska hävdar detta, Peter H har koll på om detta gäller även resten av området.
5. Johnny Andersson borde veta mer om detta, jag har inte någon detaljinformation om detta ännu.

Claes Hagelvik, mejlkontakt 10/4

Hej Claes,

Vi är två studenter från Chalmers som skriver vårt examensarbete om social hållbarhet med fokus på ÖBOs projekt i Vivalla. Vi hade möte idag med Christina Krönert-Lindh och fick tips om att kontakta dig angående satsningen med Boendebyggarna. Vi vore väldigt tacksamma om du har möjlighet att svara på lite frågor.

Vår frågeställning för exjobbet handlar om hur man kan följa upp de sociala krav som ställdes i upphandlingen för att värdera och bedöma hur väl man lyckats med satsningen.

1. Har ni någon särskild uppföljning med de som haft praktik?
2. Hur många har gått vidare till jobb eller studier efter praktiken?
3. Vad har Arbetsförmedlingen för mål med projektet?
4. Hur planerar ni att utvärdera projektet?

Vi vill gärna få Arbetsförmedlingens perspektiv på satsningen. Har ni underlag som vi får ta del av är vi väldigt tacksamma.

Tack på förhand!

Med vänlig hälsning,
Emma Eriksson
Tilda Melin Strandberg

Svar via mejl 12/4

1. Att man deltar i Boendebyggarna är ju ett led i en större planering mot att man skall gå vidare till jobb. Så dels är det en urvalsprocess innan det blir aktuellt med praktik sedan är det en kontinuerlig uppföljning under praktikperioden tillsammans med praktikplatsens handledare efter avslutad praktik så har vi ju förhoppningsvis kommit en bit närmare en anställning och då kör vi ju vidare med den delen av planering och uppföljning av det.

2. Jag har inte riktigt uppdaterade siffror det kan slå lite hit och dit. Så här såg det ut i slutet på 2016. Pär Erik Hedman på Skanska tror jag har de senaste men de skiljer inte jättemycket mot dessa. Totalt hade det då varit 61 st. deltagare sedan starten, 36 st. har anställning, 22 st. är fortsatt inskrivna som på arbetsförmedlingen kan under resans gång varit ute i arbete eftersom vi varit i gång ett tag på i denna grupp ingår även de som genom arbetsförmedlingen går en utbildning 1 st. bedriver studier 2 st. står ej till arbetsmarknadens förfogande (sjukskrivna, föräldraledig). Alltså 59% av alla som deltagit i Boendebyggarna hade vi detta måttillfälle en anställning.

Det är en anmärkningsvärt bra siffra eftersom du blir inte aktuell för Boendebyggarna om du inte har behov av extra stöd för att komma ut i jobb det är alltså de som bedöms stå en bit från arbetsmarknaden som blir aktuella för boendebyggarna

3. Att öka vägarna ut i arbete, att öka kontaktytorna med arbetsgivare,
Att visa på hur man kan använda befintliga system (upphandling) på flera sätt i detta fall till att få personer ett steg närmare arbete

4. Det har varit olika aktörer involverade över tid Örebro Universitet inlednings vis för något år sedan gjordes den en studie av Ingvar Nilsson & Eva Nilsson Lundmark :
En socioekonomisk analys av det sociala Investeringsarbetet i Vivalla

Samtidigt som vi själva från de som är inblandade på Arbetsförmedlingen Örebro kontinuerligt utvärderar kring detta är en utav de insatser vi skall satsa på frågan vi då ställer oss Leder detta till arbete leder detta till att deltagare tar ett steg närmare ett arbete/yrke och

Annelie Sundqvist, Johan Larsson & Christina Krönert-Lindh, personlig intervju 10/4

Intervjun skedde på I Örebro hos Örebrobostädernas kontor, respondenterna intervjuades av Emma Eriksson och Tilda Melin Strandberg

Frågor och svar i löpande text

2015 tog en fördjupning av översiktsplan om Vivalla fram, vad säger den?

Är för hela Vivalla, ÖBO varit en part av att ha tagit fram den. Mitt gröna kvarter, där man rev hus för att bygga grönt. En sådan renovering är inte ekonomisk hållbar, därför görs den inte på alla ställen i Vivalla.

Behovsanalys innan projektet drog igång (finns denna tillgänglig?)

Claes gjorde en inventering där han såg hur många arbetslösa som fanns. För att se hur stort behovet är.

Vad vill man uppnå, finns det konkreta mål?

Entreprenörerna fick själva säga vad de ville klara, Skanska ville klara mellan 60-80. ÖBO hade inte sagt någon siffra. Vissa hade tänkt på detta mycket och hade färdiga koncept. Det var en spridning på hur det såg ut.

Vissa hade ett konkret pris.

Det kostar lite att ha detta, ÖBO tjänar på det då de får starkare hyresgäster, den sociala aspekten visar att barnen får en förebild med jobb och som är gladare med livet. Den stora vinnaren är samhället. Från att gå från bidragstagare till att vara skattebetalare, vilket är en långsiktig vinning. 65 praktikanter, 19 har fått jobb i direkt anslutning till projektet. 36 av dessa personer var i arbete.

Har ÖBO någon uppföljning efter? Hur ska denna i så fall ske?

Följa upp via hyresgästenkäten, har redan gjorts 2013 och 2015. Utvärdera via den. Har gjort enkäter till hyresgästerna, detta för att samla erfarenhet inför kommande etapper.

Vilka krav ställdes på utformningen till White Arkitekter?

Pratat om att man ska se bättre i kurvor, ljus i trapphusen. Sociala utformningen av området, analyser har gjorts historiskt sett hur området har sett ut.

Tanke på hur de olika delarna i området skulle se ut och vilken utgångspunkt de ska ha.

Jobbar man utifrån någon certifiering, tex ISO26000?

Nej. Har inte gjort det hittills. Jobbar efter sålda hus-listan.

Bilaga B

5. Vägen till Praktik- Utbildning- Anställning

Ett exempel:

1. ÖBO ska genomföra ett projekt, t.ex. ombyggnation av uteplatser i Vivalla.
2. En entreprenör får uppdraget.
3. I överenskommelse mellan ÖBO och entreprenören framgår att inom detta projekt skall x antal personer som idag står utanför arbetsmarknaden erbjudas praktik och/eller anställning.
4. Entreprenören tar i samråd med ÖBO fram en kompetensprofil på de personer man söker. Detta kan gälla utbildning, erfarenhet och personliga egenskaper men även sådant som eventuellt anställningsstöd stöd kopplat till personen, t.e.x nystartsjobb
5. Därefter tas kontakt med Arbetsförmedlingen som letar fram ett antal tänkbara arbetssökande som är intresserade av detta upplägg. Hur urvalet sedan går till är något som Arbetsförmedlingen och entreprenören kommer överens om.

Alternativ 1

Är det en person med tidigare erfarenhet och/eller lämplig utbildning startar man med en kortare praktik för att entreprenören ska kunna känna efter om det fungerar bra. *Praktik* på det aktuella företaget är något som den sökande kan beviljas av Arbetsförmedlingen. Praktikanten blir då försäkrad och har ersättning, *aktivitetstöd*, under tiden. Praktik kostar inget för företaget, dock måste man ha en organisation för arbetsledning av praktikanten. När det gäller praktik måste även fackförbundet för den aktuella branschen ge sitt godkännande. Detta sköter Arbetsförmedlingen i samband med att man tar beslut för praktiken.

Beroende på hur praktikanten och företaget tycker att det fungerar så kan man i vissa fall förlänga praktiken för att komma tillrätta med det som saknas för att det ska kunna gå vidare till en anställning.

Om anställning blir aktuellt kan man eventuellt använda sig av någon form av antälningsstöd från Arbetsförmedlingen, mest troligt *Nystartsjobb*.

Alternativ 2

En arbetssökande som inte har någon tidigare utbildning eller erfarenhet av branschen men är intresserad av att skaffa sig detta. Man startar då ofta med en längre praktik för att den sökande ska kunna skaffa sig en bättre uppfattning om vad som krävs inom yrket och att även praktikanordnaren, entreprenören, ska kunna vara med och bedöma lämpligheten för det tilltänkta yrket.

Denna praktik kan sedan bli grunden för en ansökan till någon av Arbetsförmedlingens utbildningar, t.ex. byggtutbildning, där man kräver att det finns en tidigare anknytning till branschen.

I detta fall är det mycket viktigt att man tidigt klargör målet med praktiken för alla inblandade parter, dvs. entreprenör, sökande och Arbetsförmedlingen. Detta för att man inte ska skapa felaktiga förväntningar.

Ibland kan det visa sig att praktikanten inte passar för arbetsuppgifterna eller praktikanten själv får insikt i att detta arbete kanske inte är något för honom eller henne. Om detta skulle ske avbryts praktiken och man försöker få till ett bra avslut för både praktikanten och företaget. Även en sådan erfarenhet kan vara ett steg på vägen till ett arbete i framtiden då den arbetssökande förhoppningsvis fått ökad insikt i vad denne vill och passar för.

Om praktiken fungerar väl och fullföljs har den sökande då skaffat sig den erfarenhet och förhoppningsvis en rekommendation om att man har det som krävs för ett arbete inom byggbranschen, i detta exempel. Förhoppningen är att den sökande sedan ganska snabbt kan gå vidare till en plats på exempelvis en byggtutbildning.

För båda dessa alternativ gäller att syftet med praktik alltid ska vara att den sökande ska komma närmare ett arbete. I det första alternativet är vägen kortare och i den andra ofta något längre.

Bilaga C

Utdrag ur förfrågningsunderlaget Mitt gröna kvarter, Örebrobostäder

3 Projektet

3.1 Översiktlig information om inledande delprojekt

Nedan redovisade uppgifter utgör endast en översiktlig information till anbudsgivaren om projektets huvudsakliga innehåll.

Projektet "Mitt Gröna Kvarter" är ett helt nytt tänk för att förnya ett kvarter, Visgatan i Vivalla, samt skapa samverkan.

MITT står för att de boende ska känna en stark samhörighets- och hemmakänsla.

GRÖNA visar på att vi vill förstärka det gröna både visuellt och i förvaltning.

KVARTER visar att vi med hjälp av tekniska, konstnärliga och pedagogiska insatser ska stärka kvarterskänslan.

Förändringen av Visgatan är ett stort och omfattande arbete som kommer att löpa under flera år, där vi både bygger om och bygger nytt, förändrar utemiljö och gårdar, testar den senaste tekniken när det gäller en mängd olika klimatsmarta åtgärder.

Vi kommer också att ta tillvara de boendes egen kraft inom projektet. Dels genom att lyssna till synpunkter och önskemål inom ombyggnadsprojektet och dels genom möjlighet till konkret och praktisk medverkan i själva ombyggnationen. Med ett helt nytt koncept som vi kallar "Boendebyggarna" vill vi tillsammans med entreprenörerna ge arbetslösa boende i området en möjlighet att involveras i olika insatser, skapa arbeten och utveckla nya utbildningsformer. Här har du som entreprenör en viktig roll och det finns möjligheter till anpassning av upplägget utifrån dina egna idéer. Du skall med stöd av bl.a. Arbetsförmedlingen och Vuxenutbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen skapa förutsättningar till praktik, utbildning och i förlängningen jobb till arbetslösa hyresgäster i området. Vi redovisar ett exempel (enligt pkt 4.1 och nr 5) på hur ett sådant kan se ut.

I denna förfrågan bifogas nuvarande situationsplan (enligt pkt 4.1 och nr 6) och ny situationsplan (enligt pkt 4.1 och nr 7) på det som kommer att ligga till grund för starten av partneringen.

Projektets geografiska område

Projektens geografiska område är i stadsdelen Vivalla i Örebro. Gatuadress på de inledande delprojekten är Visgatan.

3.2 Projektmål

Projektmål upprättas för projekten i ett gemensamt dokument mellan beställaren och nyckelentreprenörerna i projektet.

Projektmålen skall spegla innehållet i denna anbudsfrågan.