



SOCIAL
HÅLLBARHET
MED FOKUS PÅ
BOSTADS-
RENOVERING

EN ANTOLOGI

Hans Lind och Kristina Mjörnell, red.

Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi

Hans Lind och Kristina Mjörnell (redaktörer)

**Sustainable Integrated Renovation
Rapport 2015:4**

ISBN 978-91-88001-80-1

© Författarna

Tryck: Responstryck, Borås 2015



**En nationell stark transdisciplinär forskningsmiljö
för helhetssyn på hållbar renovering**

Innehåll

Författarpresentation 5

Förord 7

Inledning 9

Hans Lind och Kristina Mjörnell

Begreppet social hållbarhet 13

Vad säger forskningen om social hållbarhet vid renovering? 15

Lovisa Högberg

Socialt hållbar stadsdelsomvandling - indikatorer och verktyg 29

Stefan Molnar, Erica Eneqvist och Kristina Mjörnell

Socialt värdeskapande vid renovering av miljonprogram 49

Gustav Malm

Fallstudier 57

Socialt hållbar renovering - ett exempel 59

Hans Lind, Kerstin Annadotter, Folke Björk, Lovisa Högberg och Tord af Klintberg

Det sociala och renovering - en översikt av tidigare erfarenheter 65

Paula Femenías

Medskapande renovering 77

Jenny Stenberg

Renovering pågår... 89

Liane Thuvander

Social hållbarhet kräver samverkan.

Exempel från miljonprogramsområden i Malmö, Eskilstuna och Landskrona 103

Charlotte Hauksson, Lisa Johnsson, Bodil Sandén och Malin Bosaeus

Hållbara renoveringar med Malmö som exempel 119

Anna Balkfors, Martin Grander och Bjarne Stenquist

En byggentreprenörs erfarenhet av renovering med social hållbarhet

Exemplet Vivalla 129

Roba Ghadban, Lina Wedin Hansson och Faiz Mawlayi

Social hållbarhet handlar om trygghet, dialog och arbetstillfällen 133

Madeleine Nobs

Utblickar och nya perspektiv 137

Sätter hyressättningsystemet käppar i hjulen för en hållbar utveckling? 139

Fredrik Olsson och Angelica Starke

Hållbar offentlig upphandling av renovering 143

Lina Wedin Hansson

Uthyrningspolicys och förmedlingsstrategier i kommuner och bostadsföretag 151

Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter

Bättre kunskap om miljonprogram en förutsättning för socialt hållbar stadsutveckling 169

Carlos Rojas

Social hållbarhet och mångfald. Exemplen Kiruna och Gällivare 181

Eugenia Segerstedt och Mats Jakobsson

Verktyg för mätning av sociala värden vid stadsdelsomvandling ur ett filosofiskt perspektiv 193

Karl Persson de Fine Licht

Avslutning 205

Lärdomar och framtida forskning 207

Hans Lind och Kristina Mjörnell

Författarpresentation

Författarna presenteras i kapitelordning.

Lovisa Högberg, forskare, Avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH

Stefan Molnar, forskare, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

Erica Eneqvist, forskare, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

Kristina Mjörnell, forskare, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Byggnadsfysik vid LTH

Gustav Malm, hållbarhetsstrateg på enheten för strategisk planering, Haninge kommun

Hans Lind, forskare, Avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH

Kerstin Annadotter, forskare, Avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH

Folke Björk, forskare, Inst f Bygghvetenskap, KTH

Lovisa Högberg, forskare, Avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH

Tord af Klintberg, forskare, Inst f Bygghvetenskap, KTH

Paula Femenías, forskare, Inst för Arkitektur, Chalmers

Jenny Stenberg, forskare, Inst för Arkitektur, Chalmers

Liane Thuvander, forskare, Inst för Arkitektur, Chalmers

Charlotte Hauksson, arbetar med affärsutveckling på konsultföretaget WSP

Lisa Johnsson, arbetar som process och -innovationsledare på konsultföretaget WSP

Bodil Sandén, arbetar som process och -innovationsledare på konsultföretaget WSP

Malin Bosaeus, arbetar med strategisk planering på konsultföretaget WSP

Anna Balkfors, verksamhetsledare och forskare, Institutet för hållbar stadsutveckling (ISU), Malmö stad och Malmö Högskola

Martin Grander, forskare, Urbana studier, Malmö Högskola

Bjarne Stenquist, utvecklingsstrateg med inriktning på social hållbarhet, Malmö stad

Roba Ghadban, chef för social hållbarhet, Skanska

Lina Wedin Hansson, forskare, Skanska / Rättsociologiska institutionen, Lunds universitet

Faiz Mawlayi, arbetar med hållbar affärsutveckling, Skanska

Madeleine Nobs, ansvarig för renoveringsaffärer, NCC

Fredrik Olsson, VD, företaget Rotpartner

Angelica Starke, konsult, företaget Rotpartner

Lina Wedin Hansson, forskare, Skanska / Rättsociologiska institutionen, Lunds universitet

Kerstin Annadotter, forskare, Avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH

Gunnar Blomé, forskare, Malmö Högskola och projektchef, Helsingborgshem

Carlos Rojas, konsult på företaget Miklo med inriktning på miljonprogramsområden

Eugenia Segerstedt, forskare vid Institutionen för ekonomi, teknik och samhälle, Luleå Tekniska Universitet

Mats Jakobsson, forskare vid Institutionen för ekonomi, teknik och samhälle, Luleå Tekniska Universitet

Karl Persson de Fine Licht, forskare, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut

Förord

Antologin om social hållbarhet har skrivits inom ramen för den starka forskningsmiljön om hållbar integrerad renovering, SIREn. De som bidragit till antologin kommer både från akademi, institut och näringsliv och representerar olika discipliner och aktörer.

Vi vill främst tacka alla författare som har varit med och bidragit med sin värdefulla kunskap och sina perspektiv på vad social hållbarhet kan innebära. Vi vill också passa på att tacka de deltagande företagen och organisationerna som aktivt deltar med sin kompetens, erfarenhet och egen tid. Sist men inte minst vill vi tacka Forskningsrådet Formas för värdefullt stöd som gjorde det möjligt att författa bidragen, redigera texter och trycka antologin.

Hans Lind, professor på KTH och Kristina Mjörnell, senior forskare på SP och adjungerad professor på LTH har ansvarat för redigering och sammanställning av antologin. Margareta Widegren har lagt in texterna i en gemensam form och Louise Quistgaard och Jenny Lööf på SP har gjort framsidan så att antologin har fått en fin layout.

Hans Lind
professor i fastighetsekonomi, KTH

Kristina Mjörnell
affärsområdeschef Samhällsbyggnad, SP
och adjungerad professor i Byggnadsfysik vid LTH

Inledning

Hans Lind och Kristina Mjörnell

En stark forskningsmiljö om hållbar renovering

Nationell stark transdisciplinär forskningsmiljö för helhetssyn på hållbar renovering är ett Forskningsprogram som pågår 2014 till 2018 och finansieras av Formas med totalt ca 23 miljoner kronor och lika mycket från involverade partners. Projektet genomförs i samverkan mellan olika universitet, institut, kommuner, företag och intresseföreningar, sammalagt ca 40 aktörer.

Forskningen inom den starka forskningsmiljön SIREn fokuserar på komplexa frågeställningar kopplade till allt från renovering av enskilda befintliga byggnader till uppgradering av hela områden. Det handlar exempelvis om hur branschen ska hantera samhällsutmaningar som klimatförändringar, förändrad demografi, ökad segregering och samtidigt bidra till ökat inflytande i renoveringsprocessen och hur detta ska rymmas inom de ekonomiska ramar som fastighetsbolagen har. Forskningen syftar till att utveckla kunskap om hur man kan förändra nationell renoveringspraktik genom samverkan, deltagande och helhetssyn på hållbar utveckling.

Inom forskningsmiljön gör vi ansatsen att integrera tekniska, miljömässiga, ekonomiska, arkitektoniska och kulturella aspekter vid renovering med utgångspunkt i den sociala dimensionen. Metoder och processer kommer att utvecklas som tar hänsyn till samtliga aspekter och som bygger på deltagande och engagemang från många aktörer och intressenter.

Den starka forskningsmiljön för hållbar integrerad renovering, SIREn, bygger på tvärvetenskaplig samverkan mellan forskare på universitet, högskolor och institut, aktörer inom bygg och fastighetsbranschen samt berörda myndigheter. Forskningen syftar till att samla befintlig och bygga ny kunskap för att förändra renoveringsmetoder och processer till att bli mer hållbara och därmed stärka den svenska konkurrenskraften för renovering såväl i praktiken som i forskning och utveckling, både nationellt och internationellt. Den forskning som finansieras av Formas fokuserar på fem områden;

- upprättande av en kunskapsbas;
- utvärdering av ett antal tidigare genomförda renoveringsprojekt;
- innovation, demonstration och ”living lab” i pågående renoveringsprojekt;
- utveckling av modeller, metoder och verktyg för integrerad hållbar renovering samt
- kommunikation, dialog och spridning av resultat.

Målet är att de modeller och metoder för integrerad hållbar renovering som utvecklas ska användas brett och storskaligt i branschen framöver och att det ska stärka svensk konkurrenskraft.

Ett område som vi ser är mer aktuellt och som nu diskuteras mer än någonsin är just social hållbarhet. Det är också inom det området vi har minst kunskap och där kunskapen är mest fragmenterad. Syftet med antologin är att forskare och praktiker ska få ge sina olika perspektiv på vad social hållbarhet kan betyda.

Social hållbarhet en utmaning

Även om fokus i denna antologi är på renoveringsprojekt så har vi också ett antal bidrag, särskilt de i antologins sista del som ser frågan ur ett bredare perspektiv. De författare som är med i antologin är med något enstaka undantag också med i projektet som beskrevs ovan.

I antologins första del är den centrala frågan hur vi ska tolka begreppet social hållbarhet.

Lovisa Högberg tar sin utgångspunkt i den internationella forskningen på området och hur begreppet diskuteras där. Ett exempel på en bred definition som tas upp är följande, där social hållbarhet ses som en

... 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.

Dessa övergripande definitioner behöver emellertid preciseras för att bli användbara i konkreta projekt. Stefan Molnar, Erica Eneqvist och Kristina Mjörnell presenterar ett sådant försök till "operationalisering" i sitt bidrag och presenterar ett antal indikatorer på att ett projekt är socialt hållbart. Dessa indikatorer är grupperna under sex olika sociala aspekter: Sammanhållen stad, Samspel och möten, Ett fungerande vardagsliv, Trygghet, samt Hälsa och gröna stadsmiljöer.

I den tredje uppsatsen i den första delen presenterar Gunnar Malm också indikatorer men här presenterade utifrån en lite annan gruppering i aspekter. Här är dimensionerna "Well-being and health", "Experience of the built environment", "Architectural qualities", "Information, communication and value of retrofit", och "Energy behaviour". I uppsatsen diskuterar Gunnar Malm också samarbete mellan olika professioner och hur en kommun kan arbeta med social hållbarhet.

Bokens andra del har ett mer direkt fokus på konkreta projekt och att se renovering ur de boendes perspektiv.

Hans Lind m fl beskriver en utvärdering som gjorts av ett projekt där ett kommunalt bostadsföretag försökt att både nå mål om social hållbarhet och mål om ekonomisk hållbarhet. Det primära sociala målet var att ingen skulle behöva flytta pga höga hyror efter renovering och i uppsatsen diskuteras hur detta kunde nås samtidigt som man uppfyllde företagets avkastningskrav.

Konflikter kring renoveringar och protesteter mot planer på renoveringar som leder till höga hyreshöjningar är inget nytt och Paula Femenías ger i sitt bidrag en historisk översikt av sådana konflikter och hur det hanterats. En strategi för att få mer socialt hållbar renovering är att ge de boende ett större inflytande över hur renoveringen ska genomföras och Jenny Stenberg beskriver i sitt bidrag hur en sådan "Medskapande renovering" skulle kunna gå till. Det kan t ex noteras att i den ovan nämnda fallstudien (Lind m fl) så fanns en tydlig social målsättning men det var ändå bolaget som var den som styrde processen.

Liane Thuvander beskriver mer i detalj hur man arbetat med en dialogprocess i bostadsområdet Långängen i Göteborg och vilka lärdomar som dragits om hur boendedialog och kommunikation kan organiseras. Exempel på vad som kommit fram genom dessa processer ges också.

I många nya projekt går man vad som skulle kunna beskrivas som en medelväg mellan en från företaget relativt hårt styrd strategi och att ge hyresgästerna ett mycket stort inflytande. Både uppsatserna av Malin Bosaeus m fl och av Anna Balkfors m fl beskriver mer konkret hur

Samverkan mellan olika parter kan organiseras i renoveringsprojekt och det ges exempel bl a från Malmö. Dessa uppsatser behandlar delvis samma projekt men ger lite olika perspektiv.

Bokens andra del avslutas med två uppsatser om hur två stora entreprenadföretag ser på strategier och metoder för att främst kombinera renoveringsåtgärder med att minska långtidsarbetslöshet och få in fler på arbetsmarknaden. Madeleine Nobs beskriver NCCs synsätt och Roba Ghadban m fl beskriver Skanskas synsätt.

I bokens tredje del vidgas perspektiven och mer principiella frågor kring social hållbarhet behandlas, inte alltid direkt knutet till en renoveringssituation.

Fredrik Olsson & Angelica Starke betonar, som tidigare bidrag, vikten av samverkan med fokus på att det kan öka lönsamheten för företagen, men tar särskilt upp att hur företagen agerar beror på hur regelverket för hyressättning ser ut. Idag premieras standardhöjande renovering även om det kanske varken är socialt eller miljömässigt hållbart.

Renoveringar genomförs i regel genom upphandlingar av entreprenadarbeten mm och Lina Wedin-Hansson beskriver den mer generella diskussion som finns kring sociala villkor vid upphandlingar.

En faktor som påverkar hushålls möjligheter att få tag i en hyreslägenhet är vilken s k "uthyrningspolicy" som företagen tillämpas. Kerstin Annadotter och Gunnar Blomé beskriver hur dessa ser ut och inkomstkrav typ 3 gånger hyran. Detta innebär att hyreshöjningar vid renoveringar inte bara kan tvinga nuvarande hyresgäster att flytta utan också långsiktigt påverkar vilka som överhuvudtaget tillåts hyra en lägenhet i huset.

Förslag om åtgärder och bedömningar av situationen bygger på en föreställning om hur det är idag och vilka önskemål och värderingar som människor har. Carlos Rojas pekar på att det idag finns en rad felaktiga föreställningar och betonar vikten av att lägga resurser på att ta reda vad människor i olika områden faktiskt anser och vad de önskar för förändringar.

Eugenia Segerstedt och Mats Jakobsson lyfter fram en annan viktig aspekt för att ett bostadsområde ska vara en bra livsmiljö för alla och det är vilka värderingar som finns och att det finns toleransen för andra grupper. Mångfaldsfrågor diskuteras alltför sällan i samband med social hållbarhet. Uppsatsen bygger på ett projekt om flytten av delar av Kiruna, men aspekterna är i hög grad relevanta för bostadsplanering.

I begreppet Social hållbarhet ligger värderingsmässiga utgångspunkter, inte minst för att rättvis- och fördelningsaspekter ligger inbyggda. I den sista uppsatsen diskuterar Karl Persson de Fine Licht behovet av att klargöra och tydligt redovisa de värderingsmässiga utgångspunkterna när t ex kriterier för att bedöma social hållbarhet i ett område formuleras.

Boken avslutas med en kort diskussion av några nyckelfrågor och framtida kunskapsbehov.

Begreppet social hållbarhet

Vad säger forskningen om social hållbarhet vid renovering?

Lovisa Högberg

Inledning

I takt med att klimatförändring och andra miljöhot växer och samtidigt som den tekniska utvecklingen för att möta hoten går framåt tillkommer nya bidrag till den akademiska litteraturen om hållbarhet. Inom allt fler fält uppmärksammas behoven av hållbara lösningar och förslag på angreppssätt presenteras, såväl bland praktiker som bland teoretiker. Hållbar utveckling förstås sedan några decennier tillbaka som utveckling som tillfredsställer nuvarande generationers behov utan att kompromissa framtida generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov (FN, 1987, s. 41). Det här innebär att dagens samhällens användning och fördelning av jordens resurser behöver åstadkomma en ekonomisk utveckling som utrotar fattigdom och svält och tillfredsställer människors olika typer av behov. Det innebär också att nuvarande användning och fördelning inte utarmar jordens resurser på lång sikt så att framtida generationer nekas samma möjlighet.

Hållbarhet kan bland annat analyseras utifrån ett systemanalysperspektiv, där hållbarhet innebär att ett system är motståndskraftigt mot och klarar av att utvecklas med förändringar (uppvisar resiliens) och utifrån ett kapitalstocksperspektiv, där hållbarhet innebär att resursbestånd åtminstone är konstanta över tid. Det vanligaste har dock varit att definiera hållbarhet utifrån ett funktionalitetsperspektiv, där begreppet innebär att samhällen för att kunna sägas vara hållbara har en viss kapacitet (Spangenberg & Omann, 2006).

Redan då Brundtlandkommissionen lade fram sin rapport *Our common future* (FN, 1987), som har kommit att få enorm betydelse på hållbarhetsområdet, fanns en medvetenhet om att inte bara miljöfrågor omfattas av hållbarhetsbegreppet. Då liksom nu är de tre dimensioner som vanligen hålls fram ekologisk/miljömässig hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet, en treenighet som kallats för hållbarhetens tre pelare. Ibland används också uttrycket ”the triple bottom line”, en blinkning till företagsekonomins resultatredovisning och ”the bottom line” som varit ett försök att göra begreppet mer praktiskt hanterbart för företag (Hindle, 2009). Det finns områden utöver de tre pelarna som ibland lyfts fram som egna hållbarhetsdimensioner och ibland bakas in tillsammans med andra dimensioner, som till exempel kulturell, institutionell och teknisk hållbarhet. (Botta, 2005; Spangenberg, 2002).

Som den av de tre huvudsakliga hållbarhetsdimensionerna som är svårast att definiera, har social hållbarhet kommit att bli ett luddigt och mångbottnat begrepp. Framför allt har det använts i politiska sammanhang, ofta utan empiriska belägg för kausalitet gällande de syften som förväntats uppnås eller ens någon teoretisk grund (Davidson, 2010). I det här kapitlet ska vi se närmare på hur den vetenskapliga litteraturen har behandlat social hållbarhet och hur begreppet kan förstås och användas i ett renoveringssammanhang. Eftersom social hållbarhet är ett begrepp som har använts inom en rad olika vetenskapsområden bygger genomgången i stor utsträckning på redan genomförda litteratursammanställningar, men fokuserar särskilt på artiklar och böcker som riktat in sig på den byggda (urbana) miljön och bostadsområden. Genomgången utgår framför allt ifrån

renovering av just bostadshus och bostadsområden, även om insikter och slutsatser som dras ofta kan generaliseras till renovering av andra sorters byggd miljö också. Eftersom vi utgår från att hållbarhet innebär att tillfredsställa behov börjar kapitlet med en kort genomgång av hur behov kan tolkas och hur det används i det här sammanhanget. Vi gör också en kort genomgång av vad som menas med begreppet hållbar byggnad innan vi går igenom social hållbarhet i forskningslitteraturen. Vi avslutar med att tillämpa det som kommit fram ur litteraturen på renovering och ger förslag på hur socialt hållbar renovering kan tolkas.

Behov

Forskningslitteraturen om social hållbarhet kan vara förvirrande, inte minst för att olika forskare som pratar om att tillfredsställa mänskliga behov ofta inkluderar olika saker i begreppet. En del lyfter till exempel bara fram grundläggande behov för att överleva, medan andra utökar de mänskliga behoven till sådant som utbildning, arbete och personlig utveckling. En sätt att bringa reda i de begrepp som har att göra med behov och rättigheter är Max-Neefs *et al.* (1991) matris för att analysera utveckling och mänskliga behov, i tabell 1 nedan. I matrisen har exempel på ”tillfredsställare” av behov (se nedan) fyllts i för att illustrera hur kategoriseringen fungerar, på individ-, grupp- eller miljonivå, även om exemplen är långt ifrån uttömmande.

TABELL 1. DEN MÄNSKLIGA BEHOVSMATRISENS TVÅ AXLAR MED RESPEKTIVE KATEGORIER SAMT TILLFREDSSTÄLLARE AV BEHOV

(Max-Neef *et al.*, 1991; Cruz *et al.*, 2009)

AXIOLOGISKA BEHOV	VARA (EGENSKAPER)	HA (SAKER)	GÖRA (HANDLINGAR)	INTERAGERA (MILJÖER)
Uppehälle/ existens	Fysisk hälsa, mental hälsa, anpassningsförmåga	Mat, boende, arbete	Äta, vila, arbeta	Levnadsmiljöer, boendemiljöer
Skydd	Omsorg, solidaritet, anpassningsförmåga, självständighet, jämlighet,	Försäkringssystem, sparande, arbete rättigheter, familj,	Samarbeta, förebygga, planera, ta hand om, bota, hjälpa	Levnadsmiljöer, sociala miljöer, bostad
Tillgivenhet	Självkänsla, solidaritet, respekt, tolerans, humor, generositet, mottaglighet, passion, beslutsamhet	Vänskap, partners, familj, förhållanden, förhållanden med naturen	Älska, vårda, uttrycka känslor, dela, ta hand om, odla, uppskatta	Integritet, privatliv, intimitet, hem, platser för att vara tillsammans
Förståelse	Kritiskt samvete, mottaglighet, nyfikenhet, förvåning, disciplin, intuition,	Litteratur, lärare, metod, Kommunikations- -/ Utbildnings-	Undersöka, studera, utbilda, experimentera, analysera, meditera, tolka	Miljöer för formativ interaktion, skolor, universitet,

	rationalitet	policies		grupper, familj
Deltagande	Anpassningsförmåga, mottaglighet, solidaritet, vilja, beslutsamhet, hängivelse, respekt, passion, humor	Rättigheter, ansvar, plikter, privilegier, arbete	Bli upptagen, samarbeta, föreslå, dela, ha meningsskiljaktigheter, lyda, interagera, komma överens, uttrycka åsikt	Miljöer för deltagande interaktion, fester, föreningar, kyrkor, grupper [communities], grannskap, familj
Lättja, överksamhet [idleness]	Nyfikenhet, mottaglighet, fantasi, dumdristighet, humor, bekymmerslöshet, lugn, sensualitet	Spel, skådespel, klubbar, fester, sinnesro	Dagdrömma, grubbla, drömma sig tillbaka, fantisera, minnas, slappna av, ha roligt, leka	Privatliv, intimitet, platser för närhet, fritid, omgivningar, landskap
Skapande	Passion, beslutsamhet, intuition, fantasi, mod, rationalitet, självständighet, uppfinningsrikedom, nyfikenhet	Förmågor, egenskaper, arbete, färdigheter, metod,	Arbeta, uppfinna, bygga, designa, komponera, tolka	Produktiva/ återkopplande miljöer, workshops, kulturella grupper, publik, platser för uttryck, frihet, fritid
Identitet	Känsla av tillhörighet, konsistens, differentiering, självkänsla, bestämdhet	Symboler, språk, religion, seder, referensgrupper, roller, grupper, sexualitet, värden, normer, historiskt minne, arbete	Förbinda sig, konfrontera, involvera sig, bestämma sig, lära känna sig själv, känna igen sig själv, förverkliga sig själv, växa	Sociala rytmer, vardagsmiljöer, miljöer att höra hemma i, mognadssteg
Frihet	Självständighet, självkänsla, beslutsamhet, passion, bestämdhet, öppet sinne, mod, rebellisk, tolerans	Lika rättigheter	Ha meningsskiljaktigheter, välja, vara annorlunda, ta risker, utveckla medvetande, förbinda sig, vara olydig	Tidsmässig och specifik omformningsbarhet

Matrisens representerar nio fundamentala mänskliga behov eller livsvärden (axiologiska behov), fördelat på de fyra existentiella behoven att vara, ha göra eller interagera/verka inom.

Matrisen illustrerar ett sammanhängande och interagerande system av mänskliga behov som är ”få, ändliga och klassificerbara”, medan olika tillfredsställare av behoven (det man anses behöva) kan vara oändliga och dessutom samtidigt tillfredsställa eller motverka olika behov (Max-Neef *et*

al. 1991, s. 30ff). Enligt klassificeringsmatrisen kan varje behov tillfredsställas genom olika tillstånd, egenskaper, institutioner, system, relationer, aktiviteter, varor och tjänster. Det finns ingen hierarki bland behoven (med undantag från vid-liv-hållande); tillfredsställande sker i olika grad och behoven står inte sällan i intressekonflikt med varandra (Max-Neef *et al.*, 1991). Människors livskvalitet beror alltså på graden av (simultant) uppfyllande av de olika behoven.

Modellen är förstås inte det enda sättet att närma sig frågan om behov men genom att sortera mänskliga behov och dess tillfredsställare går det att reflektera över vad vi faktiskt behöver, och (olika) sätt att tillfredsställa behoven. Mat och boende räknas till exempel inte som behov utan som tillfredsställare, bland annat av behovet av uppehälle. Tillfredsställare kan också samtidigt vara ”förstörare” om de genom att uppfylla ett behov minskar uppfyllandet av ett annat (Max-Neef *et al.*, 1991). Modellen kan också kritiseras för att som många andra modeller ha utformats utifrån en viss värdegrund och för att dess fokus på mänskliga behov bara pekar ut vad som saknas då behov inte är uppfyllda, men inte varför de inte kan uppfyllas (Alkire, 2002; Lessmann & Rauschmayer, 2013). Förslag på förbättringar är att kombinera begreppet behov med begreppet mänskliga förmågor [capabilities] för att belysa vad som fattas människor för att de ska kunna möta ej uppfyllda behov eller att utgå från grundläggande skäl till handling (Pelenc, 2014; Lessmann & Rauschmayer, 2013; Alkire, 2002). I det här sammanhanget nöjer vi oss med modellen av Max-Neef *et al.* som en metod för att hantera behov hos medborgare (särskilt boende) i områden som ska renoveras.

Hållbarhet och dess sociala dimension som begrepp inom forskningen

Social hållbarhet ses både som ett analytiskt och ett normativt begrepp (Littig & Griessler, 2005). Förutom akademiska bidrag om definitioner av social hållbarhet, om vilka faktorer som bör ingå i begreppet och hur dessa ska operationaliseras finns ett intresse för vilka mål som bör sättas upp inom politiken för respektive faktor för att kunna utvärdera olika interventioner och satsningar (McKenzie, 2004; Colantonio & Dixon, 2011; Spangenberg & Omann, 2006).

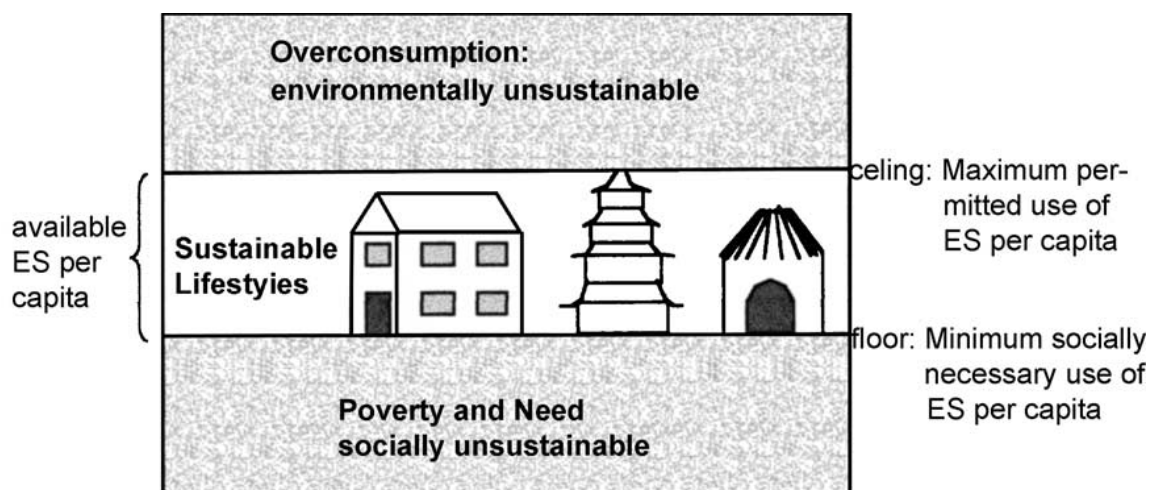
På senare års tid har intresset för social hållbarhet – som en av tre hållbarhetsdimensioner och som eget begrepp – ökat inom forskningslitteraturen. Det är fortfarande den av de tre (vanligast förekommande) hållbarhetsdimensionerna som är minst definierad men detta håller på att förändras. Kanske särskilt inom området urbanitet och byggd miljö har hållbar utveckling sedan 1990-talet starkt kommit att förknippas med begreppet hållbara städer (Weingaertner & Moberg, 2014; Colantonio & Dixon, 2011). Just nu görs insatser för att få överblick, reda ut och positionera sig inom forskningsområdet som har ansetts och fortfarande får anses sakna en stark teoretisk grund, trots försök att knyta begreppet närmare teori inom olika vetenskapliga områden (Littig & Griessler, 2005; Åhman, 2013; Ghahramanpouri *et al.*, 2013; Weingaertner, 2010).

Ofta diskuteras just huruvida social hållbarhet ska ses som en egen dimension med egna mål eller om det ska ses som ett verktyg för att nå miljömässig hållbarhet (Vallance *et al.* 2011; Ghahramanpouri *et al.*, 2013; Åhman, 2013; Chiu, 2003). Svaret kan förstås bero på vems perspektivet är och på syftet med frågan; vissa menar att de tre dimensionerna står i viss konflikt med varandra och att uppnå någon av dem kräver avvägningar, andra menar att hållbarhet inom en dimension inte kan nås utan hållbarhet inom de andra dimensionerna (McKenzie, 2004). Tydligt är att det finns flera olika angreppssätt och teoretiska ramverk för att analysera social hållbarhet.

Vallance *et al.* (2011) delar in litteraturen i tre huvudsakliga strömningar. En forskningsgren ser social hållbarhet (oavsett vad som avses med begreppet) som ett villkor eller ett verktyg för att uppnå ekologiska mål medan två andra forskningsgrenar ser social hållbarhet som ett tillstånd för samhällen, antingen ett som når över en viss godtagbar nivå av levnadsstandard eller som ett sorts socialt idealtillstånd över en viss levnadsstandard och/eller ett levnadssätt att bevara. Chiu (2003) som tittat på litteraturen kring hållbara bostäder gör en liknande tredelad gruppering: antingen sätts likhetstecken mellan begreppen social hållbarhet och ekologisk hållbarhet, eller så kan begreppet social hållbarhet vara miljöorienterat, eller så kan begreppet vara människoorienterat och då syfta till att bevara eller öka nutida och framtida människors välmående. I de två första tolkningarna är sociala normer och vanor förutsättningar för ekologisk och i vissa fall social hållbarhet; de måste ändras så att de uppnår hållbarhet, medan det är främjande av sociala värden som är målsättningen i den tredje tolkningen. I Spangenberg & Omanns tre angreppssätt – systemanalys, kapitalstocksanalys och funktionalitetsanalys – delas den sociala dimensionen ofta in i två kategorier, ”människa” och ”samhälle”, som tillsammans kallas ”mjuk infrastruktur”. Analysen för respektive angreppssätt sker således utifrån det mänskliga och det samhälleliga subsystemet, utifrån humankapital och socialt kapital, samt utifrån individkapacitet och samhällskapacitet (Spangenberg & Omann, 2006). Utifrån hur forskningen har grupperats kan det lyftas fram att människor samtidigt både påverkar och påverkas av insatser som syftar till att öka hållbarhet, vare sig det tolkas som hållbarhet i strikt ekologisk bemärkelse, eller som en del av ett mer omfattande hållbarhetsbegrepp. Dessutom påverkar och påverkas människor på individnivå och på gruppnivå och dessa två nivåer är sammanlänkade och (insatser) kan förstärka varandra i såväl positiv som negativ riktning.

Det finns också flera liknelser och visualiseringar som används för att förmedla relationen och avvägningen mellan de tre hållbarhetsdimensionerna. Förutom abstrakta trepelarmodeller, triangelmodeller och modeller med tre delvis överlappande cirklar har Spangenberg (2002) gett en något mer intuitiv bild (1) som illustrerar hållbar utveckling och hur stort ”miljömässigt utrymme” [environmental space, ES] varje individ har.

Bild 1. Det miljömässiga utrymmet (Spangenberg, 2002)



Enligt den här modellen är en hållbar (ekonomisk) utveckling stor nog att genom fattigdomsbekämpande och tillgodoseende av mänskliga behov erbjuda ett värdigt liv men inte större än att de ekologiska systemen klarar av att bära den, nu och i framtiden.

Definitioner av social hållbarhet

Det är alltså nivån på gränserna och innehållet i det miljömässiga utrymmet som är kärnfrågan för social hållbarhet. Oavsett om det ses som ett verktyg för att nå övergripande hållbarhet tillsammans med de andra dimensionerna eller som ett eget område med eget värde finns ett behov av att begreppet definieras om det ska kunna analyseras och bedömas.

Som nämnts går en betydande skiljelinje mellan om social hållbarhet ses som utveckling för att nå ett tillstånd över en socialt hållbar miniminivå, eller underhåll av ett redan uppnått önskvärt tillstånd. Åhman (2013) kommer efter en genomgång av flera analytiska uppdelningar fram till att synen på social hållbarhet som ett av de två tillstånden inte bör ses som motpoler utan som kompletterande begrepp och att ”det är i dynamiken och ständigt föränderliga förhandlingsprocessen mellan att förändra samhället och bevara det som det är som samhället kan vara verkligt hållbart” (Åhman, 2013, s. 1162).

De pågående sonderingarna av forskningsterrängen har resulterat i flera sammanställningar av definitioner (se t.ex. Colantonio & Dixon, 2011; Ghahramanpouri *et al.*, 2013; Weingartner, 2010 och Abbas, 2012) men trots det har ingen definition ännu kommit att dominera. Till stor del handlar det om att generella definitioner kan upplevas för breda och ospecifika för att vara till någon praktisk hjälp och att forskare därför känt behovet att skapa definitioner anpassade till respektive forskningssammanhang. Colantonio & Dixon (2011) konstaterar att de disciplinspecifika angreppssätt som använts har gjort att det är svårt att nå en allmän definition av begreppet; särskilt social hållbarhet som en egen dimension har sällan fastställts. Ett av undantag är McKenzie (2004, s. 12) som tillhandahåller en av få generella definitioner:

Social hållbarhet är: ett livsförbättrande tillstånd inom samhällen och en process inom samhällen som kan uppnå det tillståndet.

Eftersom McKenzie's definition togs fram för en tvärvetenskaplig forskningsorganisation och var tänkt att kunna användas inom olika discipliner behöver den med nödvändighet vara bred och generell, även om han själv diskuterar att mer specifika, lokalt anpassade definitioner ofta är mer användbara.

I en ansats att öka den sociologiska teoretiseringen av social hållbarhet utgick Littig & Griessler (2005) från begreppet mänskliga behov; förutom de basala behoven omfattas även behov av personlig utveckling (t.ex. utbildning) som ger individen möjlighet att ta ett eget ansvar för att skapa sig ett värdigt liv. Begreppet *arbete* fyller en central roll som medlande funktion, dels som den huvudsakliga utbytesprocessen mellan natur (råvaror) och samhälle, dels som den aktivitet som på lång sikt tillfredsställer behov genom det naturen har att erbjuda. Social sammanhållning är både en förutsättning för och resultatet av de ekonomiska, politiska och kulturella delsystemen i samhället; tre sammanflätade system som möjliggör tillfredsställandet av de mänskliga behoven.

Littig & Griessler (2005, s. 72) föreslår därmed följande förtydligande definition:

Social hållbarhet är en egenskap hos samhällen. Det symboliserar förhållandena mellan natur och samhälle, medlat [mediated] genom arbete och relationerna inom samhället. Social hållbarhet ges om arbete inom samhället och de tillhörande institutionella arrangemangen tillfredsställer en bredare uppsättning mänskliga behov [och] formas på ett sätt så att naturen och dess förmåga att reproducera(s) och bevaras på lång sikt, samt så att de normativa anspråken på social rättvisa, mänsklig värdighet och deltagande/inflytande möts.

Mycket av litteraturen handlar specifikt om staden och området relaterat till den byggda miljön, inklusive boendemiljöer och andra typer av urbana miljöer. Studier av social hållbarhet har gjorts från kvartersnivå till stads- och regionsnivå (Ghahramanpouri *et al.*, 2013). Fokus har länge varit

på ekologisk hållbarhet men flera definitioner har på senare tid föreslagits på teman som urban hållbarhet och hållbara samhällen [sustainable communities]. Bland annat har Stren & Polèse (2000) i anslutning till ett FN-projekt beskrivit städernas sociala 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.

Barron & Gauntlett (2002) har i ett projekt relaterat till indikatorer för social hållbarhet och bostäder i västra Australien skrivit:

Social hållbarhet inträffar när formella och informella system, strukturer, processer och relationer aktivt stöder nuvarande och framtida samhällens möjlighet att skapa hälsosamma och livskraftiga samhällen. Socialt hållbara samhällen präglas av rättvisa, mångfald, sammankoppling, demokrati och erbjuder en god livskvalitet.

Ytterligare ett steg närmare vårt begrepp socialt hållbar renovering finns forskare som har skrivit om social hållbarhet och stads(dels)förnyelse. Bland annat skriver Colantonio & Dixon (2011) i sin bok om stadsförnyelse och social hållbarhet i Europa att social hållbarhet handlar om *hur individer, grupper och samhällen lever tillsammans och hur de når sina gemensamt uppsatta mål utifrån sin valda utvecklingsmodell och inom ramen för sina (bostads)områdets fysiska gränser och jorden som helhet*. Chan & Lee (2008) har, i samband med ett projekt som lyfter fram framgångsfaktorer för att öka graden av social hållbarhet vid stadsförnyelseprojekt, skrivit att *social hållbarhet handlar om att bevara och förbättra nuvarande och framtida generationers välmående*. Enligt dem sägs ett projekt vara socialt hållbart när det skapar harmoniska levnadsmiljöer, minskar social ojämlikhet och förbättrar livet i allmänhet. Både Colantonio & Dixon (2011) och Chan & Lee (2008) lyfter alltså fram social hållbarhet delvis som en process där människor ”tillsammans når sina gemensamma mål” och ”skapar harmoniska levnadsmiljöer, minskar ojämlikhet och förbättrar livet”.

Kännetecknen på social hållbarhet

Inte sällan avstår forskarna inom området från att definiera begreppet social hållbarhet och väljer att istället lyfta fram vilka begrepp och aspekter som karakteriserar ett tillstånd av social hållbarhet antingen istället för eller som ett komplement till en definition. Att närma sig frågan genom att slå fast att ”x, y och z är villkor för social hållbarhet” eller ”social hållbarhet är ett tillstånd som karakteriseras av x, y och z” är ett tillvägagångssätt som visserligen underlättar tolkningen och anpassning till lokala förhållanden men också delvis har kritiserats; det kan vara problematiskt att i definitionen inkludera de karaktärsdrag som skulle kunna användas för att mäta graden av social hållbarhet eftersom det bland annat försvårar bedömningen av kausalitet (”är x en förutsättning för eller en följd av social hållbarhet?”). Dessutom riskerar definitionen att bli värdelös om den inte går att tillämpa så fort förhållandena skiljer sig åt. Davidson (2010) menar att det här tyder på att social hållbarhet saknar egen betydelse; begreppet tjänar som uppsamlare [container] för andra, mer välkända begrepp, såväl inom forskningen som i politiska sammanhang, och som väljs i syfte att adressera (aktuella) sociala problem i stadsmiljö. Med det sagt kan konstateras att tillvägagångssättet har varit populärt av litteraturen att döma och typen av förtydligande definitioner har kommit i olika former – såväl övergripande kategorier och teman som specifika egenskaper och attribut, från svepande begrepp till konkreta operationaliseringar och mätbara indikatorer.

Tre teman har kommit att ligga till grund för majoriteten av politiken och interventionerna på stadsförnyelseområdet: *deltagande och egenmakt* [participation and empowerment], *social blandning* [social mixing] och *socialt kapital* [social capital] (Colantonio & Dixon, 2011). Deltagande och

inflytande över sin tillvaro har på senare år ansetts vara en förutsättning för (politik för) social hållbarhet, av tre skäl. Dels eftersom deltagande tillåter samhällen att uttrycka sina behov vilket kan återkopplas till utformandet, genomförandet och övervakandet av den politiska processen, dels eftersom det ansetts vara demokratiskt och således en inneboende god samhällsegenskap, dels eftersom det ansetts öka effektiviteten och minska konflikter i processen genom lokalsamhällets tidiga inblandning. Dessutom handlar det om maktfördelning, förhandling, samarbete och kommunikation mellan stat, civilsamhälle och det privata näringslivet; när politiskt styre inte handlar om maktkamp (eftersom planerings- och beslutsprocessen som institution redan uttrycker samhälleliga värderingar och normer) kan politik vara lokalt förankrad och platsbaserad, även om alla inom ett geografiskt område förstås inte har samma mål och värderingar. Social blandning inom platser kan antingen förstås som blandad utformning och användning av byggnader, marknadsvärden och hyresnivåer, eller som blandning av människor, socio-ekonomiskt och demografiskt. Resiliens är ett av få teoretiska argument för att ett blandat samhälle är mer socialt hållbart; att det lättare kan anpassa sig till förändrade livsförhållanden hos sina invånare. Det har dock kritiserats, bland annat för att inte vara empiriskt belagt, för att kausaliteten ansetts vara förenklad (effekt av social blandning kräver till exempel att invånarna också interagerar med varandra) och att olika grupper kan komma till tals och bidra olika mycket (i positiv riktning) till hållbarhet inom ett område. Slutligen har också socialt kapital antagits vara närmast en grundförutsättning för ovanstående två begrepp. Socialt kapital utgörs av samlade normer, kunskap, ömsesidiga skyldigheter, ömsesidiga förväntningar, tillit och relationer inom ett samhälle. Graden av socialt kapital bestämmer sammanhållningen inom ett samhälle och ökar dess oberoende, förmågan att kollektivt planera, fatta beslut och agera (med mindre risk för freerider-beteende). Det har också uttryckts farhågor eftersom det inte måste vara odelat positivt med ökat socialt kapital om det leder till barriärer mellan grupper; till exempel skulle det kunna argumenteras att det sociala kapitalet är starkt inom såväl kriminella gäng som ”gated communities” (Colantonio & Dixon, 2011).

Sett kronologiskt menar Colantonio & Dixon (2011) att det har skett ett skifte i den typ av teman och faktorer som inkluderas i den sociala hållbarhetsforskningen – från traditionella, ”hårda” teman med betoning på mänskliga behov, till framväxande ”mjuka” teman (Colantonio & Dixon, 2011; Åhman, 2013). De ”traditionella”, mer lättmätbara variablerna används fortfarande och har ofta kompletterats av de senare, vilka generellt sett är mer komplexa, flerdimensionella begrepp som kräver en mer kvalitativ analys.

TABELL 2. TEMAN INOM SOCIAL HÅLLBARHETSFORSKNINGEN

(Colantonio & Dixon, 2011)

TRADITIONELLA TEMAN	FRAMVÄXANDE TEMAN
Basala behov (inklusive bostad och miljöhälsa)	Demografiska utmaningar (åldrande, migration, rörlighet)
Utbildning och färdigheter	Social blandning och sammanhållning
Arbete/anställning	Identitet, platskänsla och kultur
Rättvisa	Egenmakt, deltagande och tillträde
Mänskliga rättigheter och genusfrågor	Hälsa och säkerhet
Fattigdom	Socialt kapital
Social rättvisa	Välmående, lycka och livskvalitet

Colantonio & Dixon (2011) skalar sedan ner begreppen i litteraturen till *grundläggande behov* [Basic needs] och *rättvisa* [Equity]. De argumenterar att det är två fundamentala pelare för social hållbarhet; att tak över huvudet, mat, rent vatten och sysselsättning måste anses som grundläggande krav för individers och samhällens hållbarhet, samtidigt som rättvisa är en kritisk beståndsdel eftersom samhällen med mer jämlikhet har längre förväntad livslängd, färre mord, mindre brottslighet, starkare frivilligt engagemang och mer robust ekonomisk vitalitet.

Specifikt inom socialt hållbar stadsutveckling och hållbara städer har forskare på liknande sätt grupperat begrepp, aspekter och dimensioner av social hållbarhet i övergripande kategorier. Abbas (2012) har gjort en sexdelad gruppering (som också är snarlik Barron & Gauntletts (2002)):

- Livskvalitet [Quality of life],
- Rättvisa [Equity],
- Social sammanhållning och samhällsstabilitet [Social cohesion and sustainability of community],
- Deltagande och sammanlänkning inom samhället [Participation and interconnectedness],
- Mångfald och tolerans [Diversity and tolerance],
- Demokrati och styre/ledning [Democracy and governance].

I en jämförelse av hur begreppet används inom stadsutvecklingsområdet och hur det används inom företags- och produktområdet kokar Weingaertner & Moberg (2014) ner attributen från de båda områdena till tre kategorier: *humankapital* [Human capital] som utgår från individen, *socialt kapital* [Social capital] som utgår från samhället och *välmående* som är en mer grundläggande, generell kategori.

I syfte att definiera urban social hållbarhet, främst på grannskapsnivå, kom Dempsey *et al.* (2011) fram till två kategorier: *rättvisa* [social equity] för individer och *samhällets hållbarhet* [Sustainability of community] för samhällen. Vardera kategorin kan brytas ner i ytterligare subkategorier för mer detaljerad analys och bedömning. Rättvisa förtydligas och analyseras genom *tillgänglighet*, till exempel till service och anläggningar. Samhällets hållbarhet förtydligas genom fem subkategorier: *social interaktion/ sociala nätverk, deltagande i kollektiva grupper och samhällets nätverk, samhällsstabilitet, stolthet/platskänsla samt trygghet och säkerhet*. Med samhällets hållbarhet avser författarna en form av resiliens, alltså förmågan hos samhället att bära upp och återskapa sig självt på en acceptabel nivå, att möta förändringar och utvecklas. Dempsey *et al.* (2011) och i viss mån Weingaertner & Moberg (2014) delar in attribut som kännetecknar social hållbarhet i den urbana miljön i fysiska och icke-fysiska, vilket kan underlätta förståelsen och analysen av frågan men också sättet att angripa den på rent praktiskt. Bland icke-fysiska faktorer nämns till exempel utbildning, deltagande, socialt kapital och boendestabilitet, medan fysiska faktorer kan vara en (attraktiv) stadsmiljö, anständigt boende, hållbar stadsplanering och tillgänglighet till rekreation och grönytor (av god kvalitet). Författarna menar således att social hållbarhet vare sig är ett absolut eller ett konstant tillstånd utan att begreppet förändras över tid på en viss plats på grund av influenser utifrån eller inifrån (Dempsey *et al.*, 2011).

Slutligen har Chiu (2003), genom att kombinera två identifierade forskningsströmningar, utvecklat ett mer heltäckande begrepp som omfattar dels de sociala aspekterna av hållbar bostadsutveckling, dels boendets sociala hållbarhet. Utifrån principerna om hållbara bostäder och begreppet social hållbarhet menar hon att till den sociala dimensionen av hållbara bostäder hör:

- de sociala förutsättningarna som främjar produktion och konsumtion av miljövänliga bostäder,
- rättvis fördelning och konsumtion av bostadsresurser och -tillgångar,
- harmoniska sociala relationer inom boendesystemet samt
- en acceptabel boendestandard.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att flera av författarna i sina grupperingar har innefattat många av begreppen, men inte alltid på samma grupperingsnivåer och inte enligt ett uppenbart mönster. Weingaertner & Moberg (2014) visar till exempel hur samma begrepp kan användas med olika betydelse inom olika forskningsfält. I sådana fall av förvirring kan till exempel Max-Neefs *et al.* (1991) taxonomi göra det enklare att sortera begreppen. Utifrån den litteratur som gått igenom går det att ta med sig några viktiga utgångspunkter och lyfta fram några av angreppssätten som är särskilt passande för att ta sig an fastställandet av vad socialt hållbar renovering innebär, och efter genomgången av hållbara byggnader och hållbar renovering kommer vi att återvända till det i avslutningen.

Hållbara byggnader och hållbar renovering

Begreppet hållbara byggnader är vagt och vad som lagts in i begreppet har varierat över tid. Precis som med det allmänna hållbarhetsbegreppet har forskningen om hållbara byggnader framför allt handlat om ekologisk hållbarhet. Hållbara byggnader är i debatten ofta synonymt med ”gröna byggnader” för vilka materialval och resursanvändning, framför allt energianvändning, har stått i fokus (Berardi, 2013; Conte & Monno, 2012). En utveckling av begreppet bortom ekologisk hållbarhet och gröna byggnader gör att en hållbar byggnad kan definieras som *en hälsosam anläggning som utformats och byggts resurseffektivt genom att från vaggan till graven tillämpa ekologiska principer, social rättvisa och livscykelvärde, och som främjar en känsla av hållbart sambälle. Givet detta ska en hållbar byggnad öka efterfrågan på säkra byggnader, flexibel design, marknadsvärde och ekonomiskt värde; neutralisering av miljömässig påverkan genom att inkludera sin omgivning och dess förnyelse; människors välmående, boendes tillfredsställelse och inblandade intressenters rättigheter; social rättvisa, estetiska förbättringar och bevarandet av kulturella värden* (Berardi, 2013, s. 76). Bygganden kan också ses som del i ett social-ekologiskt system som interagerar med den omkringliggande byggda miljön. På senare år har lett till ett ökat intresse för hållbara kvarter och hållbara stadsdelar där brukarbeteenden såväl som relationer och interaktion mellan nivåer och hållbarhetsdimensioner bedöms (Conte & Monno, 2012; Haapio, 2012; Valentin & Spangenberg, 2000).

Sett över en byggnads livscykel från färdigställandet sker en gradvis försämring av dess prestanda och yttre framträdande. Genom löpande underhåll minskas takten på förslitningen men utan större åtgärder leder slitage och yttre påverkan till att byggnaden tids nog förfaller, rivs eller återvinns. Eftersom en byggnad är mångdimensionell har den flera livscykler varav den tekniska och den ekonomiska livscykeln är två exempel. Begreppet renovering är brett och mångtydigt och avser i första hand en förbättring av den tekniska samt i vissa fall estetiska statusen hos en byggnad, i syfte att bryta riktningen på eller sakta ned förslitningsprocessens utveckling i byggnadens tekniska och ekonomiska liv. Det kan även innebära andra typer av förbättringar i byggnadernas närmiljö som utförs i samband med renovering (Thuvander *et al.*, 2012; Botta, 2005). Tidigare har renovering förstått som en större samlad (teknisk) insats för att uppgradera byggnader och/eller bostadsområdet i vilket byggnaderna finns – renovering har alltså utgjort en process mellan två tillstånd i cykeln som utgör byggnadens teknisk-ekonomiska liv (Ástmarsson *et al.*, 2013; Botta, 2005; Mansfield, 2001). Eftersom teknisk utveckling har gjort det möjligt att i

större utsträckning utföra även mer omfattande förbättringsarbete kontinuerligt kan det numera vara svårt att urskilja var en sådan (reoverings)process börjar (Thuvander *et al.*, 2012).

Socialt hållbar renovering

Tidigare har hållbar renovering alltså i första hand handlat om att tekniskt uppgradera befintliga byggnader och på så vis spara naturresurser, både genom att undvika rivning och genom att minska energi- och annan resursanvändning. Det finns också exempel på renovering som har tagit avstamp i sociala behov men utifrån hur social hållbarhet har lyfts fram och beskrivits i litteraturen (Thuvander *et al.*, 2012; Lamore *et al.*, 2006; Åstmarsson *et al.*, 2013; Lind *et al.*, 2014) finns det dock ytterligare några saker med relevans för social hållbarhet i ett renoveringssammanhang som bör lyftas fram.

1. Social hållbarhet är inte ett absolut tillstånd utan snarare en skala; flera ”grader” av social hållbarhet kan existera parallellt inom ett geografiskt område och utmaningen är att bevara goda värden samtidigt som den sociala hållbarheten ökar på områden med brister. Om det inom gruppen/det bristfälliga området finns goda sociala förutsättningar för att hantera samhälllig förändring torde förändring för att öka graden av social hållbarhet underlättas. Relevant för renovering är att kartlägga tillståndet i ett område utifrån goda värden, områden med brister och vilka resurser som redan finns, till exempel i form av boende, organisationer, mötesplatser och funktioner.
2. I ett renoveringssammanhang är det mer relevant att analysera social hållbarhet som en process än som ett tillstånd. Det finns en tidsdimension att beakta, dels bakåt utifrån historiska händelser och upplevelser, dels framåt utifrån hur långt in i framtiden man planerar att renoveringen ska hålla, dels utifrån hur man betraktar själva (längden på) renoveringsprocessen. Det här kan medföra vissa utmaningar, till exempel hur vi avgränsar renoveringsprocessens början och slut och hur vi väljer ett relevant och praktiskt hanterbart tidsspänn för att jämföra tillståndet social hållbarhet före och efter renoveringen.
3. Social hållbarhet har även en fysisk/geografisk dimension och bedöms inom en avgränsad enhet, till exempel byggnad, kvarter, stadsdel eller region. Den sociala hållbarheten på en plats påverkas också av kopplingarna till andra platser. Socialt hållbar renovering behöver ta hänsyn till vilken enhet som är mest relevant för analys och insatser men också att händelser och insatser inom den egna enheten påverkar och påverkas av det som händer på andra platser - effekterna går sällan att isolera. Det här innebär en utmaning, eftersom ju längre ner på en skalnivå (till exempel bostad), desto tydligare blir kopplingen till hur behov uppfylls men samtidigt bortser man från de tillfredsställare som finns utanför bostaden. Om hushållet (eller många hushåll) flyttar påverkas hur behov totalt sett möts även om bostaden i sig fortfarande möter behov lika mycket. Bedömning av social hållbarhet lite längre upp på skalan, till exempel i ett bostadsområde medför en risk att missa till exempel överspillningseffekter mellan stadsdelar beroende på hur de förhåller sig till varandra. Slutligen riskerar en alltför övergripande och aggregerad bedömning att förbise skilda villkor stadsdelar och bostadsområden emellan.
4. Social hållbarhet har många intressenter som påverkar och påverkas av insatser. Socialt hållbar renovering berör på kort eller lång sikt de som bor och arbetar i området, de som utför renoveringsarbetet, beslutsfattare, skattebetalare och många fler. De som bor och rör sig i det renoveringsaktuella området påverkar och påverkas av renovering, på kort

sikt under själva ombyggnationen och på lång sikt av sådant som boendemiljö, hyresnivåer, omflyttning, möjligheter till personlig utveckling, relationer och infrastruktur. De som driver och genomför renoveringen, arbetsmiljön på platsen (till exempel tryggheten i området) och arbetsgivarvillkor är exempel som kan påverka den sociala hållbarheten under själva renoveringsprocessen. Det är också möjligt att renoveringen leder till högre tillfredsställelse av behov i området genom lägre arbetslöshet och högre grad av självförsörjning, om renoveringsutförarna anställs lokalt. De som (ännu) inte bor i området påverkas kanske av hur bostadsutformningen, byggnadsstrukturerna och hyresnivåerna blir efter renoveringen eftersom det kan driva nuvarande boenden bort från området och/eller locka nya boenden till området. I sådana fall påverkas dels hur väl bostaden fyller behov, dels boendesammansättningen och relationer i området.

5. Renovering är en investering som kräver olika typer av resurser (input), och där resultatet och effekterna (output) av insatserna ska påverka inte bara fysiska byggnader utan också människorna som lever i och runt dem, också genom icke-fysiska egenskaper och service. Utöver de traditionella resurser som behövs för en investering kan ytterligare insats och medverkan från de boende behövas för att resultatet i högre grad ska möta de boendes behov och således anses ha renoverats socialt hållbart. Syfte och mål med renoveringen bör tänkas igenom, så att inte det som avses vara en tillfredsställare av behov visar sig vara en förstörare av (andra/grupper) behov.
6. Komplexiteten som härrör ur punkterna 1-4 gör att insatser för att öka social hållbarhet behöver planeras tidigt, brett och eftertänksamt, men också att förhoppningen om effekt bör vara realistiska; även om det faktiskt finns kausalitet mellan en viss insats och önskad social effekt finns också många andra saker i omgivningen som påverkar utfallet, framför allt på längre sikt.

Referenser

- Abbas, M.T. (2012). "Chapter 2: Social Sustainability: Principles and Definitions" In Mohd Hamdan Ahmad (eds) *Sustainability in Built Environment 1*, Institute Sultan Iskandar, Universiti Teknologi Malaysia. First Print 2012. Johor Bahru, Malaysia: ISI Publications.
- Alkire, S. (2002). Dimensions of Human Development, *World Development*, Vol. 30, Nr. 2, ss 181-205.
- Åstmarsson, B., P.A. Jensen och E. Maslesa. (2013). "Sustainable renovation of residential buildings and the landlord /tenant dilemma", *Energy Policy*, Vol. 63, Nr. , ss 355-362.
- Barron, L. och E. Gauntlett. (2002). WACOSS Housing and Sustainable Communities Indicators Project. Tillgänglig online: http://www.regional.org.au/au/soc/2002/4/barron_gauntlett.htm [2015-08-20].
- Berardi, U. (2013). "Clarifying the new interpretations of the concept of sustainable building", *Sustainable Cities and Society*, Vol. 8, ss 72-78.
- Botta, M. (2005). *Towards sustainable renovation. Three research projects*. Doktorsavhandling TRITA-ARK-Akademisk avhandling 2005:4, Stockholm: KTH. Tillgänglig online: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:14564/FULLTEXT01.pdf> [2015-08-17].
- Chan, E. och G.K.L. Lee. (2008). "Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects", *Social Indicators Research*, Vol. 85, Nr. 2, ss 243-256.
- Chiu, R.L.H. (2003). *Sustainable Development: A New Perspective for Housing Development*, paper presenterat på 2003 års National Housing Conference: Housing Futures, Adelaide, Australien.
- Colantonio, A. och T. Dixon. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*. Hoboken. NJ, USA: Wiley-Blackwell.

- Conte, E. och V. Monno. (2012). "Beyond the buildingcentric approach: A vision for an integrated evaluation of sustainable buildings", *Environmental Impact Assessment Review*, Vol. 34, ss 31-40.
- Cruz, I., A. Stahel och M. Max-Neef. (2009). "Towards a systemic development approach: Building on the Human-Scale Development paradigm", *Ecological Economics*, Vol. 68, ss 2021-2030.
- Davidson, M. (2010). "Social Sustainability and the City", *Geography Compass*, Vol. 4, Nr. 7, ss 872-880.
- Dempsey, N., G. Bramley, S. Power och C. Brown. (2011). "The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability", *Sustainable Development*, Vol. 19, Nr. 5, ss 289-300.
- FN (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future*. Tillgänglig online: <http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf> [2015-08-17].
- Ghahramanpouri, A., H. Lamit och S. Sedaghatnia. (2013). "Urban Social Sustainability Trends in Research Literature", *Asian Social Science*; Vol. 9, Nr. 4, ss 185-193.
- Haapio, A. (2011). "Towards sustainable urban communities", *Environmental Impact Assessment Review*, Vol. 32, Nr. 1, ss 165-169.
- Hindle, T. (2009). "Triple bottom line. It consists of three Ps: profit, people and planet." *The Economist*. 17 november. Tillgänglig online: <http://www.economist.com/node/14301663/> [2015-08-17].
- Lamore, R.L., T. Link och T. Blackmond. (2006). "Renewing people and places: Institutional investment policies that enhance social capital and improve the built environment of distressed communities", *Journal of Urban Affairs*, Vol. 28, Nr. 5, ss 429-442.
- Lessmann, O. och F. Rauschmayer. (2013). "Re-conceptualizing Sustainable Development on the Basis of the Capability Approach: A Model and Its Difficulties", *Journal of Human Development and Capabilities: A Multi-Disciplinary Journal for People-Centered Development*, Vol. 14, Nr. 1, ss 95-114.
- Lind, H., K. Annadotter, F. Björk, L. Högberg och T. af Klintberg (2014) "Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study". SWOPEC Working paper No14/2. Tillgänglig online: http://swopec.hhs.se/kthrec/abs/kthrec2014_002.htm [2015-08-17].
- Littig, B. och E. Griessler. (2005). "Social sustainability: a catchword between political pragmatism and social theory", *Int. J. Sustainable Development*, Vol. 8, Nr. 1/2, ss 65-79.
- Mansfield, J.R. (2001). "What´s in a name? Complexities in the definition of refurbishment", *Property Management*, Vol. 20, Nr. 1, ss 23-30.
- Max-Neef, M., A. Elizalde och M. Hopenhayn. (1991). *Human Scale Development. Conception, Application and Further Reflections*. New York, USA: The Apex Press.
- McKenzie, S. (2004). "Social Sustainability: Towards some definitions". Working Paper no. 27, Hawke Research Institute, Magill, South Australia.
- Pelenc, J. (2014). "Combining the capability approach and Max-Neef's needs approach for a better assessment of multidimensional well-being and inequalities: a case study perspective with vulnerable teenagers of the region of Paris (France)". MPRA papper 66278, presenterat på internationella HDCA-konferensen "Human Development in time of crisis: renegotiating social justice", 2-5 september 2014. Tillgänglig online: <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/66278/> [2015-09-16].
- Polèse, M. och R. Stren. (2000). *The Social Sustainability of Cities. Diversity and Management of Change*. MOST Project Socially Sustainable Cities. Toronto, Kanada: University of Toronto Press.
- Spangenberg, J. (2002). "Environmental space and the prism of sustainability: frameworks for indicators measuring sustainable development", *Ecological Indicators*, Vol. 2, Nr. 3, ss 295-309.
- Spangenberg, J. och I. Omann. (2006). "Assessing social sustainability: social sustainability and its multicriteria assessment in a sustainability scenario for Germany.", *Int. J. Innovation and Sustainable Development*, Vol. 1, Nr. 4, ss 318-348.

- Stren, R. och Polèse, M., (2000). Understanding the new sociocultural dynamics of cities: comparative urban policy in a global context. In: M. Polèse and R. Stren, eds. *The social sustainability of cities: diversity and the management of change*. Toronto: University of Toronto Press, 3-38.
- Thuvander, L., P. Femenías, K. Mjörnell och P. Meiling. (2012). "Unveiling the Process of Sustainable Renovation", *Sustainability*, Vol. 4, Nr. 6, ss. 1188-1213.
- Valentin, A. och J. Spangenberg (2000). "A guide to community sustainability indicators", *Environmental Impact Assessment Review*, Vol. 20, Nr. 3, ss 381-392.
- Vallance, S., H.C. Perkins och J.E. Dixon (2011). "What is social sustainability? A clarification of concepts.", *Geoforum*, Vol. 42 Nr. 3, ss 342-348.
- Weingaertner, C. (2010). *Identifying Strategic Initiatives to Promote Urban Sustainability*. Doktorsavhandling TRITA-SOM 2010-18, Stockholm: KTH. Tillgänglig online: <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:378812/FULLTEXT02.pdf> [2015-08-20].
- Weingaertner, C. och Å. Moberg. (2014). "Exploring Social Sustainability: Learning from Perspectives on Urban Development and Companies and Products", *Sustainable Development*, Vol. 22, ss 122-133.
- Åhman, H. (2013). "Social sustainability - society at the intersection of development and maintenance", *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability*, Vol. 18, Nr. 10, ss 1153-1166.

Socialt hållbar stadsdelsomvandling – indikatorer och verktyg

Stefan Molnar, Erica Eneqvist och Kristina Mjörnell

Det finns idag få verktyg för att analysera konsekvenser av olika renoveringsalternativ på den sociala hållbarheten i ett bostadsområde. Dessutom är det svårt att värdera den sociala hållbarheten tillsammans med ekonomisk och ekologisk hållbarhet, utan detta sker ofta skilt från varandra. Syftet med projektet ”Socialt hållbar stadsdelsomvandling – indikatorer och verktyg” är att ta fram verktyg och indikatorer med vars hjälp den sociala påverkan av olika renoveringsscenarier ska kunna analyseras och jämföras. Dessa indikatorer ska också kunna integreras med ekonomiska och ekologiska indikatorer för att skapa en helhetsbild.

Göteborgs Stads initiativ för social hållbarhet, S2020 har utvecklat ”Kunskapsmatrisen” (Göteborgs Stad 2014) som består av sex sociala aspekter som bör beaktas vid stadsutvecklingsprojekt: 1) En sammanhållen stad, 2) Samspel och möten, 3) Ett fungerande vardagsliv, 4) Identitet och upplevelse, 5) Hälsa och gröna stadsmiljöer samt 6) Trygghet och öppenhet. Syftet är att matrisen ska användas för att analysera stadsutvecklingsprojekts sociala konsekvenser för var och en av de sociala aspekterna samt på följande nivåer: byggnad, närområde, stadsdel, stad och region. Det är i första hand närmiljö och stadsdel som är relevant i det här sammanhanget. Byggnadsnivån kan också vara intressant, men det är oftare i det lite större området som mötesplatser, grönområden och andra socialt värdefulla faktorer ingår.

Totalt har 22 stycken indikatorer tagits fram, fördelade på sex sociala aspekter. För varje indikator har en motivering tagits fram kring vilken social aspekt som denna kan tänkas säga någonting om och varför. Vidare definieras indikatorn och något som skulle kunna kallas för en ”skiss” till operationalisering (beskrivning av hur indikatorn kan undersökas) presenteras. Med ”skiss” menas att rapporten inte går så långt att den anger en enstaka riktlinje för hur indikatorn ska undersökas. Projektmedarbetarna är nämligen övertygade om att det måste finnas en flexibilitet i hur verktyget används.

I tabellen nedan sammanfattas indikatorerna, liksom vilken social aspekt som indikatorn är en del av, om indikatorn i första hand berör insatser som sker inom ramen för en byggnad eller i utemiljön kring byggnaden och om indikatorn berör social påverkan inför, under eller efter renoveringen.

TABELL 1. ÖVERSIKT AV DE SOCIALA INDIKATORERNA

SOCIAL ASPEKT	INDIKATOR	VAR?	NÄR?
Sammanhållen stad	Variation i lägenhetsstorlek	Byggnad	Efter renovering
	Variation i hyresnivå	Byggnad	”
	Variation i upplåtelseform	Byggnad	”
	Verksamhetslokalernas antal	Byggnad	”
	Verksamhetslokalernas variation	Byggnad	”
	Boende för särskilda behov	Byggnad	”
Samspel och möten	Mötesplatser utomhus	Utemiljö	”
	Möteslokaler	Byggnad	”
Ett fungerande vardagsliv	Onödiga störningar vid renoveringen	Byggnad och utemiljö	Under renovering
	Kommunikation inför och under renoveringen	Byggnad och utemiljö	Inför och under renovering
	Analys av hyreshöjning	Byggnad	”
	Standard i lägenheterna	Byggnad	Efter renovering
	Tillgång till förråd	Byggnad	”
	Tillgång till parkering	Utemiljö	”
	Inomhusmiljö	Byggnad	”
Trygghet och öppenhet	Trygghetsskapande åtgärder	Byggnad och utemiljö	”
Identitet och upplevelse	Kulturarv och fysisk gestaltning	Byggnad och utemiljö	Efter renovering
Hälsa och gröna stadsmiljöer	Tillgången till lekplatser	Utemiljö	”
	Påverkan på grönområden	Utemiljö	”
	Påverkan på odlingsmöjligheter	Utemiljö	”
	Tillgång till balkong och uteplats	Byggnad	”
	Påverkan på bullernivån vid utomhusvistelse	Byggnad och utemiljö	”

Presentation av respektive indikator

Nedan presenteras respektive indikator för sig, aspekt för aspekt. Indikatorerna motiveras och definieras kort, dessutom presenteras en möjlig operationalisering, beskrivning av hur indikatorn kan undersökas eller hur information kan insamlas.

Sammanhållen stad

Variation i lägenhetsstorlek

Indikatorns namn

Renoveringens/ombyggnadens påverkan på variationen i lägenhetsstorlek. (SAS1)

Motivering till indikatorn

En blandning av lägenhetsstorlekar tilltalar olika befolkningsgruppers boendepreferenser och antas skapa en social variation bland de boende. Vidare möjliggör det ett kvarboende i samma område trots förändrad livssituation. Därför kan en mångfald av storlekar på bostäderna i ett grannskap skapa större förutsättningar för en sammanhållen stad. (Bergsten et al. 2007)

Kort definition av indikatorn

Begreppet lägenhetsstorlek kan syfta på antingen antalet kvadratmeter eller antalet rum. I detta fall menas antalet rum i lägenheterna, alltså 1 rum och kök, 2 rum och kök osv. Att en renovering/ombyggnad kan sägas ha lett till en större variation i lägenhetsstorlekar innebär att det har förts in fler lägenheter i de storlekskategorierna som det sedan tidigare funnits brist på.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Tillförs en större variation i lägenhetsstorlekar får indikatorn ett positivt värde.
- Tillförs en mindre variation i lägenhetsstorlekar får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande variation i lägenhetsstorlek får indikatorn ett neutralt värde.

Information om renoveringens påverkan på variation i lägenheternas storlek förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Variation i hyresnivå

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på variationen i hyresnivå. (SAS2)

Motivering till indikatorn

Hyresvariationen i ett område eller ett hus kan utgöra en grund för en social variation av människor. Detta antas motverka socioekonomisk boendesegregation. Om människor med olika sociala bakgrunder träffas och delar ett vardagsliv finns möjlighet för större förståelse människorna emellan. Därmed skapas förutsättningar för en mer sammanhållen stad (Boverket 2008).

Kort definition av indikatorn

Att det finns variation i hyresnivå i ett lägenhetsbestånd innebär att det finns tillgång till lägenheter med olika hyror för lägenheter i en viss storleksklass. Om en renovering ska kunna sägas ha lett till ökad variation i hyresnivå ska det ha tillförts lägenheter i den prisklass som det sedan tidigare funnits brist på. Detta kan i samband med en renovering exempelvis uppnås genom att det i vissa lägenheter inte sker några standardhöjande åtgärder, som ett sätt att minimera hyreshöjningar, medan det i andra lägenheter sker åtgärder som höjer standarden och därmed hyran.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Blir en större variation i hyresnivå i den byggnad eller det grannskap som berörs av renoveringen får indikatorn ett positivt värde.
- Blir en minskad variation i hyresnivå i den byggnad eller det grannskap som berörs av renoveringen får indikatorn ett negativt värde.
- Inte blir någon förändring gällande variation i hyresnivå i den byggnad eller det grannskap som berörs av renoveringen får indikatorn ett neutralt värde.

Information om renoveringens påverkan på hyresnivåns variation förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Variation i upplåtelseform

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på variation i upplåtelseform. (SAS3)

Motivering till indikatorn

Blandade upplåtelseformer som strategi är vanligt bland svenska kommuner och bygger på argumentet att det möjliggör en social blandning av människor, integration och ett mer jämlikt samhälle. (Boverket 2010) Därmed är variation i upplåtelseformer av vikt för en sammanhållen stad.

Kort definition av indikatorn

Med upplåtelseform menas: 1) hyresrätt 2) bostadsrätt eller 3) äganderätt. En renovering kan öka variationen i upplåtelseformer exempelvis genom att skapa ökade ägandemöjligheter i områden som domineras av hyresrätter eller ökade hyresmöjligheter i områden som domineras av ägande- eller bostadsrätter.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Blir en större variation av upplåtelseformer i den byggnad eller det grannskap som renoveras får indikatorn ett positivt värde.
- Blir en mindre variation av upplåtelseformer i den byggnad eller det grannskap som renoveras får indikatorn ett negativt värde.
- Inte blir någon förändring i variationen av upplåtelseformer i den byggnad eller det grannskap som renoveras får indikatorn ett neutralt värde.

Information om renoveringens påverkan på variation i upplåtelseformer förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Verksamhetslokalernas antal

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på antalet lokaler tillgängliga för verksamheter. (SAS4)

Motivering till indikatorn

Funktionsblandade områden - det vill säga områden som innehåller såväl verksamheter som bostäder – kan ibland vara en förutsättning för social blandning. Antalet verksamhetslokaler i ett område kan därför vara en indikator på hur sammanhållen en stad är. (Bellander 2008)

Kort definition av indikatorn

Med begreppet verksamhetslokal avses utrymmen som huvudsakligen är ämnade att användas som: 1) butikslokaler, 2) kontorslokaler, 3) föreningslokaler eller 4) andra typer av verksamhet annat än bostäder. Även förrådslokaler kan anses vara verksamhetslokal.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en ökning av antalet verksamhetslokaler får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en minskning av antalet verksamhetslokaler får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande antalet verksamhetslokaler får indikatorn ett neutralt värde.

Information om renoveringens påverkan på antalet verksamhetslokaler förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Verksamhetslokalernas variation

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på verksamhetslokalernas variation. (SAS5)

Motivering till indikatorn

Inte bara antalet verksamhetslokaler i ett område, utan också variationen när det gäller typer av verksamhetslokaler, kan sägas vara en förutsättning för social blandning. (Bellander 2008) Detta innebär att verksamhetslokalernas variation kan vara en indikator på sammanhållningen i en stad.

Kort definition av indikatorn

Om en renovering sägs generera en större variation av verksamhetslokaler menas att det som ett resultat av renoveringen tillförs verksamhetslokaler som det sedan tidigare finns en brist på i den byggnad eller det område som renoveras, t.ex. att det i en byggnad där det finns ett stort antal förrådsutrymmen tillförs en lokal lämplig för en annan typ av verksamhet så som butiker, kontor eller hantverkslokaler.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Blir en större variation av verksamhetslokaler får indikatorn ett positivt värde.
- Blir en mindre variation av verksamhetslokaler får indikatorn ett negativt värde.
- Inte blir någon förändring gällande variationen av verksamhetslokaler får indikatorn ett neutralt värde.

Information om hur renoveringen kommer att påverka variationen av verksamhetslokaler förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Boende för särskilda behov

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på antalet lägenheter anpassade för personer med särskilda behov. (SAS6)

Motivering till indikatorn

Om bostäder blir mer tillgängliga för personer med särskilda behov finns det större möjlighet till kvarboende vid högre ålder, sjukdom eller funktionsnedsättningar. Idag ska så många människor som möjligt som har särskilda behov kunna ha en vanlig bostad. (Föreningen Kommunalt Bostadsstöd 2010) Därmed kan också möjligheterna för en sammanhållen stad sägas öka.

Kort definition av indikatorn

Indikatorn riktar in sig på vanliga bostäder, inte särskilda boenden så som gruppboenden eller äldreboenden. Att göra boendet mer tillgängligt kan till exempel innebära att hinder såsom tunga dörrar och trappor tas bort eller att dörröppnare och hiss installeras.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Tillförs fler lägenheter för personer med särskilda behov får indikatorn ett positivt värde.
- Tas bort lägenheter som är anpassade för personer med särskilda behov får indikatorn ett negativt värde.
- Inte blir någon förändring gällande antalet lägenheter för personer med särskilda behov får indikatorn ett neutralt värde.

Information om hur renoveringen påverkar boendet för personer med särskilda behov förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Samspel och möten

Mötesplatser utomhus

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på kvaliteten på mötesplatserna utomhus. (SOM1)

Motivering till indikatorn

Tillgången på publika och öppna platser av hög kvalitet är centralt för ett grannskap. Det har inte bara bäring på förutsättningarna för samspel och möten, utan också på frågor kring livskvalitet och den lokala ekonomins livskraftighet. (Ambiente Italia Research Institute 2003)

Kort definition av indikatorn

Exempel på öppna mötesplatser är 1) publika parker, 2) privata trädgårdar som är öppna för allmänheten 3) andra platser som är öppna för allmänheten såsom t ex gator, gårdar och torg i anslutning till bostadsområdet. (Ambiente Italia Research Institute 2003) En mötesplats av hög kvalitet kännetecknas här av dess förmåga att stimulera till samspel och möten hos invånare.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av mötesplatsernas kvalitet får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av mötesplatsernas kvalitet får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon påverkan på mötesplatsernas kvalitet får indikatorn ett neutralt värde.

Information om hur renoveringen kan tänkas påverka antalet mötesplatser förväntas fastighetsägaren ha tillgång till. Däremot kan boende och andra intressenter intervjuas eller bjudas in till en fokusgrupp för att diskutera mötesplatsernas kvalitet.

Möteslokaler

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på antalet möteslokaler. (SOM2)

Motivering till indikatorn

Tillgången på möteslokaler i ett grannskap har betydelse för samspel och möten på flera vis; de kan erbjuda en plats där sociala evenemang kan arrangeras samt fungera som en fysisk förutsättning för kontinuerligt boendeinflytande och andra former av möten. (Boverket 2010)

Kort definition av indikatorn

En möteslokal definieras här som en lokal som är tillgänglig för vem som helst i huset eller grannskapet att besöka och som leder till möten mellan människor. Hit kan exempelvis höra: 1) föreningslokaler, 2) lokaler för handel och service, 3) lokaler för offentlig kultur- och fritidsverksamhet, så som kulturhus, medborgarkontor, bibliotek m.m.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Tillförs fler möteslokaler så får indikatorn ett positivt värde.
- Tas bort möteslokaler så får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon påverkan på möteslokaler får indikatorn ett neutralt värde.

Information om hur renoveringen kommer att påverka antalet lokaler förväntas fastighetsägaren ha tillgång till. Däremot kan en kartläggning, eller en fokusgrupp tillsammans med boende och verksamma i området, initialt genomförs för att ge ökad kunskap kring vilka lokaler som i nuläget

fungerar som möteslokaler. Det kan också vara så att entréer och trapphus kan anses vara en viktig mötesplats för spontana möten som bör beaktas och främjas vid en renovering.

Ett fungerande vardagsliv

Onödiga störningar vid renoveringen

Indikatorns namn

Renoveringen genomförs på ett sådant sätt att onödiga störningar undviks. (FV1)

Motivering till indikatorn

En renovering är inte något som går de boende obemärkt förbi, men det går att genomföra renoveringar utan onödiga störningar. Detta för att säkerställa att de boende är nöjda och trygga samt kan ha ett någorlunda fungerande vardagsliv även under genomförandet. (European Commission 2014)

Kort definition av indikatorn

Att undvika onödiga störningar handlar om att genomföra renoveringen så snabbt som möjligt, samordna ingrepp i lägenheterna, minimera smuts, buller och nedsatt dagsljus samt i de fall evakuering sker göra detta så smidigt som möjligt. Ett sätt att lyckas med detta är att inför renoveringen ta fram en plan för hur onödiga störningar ska undvikas. (European Commission 2014)

Värdering av indikatorn

Om det inför renoveringen:

- Finns en plan för hur onödiga störningar ska undvikas får indikatorn ett positivt värde.
- Saknas en plan för hur onödiga störningar ska undvikas får indikatorn ett negativt värde.

Information om huruvida en plan för att undvika onödiga störningar kommer att tas fram inför renoveringens förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Kommunikation inför och under renoveringen

Indikatorns namn

Säkerställande av kommunikation inför och under renoveringen. (FV2)

Motivering till indikatorn

Det är viktigt att de boende har tillgång till information såväl inför som under renoveringen. Detta för att känna till vad som ska ske i området och hur det påverkar dem. Brist på information kan minska hyresgästernas möjligheter att ha ett välfungerande vardagsliv i samband med renoveringen. (European Commission 2014)

Kort definition av indikatorn

Kommunikation inför och under renoveringen kan ske på många sätt. Det är viktigt att sådan sker strukturerat med mottagaren i fokus. Den behöver också starta tidigt i processen för att

undvika rykten och oro bland de boende och sedan fortgå under renoveringen som ett sätt att ge de boende möjlighet att få kontakt med någon ansvarig i samband med renoveringen.

Möjliga kommunikationskanaler är: 1) att fastighetsägaren besöker lägenheter för att informera hyresgäster och samla in synpunkter, 2) skriftlig information via hemsidor, nyhetsbrev, epost och informationsmaterial i trapphus, 3) visningslägenheter samt 4) öppna möten. (Hägred et al. 2010)

Att fastighetsägaren upprättar en kommunikationsplan inför renoveringen kan vara ett sätt för fastighetsägaren att möjliggöra god kommunikation med hyresgästerna.

Värdering av indikatorn

Om det inför renoveringen:

- Finns en kommunikationsplan får indikatorn ett positivt värde.
- Saknas en kommunikationsplan får indikatorn ett negativt värde.

Information om huruvida en eventuell kommunikationsplan kommer att finnas tillgänglig förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Inomhusmiljö

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på inomhusmiljön. (FV3)

Motivering till indikatorn

Inomhusmiljön har stor betydelse för våra möjligheter att ha ett fungerande vardagsliv. Detta eftersom vårt välmående påverkas på kort och lång sikt av brister i densamma. Exempelvis upplever många personer i Sverige problem med trötthet, huvudvärk, astma och allergier som ett resultat av brister i inomhusmiljön. (Statens Folkhälsoinstitut & Socialstyrelsen 2005)

Kort definition av indikatorn

En byggnads inomhusmiljö består av en rad olika aspekter. Vid utvärdering av olika renoveringsalternativs påverkan på inomhusmiljön bör åtminstone följande fyra områden analyseras: 1) termisk komfort, 2) luftkvalitet, 3) ljudmiljö och 4) ljusmiljö. Ytterligare aspekter av inomhusmiljön går att hitta i SP CR 114, den svenska versionen av P-märkning för innemiljö och energianvändning (SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut 2009). Även i det Europeiska forskningsprojektet Square har indikatorer för att mäta innemiljö och förslag på mätmetod och mätinstrument tagits fram, denna gång för en rad olika länder. (Kovacs et al. 2010)

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av inomhusmiljön får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av inomhusmiljön får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker några förändringar i inomhusmiljön så får indikatorn ett neutralt värde.

En uppskattning av hur ett visst renoveringsalternativ kan komma att påverka byggnadens inomhusmiljö kan göras av fastighetsägaren, eventuellt tillsammans med en konsult inom området.

Analys av hyreshöjning

Indikatorns namn

Rimlighetsbedömning av renoveringens påverkan på hyresnivån. (FV4)

Motivering till indikatorn

En renovering påverkar ofta hyresnivån eftersom det är vanligt att en sådan går hand i hand med standardhöjande åtgärder. Det finns ingen gräns för hur stor en hyreshöjning kan vara efter en renovering, men om höjningen är allt för hög finns det en risk för att människor behöver flytta eller får svårt att betala hyran; faktorer som i sin tur har betydelse för deras möjlighet att leva välfungerande vardagsliv.

Kort definition av indikatorn

För att säkerställa att en hyreshöjning inte blir för hög för de boende bör det göras en analys av hur rimlig den framtida hyreshöjningen kan sägas vara. Mer specifikt handlar det om att uppskatta hur hyreshöjningen kan komma att påverka hyresgästernas möjlighet att bo kvar i sina lägenheter eller att leva ett välfungerande vardagsliv. En analys av detta slag bör exempelvis beakta hur stor höjningen kan komma att bli samt hur stor del av de boendes disponibla inkomst som kommer att gå till hyran.

Värdering av indikatorn

Om det inför renoveringen:

- Kommer att genomföras en analys av hyreshöjningens möjliga påverkan på de boende får indikatorn ett positivt värde.
- Inte kommer att genomföras en analys av hyreshöjningens möjliga påverkan på de boende får indikatorn ett negativt värde.

Information om hur stor hyreshöjningen kan komma att bli förväntas fastighetsägaren ha tillgång till. Hur hyreshöjningen påverkar de boende kan inhämtas via exempelvis en dialogprocess eller via registerstatistik i stora områden. Det kan även vara rimligt att studera hur hyreshöjningar i andra jämförbara områden har påverkat de boende.

Standard i lägenheterna

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på den generella standarden i lägenheterna. (FV5)

Motivering till indikatorn

En lägenhets standard påverkar de boendes möjlighet att ha ett fungerande vardagsliv. Till exempel kan tillgång till diskmaskin och tvättmaskin underlätta vardagsbestyr och innehav av köksfläkt förbättra möjligheten till matlagning utan matos.

Kort definition av indikatorn

Med standardhöjande åtgärd menas renovering av kök eller badrum, installation av bubbelbad eller bastu i lägenheten, disk- eller tvättmaskin om sådana inte funnits tidigare eller inglasning av balkonger. Hit räknas också åtgärder i gemensamma utrymmen såsom standardhöjande upprustning av trapphus, tvättstugor, gårdar eller uteplatser. (Justitiedepartementet 2009 (1970))

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av standarden i lägenheterna får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av standarden får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande standard får indikatorn ett neutralt värde.

Information om hur en renovering kan komma att påverka standarden i berörda lägenheter förväntas fastighetsägaren ha tillgång till.

Tillgång till förråd

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på antalet förråd. (FV6)

Motivering till indikatorn

För att underlätta vardagslivet är det viktigt att ha möjlighet att ställa undan skrymmande föremål i förråd.

Kort definition av indikatorn

Indikatorn fokuserar på hur renoveringen påverkar antalet förråd. Andra aspekter som hade kunnat analyseras, så som förrådsyta eller kvaliteten på förråd, täcks inte av indikatorn, på grund av komplexiteten i att analysera dessa aspekter.

Det finns olika typer av förråd: 1) gemensamma förråd såsom cykel- och barnvagnsförråd och 2) privata förråd såsom vinds- eller källarförråd.

Värdering av indikatorn

Om det som resultat av renoveringen:

- Sker ett tillskott av antalet förråd får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en minskning av antalet förråd får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande antalet förråd är indikatorn oförändrad.

Fastighetsägaren förväntas ha en uppfattning om hur en viss renovering kommer att påverka tillgången till förråd i de berörda fastigheterna.

Tillgång till parkering

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på tillgången till parkering i området. (FV7)

Motivering till indikatorn

För en del människor är det nödvändigt att ha en plats där de kan parkera cyklar, bilar och motorcyklar. Att ha tillgång till ett fordon kan för vissa privatpersoner och verksamheter vara en nödvändighet för ett fungerande vardagsliv, exempelvis för hemtjänst eller för verksamheter som behöver av- och pålastningsmöjligheter.

Kort definition av indikatorn

Med parkering menas här såväl parkeringsmöjligheter inomhus (cykelförråd, mc-garage, parkeringshus) som utomhus (gatuparkering, cykelställ, mc-parkering)

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av parkeringsmöjligheterna får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av parkeringsmöjligheterna får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande parkering är indikatorn oförändrad.

Grundläggande information om hur renoveringen förväntas påverka parkeringsmöjligheterna bör fastighetsägaren ha tillgång till. Däremot kan en djupare analys eller dialogprocess med verksamma och boende i området genomföras för att värdera om en given förändring i parkeringsmöjligheterna kan sägas innebära en ”förbättring” eller en ”försämring”.

Trygghet och öppenhet

Trygghetsskapande åtgärder

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på tryggheten i området. (TÖ1)

Motivering till indikatorn

Genomförandet av trygghetsskapande åtgärder har i högsta grad betydelse för människors känsla av trygghet i sitt grannskap, såväl vid utevistelser som i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor.

Kort definition av indikatorn

Trygghetsskapande åtgärder kan exempelvis vara: 1) förbättrad belysning, både inomhus och utomhus, 2) borttagning av buskage och parkeringar, 3) säkerhetsåtgärder såsom brytskydd, passagesystem, säkerhetsdörrar och 4) en insats för att minska skadegörelse. Det kan också vara en trygghetsskapande åtgärd att 5) få in fler verksamheter i ett område och på så sätt lägga en grund för större rörelse under fler timmar av dygnet.

Värdering av indikatorn

Om det inom ramen för renoveringen:

- Sker åtgärder som främjar trygghet får indikatorn ett positivt värde.
- Sker åtgärder som motverkar trygghet får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon inverkan på tryggheten i området får indikatorn ett neutralt värde.

Information om vilka åtgärder som skulle kunna ha bäring på tryggheten i området bör fastighetsägaren ha tillgång till. Dock kan en mer djupgående analys med fördel genomföras av en expert på trygghetsfrågor. Detta tillsammans med boende och verksamma i området.

Identitet och upplevelse

Kulturarv och fysisk gestaltning

Indikatorns namn

Den utsträckning i vilken områdets kulturella, historiska och arkitektoniska arv bevaras och utvecklas vidare i den fysiska gestaltningen av byggnaden. (IU1)

Motivering till indikatorn

Byggnader och bebyggelsemiljöer utgör kulturarv som berättar om vår historia samt utgör sociala, ekonomiska och ekologiska resurser. (Naturvårdsverket 2014) Med grund i detta kan hävdas att bevarandet eller stärkandet av ett områdes historia genom den bebyggda miljön kan utgöra ett sätt att också stärka dess identitet och människors positiva upplevelse av detsamma.

Kort definition av indikatorn

Det finns inget givet svar på vilka ett områdes värden, kulturella resurser samt historia och arkitektoniska arv är (Fristedt 2014). Detta innebär att olika personer kan ha olika svar på frågan kring vilka aspekter av en byggnad och dess omkringliggande miljö som är värda att bevara eller bygga vidare på. Vid utvärdering av indikatorn kan dock följande tas i beaktande: 1) lokala traditioner och berättelser, 2) lokal konst samt annan populär- och finkultur, 3) lokal religion, 4) lokal arkitektur. (Inspirerat av Lundberg et al. 2011)

Värdering av indikatorn

Om den fysiska gestaltningen av byggnaden efter renoveringen:

- På ett tydligare vis än innan tar områdets kulturella, historiska och arkitektoniska arv i beaktande får indikatorn ett positivt värde.
- På ett mindre tydligt vis än innan tar områdets kulturella, historiska och arkitektoniska arv i beaktande får indikatorn ett negativt värde
- På ett oförändrat vis jämfört med innan tar områdets kulturella, historiska och arkitektoniska arv i beaktande så får indikatorn ett neutralt värde.

En analys av indikatorn görs bäst av fastighetsägaren tillsammans med boende och verksamma i området, samt med experter inom exempelvis arkitektur och/eller kulturarvsfrågor.

Hälsa och gröna stadsmiljöer

Tillgången till lekplatser

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på tillgången till lekplatser. (HGS1)

Motivering till indikatorn

Hur området kring en bostad, så som gården, och dess lekplatser, är utformat spelar en stor roll för barns fysiska aktivitet och därmed för deras hälsa. (Johansson et al. 2009)

Kort definition av indikatorn

Med lekplats menas ett iordninggjort område med redskap avsett för lek, ofta också kompletterat med grönyta. Indikatorn fokuserar på hur renoveringen påverkar såväl antalet som kvaliteten på lekplatser.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av de boendes tillgång till lekplatser får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av de boendes tillgång till lekplatser får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande lekplatser får indikatorn ett neutralt värde.

Information om hur en renovering kan komma att påverka antalet, och utformningen av, lekplatser förväntas fastighetsägaren ha tillgång till. Däremot är frågan om en förändring i tillgången till lekplatser är lika med en förbättring eller en försämring delvis en värderingsfråga. Därför rekommenderas att en djupare analys av förändringen genomförs av en extern expert samt tillsammans med boende i närområdet.

Påverkan på grönområden

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på tillgången till grönområden. (HGS2)

Motivering till indikatorn

Utformningen av en bostads närområde - så som gården och omkringliggande grönområden - spelar en stor roll för människors hälsa och möjlighet till fysisk aktivitet. Ett av de nationella folkhälsomålen pekar på ett behov av ”Tillgängliga grönområden för rekreation” (Johansson, Kollberg et al. 2009). Människor som har nära till grönområden rör exempelvis på sig i större utstäckning än andra. (Grahn 2012)

Kort definition av indikatorn

Med grönområde menas den mark som inom en tätort inte är bebyggd eller hårdgjord. Det vill säga skogs- och naturområden, parker, trädgårdar etc. Gröna kilar som finns mellan bebyggelse och naturområde är särskilt betydelsefulla i sin funktion som grönområde. (Proposition 1994 95:230) Indikatorn fokuserar på hur renoveringen påverkar antalet - och kvaliteten på - grönområden.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av de boendes tillgång till grönområden får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av de boendes tillgång till grönområden får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande grönområden får indikatorn ett neutralt värde.

Information om renoveringens påverkan på exempelvis antalet grönområden och deras egenskaper förväntas fastighetsägaren ha tillgång till. Om eventuella förändringar i grönstrukturen kan komma att innebära en förbättring eller försämring är däremot en värderingsfråga. Här kan fastighetsägaren med fördel ta hjälp av en expert på grönområden och/eller dialogprocesser.

Påverkan på odlingsmöjligheter

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på möjligheterna att odla i området. (HGS3)

Motivering till indikatorn

Odling kan skapa sammanhållning i ett område samt ha positiva effekter på människors hälsa och välbefinnande. (Brown et al. 2000)

Kort definition av indikatorn

Tre vanliga typer av stadsnära odlingsområden är: 1) odlingslotter, 2) kolonilotter och 3) rekreationslotter. Att odlingsmöjligheterna i ett område förbättras som en del av en renoveringsprocess kan till exempel innebära: 1) att fler odlingsområden skapas, 2) att kvadratmeterytan i existerande områden ökas eller 3) att existerande områden rustas upp i syfte att underlätta för boende att odla.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en förbättring av de boendes möjligheter att odla får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en försämring av de boendes möjligheter att odla får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring gällande de boendes möjlighet till odling är indikatorn oförändrad.

Svaret på frågan om huruvida det som en del av en renoveringsprocess kommer att skapas fler eller större ytor för odling förväntas fastighetsägaren ha tillgång till. Däremot kan det vara lämpligt att genomföra en djupare analys i syfte att avgöra huruvida eventuella förändringar i existerande odlingsmiljöer kan sägas innebära en förbättring eller inte. Här kan en extern expert konsulteras. En dialogprocess med boende och verksamma i området kan också genomföras.

Tillgång till balkong och uteplats

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på tillgången till balkong och uteplats. (HGS4)

Motivering till indikatorn

Tillgången till balkong och olika former av uteplatser kan innebära ökad närhet till frisk luft, solsken och grönområden. Därmed kan det också innebära minskad stress och andra positiva hälsoeffekter. (Stigsdotter 2005)

Kort definition av indikatorn

Det finns olika sätt att kategorisera balkonger och uteplatser på. Exempelvis talas det ibland om två typer av balkonger: 1) privata balkonger och 2) kollektiva balkonger. Vidare kan tre olika typer av uteplatser nämnas: 3) terrasser, 4) verandor och 5) altaner.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Byggs fler balkonger eller uteplatser får indikatorn ett positivt värde.
- Tas bort balkonger eller uteplatser får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring i antalet balkonger eller uteplatser får indikatorn ett neutralt värde.

Fastighetsägaren förväntas själv ha en uppfattning om renoveringen kommer att påverka antalet balkonger eller uteplatser i det berörda området.

Påverkan på bullernivån vid utomhusvistelse

Indikatorns namn

Renoveringens påverkan på bullernivån vid utomhusvistelse. (HGS5)

Motivering till indikatorn

Som redan har påpekats i indikatorn kring buller i bostaden så har bullernivån betydelse för vår hälsa och livskvalitet. (Boverket 2008)

Kort definition av indikatorn

Vid vistelse i utemiljön runtomkring bostaden är väg-, spårvagns- och tågtrafik vanliga källor till buller. (Boverket 2008) Vidare kan andra typer av aktiviteter, så som olika typer av verksamheter, vara en källa till buller. Ett sätt på vilket renoveringar och omvandlingar av grannskap kan påverka bullernivån i utomhusmiljön är genom att ljudbarriärer förs in eller tas bort. Andra saker som har betydelse är renoveringens påverkan på trafikflödet i grannskapet, liksom vilka verksamheter som har möjlighet vistas där efter renoveringen.

Värdering av indikatorn

Om det som ett resultat av renoveringen:

- Sker en minskning av bullernivån vid vistelse i utemiljön runtomkring bostaden får indikatorn ett positivt värde.
- Sker en ökning av bullernivån vid vistelse i utemiljön runtomkring bostaden får indikatorn ett negativt värde.
- Inte sker någon förändring av bullernivån vid vistelse i utemiljön runtomkring bostaden får indikatorn ett neutralt värde.

Vid mindre upprustningar av grannskap som innefattar få åtgärder är det troligt att fastighetsägaren själv kan analysera och uppskatta påverkan på framtida bullernivåer. Vid upprustningar som däremot innehåller en rad olika typer av åtgärder är det troligen svårare för fastighetsägaren att själv göra sådana uppskattningar. Då kan fastighetsägaren med fördel ta hjälp av externa experter liksom av verksamheter och boende i närområdet.

Avslutning

Indikatorerna har prövats inom tre retroaktiva fallstudier. Fokus låg på ett antal verkliga, men redan genomförda, renoveringsprojekt i tre svenska städer.¹ De lärdomar som kom ut ur testen spelade en viktig roll i utformandet av indikatorerna, framförallt vad gäller frågor kring formuleringar och definitioner. Dessutom bidrog testen till en diskussion kring skalor och hur lämpligt det är att använda en kvantitativ skala med flera steg när det handlar om värderingar. Ytterligare ett utvecklingsområde utgår från det faktum att indikatorerna i nuläget inte är viktade, vilket innebär att alla indikatorer ges samma tyngd i analysen. Det bör kanske vara så att vissa indikatorer bör ges en högre vikt än andra. Bakom viktningar av detta slag ligger dock alltid värderingar. Det är dock inte självklart att dessa alltid är gemensamma för alla stadsutvecklingsprojekt. Därför kommer ett ytterligare arbete ske kring viktning av indikatorerna.

Nästa steg i arbetet är att använda indikatorerna i verkliga projekt dels för att värdera den sociala hållbarheten inför renovering och för att utvärdera hur den påverkas vid olika renoveringsalternativ. Förutom att utvärdera olika renoveringsalternativ kan indikatorerna användas av fastighetsägare som en checklista kring hur man kan arbeta med social hållbarhet. Dessutom bör det vara möjligt att värdera sociala kvaliteter eller utvärdera genomförda insatser med indikatorerna som grund.

Indikatorerna är möjliga att vidareutveckla för att tydliggöra användbarheten och frågor kring vilket språk som används, vilka metoder som används för att involvera intressenter och hur resultatet av analyserna visualiseras. Med detta sagt bör det påpekas att det trots dessa begränsningar är fullt möjligt för fastighetsägare och andra att använda sig av indikatorerna som ett verktyg för socialt hållbar renovering redan idag.

Rapporten i sin helhet kan hittas på:

http://www.mistraurbanfutures.org/sites/default/files/socialt_hallbar_stadsdelsomvandling_indikatorer_och_verktyg_ee.pdf.

Referenser

- Ambiente Italia Research Institute (2003). *European Common Indicators - Towards a Local Sustainability Profile*. Commissioned by the European Commission.
- Bećirović, S. P. and Vasić, M. (2013). Methodology and results of Serbian Energy-Efficiency Refurbishment Project. I: *Energy and Buildings* 62: 258-267.
- Bellander, G. (2008). *Blandstaden - ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?* Karlstad. Boverket, Formas, Miljödepartementet.
- Benoît, C. and Mazijn, B. (2009). *Guidelines for social life cycle assessment of products*. UNEP/SETAC Life Cycle Initiative.
- Benoît, C., Norris, G. A., et al. (2010). The guidelines for social life cycle assessment of products: Just in time! I: *International Journal of Life Cycle Assessment* 15(2): 156-163.
- Bergsten, Z. and Holmqvist, E. (2007). *Att blanda? En undersökning av planerares och allmännyttiga bostadsbolags syn på planering för en allsidig hushållssammansättning*. Uppsala universitet. Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Boverket (2008). *Buller i planeringen - Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik*. Karlskrona, Sverige
- Boverket (2010). *Socialt hållbar stadsutveckling - en kunskapsöversikt*. Karlskrona, Sverige.

¹ Fallstudierna finns dokumenterade i en separat rapport som har skrivits inom det större Renobuildprojektet. (Mjörnell et al 2014)

- Brown, K. H. and Jameton, A. L. (2000). Public Health Implications of Urban Agriculture. I: *Journal of Public Health Policy* 21(1): 20-39.
- Catley, A., Burns, J., Abebe, D. et al. (2014). *Participatory impact assessment - a guide for practitioners*. Feinstein International Center, Tufts University.
- Dreyer, L. C., Hauschild, M. Z., et al. (2006). A framework for social life cycle impact assessment. I: *International Journal of Life Cycle Assessment* 11(2): 88-97.
- Duret, M., Martin, S. and Latour, B. (2000). *Protee - Final report for publication*. The European Commission 4th Framework Programme.
- Ely, A., Van Zwanenberg, P., et al. (2014). Broadening out and opening up technology assessment: Approaches to enhance international development, co-ordination and democratisation. In: *Research Policy* 43(3): 505-518.
- European Commission (2014). *Beem-Up Dissemination Booklet*. European Commission, 7th Framework Programme.
- Ferreira, J., Duarte Pinheiro, M., et al. (2013). Refurbishment decision support tools: A review from a Portuguese user's perspective. I: *Construction and Building Materials* 49(0): 425-447.
- Fristedt, S. (2014). *Energisparande i befintligt bostadsbestånd - Åtgärder i bostadshusens klimatskal och bevarandefrågor*. Delrapport. BeBo - Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus.
- Grahn, P. (2012). Natur och hälsa i en alltmer urban livsmiljö. I: *Socialmedicinsk tidskrift* (3/2012).
- Göteborgs Stad, S. (2014). *Kunskapsmatrisen*. <http://stadsutveckling.socialhallbarhet.se/>. Besökt 2014-12-12.
- Hjälpmiddelsinstitutet (2010). *Äldres boende. Bostadsanpassningsbidrag även för generell tillgänglighet*. Hjälpmiddelsinstitutet.
- Hommels, A., Peters, P., et al. (2007). Techno therapy or nurtured niches? Technology studies and the evaluation of radical innovations. I: *Research Policy* 36(7): 1088-1099.
- Hägred, U., Mogren, R. and Nilsson, M. (2010). *Boendeflytande i praktiken*. Karlskrona. Boverket.
- Johansson, A.-K., Kollberg, S. and Bergström, K. (2009). *Grönområden för fler - en vägledning för bedömning av närhet och attraktivitet för bättre hälsa*. Östersund. Statens Folkhälsoinstitut.
- Justitiedepartementet (2009 (1970)). 12 kap. *Jordabalken* (Hyreslagen).
- Kleinhaus, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. I: *Journal of Housing and the Built Environment* 19(4): 367-390.
- Kleivas, V., Streimikiene, D., et al. (2009). Sustainability assessment of the energy projects implementation in regional scale. I: *Renewable and Sustainable Energy Reviews* 13(1): 155-166.
- Latour, B. (2005). *Reassembling the social - An Introduction to Actor-Network-Theory*. Oxford, Oxford University Press.
- Lundberg, K. and Hjorth, C. (2011). *Att fånga platsens själ - Handbok i cultural planning*. Stockholm, Sverige. Sveriges Kommuner och Landsting.
- Marshall, C. and Rossman, G. B. (2006). *Designing Qualitative Research*. Thousands Oaks, Sage Publication.
- Mjörnell K., Carpener C-M. & Elfborg S. (2013) Renobuild - en metod för att fatta beslut om hållbar renovering. *Bygg och Teknik* 2/13
- Mjörnell, K., Boss, A., Lindahl, M. Molnar, S. (2014a). A Tool to Evaluate Different Renovation Alternatives with Regard to Sustainability. I: *Sustainability* 6(7): 4227-4245.
- Mjörnell K., Malmgren L., Capener C-M., Elfborg S. (2014b) *Renobuild - verifiering av metodiken i verkliga renoveringsprojekt*. SP Rapport 2014:70 (ISBN 978-91-88001-15-3)
- Naturvårdsverket. (2014). *God bebyggd miljö - Byggnadsminnen*. Sveriges Miljömål. <http://www.miljomal.se/Miljomalen/Alla-indikatorer/Indikatorersida/?iid=37&pl=1>. Besökt: 2014-12-17.

- Nessa, B., Urbel-Piirsalua, E., et al. (2007). Categorising tools for sustainability assessment. I: *Ecological Economics* 60(3): 498-508.
- Ostermeyer, Y., Wallbaum, H., et al. (2013). Multidimensional Pareto optimization as an approach for site-specific building refurbishment solutions applicable for life cycle sustainability assessment. I: *The International Journal of Life Cycle Assessment* 18(9): 1762-1779.
- Proposition (1994 95:230). Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.
- Raven, R. P. J. M., Jolivet, E., et al. (2009). ESTEEM: Managing societal acceptance in new energy projects. A toolbox method for project managers. I: *Technological Forecasting and Social Change* 76(7): 963-977.
- Risholt, B., Time, B., et al. (2013). Sustainability assessment of nearly zero energy renovation of dwellings based on energy, economy and home quality indicators. I: *Energy and Buildings* 60: 217-224.
- Schot, J. and Geels, F. W. (2008). Strategic niche management and sustainable innovation journeys: Theory, findings, research agenda, and policy. I: *Technology Analysis and Strategic Management* 20(5): 537-554.
- SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (2009). *Certifieringsregler för P-märkning avseende Innemiljö och energianvändning*. Borås, Sweden.
- Statens Folkhälsoinstitut & Socialstyrelsen (2005). *Upplivda besvär av luftföroreningar, buller och inomhusmiljö - Socioekonomisk analys baserad på Nationella miljöhälsoenkäten*.
- Stigsdotter, U. A. (2005). *Landscape Architecture and Health - Evidence-based health-promoting design and planning*. Doctoral thesis, Swedish University of Agricultural Sciences.
- Thuvander L., Femenias P., Mjörnell K. & Meiling P. (2012) Unveiling the Process of Sustainable Renovation. I: *Sustainability* 4 1188-1213.
- Valdivia, S., Matthias, C., Andreas, F. et al. (2011). *Towards a Life Cycle Sustainability Assessment - Making informed choices on products*. UNEP/SETAC Life Cycle Initiative.
- Valdivia, S., Ugaya, C. L., et al. (2013). A UNEP/SETAC approach towards a life cycle sustainability assessment-our contribution to Rio+20. I: *The International Journal of Life Cycle Assessment*, Springer Berlin Heidelberg. 18: 1673-1685.

Socialt värdeskapande vid renovering av miljonprogram

Gustav Malm

Samverkan en nyckel

Om det är någon hållbarhetsdimension som är i behov av samverkan i bred bemärkelse så vill jag hävda att det är just den sociala, vilket tydligt avspeglats i de senaste fem årens arbete, inom forskning och praktik samt inom näringslivet och inom förvaltning. Utan samverkan riskerar social hållbarhet fastna på ett idé- eller policystadium. En medborgardialog kan kartera och dokumentera tusentals åsikter, önskningsar och beteenden eller en kommun kan ta fram kommissioner, riktlinjer och strategier in absurdum, men ges dessa inget avtryck i praktik är den sociala hållbarheten lika verksamma som en tanke utan handling. Att ta tanken till handling kräver samverkan. Följande text har just detta som tema, social hållbarhet från tanke till handling.

Mätbarhet och komplexitetsreduktion

Ska den sociala hållbarheten komma till uttryck i miljöer som präglas av interdisciplinär och sektorsövergripande samverkan behöver den göras konkret och kanske även mätbar. Den behöver formas som ett verktyg som i plansammanhang kan relateras till dess olika skeden och bidra till att höja nivån i planarbetet. Inom detta fält har sociala konsekvensbeskrivningar och barnkonsekvensbeskrivningar vuxit fram som ett konkret planstöd. Mycket arbete återstår för att dessa konsekvensbeskrivningar ska generera ett konkret planeringsvärde, som ger avtryck i exempelvis fysiska planer. I bästa fall möjliggör konsekvensbeskrivningar att den sociala hållbarheten inkluderas på ett mer strategiskt vis. Från tidiga skeden genom karteringar och inventeringar till senare skedens samspel mellan beslut i plan- och/eller gestaltungsarbetet och sociala konsekvenser. Ekosystemtjänster är ett annat verktyg för att göra den sociala hållbarheten mätbar och möjlig att relatera till andra professioners arbete, genom att länka samman social och ekologisk hållbarhet. Även certifieringssystem som BREEAM communities och LEED möjliggör att den sociala hållbarheten i någon bemärkelse görs mätbar och kan implementeras i tidiga skeden av planprocessen.

Som skolad antropolog, med en utgångspunkt i etnografisk metodik, har jag många gånger ställt mig kritisk till denna strävan mot mätbarhet och något som kanske bäst beskrivs som komplexitetsreduktion. Den sociala hållbarheten är ju inget raster som kan läggas över en plats utan hänsyn till dess unika förutsättningar. Många gånger är det just denna förväntan som åläggs specialister inom detta fält; att kunna komma in när som helst i en planprocess och fälla ett omdöme kring social hållbarhet. Men, så länge det ges utrymme för att fånga det unika på en plats, i samverkan med på platsen verksamma eller boende aktörer, tror jag det endast underlättar samverkan och tillämpning av social hållbarhet inom planering och byggande om den sociala hållbarheten lättare kan relateras till andra former av värdeskapande genom att den förpackas på ett mätbart och mer strukturerat sätt. De många samhällsekonomiska analyser som genomförts visar på den potential som mätbarhet och kvantifiering kan tillföra det sociala perspektivet. Att på

ett inledande möte med en kund visa samhällsekonomiska analyser från Ingvar Nilsson, Gunnar Blomé eller Hans Lind tillföra diskussioner om medborgardialog eller generellt social hållbarhet mycket energi, genom att socialt värdeskapande ges ett monetärt värde. Mätbarhet behöver dock alltid grundas i platsspecifik kunskap och kontinuitet, utan dessa delar riskerar den sociala hållbarheten reduceras till ett kortsiktigt projekt i en verksamhetsplan eller budget. Många gånger har jag mött boende som upplevt satsningar inom den sociala hållbarheten i sitt område som just ett projekt. Det kunde röra en person på en kommun med ett visst ansvar, en genomförd medborgardialog eller en satsning på en viss byggnad eller plats. Att som boende uppleva att exempelvis en medborgardialog är ett tidsbegränsat projekt utan en långsiktig planhorisont skapar naturligtvis inget engagemang att delta. Lika illa är det när tjänstemän eller förtroendevalda på en kommun upplever att medborgardialoger eller andra satsningar på social hållbarhet är just ett tidsbegränsat projekt utan fäste i mer långsiktiga mål och strategier, då sänks satsningen i sank redan från början. Givet att den sociala hållbarheten är spretig och per definition kontextuellt föränderlig behövs kontinuitet och ett långsiktigt arbete för att förstå, tillämpa och utvärdera i en loop som präglas av samverkan.

Förvaltningsövergripande samverkan

Som tjänsteman har som sagt samverkan mellan förvaltningar vuxit fram som centralt i arbetet med social hållbarhet. Utifrån perspektivet renovering av miljonprogram finns här en enorm potential att generera sociala värden. Att genomföra medborgardialoger i miljonprogramsområden och göra det som en strategi för att implementera social hållbarhet i en plan- eller byggprocess är på många sätt att konfrontera begränsningarna i just dessa processer. Den fysiska och administrativa avgränsningen av en detaljplan eller ett kommunalt eller privat fastighetsbolags mandat och ambition framstår här som frustrerande begränsande. Arbete och sysselsättning är en fråga som figurerat i många medborgardialoger men som varit väldigt svårt att hantera eller finna ett utlopp för, utifrån konsultrollen.

Som tjänsteman i Haninge kommun har jag varit involverad i arbetet med att ta fram en handlingsplan som sammanfattar och konkretiserar erfarenheter från jordbrodialogen, genomförd mellan 2011-2014. Genom förvaltningsövergripande samverkan inkluderar handlingsplanen förutom fysiska insatser även insatser inom arbetsmarknadsområdet. Att relatera fysisk planering till unika förutsättningar i Jordbro och kommunens möjligheter att stödja lokal sysselsättning har varit en viktig del i arbetet med handlingsplanen. Kopplad till den arbetsgrupp som hade huvudansvar att skriva fram handlingsplanen fanns en förvaltningsövergripande projektgrupp. Med grund i den genomförda medborgardialogen kunde konkreta insatser diskuteras inom projektgruppen och deltagare i gruppen hade kontinuerligt ansvar för att bedriva förankrings- och avstämningsarbete ut i respektive förvaltning. Denna form av förvaltningsövergripande samverkan har stor potential att stärka socialt värdeskapande i miljonprogramsområden och bidra till att konkretisera social hållbarhet i planprocessen, liksom i andra förvaltningsprocesser. Men det ställer naturligtvis krav på att kommuner underlättar denna form av förvaltningsövergripande samverkan, inte minst genom att lyfta fram värdet av - och behovet av resurser till – tidiga skeden av planprocessen liksom samverkan mellan förvaltningar, utöver de med direkt ansvar för den fysiska planeringen och den fysiska miljön. I arbetet med handlingsplanen för Jordbro deltog exempelvis socialförvaltningen (som bland annat arbetar med utsatta gruppers inkludering på arbetsmarknaden) samt utbildningsförvaltningen. Att sätta den fysiska planeringen i ett bredare kommunalt perspektiv öppnar upp möjligheter för planprocessen och den fysiska planeringen att stärka och realisera mål kopplade till social hållbarhet.

I fallet Jordbro kunde exempelvis ett ökat behov av tolkningstjänster inom utbildnings- och vårdsektorn uttryckt från utbildnings- och äldreförvaltning förpackas som ett förslag till insats kring utbildning av lokala tolkar och ett lokalt centrum för entreprenörskap och nyföretagande, vilket vidare harmoniserade med behov och förslag som inkommit från medborgare. Att länka samman ett kommunalt behov (ökad sysselsättning samt behov av tolktjänster inom utbildnings- och vårdsektorn) med en lokalt förankrad resurs inom civilsamhället (interkulturell kompetens hos presumtiv arbetskraft) bör vara en viktig del av samhällsplanering som präglas av social hållbarhet, där platsspecifik kunskap genom medborgardialog möter kommunala (eller andra aktörers) behov genom förvaltnings-/sektors-övergripande samverkan. Handlingsplanen inkluderade även förslag på att sprida kunskap om, samt i ökad grad tillämpa, relationell förvaltning och sociala krav i upphandlingar.

E2ReBuild - möte mellan social hållbarhet och renovering på byggnadsnivå

Mellan 2011-2014 deltog White i forskningsprojektet E2ReBuild. Tillsammans med 20 aktörer från forskning, förvaltning och industri, bedrevs praktisknära forskning med grund i 7 demonstrationsprojekt i 6 Europeiska länder. Projektet bestod av åtta arbetspaket med ett gemensamt syfte att länka samman forskning och praktik, där demonstrationsprojekten utgjorde en katalysator för att undersöka, utveckla och demonstrera kostnadseffektiva energieffektiviserings-strategier i förnyelsen av bostadsbestånd uppfört mellan andra världskriget och oljekrisen. Ackumulerat förpackades erfarenheterna i en industrialiserad och holistisk process som även inkluderade stärkandet av sociala aspekter. Projektet hade ett fokus på byggnadsrenovering och inte på offentliga miljöer eller hela områden. Svenska parter förutom White var NCC, som även var övergripande projektkoordinator, SP samt Akelius.

Projektet medfinansierades av EU-kommissionen (EU FP7, Theme EeB-ENERGY.2010.8.1-2; Demonstration of Energy Efficiency through Retrofitting of Buildings) Energimyndigheten (CERBOF) och ARQ.

Antropologi vs byggnadsteknik

White bidrog bland annat med att utveckla och testa en modell för att utvärdera sociala konsekvenser av byggnadsrenoveringar som genomfördes i de 7 demonstrationsprojekten. För att återgå till behovet av mätbarhet, som belysts ovan, så uppstod initialt i projektet en svårighet att länka social hållbarhet till kostnads- och energieffektiv renovering; vilken roll bör de boende ha i processen, vilken potential har beteendeförändringar i relation till energikonsumtionen, vilka sociala värden kan planprocessen samt tekniska och gestaltningsmässiga förändringar skapa? Energieffektivisering är ju något väldigt annorlunda från att skapa trivsel, trygghet, förtroende och gemenskap. Eller? Föreställ er tio ingenjörer som i en följd presenterar de tekniska förutsättningarna kring olika fysiska element av ett bostadshus från början av 1970-talet och möjliga renoveringslösningar; jämförelser mellan olika installationer och system samt dess potential att reducera energiförbrukning, tillsammans med ekonomiska konsekvenser på kort och lång tid. Föreställ er därefter en antropologiskt skolad samhällsplanerare, med ett ansikte som strålar i ett allt för högt U-värde, formulera något om samhällsekonomi och socialt kapital. Utan kvantitativ data och utan tydliga grafer eller nyckeltal. Detta är naturligtvis en något raljant och förenklad beskrivning men initialt i projektet uppstod vissa problem som härrör ur behovet av konkretion och mätbarhet inom social hållbarhet. Det går inte att komma ifrån att en renovering behöver kunna kokas ner till avkastning på satsat kapital och en budget som går ihop. Samtidigt

handlar det om att skapa förutsättningar för stärkta sociala värden, naturligtvis. Denna ekvation är omvittnat svår att få ihop, i synnerhet när krav på energieffektivisering inkluderas. Men, erfarenheterna från E2ReBuild vittnar om att det finns stor potential att genom fysiska installationer, gestaltning och processmetodik länka samman socialt och ekologiskt värdeskapande, som dessutom är ekonomiskt motiverade.

Modell för att mäta sociala konsekvenser av byggnadsrenovering

Genom projektet gavs möjlighet att intervjua en mängd aktörer som var verksamma i de 7 demonstrationsprojekten, inte minst boende. För att skapa en modell för social konsekvensbeskrivning av byggnadsrenovering var det i synnerhet viktigt att fånga upp de boendes situation; vilka aspekter av en renovering de tycker är viktigast och ser potential till stärka respektive sänka värden utifrån. Ambitionen med modellen var att länka samman socialt värdeskapande med projektets fokus på byggnadsrenovering. I samverkan med projektets övriga parter samt inkluderat erfarenheterna från intervjuerna med aktörerna togs fem övergripande aspekter fram. Aspekterna utgjorde grunden i modellen för utvärdering av sociala konsekvenser och inkluderade: "Well-being and health", "Experience of the built environment", "Architectural qualities", "Information, communication and value of retrofit" samt "Energy behaviour". Under respektive aspekt valdes ett antal indikatorer (se tabell 1).

TABELL 1. RAMVERK FÖR ATT VÄRDERA SOCIALA EFFEKTER

FRAMEWORK FÖR EVALUATING SOCIAL IMPACTS	
ASPECT	INDICATOR
Well-being and health	<ul style="list-style-type: none"> - Access to natural light - Noise protection (from within building) - Noise protection (from outside building) - Summer temperature - Winter temperature - Exterior wall indoor surface temperature - Draught from windows - Air quality (particles of dust and dirt) - Air quality (smell) - Indoor moisture/humidity - Kitchen equipment standard - Bathroom equipment standard - Overall indoor comfort
Experience of the built environment	<ul style="list-style-type: none"> - Quality of life is high in my apartment/house - Quality of life is high in my building - Quality of life is high in my neighbourhood

	<ul style="list-style-type: none"> - I´m happy with my apartment/house size - I´m happy with my building size - I feel safe in my apartment/house - I feel safe in my building - I feel safe in my neighbourhood - I feel proud of my apartment/house - I feel proud of my building - I feel proud of my neighbourhood - The status of my neighbourhood is high - Where I live is important for my identity - My apartment is important for my identity - I feel a strong connection to where I live now - I belong to the community in my neighbourhood
Architectural qualities	<ul style="list-style-type: none"> - Floor plan design in your apartment/house - Materials and surfaces - Windows - Light condition - Kitchen - Bathroom - Toilet - Living room - Bedroom - Floor plan design of your building - Balcony - Staircase - Elevator - Building roof - Building facade - Building entrance - Storage closet - Communal sauna - Laundry - Club room
Information, communication and value of retrofit	<ul style="list-style-type: none"> - Communication before retrofit - Information distributed about the retrofit - Participation from tenants in the design phase - The suggested design proposal - Work in the apartment during retrofit

	<ul style="list-style-type: none"> - Value of retrofit in relation to rent level - Overall impression of retrofit process - Overall impression of retrofit outcome (the design) - Information to correctly use heating and ventilation system
Energy behaviour	<ul style="list-style-type: none"> - Is your energy use an important aspect for you? - Are you aware of your energy use? - Are you interested in reducing your energy use? - Would it be possible for you to reduce your energy use? - Has the retrofit made you more aware of your personal energy use?

Valet av aspekter och indikatorer var resultaten av många diskussioner mellan projektets parter, liksom respekt för de boendes åsikter och erfarenheter genom de genomförda intervjuerna. Som tidigare nämnts hade projektet ett tydligt fokus på själva byggnaden, snarare än de offentliga miljöer som omger den, vilket återspeglas i indikatorerna. Det fanns även en vilja att länka samman fysiska och sociala aspekter varför ett relativt stort utrymme ges åt fysiska och tekniska indikatorer.

Respektive indikator formulerades som en fråga i en enkät, som distribuerades till boende vid sex av demonstrationsprojekten. Det sjunde demonstrationsprojektet var fortfarande under renovering vid tidpunkten då enkäten, för att klara tidsplanen inom projektet, behövde distribueras. De boende fick värdera hur nöjda (eller motsvarande) de var med varje indikator, före respektive efter renoveringen. Distributionen av enkäten genomfördes på lite olika sätt (genom utskick av fysisk enkät, över telefon, via besök) och svarsfrekvensen varierade, varför analysen och sammanställningen av svaren bör tolkas med viss försiktighet.

Genom att sammanställa svaren i form av en värderos under respektive aspekt kunde de sociala konsekvenserna ges ett konkret och mätbart uttryck. Svarsfrekvensen varierade som sagt och var i vissa fall under 50 procent. Dock, genom modellens tillämpning gjordes den sociala hållbarheten konkret och kunde relateras till liknande utvärderingar som genomfördes i projektet vad gäller effekter på byggnadens energikonsumtion och kostnadseffektivitet. Likaledes skapades en kanal för boende själva att vara delaktiga i utvärderingen av renoveringarnas effekter.

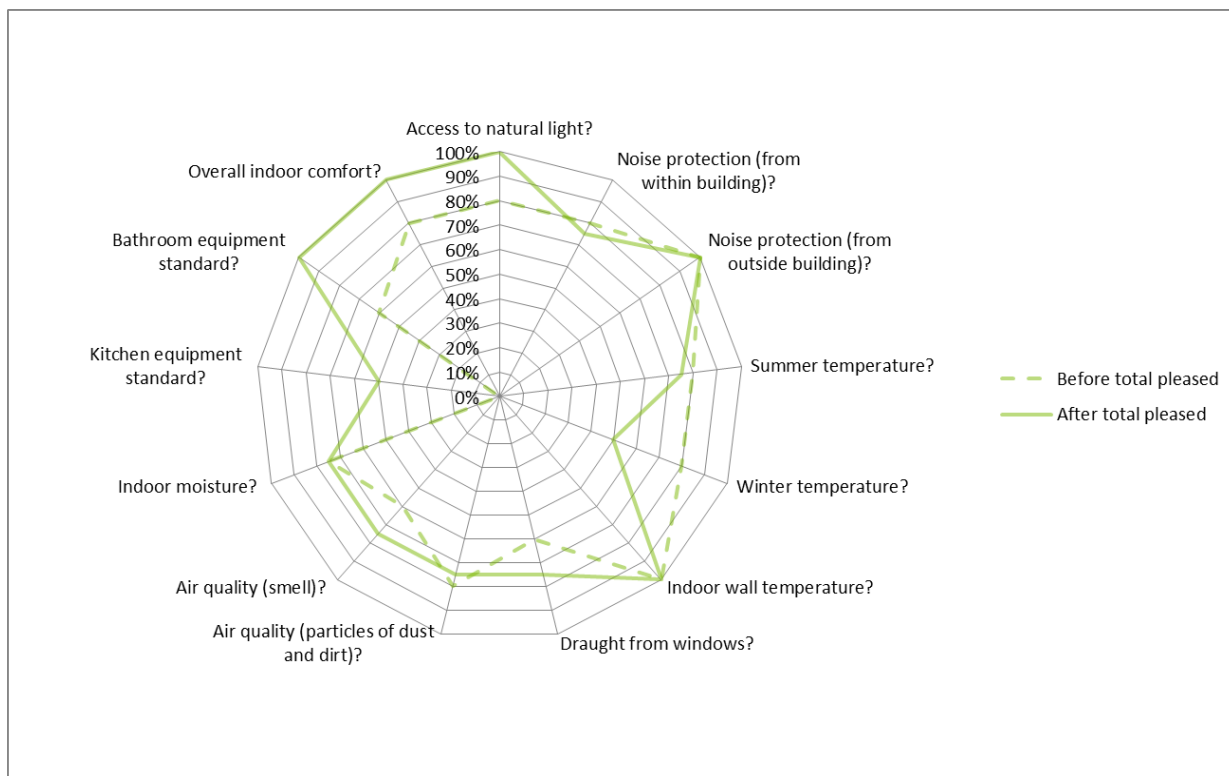


Bild 1. Exempel på värderos som beskriver situationen vid ett av demonstrationsprojekten, före och efter renovering inom aspekten "Well-being and health". (Källa: Malm et al., 2014, www.e2rebuild.eu.)

Enkäterna inkluderade fritextrutor under respektive aspekt, där de boende hade möjlighet att dels förtydliga sina svar (vilket var mycket värdefullt för de mer subjektiva indikatorerna som exempelvis livskvalitet och trygghet) och beskriva konkreta brister såväl som förbättringar som renoveringen medfört.

Socio-ekologiskt värdeskapande

Värderosorna och kommentarerna från de boende fyllde en väldigt konkret funktion som utvärdering utifrån ett boendeperspektiv, där brister och förbättringar utifrån såväl ett processperspektiv av renoveringen som utifrån materialiseringen av densamma kunde lyftas fram. Men det möjliggjorde även ett möte mellan i synnerhet ekologiskt och socialt värdeskapande. Genom att länka samman uppföljning (monitoring) av en mängd kvantitativ data kopplad till energikonsumtion, luftkvalitet, ventilation m.m. med den sociala konsekvensbeskrivningen möjliggjordes att länka samman social och ekologisk hållbarhet i uppföljningen av respektive renovering.

Energireducerande insatser som installation av nya fönster och ventilationssystem, inglasade balkonger m.m., kunde via den sociala konsekvensbeskrivningen relateras till förbättrad inomhuskomfort och ökad trivsel mer generellt. Detta möte mellan socialt och ekologiskt värdeskapande skedde nu i ett uppföljningsskede. Optimalt så bör naturligtvis konsekvensbeskrivningar (såväl miljömässiga som sociala) inkluderas tidigt i plan-/gestaltningssprocessen för att den platspecifika kunskap de genererar ska kunna generera ett planeringsvärde och konkret påverka beslut inom plan- och gestaltningssprocess. Men den typ av

uppföljande arbete kring social hållbarhet som genomfördes inom E2ReBuild ska samtidigt inte underskattas. Dels kunde brister i utformning och process lyftas fram av de boende själva, för att möjliggöra snabb åtgärd inom förvaltningsskedet. Men lika viktigt var att lyfta fram socialt värdeskapande, jämte ekologiskt och monetärt och i synnerhet möjliggöra att se något som i projektet beskrevs som ”added values”; insatser och processer som påverkade flera värdekedjor (socialt, ekologiskt monetärt) samtidigt och genererade värde åt flera aktörer.

Samverkan och behov av medborgardialog kring definitionen av social hållbarhet

I projektet blev nu den sociala hållbarheten högst konkret. Även om det var ett väldigt avgränsat perspektiv, där byggnadsrenovering utgjorde ett huvudsakligt fokus, gick det att lyfta fram konkreta effekter utifrån ett perspektiv av social hållbarhet.

På samma sätt som den sociala konsekvensbeskrivningen skapade en brygga mellan socialt och ekologiskt värdeskapande skapade den även en brygga mellan professionerna inom projektet. Den sociala hållbarheten blev nu något konkret, inte minst för att den kunde presenteras i kvantifierbara grafer.

Återigen, mätbarheten får aldrig reduceras till ett homo-economicus-raster där den platsspecifika kunskapen lämnas till förmån för standardiserade aspekter, indikatorer och slutsatser. Däremot behövs koncept som underlättar mötet mellan olika former av värdeskapandet, vid exempelvis renovering av miljonprogram.

De första rapporterna jag skrev på White brukade inledas med en essä-liknande text där jag i reflexiv anda beskrev ett möte med en informant, en observation från en plats eller en annan upplevelse, vars syfte var att inbjuda läsaren till att skapa en levande bild av rapportens fokus. Att bygga värderosor i Excell känns på många sätt som motsatsen till detta. Men jag tror båda dessa praktiker bör inkluderas i arbetet med social hållbarhet, som komplement till varandra. I fallet E2ReBuild föregicks arbetet i Excell av många genomförda intervjuer, de flesta i hyresgästers egna lägenheter. I vardagsrum i Halmstad, Voiron och London lades grunden till inte bara innehållet i värderosorna utan även kolumnrubrikerna. Det var i mötet med det platsspecifika som inte bara data som byggde värderosorna samlades in utan de boende själva var även högst bidragande i utformningen av det ramverk utifrån vilket frågorna ställdes. Platsspecifik kunskap lade grunden till det mätbara, på flera plan, när objekten för den sociala hållbarheten samtidigt utgjorde subjekten i dess definition.

Enligt min erfarenhet pågår det en jakt på standardiserade lösningar för att tillämpa social hållbarhet. Vad gäller renovering av miljonprogram är standardisering, industrialisering, konceptualisering m.m. likaså en tydlig generell trend. Denna utveckling gör det naturligtvis svårt att undvika jämförelser med tendenser som präglade samhällsplaneringen och byggandet under mitten av 1960-talet. Frågan är hur långt arbetet med social hållbarhet går att standardisera? Jag tror att viss metodik och vissa förutsättningar skulle gynnas av att standardiseras. Gör objekten för detta arbete till subjekt; hur social hållbarhet på en viss plats definieras bör brukarna och de boende själva på platsen vara medskapande i. Gör samverkan över förvaltnings- och sektorsgränser till ett krav. Avgränsa arbetet utifrån möjligheten att implementera lösningar och konkreta resultat; fråga inte om eller utred aspekter som inte kan hanteras i senare skeden. Skapa långsiktighet, kontinuitet och forum för bred samverkan i arbetet, för att undvika dialogtrötthet och att social hållbarhet reduceras till ett projekt.

Fallstudier

Socialt hållbar renovering – ett exempel

*Hans Lind, Kerstin Annadotter, Folke Björk,
Lovisa Högberg och Tord af Klintberg*

Olika aspekter av social hållbarhet vid renovering

Som del av ett forskningsprojekt om renoveringsstrategier har vi mer i detalj analyserat ett företag - ett kommunalt bostadsföretag i en av de yttre förortskommunerna till Stockholm. I vår artikel ”Sustainable renovation strategies in the Million Homes programme: A case study” (Lind m.fl. 2015) analyserar vi företagets strategi utifrån alla tre hållbarhetsdimensionerna: miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. I detta kapitel kommer vi emellertid enbart att diskutera företagets strategi utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv - och då behöver naturligtvis först precisera begreppet!

En första gränsdragning i samband med renoveringsprojekt är mellan social hållbarhet med *hyresgästerna i fokus* och social hållbarhet där vi istället ser projektet i relation till *omgivande samhällsproblem*, typ arbetslöshet och segregation. I det aktuella projektet var renoveringen av husen inte knuten till någon bredare ”renovering” av området eller till någon strävan efter att förändra den sociala strukturen i området. Vi tolkar det som att varken kommun eller företag såg någon anledning att göra en sådan bredare satsning. Fokus var helt på att renovera husen.

Den enklaste tolkningen av social hållbarhet i samband med en är helt enkelt att alla hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar i huset/området efter renoveringen. I den engelska litteraturen pratar man om ”renoviction” för fall där renoveringen leder till så stora hyreshöjningar att det i praktiken innebär en vräkning (”eviction”) av fattigare hyresgäster. När bostadsmarknaden i stort ser ut som i Sverige idag, där det är mycket svårt att hitta en bostad till rimlig hyra i växande regioner, så blir möjligheten att bo kvar efter renovering särskilt viktig. På en marknad med gott om alternativ i närheten till rimlig hyra är rimligen målet att de som bor i huset ska kunna bo kvar efter renovering av något mindre vikt (se vidare avsnitt 2 nedan).

Ibland definieras ett socialt hållbart område som ett område med etniskt och inkomstmässigt blandad befolkning. Om det då från början är ett område där det främst bor hushåll med relativt låg inkomst skulle den sociala hållbarheten öka om vissa av låginkomsthushållen ”tvingas” att flytta därifrån. Det finns i den aktuella typen av området med dominans för hushåll med relativt låga inkomster en konflikt mellan att fokusera på att befintliga hushåll ska kunna bo kvar och mål om att minska den inkomstmässiga segregationen i området.

Definierar vi social hållbarhet utifrån möjligheten för låginkomsthushåll att bo kvar så kan det vara motiverat att precisera ”möjligt att bo kvar”. Om ett hushåll har bostadsbidrag och kan klara den högre hyran genom att bostadsbidraget ökar så bör det kanske ses som att hushållet ”kan bo kvar”. Men hur ska man se på en situation där enda möjligheten för ett hushåll är att gå till socialförvaltningen och ansöka om ekonomiskt bistånd? Enligt vår mening kan man definiera en

socialt hållbar renovering som en renovering där inte fler blir bidragsberoende, men det kan vara så att de som redan är bidragsberoende blir beroende av lite större bidrag.

Så här långt har social hållbarhet enbart definierats i termer av hushållets ekonomiska möjlighet att bo kvar. En annan aspekt av social hållbarhet rör själva renoveringsprocessen. Vilket inflytande har hyresgästerna haft under processen? Hur har hyresgästerna påverkats av själva renoveringen, t.ex. i samband med evakuering.

Hur områdets egenskaper har betydelse

En viktig punkt när social hållbarhet i samband med renovering diskuteras är dels vad det är för typ av område som renoveras och dels hur bostadsmarknaden i stort fungerar.

Fokuserar vi på bostadsområdets karaktär tycks det vanliga vara att social hållbarhet diskuteras i samband med områden där det pågår en gentrifieringsprocess. Ett äldre område som dominerats av låginkomsthushåll växer i popularitet, t.ex. på grund av ett bra läge i en växande stad. Hushåll med högre inkomster efterfrågar i allt högre grad bostäder i området och det blir då också ett ökat intresse av att höja standarden på bostäderna i området. Man kan också beskriva det så att det nu kan bli lönsamt för fastighetsägaren att renovera eftersom det finns grupper som är villiga att betala en hög hyra för renoverade lägenheter.

I denna situation kan mål om att få en blandad befolkning och mål om att göra det möjligt för hushåll med lägre inkomster att bo kvar uppnås samtidigt. Gör man det möjligt för hushåll med lägre inkomst att bo kvar efter renovering kommer ju gentrifieringsprocessen att bromsas och området blir mer inkomstmässigt blandat. Om det är ett förortsområde av den typ som vi studerade så finns som beskrevs ovan en konflikt mellan de båda målen och då har både vi och det aktuella företaget lagt tonvikten på att göra det möjligt för de boende att bo kvar.

Vad som ska anses vara en socialt hållbar politik beror som antydde ovan också av hur bostadsmarknaden i stort fungerar. Här kommer vi mer direkt in på normativa frågor om vad som är en rättighet på bostadsmarknaden och vilka förhållanden som bör anses acceptabla, något som diskuteras mer ingående i Lind (2014). Drar vi en parallell till arbetsmarknaden anser vi ju inte att någon har en rätt att fortsätta arbeta på ett visst ställe - läggs verksamheten ned så förlorar alla jobbet och frågan för samhället blir att underlätta för personen att hitta ett nytt jobb med rimliga villkor. På samma sätt är det svårt att se det som ett stort problem om ett nedgången hus renoveras till mycket hög standard - om det i närheten finns andra hus med en låg hyra där det är lätt att hitta en lägenhet. De som inte vill bo i en nyrenoverad dyr lägenhet eller inte har råd med, kan då flytta till en annan lägenhet i samma område, och det kan ju knappast ses som en stor försämring för hushållet.

Att ha ett fokus på renoveringar som gör det möjligt för ett hushåll att bo kvar blir dock mer motiverat om det är som på den svenska bostadsmarknaden idag när det är långa köer till billiga lägenheter i det befintliga beståndet och när det inte produceras nya bostäder med rimliga hyror.

Hur hyreshöjningar kan begränsas

Att begränsa hyreshöjningen vid en renovering kan i princip ske på tre olika sätt:

1. Genom att någon annan betalar. Det kan handla om subventioner från staten som fanns en gång i tiden, men det kan också vara så att det aktuella bolaget inte har något

avkastningskrav eller inte så högt avkastningskrav på sina investerade pengar. Det går att hitta exempel där ett kommunalt bostadsföretag sålt vissa fastigheter för att ”få råd” att renovera och det kan tolkas som att man investerar det kapital som frigjorts utan att begära någon (marknadsmässig) avkastning. En renovering i en del av ett bostadsbestånd kan också finansieras genom att hyrorna höjs i andra delar av beståndet, men idag är detta inte en policy som hyresgästföreningen normalt accepterar. I och med att det idag inte finns några statliga subventioner så är det vanligast fallet idag att företaget har kapital som det inte ställer (så höga) avkastningskrav på. Om man tänker sig att dessa pengar annars skulle använts för att sänka hyrorna så är det i praktiken andra hyresgäster som betalar, medan om dessa pengar annars delats ut till ägarna/kommunen så är det skattebetalarna som betalar. I det aktuella fallet så var tanken att renoveringen skulle gå runt ekonomiskt utan direkta subventioner, varken externa eller interna.

2. I en byggnad finns komponenter som måste fungera för att fastighetsägaren ska kunna leverera ”lägsta godtagbara standard” men där komponentens kvalitet i övrigt inte spelar någon direkt roll för hyresgästen. Så länge taket inte läcker spelar det ingen roll för hyresgästen om det är ett nytt tak eller om det är ett gammalt tak som fastighetsägaren hela tiden lappar och lagar. När det gäller komponenter som dessa så sker en renovering - t.ex. ett byte av ett tak, när investeringen kan förräntas genom minskade drift- och underhållskostnader. Det nya taket gör att man slipper kostnaderna för att lappa och laga hela tiden - och dessutom kan fastighetsägaren kanske passa på att tilläggsisolera och minska energiförbrukningen när man ändå byter tak. Muyingo (2015) analyserar t.ex. hur takbyte kan samordnas med installation av solpaneler. I dessa fall finns ju ingen anledning att höja hyran i samband med renoveringen.

I det studerade fallet så hade man väntat relativt länge med renovering och hade höga kostnader för vattensador och enligt de kalkyler som redovisas i Lind et. al. (2014) finansierades ungefär hälften av renoveringen med minskade drift- och underhållskostnader. Ett allmänt råd för att begränsa hyreshöjningarna vid en renovering är alltså att vänta så länge som möjligt med renoveringen.

3. Den tredje metoden att begränsa hyreshöjningarna är att differentiera renoveringsnivån i lägenheterna. Gör man ett stambyte så är det i regel rationellt att även renovera badrummet, man kan t.ex. vänta med många andra saker, t.ex. kök och golv.

I det studerade fallet så erbjöd företaget tre nivåer på renovering. Hyreshöjningarna nedan är beräknad på en genomsnittlig lägenhet där hyran innan renoveringen var 6400 kr/månad. Alla hyreshöjningar vad förhandlade med hyresgästföreningen i förväg:

- Minimnivå som i grunden var tekniskt motiverad men som även hade effekter på hyresgästernas nytta. Detta innebar en komplett badrumsrenovering och installation av FTX system som minskade drag och skapade ett jämnare inomhusklimat. För detta fall var hyreshöjningen 820 kr per månad, dvs. en höjning på 13%.
- Medelnivå där man även renoverade köket. Skåpstommarna behölls dock eftersom de var av bra kvalitet. I detta fall höjdes hyran med 1800 kr per månad, dvs. en höjning på 28%.
- Maxinivå där även golv och ytskikt renoverade, dvs. lägenheten blev som ny. Hör höjdes hyran med 1940 kr per månad, dvs. en höjning med 30%.

En majoritet av hyresgästerna valde minimalalternativet och en hyreshöjning på cirka 15%. Enligt intervjuer med socialförvaltningen märkte det ingen ökad belastning av ärenden p.g.a. renoveringen i området.

Processen

Först kan noteras att även om förhandlingar skedde med hyresgästföreningen i ett relativt tidigt skede så var det var företaget som bedömde att en renovering var nödvändig och som också utformade de grundläggande alternativen. Den svenska lagstiftningen ger, på gott och ont, fastighetsägaren en relativt stark ställning när det gäller tidpunkt för genomförande och omfattning av en renovering (se t.ex. Hyresgästföreningen 2012). Det var alltså ingen ”förutsättningslös” diskussion med hyresgästerna om vad som behövde göras.

Företaget hade dock kontakt med de enskilda boende inför att just deras hus skulle renoveras. Då fick också företaget mer detaljerad information om vad som var problem med den specifika lägenheten, t.ex. att det var kalla golv i bottenvåningen eller att det drog från fönstren. Genom denna information kunde företagen anpassa renoveringen efter den information som kom fram om specifika brister i den aktuella byggnaden.

Förutom att informera om processen och ta reda på specifika problem handlade det också om att ta reda på hushållets önskemål vid renovering. Vilken nivå av renovering ville man ha och ville man passa på att byta till en lägenhet med en annan storlek. I några fall innebar det att hyresgästen ville flytta till en mindre lägenhet för att hålla nere sina bostadskostnader. Däremot var företaget emot att hushåll flyttade till de ännu inte renoverade delarna av beståndet för att hålla nere sina kostnader, bl.a. därför att de husen också skulle renoveras snart men också för att man ville undvika att hushåll med ekonomiska svårigheter samlades i vissa hus.

Företaget arrangerade även möte inför respektive etapp för att presentera förslag och diskutera rörande de gemensamma utrymmena och vad som skulle göras med gårdarna.

Sociala hänsynstaganden vid renovering handlar också om själva genomförandet. Genom att begränsa renoveringens omfattning kunde ett hushåll och minska den tid som lägenheten behövde evakueras. Företaget valde också en strategi som innebar att de boende under de veckor som renoveringen pågick kunde flytta till tillfälliga bostäder som placerades i anslutning till huset som skulle renoveras. Hyresgästerna kunde lämna kvar det mesta av sina saker och kunde även komma in i lägenheterna och hämta saker om det var nödvändigt under själva renoveringsprocessen. Enligt våra intervjuer med hyresgästföreningen fungerade detta smidigt och det var mycket få klagomål från hyresgästerna under processen.

Avslutande reflexioner

I många avseende bedömer vi att exempel som beskrivits ovan är ett bra exempel på en renovering som sätter social hållbarhet i fokus. Utgångspunkten är då vad vi ser som rimliga krav ur hyresgästernas perspektiv vid renovering är:

- det ska finnas ett alternativ som enbart innebär högst 20% hyreshöjning
- god information om processen
- möjlighet att flytta till en mindre lägenhet i området
- evakuering i närområdet

Enligt bedömningar i Lind et al (2014) så var det även ekonomiskt hållbart i så måtto att investeringen gav en rimlig avkastning på insatt kapital. Däremot hade företaget inga mer långtgående ambitioner när det gäller miljömässig hållbarhet. Självklart plockade man ett antal ”lågt hängande frukter” men man hade inga ambitioner om att radikalt minska energiförbrukning utan man gjorde det som bedömdes lönsamt p.g.a. energibesparingen och effekter på kundnyttan. Det kan t.ex. nämnas att företaget installerade s.k. FTX-ventilation (dvs. att tilluften värms upp av frånluften) men inte främst för energibesparingen utan för att det minskade problem med drag från fönster.

Det finns dock några problematiska aspekter i det aktuella fallet:

- Företaget bedömde att enda möjligheten att finansiera renoveringen var att först sälja delar av fastighetsbeståndet, i detta fall till ett bolag som kontrolleras av en offentlig pensionsfond. Än så länge vet vi inte vad som händer med det området, men om det inte renoveras på ett socialt hållbart sätt så har företaget så att säga offrat ett område för att kunna renovera
- Minimalalternativet ovan är det minst lönsamma medan de båda andra alternativen är mer lönsamma för företaget. Företagets policy initialt var därför att när en lägenhet blir ledig så gick man in och lyfte den till mellanalternativet, vilket var klart mer lönsamt för företaget. Efter ett tag formulerade dock en policy som innebar att en viss andel lägenheter med minimalalternativet ska lämnas kvar långsiktigt. Eftersom mellanalternativet innebär en relativt stor hyreshöjning så innebär en lyftning till mellanalternativet att det blir färre lägenheter som på sikt blir åtkomliga för hushåll med lägre inkomster. Detta gäller särskilt om företaget har en uthyrningspolicy som t.ex. innebär att ett hushåll måste ha en inkomst som är proportionell mot hyran. Detta diskuteras närmare
- Den nya lagen om allmännyttiga företag innebär att företagen ska agera ”affärsmässigt”. Det råder något delade meningar om hur detta exakt ska tolkas men en möjlig tolkning är att det kommunala bolaget ska agera som ett privat långsiktigt företag. I det aktuella fallet ger mellan och maximalt alternativet högre lönsamhet och ett vinstinriktat bolag borde därmed ha valt detta, eller åtminstone genomfört sådana renoveringar i en stor andel av lägenheterna. Med dagens efterfrågan borde det inte varit svårt att hitta hyresgäster till dessa lägenheter eftersom hyresnivån då fortfarande ligger klart under nivån i nyproduktionen. Det kommunala bolaget i det aktuella fallet valde ett alternativ som, givet våra antaganden, var lönsamt, men som inte var det mest lönsamma. Lagen kan som sagt tolkas på olika sätt, men det kan konstateras att åtminstone enligt en rimlig tolkning av affärsmässig, så bröt företaget mot lagen.

Referenser

Hyresgästföreningen (2012). *Ombyggnad - en kartläggning och förslag till förändringar*. Stockholm.

Lind, H. (2014). *A Human Rights based approach to Housing Policy: A critical and normative analysis*. Working Paper 14/4. Department of Real Estate and Construction Management. KTH Royal Institute of Technology. Stockholm.

Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högborg, L. & af Klintberg, T. (2014). *Sustainable renovation strategies in the Million Homes programme: A case study*. Working Paper 14/2. Department of Real Estate and Construction Management. KTH Royal Institute of Technology. Stockholm.

Muyingo, H. (2015). Organizational Challenges in the Adoption of Building Applied Photovoltaics in the Swedish Tenant-Owner Housing Sector. *Sustainability* 2015, 7(4), 3637-3664.

Det sociala och renovering – en översikt av tidigare erfarenheter

Paula Femenías

Introduktion

Bostadsbeståndet är åter i fokus för samhälleliga förändringar. En stor del av samhällets energianvändning kan hänföras till bostäder och en föreslagen nationell strategi pekar ut energieffektiviserande renovering som ett viktigt medel för att nå målen (Energimyndigheten and Boverket, 2013). Samma tongångar återfinns inom EU där radikal eller genomgripande renovering för att uppnå energibesparingar efterfrågas. De eventuella sociala effekterna av storskalig renovering behandlas inte i den svenska strategin.

Under 1900-talet har periodvis stora offentliga insatser gjorts för att modernisera och förbättra standarden av det befintliga bostadsbeståndet. Drivkraften har varierat men statliga förmånliga lån har uppmuntrat genomgripande åtgärder. Det har även gjorts ganska många studier av resultat av omvandling och bostadsförnyelse, finansierat inte minst av Byggeforskningsrådet. I det här kapitlet ges en sammanfattning av en avgränsad genomgång av litteratur över tidigare bostadsomvandling. Syftet är att ställa dagens renoveringsstrategier i förhållande till tidigare strategier - vilka i viss mån förutsetts ha format den praktik vi har idag - men också att se om vi kan lära något av tidigare resultat och utvärderingar. Ämnet är stort och det finns många intressanta aspekter att studera och belysa. Den här litteraturgenomgången kan inte mer än skrapa på ytan och det finns eventuellt behov av djupare fortsatta studier. Bostadsförnyelse i större skala kräver stora investeringar och det finns all anledning att lära och använda redan gjorda erfarenheter.

Kapitlet bygger på två studier. Den ena presenterar en avgränsad litteraturstudie kring bostadsomvandling (Femenías, 2015a). Den andra studien fokuserar på effekter av renovering över en längre och Högsbohöjd som genomgick en genomgripande omvandling på 1990-talet (Femenías, 2015b). Högsbohöjdstudien bygger på dokumentstudier, intervjuer med aktörer och boende liksom en enkät till boende som genomlevde ombyggnaden. Båda studierna har finansierat av CMB (Centrum för management i byggsektorn) och den första även av SIREn.

Totalsaneringens tid

Den bostadssociala utredningen beskrev trångboddhet och den undermåliga standarden i de svenska bostäderna under förkrigstiden som krävde åtgärder (SOU, 1945:63). Modern utrustning saknades i 90 % av bebyggelsen. Närmare hälften saknade centralvärme, ännu fler saknade WC och badrum och närmare 1/5 saknade helt vatten och avlopp. Slutbetänkandet för utredningen från 1947 (SOU, 1947:26) förespråkade därför långtgående strukturändringar och sanering av bostadsbeståndet. Den äldre bebyggelsen ansågs varken anpassad till moderna trafiktekniska krav eller krav på ljus och luft för bostäder. Den slutna stenstadens bebyggelse betraktades helt enkelt som olämplig som boendemiljö. En marknadsdriven ombyggnadsprocess framstod som långsam

och innebar en risk att avgränsade åtgärder skulle göras som skulle skapa strukturella inlåsningar. Statliga lån skulle främja en rationell process, skapa en hög standard och förbereda byggnadsbeståndet för framtiden. De högt ställda standardkraven innebar att stora delar av den befintliga bebyggelsen dömdes ut och förnyelse genomfördes som totalsanering, det vill säga, rivning och nybyggnad. Under den här perioden lades också stora arbetsinsatser på nyproduktion utanför tidigare bebyggda områden. Ombyggnad motarbetades av lånereglerna och förkom endast i begränsad omfattning fram till 1970-talet.

En sociologisk studie av saneringen av gamla Masthugget i Göteborg (De Laval et al., 1965) klargjorde den stora inverkan som en genomgripande förnyelse har på de boende. De flesta av de som bodde på Masthugget fick flytta till andra områden och så många som hälften kan anses som tvångsevakuerade. Hälften av dem hamnade i en lägenhet i en ny förort. Informationen om saneringen och de boendes möjligheter att få ny bostad genom bland annat bostadsförmedlingen framstår som otillräcklig. De boende har inte på ett tillfredställande sätt kunnat förbereda sig på händelseförloppet. Studien visar att de som bott länge i området är mest missnöjda med saneringsplanerna. Till mångas förvåning på den tiden var de boende överlag nöjda med sin nuvarande boendesituation och betalningsviljan för en väntad högre standard var låg. En annan studie av saneringen av Haga visar samma inställning hos de boende (Tengné, 1975). De boende uppskattar den äldre bebyggelsens charm och framförallt de sociala nätverken.

Från bostadssanering till förnyelse

På 1970-talet kom inriktningen att ändras från sanering till bostadsförbättring. Miljonprogrammet hade byggt bort bostadsbristen och totalsaneringens negativa konsekvenser framträdde tydligare. Det framstod som möjligt att nå fullt acceptabla standardkrav genom ombyggnad - vilket dessutom var mer humant. Saneringsutredningen skriver (SOU, 1971:65) s 12:

Det finns en glädjande tendens att i högre grad än tidigare sanera det äldre bostadsbeståndet genom ombyggnad i stället för rivning. Speciellt för äldre människor - med sin ofta starka förankring i miljön - är det värdefullt att få möjlighet att kunna bo kvar.

Totalsaneringens problem uppmärksammades inom forskning som visade att de strukturella målen inte alltid uppnåddes, att sociala problem flyttades runt och att de boende for illa. Man lyfte därför fram behovet av sociala insatser vid fysisk upprustning. Saneringsutredningen förespråkade vikten av information till hyresgäster, helst genom personlig kontakt men även social rehabilitering genom att en arbetsgrupp med social och psykologisk kompetens kopplas till förnyelsen. Det positiva med en sådan följegrupp har studerats av bland annat Andersson et al. (1975).

Med tiden uppstod också nya estetiska värderingar som i högre grad uppskattade äldre stadskärnor och detaljrikedom. KF:s arkitektkontor gav ut en av de första böckerna om ombyggnad där man argumenterade för bevarande men också visade på möjligheter - även om ganska omfattande åtgärder vad gäller lägenhetsutformning förespråkades (Thunström och Johnasson, 1955). Den allmänna debatten framförde också krav på större inflytande från de boende, motiverat inte minst av de boendes kunskap om platsen. Från arkitektskolan på KTH förespråkades konceptet varsam ombyggnad som kombinerade de boendes möjligheter med att bo kvar med ett större bevarande av befintliga arkitektoniska kvaliteter (Blomberg och Eisenhaur, 1976).

Med ändrade låneregler blev ombyggnad mer attraktivt än rivning och skapade nya arbeten i byggsektorn när miljonprogrammet ebbade ut. Samtidigt hade byggsektorn svårt att ställa om från en stor nybyggnadsproduktion till ombyggnadsarbeten. Så småningom kom oljekriserna och skärpta krav på energihushållning vilka följdes upp med nya lån för ombyggnader.

De stora omvandlingarnas tid

Under 1980-talet stod bostadsförnyelsen inför nya problem. Det fanns ett stort överskott av tomma bostäder främst i miljonprogramsområden och många allmännyttiga bostadsföretag kämpade mot uteblivna hyresintäkter. Problemet sågs som tecken på låg attraktivitet och i vissa fall 'fel' befolkningssammansättning som styrdes av en alltför homogen lägenhetsfördelning. Arkitekturen ansågs sakna identitet och vara en del av problemet. Det genomfördes en del radikala grepp för att lösa bostadsförnyelsen under den här tiden, med allt från rivning, att sätta hus i malpåse, till ombyggnad och ny användning. Ombyggnad framstod som en lösning för tekniska problem och bristande underhåll liksom för att lösa sociala problem. Typiska 'turn-around'-projekt med genomgripande ombyggnad av relativt unga bestånd hade mål om ny arkitektur, en förbättrad boendemiljö och ändrad lägenhetsammansättning. Exempel på 'turn-around' projekt är Saltskog i Södertälje (Ytterberg, 1992) och Solstrålegatan i Göteborg (Johansson et al., 1988). Det fanns under 1980-talet och fram till det tidiga 1990-talet lån och bidrag för ombyggnad bland annat inom ROT-programmet (Reparation, Ombyggnad och Tillbyggnad).

Under den här perioden fick en större mängd studier av bostadsförnyelse stöd från Bygghörsningsrådet. Studierna påpekade ofta på de negativa effekterna av genomgripande ombyggnad medan förnyelsen fortfarande pågick. Man visade att storskalig och omfattande renovering ofta leder till stora ändringar i befolkningssammansättningen med ett ökat antal resursstarka boende och en minskad andel utomlandsfödda. Man visade också att resultaten inte alltid blev som tänkt och att nya dyra lägenheter förblev tomma. De allra mest resursstarka och de mest resurssvaga boende försvann efter förnyelsen. Många av de resurssvaga flyttade till liknande områden som ännu inte renoverats men ingen statistik kunde beskriva vart de allra mest resurssvaga tog vägen (Jensfelt, 1991). Även under 1980-talets ombyggnadsvåg kunde man konstatera att man flyttade på sociala problem. Överlag kunde man konstatera att ombyggnadernas omfattning inte varit motiverad av vare sig tekniska eller sociala skäl. Många forskare förespråkade mindre omfattande fysiska åtgärder med större fokus på sociala åtgärder som till exempel ökad service samt en större lyhördhet till de boendes önskemål som adresserade de verkliga problemen (Vidén et al., 1990, Jensfelt, 1991, Carlén och Cars, 1990). Forskarna talar om en 'lånearkitektur' där möjligheter till lån och bidrag drivit upp omfattningen av insatserna. På det hela var många av de boende trots allt nöjda med lyftet men man ansåg inte att hyreshöjningen motiverades av förbättringarna.

Sagan om två områden på Högsboplatån

Under det tidiga 1990-talet uppstod en ny våg med outhyrda lägenheter till följd av den djupa ekonomiska kris som Sverige befann sig i. Högsbohöjd tillhörde ett av de områdena som drabbades.

Högsboplatån i västra Göteborg bebyggdes med två större för-miljonprogramsområden med början 1959. På platsen fanns sedan tidigare ett 50-tal kommunala arrendetorp som revs.

Pennygången (1959-61) med 771 lägenheter ritades av White arkitekter genom Rune Falk för AB Göteborgsbostäder vars VD Inge Hjertén hade ambitioner att skapa rymliga lägenheter och ett rationellt byggande. Majoritet av alla lägenheter är 4 r.o.k. i en effektiv turbinlösning där samma typ av lägenhetslösning snurrades runt trapphuset. Området var också ett av de första elementbyggena i Göteborg med en planerad teknisk livslängd på 20 år. Husen har inga balkonger och uppfördes i betongelement och svarta fönsterband i eternit.

Växelmyntsgatan (1960-62) ritades av Arne Nygård och Poul Hultberg för Göteborgs Bostadsföretag och uppfördes som 3-vånings lamellhus av betong och lättbetong med mindre balkonger. Fasaderna kläddes med ljusa eternitplattor. Området hade 987 lägenheter och en stor andel 2 och 3 r.o.k.



Bild 1: Växelmyntsgatan före renoeringen. Foto Sanja Peter, Göteborgs Stadsmuseum

Pennygångens måttliga ombyggnader

I slutet på 1960-talet slogs de två kommunala ägarna till bebyggelsen samman och bildade det nya AB Göteborgshem som 1987 blev Bostads AB Poseidon. I samband med det initierades planer på en större omvandling av Växelmyntsgatan. Vid samma tid såldes Pennygången till Skanska. Deras bostadsföretag Drott AB planerade en omedelbar upprustning. Området hade eftersatt underhåll och eternittaket läckte liksom fönstren. Man tänkte dra nytta av gynnsamma ombyggnadslån och den rådande lågkonjunkturen. Man hade planer på att bygga om 4:orna till mindre bostäder för en bättre lägenhetsfördelning samt att bygga på en extra våning. De boende protesterade mot väntade hyresökningar. Skanska hann genomföra ett provtrapphus med hiss och balkonger innan lånereglerna ändrades drastiskt till det sämre. Till slut genomfördes en 'lagom' renoivering, för att använda Skanskas egna ord, där taken lades om och man bytte fönster. Riksantikvarieämbetes bebyggelseregister skriver att renoeringen inte förvanskat områdets stilrena karaktär vilket, en åsikt som också förts fram inom arkitektdebatten (Caldenby, 1995).

Drott knoppades av från Skanska till ett eget företag som fick en ny majoritetsägare i Wihlborg år 2004. Kort därefter köptes Drott upp av Stena fastigheter som äger Pennygången idag. Stena initierade en genomgripande ombyggnad 2012 med planer på balkonger och energieffektivisering men med dålig förankring hos de boende. Efter högljudna protester mot planerade

hyreshöjningar uppemot 60 %, men delvis även på grund av dåliga tekniska förutsättningar, blev det även den här gången en mindre omfattande renovering med stambyten och nya badrum.

Dyrbar upprustning på Pennygängen

Hyrorna höjs kraftigt

Det bidde bara en reparation på Pennygängen

SYDVÄST

TORSDAG 14 NOVEMBER 1991

— Vi vill kunna bo kvar

Alla är eniga om att 60-talshuset på Pennygängen och Växelmyntsgatan behövs rustas upp. Men inte till vilket pris som helst. Hyresgästerna är avvilliga för sitt boende och undrar hur de ska få råd att betala mellan 5 000 och 8 000 kronor per månad för en fyra. G-P Sydöcker har till Högsbohöjd för att peja stämningen inför de förändringar som ständigt.

— Vi blir tvungna att skaffa daghemplats till barnen och jag måste gå ut och jobba, säger Ann-Mari Jönsson på



BILD BO HÖRSÄSSON

Vi måste ha råd att bo kvar i Högsbohöjd, säger dagbarnvårdarna på bilden. De bor på Pennygängen och Växelmyntsgatan och har sin arbetsplats i hemmet.

Hyresgästerna sa ja till ombyggnad

”Ombyggnaden inte värd den höga hyran”

Farligen tåk

Nu har kontaktkommittéerna döps om till lokala hyresgästföreningar. Representerarna för de boende på Pennygängen skall ha sitt första möte med Skanska i nästa vecka för att diskutera de nya förslagen. De kommer då att kräva en snabb igångsättning av reparaturerna.

Högsbo: Hyresgästerna vid Pennygängen har fått känna av det vanliga sveket från organisationen och undrar nu över om de skall få råd att flytta åter efter ombyggnaden.

— Hyran gick upp med 1 500 kronor. Om lördagarna talar sanning är vi snart uppe i 6 000 kronor per månad. Det är mycket pengar. Jag har bara 9 000 kronor i lön när skatten är betald.

Hyresgästerna på Pennygängen har sagt ja till ombyggnaden. Vid en förnyad enkät i förra veckan röstade 29 personer ja och 18 nej. Därmed skriver kontaktkommittén på det ombyggnadsintyg som krävs för att Skanska ska få bygglov och statliga lån.

Cirka en tredjedel av de 127 hyresgästerna på Pennygängen 1-37 svarade alltså på den nya enkäten. Förra gången svarade bara 28 personer. Den ansågs ogiltigt eftersom det inte klart framgick att beslut om ombyggnaden skulle fattas vid ett öppet husmöte.

— Vi vet att hyran är stötestenen. Det kostar att bygga om och en hyreshöjning blir ofrånkomlig. Men med statliga ombyggnadslån till låg ränta kommer de nya hyrorna ändå att hamma på en relativt rimlig nivå, försäkrade Helene Agby från Skanska Väst AB.



BILD KENT HALLGREN

Familjen Chaudhrys lägenhet tillhör dem som har balkong, hissa och påbyggnad på Pennygängen. Utvärld så här var det tänkt att resten av husen också skulle

TORSDAG 7 NOVEMBER 1991

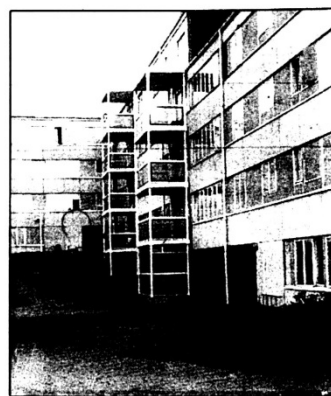


BILD ULF BÖRJESSON

Provtrapphuset på Pennygängen visar hur det ser ut när husen får en extra våning och alla lägenheter får balkong

Bild 2. Mediakollage om protester mot Pennygängens planerade ombyggnad under det tidiga 1990-talet. Kollage Niklas Skogsäter.

Växelmyntsgatan blir nya gårdar med stenstadskaraktär

Poseidon hade också långtgående planer på en genomgripande ’turn-around’-förnyelse av Växelmyntsgatan som kom att genomföras med något reducerade ambitioner efter de ändrade lånereglerna 1992. Området hade fina kvaliteter att bygga vidare på: centralt högt läge, god luftkvalitet, utsikt, naturmark och fina gårdar. Målet var att förlänga områdets livslängd med minst 40 år. Det fanns inga uttalade planer att byta hyresgäster även om man ville få bort några problematiska boende.

Efter ett parallellt uppdrag, där ursprungsarkitekterna deltog, fick White arkitekter genom Gunnar Jansson uppdraget att leda omvandlingen. Flera andra arkitekter bjöds in för att gestalta de nya gårdarna som fick namn efter torparhustrurna som en gång bott i området. En del av husen revs och andra byggdes på för att skapa tydliga kvarter och variation. Den nya arkitekturen inspirerades av 90-talets idealiserande av stenstaden med tegel eller puts, individuella fasaduttryck och artikulerade entréer. Fasaderna isolerades, fönster byttes, man bytte rör och ledningar, installerade mekanisk frånluftsventilation och lägenheterna strukturerades om. Studentdubletter

(delat kök och bad) och ettor med kokvrå byggdes om till större lägenheter. Totalt är antalet lägenheter färre än före ombyggnaden med en betoning på 2 och 3 rok. Tre standarder skulle attrahera olika hyresgäster och skapa förutsättningar för ökat kvarboende. Ungefär hälften av husen fick hiss och alla försågs med större balkonger. Husen med hiss fick en högre standard och högre hyror. Man satsade på utemiljö med bevarad och kompletterad växtlighet, nya uteplatser och konst. Asfalt som man tidigare lagt på bergsknallarna togs bort. I Poseidons program för arkitektupdraget skriver man:

Tidigare misstag får inte göras om. Vi utgår från en helhetsbild som präglas av hög kvalitet vad gäller material, lägenheternas funktion och sammansättning samt den yttre miljön. I projektets tidiga skede avgörs till stor del kostnad och kvalitet för den slutgiltiga produkten.

Växelmyntsgatans ombyggnad var väst-Sveriges största byggprojekt i den rådande lågkonjunkturen. Processen tog längre tid än beräknat och genomfördes i sju etapper. Den första startades 1992 och var inflyttningsklar 1995. Det sista huset stod klart först 2001. Husen tömdes etappvis, men många lägenheter stod redan tomma, och 40 evakueringslägenheter lyftes på plats.

Även på Växelmyntsgatan var protesterna mot de ursprungliga planerna högljudda. Man gick lite mer försiktigt fram och dokumentation från tiden vittnar om en planerad process från Poseidons sida för att informera och få med sig hyresgästerna. En kontaktkommitté skapades med den lokala hyresgästföreningens ordförande som ambassadör och medlare mellan de boende och bostadsföretaget. Hyresökningarna blev mellan 30 och 46 % och mer än 60 % av de ursprungliga hyresgästerna flyttade tillbaka efter evakueringen.

TORSIDAG 5 MARS 1992

GÖTEBORGS-POSTEN **Politik & arbete** FREDAGEN DEN 10 JANUARI 1992

Fler socialfall i nya Högsbohöjd

Stadsdelsnämnden i Högsbo räknar med att förnyelsen i Högsbohöjd kommer att kosta kommunen två miljoner kronor extra per år. Troglivis får många Högsbobor inte råd med hyreshöjningarna utan måste söka socialbidrag.

När cirka 200 nya familjer flyttar in i de påbyggda lägenheterna behöver Högsbohöjd två nya daghem, ålderdomshem och gruppboenden för äldreomsorgen. Stadsdelsnämnden i Högsbo är för övrigt nöjd med planerna för Högsbohöjd. Den har en representant i gruppen som arbetar med området förnyelse.

Tre miljoner plus
Budgeten från förra året visar ett plus på tre miljoner kronor. Den kommer att presenteras utifrån vid nästa SDN-sammanträde. För att klara de nya sparberingen måste personalen i Högsbo öka produktiviteten med fem procent. Föräldrakooperativen får ett påslag med fyra procent. De kommunala daghemmen blir däremot utan extra pengar. Både driftsformerna måste klara effektivitetstesterna.

Alla får säga sin mening
Hyresgästerna på Växelmyntsgatan har sex olika varianter av ombyggnadsplaner under de senaste tre åren. Men den här är den bästa hittills, anser lagstiftaren, verksamhetsledaren i den lokala hyresgästföreningen.

Tidigast nästa vår
Den nya planen har gjort att byggtillståndet är förskjutit. Det blir inget första spadtag förrän tidigast nästa vår.

Med de stora investeringar som krävs måste vi veta, och inte bara hoppas, att det blir bra. Det går inte att köra över hyresgästerna. Poseidon måste göra allt för att få ombyggnaden så nära det de önskar som möjligt, säger hon.

Hyran höjs vid årsskiftet

Även hyresgäster drabbas av minskade räntebidrag

Torsdagen den 20 augusti 1992 Nr 225 vec

Hyreschock hotar

Hyrona höjs med tio procent nästa år, fastän löner och andra priser nu står nästan helt stilla.

Detta befarar både de allmänna bostadsföretagens och hyresgästföreningen i Västra Sverige.

Sabos VD Bengt Owe säger att hyresökningen är den viktigaste orsaken. De höjningarna beror i sin tur främst på politiska beslut.

Av de tre stora kommunala bostadsbolagen i Göteborg ville bara Familjebostäder ge kommentar i år. Familjen.

10 GÖTEBORGS-POSTEN SYDVÄST TORSIDAG 10 JANUARI 1992

Oenighet och försenad byggstart

Nya planer

Uställningen om förnyelsen på Växelmyntsgatan plockades ner igår. Byggtillståndet i området är dock dröja. Kontaktkommittén är inte överens med Poseidon om den nya planlösningen. De accepterar den lägre höghjden, men vill inte ha några hustarar på gårdarna.

Poseidon satsar miljard

Skapar byggjobb i fem år

Växelmyntsgatan på Högsbohöjd ska bli en av de mest ombyggda områdena i Göteborg. Det innebär att det kommer att byggas upp fem nya hus och att de gamla husen ska byggas om. Det innebär också att det kommer att byggas upp fem nya hus och att de gamla husen ska byggas om. Det innebär också att det kommer att byggas upp fem nya hus och att de gamla husen ska byggas om.

Inga höghus i Högsbohöjd

Hyresgästerna på Högsbohöjd vill inte ha höghus i området. De vill ha lägre hus som passar in i miljön. Det innebär också att det kommer att byggas upp fem nya hus och att de gamla husen ska byggas om.

Bild 3, Mediakollage om Växelmyntsgatans ombyggnad från det tidiga 1990-talet. Kollage Niklas Skogsäter.

Högsbohöjd idag

Växelmyntsgatan framstår idag som ett populärt och attraktivt bostadsområde. Av den ursprungliga karaktären finns inte mycket kvar förutom de fina kuperade gårdarna.

Befolkningsmässigt skiljer sig inte utvecklingen av Växelmyntsgatan nämnvärt från jämförelseområdena Pennygången, Högsbo, staden som helhet och Smyckeparken (ett liknande område som också genomgick en genomgripande ombyggnad i Poseidons regi under 1990-talet). Över tid har antalet socialbidragstagare legat högre i Pennygången. Medelinkomsten har sedan mitten 1990-talet legat högre på Växelmyntsgatan, men en ökning har skett i båda områdena. Pennygången har sedan byggnationen attraherat barnfamiljer och har fler barn och färre äldre medan Växelmyntsgatan redan före ombyggnad haft en större andel äldre. Genom att installera hissar har man skapat förutsättningar för kvarboende som inte finns på Pennygången.

Skillnader i medelinkomst och bidragstagande mellan områdena kan säkert delvis förklaras av skillnader i lägenhetsbestånden där Pennygången har stora lägenheter med relativt låga hyror. På Växelmyntsgatan byggde man bort studentdubletter vilket också kan ha påverkat medelinkomsten efter ombyggnaden. Ohälsotalen har sedan 2002 legat lägre för Växelmyntsgatan än jämförelseområdena. En aktör som var med på den tiden nämner ombyggnaden som en 'självsanering' av kriminella boende.

Den stora investeringen på Växelmyntsgatan kan vara svår att försvara ekonomiskt och det finns inte förutsättningar för liknande stora beslut i dagens renoveringsprojekt. Förvaltningsmässigt återspeglas den stora arkitektoniska variationen även i inredningen av lägenheterna med många typer av sanitetsporlin, badrumsskåp och armaturer - vilket inte har varit rationellt. Rent tekniskt så har enstegsputsade fasader ställt till med problem och flera renoveringar av fasaderna är att vänta. Man har i det avseendet inte uppnått målet om 40 års ny teknisk livslängd.

Med tanke på att ombyggnaden genomfördes relativt sent när hållbarhetsdebatten vaknade på allvar så har man här missat energibesparingspotentialen. Det fanns initialt idéer från politikerhåll att arbeta med solenergi men det genomfördes inte. Energianvändning är högre än genomsnittet för åldersklassen och för beståndet som helhet. Den är också något högre än Pennygången som inte är ombyggt, vilket delvis kan förklaras med tillägg för hissar och ventilationssystem.



Bild 4. Amandas gård, klart 1999, arkitekt White. Foto Paula Femenias



Bild 5: Fredrikas Gård, klart 1997, arkitekt Gert Wingårdh. Foto Paula Femenias



Bild 6: Julianas gård från utsidan, klart 1995, arkitekt White. Foto Paula Femenias

De boendes syn

Maria Liabäck och Niklas Skogsäters gjorde 2013 en enkät med boende som genomlevt ombyggnaden på Växelmynstgatan som en del av ett examensarbete på Chalmers (Liabäck och Skogsäter, 2013). Studien visar att de boende upplever en ökad säkerhet i området, en förbättrad standard och utemiljö och man anser att byggnaderna blev mer estetiskt tilltalande. Vad beträffar hyreshöjningarna visar studien att huruvida man upplevde att de motsvarande en standardhöjning kan direkt kopplas till hur man upplevde informationen från fastighetsägaren inför renovering. Överlag ser man att betalningsviljan minskar med ökat antal barn och viljan att betala för förbättrad utomhusmiljö är liten och relativt oberoende upplevelsen av inomhusmiljön. Enkäten visar att flera valde att byta till en mindre lägenhet efter ombyggnaden för att minska sin hyra.

Vid omvandlingen av Växelmynstgatan gjorde man en rejäl satsning på kvalitet där arkitekturen fått stå i centrum och varit ledande. Kvalitet tolkades som en fysisk upprustning av fasader, entréer, inre standard och utemiljön men också nya installationer och hiss. Utgångspunkten var inte att höja ett socialt belastat område utan att skapa ett attraktivt bostadsområde. Satsningen på en hög kvalitet har kanske varit den största vinsten med omvandlingen. Med referens till vad som påpekats i tidigare studier kan man fundera över om man hade kunnat bygga om med något mindre utsvävningar och resurser. Många av de kvaliteter som uppskattas av de boende fanns redan före renoveringen. De flesta boende nämner spontant kvaliteter utanför bostaden som

viktiga: läget, nära till natur, social gemenskap men också utemiljön. Samtidigt är betalningsviljan låg för yttre åtgärder. Det ombyggnaden missat är servicen som var bättre före omvandlingen.

Jag tvingades hit när Masthugget revs. Sedan flyttade jag tillbaka efter renovering. Jag känner mina vägar här. Det är inte fasaderna som räknas utan insidan på bostaden. Kvinna 79 år, boende på Växelmyntsgatan

Jag bodde på Hisingen med torrdass före jag flyttade hit. Jag valde att flytta tillbaka efter renoveringen. Jag gillar sammanhållningen och det är luftigt och inte för tätbyggt. Kvinna 83 år, boende på Växelmyntsgatan

Slutsatser

En återblick på ombyggnadshistorien visar att de problem, konflikter men också de lösningar som förs fram är återkommande. Resultat av de äldre studierna speglar mycket väl dagens problematik. Det är slående att de förslag på god ombyggnad som tagits fram under olika epoker ser ut att stå sig bra även i dagens debatt (Vidén et al. 1990). Det man lyfte fram var behovet av kontinuerlig förnyelse och underhåll, och att arbeta varsamt med fokus på resurshushållning. Man lyfte fram behovet av ett ökat boendeinflytande, ett ökat kommunalt ansvar och efterfrågade en öppen samverkan mellan olika parter. Det finns många politiska och kontextuella faktorer som påverkar strategier för omvandling vilket gör att resultat av tidigare strategier inte direkt kan översättas till dagens situation. Det kan därför finnas en anledning att göra djupare studier inom området.

Det sociala framstår som intimt förknippat med förnyelse och renovering av bostäder och har också varit drivkraften för ombyggnad. Totalsaneringen hade som mål att skapa bättre bostadsförhållanden med de boendes behov i centrum, den senare inriktningen mot ombyggnad istället för rivning hade även den som mål att värna om de boende. Samtidigt har det sociala och de boende ofta hamnat i skymundan för andra samhällliga eller ekonomiska mål. Statliga utredningar och låneregler har drivit fram genomgripande förnyelselösningar och strukturella fysiska ändringar som i sig skapat stora sociala effekter som inte alltid varit positiva för de boende. Målet för de genomgripande renoveringarna har varit samhällets bästa och de framtida boendes önskemål snarare än dagens. Samma argument om förlängd teknisk livslängd och framtidens boende finner vi i dagens renoveringsdiskussioner (Femenías et al., 2015). Bostadsbolagen anser sig känna sina nuvarande boende väl samtidigt som man planerar ombyggnad med fokus på en okänd framtida hyresgäst.

Genomgripande ombyggnad genomförs ofta med evakuering eller tillfällig utflyttning. Studier av Wiktorin (1986) pekar på att kvarboende i den egna lägenheten under renovering är den enskilt starkaste faktorn som kan motverka avflyttning och undanträngning. En nyligen publicerad studie uppmärksammar flyttningar till följd av omfattande renoveringar liksom hyresgästens fortsatt svaga möjligheter att kunna påverka (Boverket, 2014). Som tidigare är det de mest resurssvaga som drabbas och flyttar till följd av genomgripande renovering. De flyttar till områden med svagare ekonomi och skolor med sämre resultat vilket i längden leder till en ökad segregation av samhället.

Många studier visar att de tidigare storskaliga lösningarna inte alltid varit motiverade vare sig av tekniska eller sociala skäl. Samtidigt kan man konstatera att de genomgripande renoveringarna och förnyelserna, i kombination med stor nyproduktion under rekordåren, har lett till en hög och jämn standard på stora delar av det svenska bostadsbeståndet. Men de har också lett till en arkitektonisk homogenisering av våra stadsmiljöer där identitet och karaktär gått förlorad. Det kan med dagens ögon framstå som svårt att förstå att man rev så mycket av 1800-talets

bostadsbebyggelse som då inte ansågs ha något kulturhistorisk eller arkitektoniskt värde (Jensfelt and Jensfelt, 1968). Så samma vis värderas mycket av den moderna bostadsbebyggelsen idag.

Det finns anledning att fundera på effekter av genomgripande strategier både vad gäller sociala och tekniska strukturer. Kan det vara så att även framtida lån eller bidrag leder till att man gör större insatser än vad som är tekniskt eller socialt försvarbart eller önskvärt? Det finns anledning att se över fördelarna av strategier med genomgripande renovering i förhållande till en mer varsam eller stegvis alternativt styckvis renovering. Drivet av den svåra ekonomiska situationen för renovering ser vi att många fastighetsägare testat en mer styckvis eller stegvis renoveringsprocess.

Avslutningsvis så kan det påpekas att det sociala ofta intar en svagare position än det tekniska inom renovering trots att argumenten inte alltid är starkare. Tekniska argument bygger ibland på enskilda uppfattningar bland yrkesutförare (Blomberg and Eisenhaur, 1976). De sociala argumentens svagare roll kan sammanfattas av Antell et al. (1988) sid 82:

Vi har i vårt arbete upprepade gånger kunnat konstatera att även avvägningar av till synes rent teknisk natur ofta grundas i hög grad på subjektiva värderingar, medan subjektiva och känslomässiga värderingar från de boendes sida, trivseln och uppskattningen av den nuvarande bostaden, är svårare att inrymma i planeringsprocessen.

Tillkännagivande

Förutom Formas och SIREn har det här arbetet fått stöd av CMB, Centrum för management i byggsektorn i samarbete med Bostads AB Poseidon och Stena Fastigheter. Professor Jan Bröchner vid Chalmers tekniska högskola har bidragit med litteraturtips och synpunkter genom sin långa erfarenhet och sitt goda minne vad gäller renoveringens historia.

Referenser

- Andersson, G., Nilsson, B., Swedner, H., Ullerstam, M. & Werner, B. 1975. *Östergård: Ett försök till social rehabilitering i ett slumområde i samband med dess byggandstekniska sanering*. Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
- Antell, O., Walldén, A. & Vidén, S. 1988. *Varsam förbättring av stjärnhusen i Rosta: Arkitektur, funktion, teknik och ekonomi*. Statens råd för byggforskning, Stockholm.
- Blomberg, I. & Eisenhaur, E. 1976. *Varsam ombyggnad: Värdering av arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus (1860-1920)*. Statens råd för byggforskning, Stockholm.
- Boverket 2014. *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Rapport 2014:34 Regeringsuppdrag. Boverket, Karlskrona.
- Caldenby, C. 1995. "Pennygången 59/95". Icke-publicerat manuskript framtaget för Pennygångens renovering 1995. Chalmers Arkitektur, Göteborg
- Carlén, G. & Cars, G. 1990. *Förnyelse av storskaliga bostadsområden: En studie av effekter och effektivitet*. Kungliga tekniska högskolan, avdelningen för regional planering. Statens råd för byggforskning, Stockholm.
- de Laval, G., Egerö, B., Lindskoug, K. & Sjöstrand, P. 1965. *En stadsdel försvinner: Saneringen av Stigberget i sociologisk belysning*. Riksbyggen: Stockholm.
- Energimyndigheten & Boverket 2013. *Förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering av byggnader*.
- Femenías, P. 2015a. *Effekter av renovering och bostadsförnyelse: En översikt över tidigare utvärderingar*. SIREn rapport 2015:02

- Femenías, P. 2015b. *Perspektiv på bostadsförnyelse: Vad kan vi lära av tidigare renoveringar?*. CMB CMB kortrapport 2015:3. Centrum för management i byggsektorn, Göteborg
- Femenías, P., Thuvander, L., Mjörnell, K. & Lane, A.-L. 2015b. Koll på hållbart underhåll. *Bygg och Teknik*, No 2, 30-34.
- Jensfelt, C. 1991. *Förbättring av bostadsområden: Formators omvanlingar i miljonprogrammet. En tvärvetenskaplig utvärdering*. Kungliga tekniska högskolan, avd. för husbyggnad. Statens råd för byggforskning. Stockholm.
- Jensfelt, H. & Jensfelt, S. 1968. *Bygga om: Stadsförnyelse genom ombyggnad, Malung*, Bok och Bild Förlag: Stockholm
- Johansson, I., Mattson, B. & Olsson, S. 1988. *Totalförnyelse - turn around av ett 60-talsområde*. Avdelningen för byggnadsplanering, Sektionen för arkitektur, Chalmers tekniska högskola. Göteborg
- Liabäck, M. & Skogsäter, N. 2013. *Long term effects of renovation. The case of Högsbohöjd*. Master of Science, Chalmers Tekniska Högskola. Göteborg
- SOU 1945:63. *Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen. Del 1 Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken förslag till låne- och bidragsformer*. Stockholm.
- SOU 1947:26. *Slutbetänkande avgivet av Bostadssociala utredningen del II - Saneringen av stadssamhällets bebyggelse. Organisation av låne- och bidragsverksamheten för bostadsändamål*. Stockholm.
- SOU 1971:65. *Sanering II - Bilagor till saneringsutredningens betänkande*. Stockholm.
- Tengnér, L. 1975. *Frågeundersökning bland de boende i Haga*. Sektionen för arkitektur Chalmers Tekniska Högskola. Göteborg.
- Thunström, O. & Johnasson, I. 1955. *Ombyggnad*, Ehrlins Folkbildningsförlaget: Stockholm
- Vidén, S., Blomberg, I., Hurtig, E., Schéele, A. & Öresjö, E. 1990. *Bättre bostadsförnyelse: Sammanfattning och slutsatser av 19 FoU-projekt*. Boverket. Karlskrona.
- Wiktorin, M. 1986. *Kvarboende, återflyttning, utflyttning vid ombyggnad*. Statens råd för byggforskning. Stockholm.
- Ytterberg, C. 1992. *Ombyggnad i Saltskog*. Högskolan i Växjö. Statens råd för byggforskning. Stockholm.

Medskapande renovering

Jenny Stenberg

Det finns en stor mängd begrepp som faller under benämningen »social hållbarhet» eller »sociala aspekter i visionen om hållbar utveckling» som en del föredrar att kalla det. Beroende på om helheten i visionen delas in i endast tre dimensioner (social, ekonomisk och miljömässig) eller många fler (där t ex kulturella och institutionella särskiljs som egna dimensioner) får social hållbarhet olika betydelser. Denna otydlighet i visionen om hållbar utveckling har skapat vissa problem. Exempelvis har demokratiska aspekter, dvs hur samhällsförändring går till, ibland hamnat utanför definitionen av hållbar utveckling. Som om det fanns en utanförstående part med tillräcklig kunskap och integritet att fatta »det enda rätta» beslutet baserat på information och kunskap som produceras i samhället. Att detta är en utopi i dagens komplexa samhälle kanske de allra flesta kan skriva under på, men trots det hänger sig ibland kvar idén om att dialog- och beslutsprocesser inte ska inkluderas i visionen om hållbar utveckling. Och således heller inte i forskning om olika företeelser, exempelvis i forskning om hur hållbart byggande ska gå till. Det är företrädare för den idén som föredrar att begränsa beskrivningen av social hållbarhet till aspekter som t ex välfärd, standard, hälsa och trivsel. Den idén bygger på att de demokratiska system vi har idag är bra, att de duger gott att hantera de lokala och globala samhällsutmaningar vi står inför. Representanter för den andra idén lägger i social hållbarhet till aspekter som t ex samverkan, medinflytande och reell maktförskjutning. Den idén bygger på att man är mer kritisk till rådande demokratiska system och menar att de måste utvecklas betydligt om vi ska klara de samhällsutmaningar vi har för dörren. Detta kapitel handlar om ett forskningsprojekt om hållbart byggande som tar avstamp i den senare idén.

Renovering av miljonprogrammet

Miljonprogrammets bebyggelse har ett renoveringsbehov som är omfattande. Redan 2008 konstaterade branschorganisationer att en mycket stor del av miljonprogrammet (40%, vilket motsvarar 350 000 lägenheter) av energimässiga skäl och som en följd av naturligt underhållsbehov måste renoveras inom fem år och en lika stor del till inom tio år (Industrifakta 2008). Det har sedan inte skett särskilt stora insatser och behoven kvarstår. Under senare år har frågan dock diskuterats intensivt i många olika fora. Den största stötestenen har varit ekonomin. Bland annat som en följd av skatteregler har bostadsföretagen inte fonderat medel för renovering. Många av dem står nu inför problemet att normala upprustningar av bostadsområden med hyresrätter genererar alltför stora hyreshöjningar för att de ska vara politiskt och socialt möjliga att genomföra. Trots det har politiker än så länge inte fattat beslut om subventionering. Det finns visserligen en hel del renoveringsprojekt som har genomförts med måttliga hyreshöjningar som följd. Men det finns också flera exempel där fastighetsägare höjt hyror extremt mycket, t ex Stenafastigheter som i Norra Kvarngärdet i Uppsala fick rätt att höja med upp till 60% och som i Göteborg på Pennygången försökte att höja hyran med 64%. Protesterna bland de boende på Pennygången blev dock omfattande och efter hand har planerna ändrats, totalt hamnade höjningen istället på 13-14% bl a genom att det finns val för hyresgästerna att göra för att komma ner i kostnad.

Det är ett stort problem att hyrorna höjs betydligt vid renoveringar och många hyresgäster tvingas lämna sina hem. Boverket konstaterar i en rapport (2014) att särskilt människor med låg inkomst tvingas flytta och ju mer omfattande renoveringen är, desto fler trängs bort. Därtill konstateras att dessa människor flyttar till mer stigmatiserade områden och områden där skolresultaten är låga – renoveringsprojekt ökar alltså boendesegregationen än mer. Detta behöver motverkas. Tilläggas bör att många hyresgäster anser att renoveringar behövs, det är *hur* de genomförs som kritiserar menar Boverket. Regeringen har också under 2015 tillsatt en utredningen med tanken att stärka hyresgästernas ställning vid renoveringar.¹

Det finns även sedan många år en ambition i Sverige att vidga vyerna kring arbetet med utformning av bostadsområden till att inkludera även etniska till de sociala och ekonomiska integrationsfrågorna (SOU 2003). Denna strävan har att göra med att Sverige mot slutet av nittio-talet blev klassat som det mest segregerade av alla OECD-länder, så tillvida att de mest utsatta bostadsområdena i Sverige även hade den största andelen invandrare (Regeringens proposition 1998). I samband med renoveringar av miljonprogrammet genomförs ofta stora planeringsprojekt för infrastrukturen, eftersom den funktionella stadsplanen från 1960- och 70-talen många gånger anses vara orsaken till såväl sociala som andra problem. Samtidigt råder stor bostadsbrist i många städer i Sverige, vilket ökar behovet av förtätning, såväl i stadskärnor som i förorter. Därför finns det anledning att tro att det snart kommer en byggboom i miljonprogramsområden som vi måste vara beredda att möta. Detta är en bakgrund till att det breda forskningsprogram om hållbart byggande som beskrivs i denna bok kom till stånd.

Forskning om hållbar renovering

En av forskningsprogrammet SIREns satsningar är att etablera sk Living Labs och ett av dem genomförs i Hammarkullen i Göteborg. Området byggdes huvudsakligen 1968-70 som en del av miljonprogrammet. Här finns 8.100 invånare och liksom de flesta områden från den här tiden finns en kärna med storskalig bebyggelse med 8-10 våningar som ligger glest i stora gröna mellanrum, omgivet av lägre hus på 2-3 våningar som formar storgårdar, och utanför dem radhus och villor. Det är nästan bara hyresrätter i området, de ligger i kärnan och ägs dels av det kommunala Bostadsbolaget, dels av privata Carnegie/Graflunds, medan de flesta radhus och villor är bostads- och äganderätt. Kollektivtrafik finns i form av spårvagn till en (!) hållplats vid torget som det tar ca 15 min till från centralstationen, samt två busslinjer som fungerar som arbetsplatskomplement. Hammarkullen ligger i norra Göteborg i stadsdelen Angered med 50.600 invånare, nära dess kommersiella centrum som håller på att utvecklas med nytt sjukhus och utbyggt kulturhus.



Ett av Hammarkullens största problem är stigmatisering, dvs det »territoriella stigma» (Wacquant 2003) man ständigt utsätts för. Liksom hela Angered brottas man med problem rörande hög arbetslöshet, utanförskap, stor andel barn som inte blir godkända i grundskolan och därför inte kan studera vidare, samt – när det gäller fysisk miljö och byggande – torg som utarmas på service

¹ ETC <http://goteborg.etc.se/inrikes/chockhojda-hyror-efter-ombyggnad>

och en byggbransch med nästan totalt ointresse att förtäta i området trots att invånarna ser att det finns stor potential i att bygga nytt (om det sker på rätt sätt). Stigmatiseringen är en mycket stor orsak till detta ointresse. Hammarkullen uppmärksammas inte lika mycket för dess många aktiva föreningar, det rika kulturlivet och alla företagare. Det finns ett undantag och det är Karnevalen som uppmärksammas positivt i hela landet och även internationellt. Den går av stapeln i maj varje år med 30.000 besökare och med sina 40 år på nacken är den en påminnelse om att Hammarkullen tagit emot många flyktingar från Latinamerika. Många bor fortfarande kvar i Hammarkullen men numera ser man en stor blandning av boende som kommer från många av världens länder, de största grupperna idag i Hammarkullen kommer ursprungligen från Irak, Somalia och Syrien. 43% av Hammarkulleborna är födda i Sverige.

Göteborgs Universitet har haft verksamhet i Angered och Hammarkullen under 30 år i form av platsförlagd utbildning i socialt arbete och pedagogik.² Strategin går ut på att genom dialog och ömsesidigt lärande mellan högskola/student och stadsdel/invånare utbilda socionomer och lärare till det samhälle som vi får, dvs håller på att utveckla, istället för att sitta fast i gamla strukturer och föreställningar om hur samhället ser ut och undervisning ska gå till. Sedan 2008 har även Chalmers Arkitektur inspirerats av denna pedagogik och har en platsbaserad masterkurs där studenter lär sig utforma stadsrum och inomhusmiljöer baserat på invånardialog.³ Göteborgs Universitet och Chalmers startade 2010 Centrum för Urbana Studier i Hammarkullen⁴ för att vidga de goda erfarenheterna till fler utbildningar och arbeta mer fokuserat med breddad rekrytering riktat till invånare med utländsk bakgrund. Efterhand har även forskningsprojekt utvecklats med Hammarkullen som bas och vävts samman med universitetsutbildningarna och kommunsamverkan – centrerat kring tema invånardialog.⁵ Denna samverkan har resulterat inte bara i viktig kunskapsproduktion för forskning och för att utveckla högskoleundervisning, utan även byggt upp ett förtroende som gör det inte bara möjligt utan faktiskt eftertraktat att komma tillbaka med nya projekt. Efterhand har det visat sig att det som sägs om invånare att de ofta känner »projekttrötthet» (som indikerar att man borde byta stadsdel ofta i sina studier), snarare handlar om att invånarna är trötta på kommundienstemans och forskares bristande uppföljning och kontinuitet, samt är trötta på respektlöshet och nonchalans med anledning av *hur* man för dialog med invånarna.

Lärande i miljonprogrammet

Med dessa erfarenheter som bakgrund är det spännande att nu genomföra ett Living Lab i Hammarkullen om hur hållbar renovering av flerbostadshus kan gå till. Under mer än ett år har jag och några kollegor fört aktiv dialog med bostadsföretag lokalt och andra intresserade aktörer (ca 20 personer) om hur ett sådant här arbete bör genomföras. Processen har tagit lång tid, vilket har varit viktigt för att alla verkligen ska vara med och forma projektet. Vi har haft sju möten under året och en hel del strukturerad epostdialog däremellan. De involverade aktörerna är:

- Bostadsbolaget: kommunalt bolag som äger och förvaltar fastigheter med 1.341 lägenheter
- Carnegie/Graflunds: privat bolag som äger/förvaltar fastigheter med 890 lägenheter

² Lasse Fryk och Anna Nelson <http://socwork.gu.se>

³ Emilio Brandao »Design and Planning for Social Inclusion» <http://suburbsdesign.wordpress.com>

⁴ Anders Törnquist <http://urban.gu.se> | chalmers.se/urban

⁵ Jenny Stenberg och Eeva Bolin <http://urbanempower.se> och Jenny Stenberg <http://mellanplats.se>

- Hyresgästföreningen: medlemsstyrd förening som har platsbaserade dialogprojekt i Hammarkullen och även arbetar centralt med utveckling av hyresgästdialog inför renovering
- Chalmers Arkitektur: akademiker som koordinerar projektet i Hammarkullen, genomför forskning på studien, och deltar i styrgruppen för hela programmet
- Sveriges Tekniska Forskningsinstitut: akademiker och andra professionella som deltar i arbetet i Hammarkullen, och projektleder hela programmet
- Centrum för Urbana Studier/Göteborgs Universitet/Chalmers: akademiker och pedagoger som samverkar med sin med forskning, forskarutbildning och undervisning i Hammarkullen
- Rotpartner: konsult inom fastighetsutveckling som arbetar med hyresgästdialog inför renoveringsprojekt, och är involverad partner i hela programmet
- Stamfast: konsult som arbetar med utveckling av renoveringsverktyg, och är involverad partner i hela programmet

Dialogen mellan intresserade aktörer resulterade i några viktiga ståndpunkter: Detta Lab fokuserar på hållbar *förvaltning* och hur det kan påverka renoveringsbehoven. Det finns flera anledningar att välja ett sådant fokus. Dels ställdes på forskningsprogrammet första konferens en viktig fråga av en medverkande konsult: »*Är inte renoveringsbehov ett bevis på en misslyckad fastighetsförvaltning?*». Den frågan intresserar flera av aktörerna i Hammarkullen. Detta bl a eftersom de boende har »låg betalningsförmåga» och inte klarar varken stora hyreshöjningar eller kraftiga svängningar. För dem vore det allra bäst om bostadsföretagen – trots att det innebär extra beskattning – fonderar för renoveringar så att upprustning inte behöver påverka hyran alls (och många hyresgäster ifrågasätter vart deras pengar tagit vägen under den period då detta inte har gjorts).

En anledning till att välja förvaltningsfokus är att det i Hammarkullen i dagsläget inte är aktuellt med en omfattande renovering av hela beståndet. Det kommunala Bostadsbolaget har nyligen gjort om fasaderna på en stor del av sina hus och har inte avsatt medel för omfattande renovering av resterande fastigheter inom överskådlig tid. Den privata förvaltaren Graflunds har andra problem att förhålla sig till då de har hamnat »i limbo» pga att ägaren Carnegie håller på att sälja sina fastigheter i Hammarkullen⁶. Carnegie var inledningsvis intresserad av att inom forskningsprojektet utveckla sitt sk Bsystem där man genomför renovering av enstaka lägenheter just när de byter hyresgäst. Under sommaren 2015 stod det dock klart att en försäljning av Carnegies fastigheter till fastighetsbolaget Real Holding skulle ske. Köpet stoppades dock i sista sekund pga brister i ekonomin hos Real Holding. Sådan problematik blir resultatet när bostadsfastigheter ständigt är till salu och de boende menar att de underhållsmedel som de genom hyran samlar ihop till istället går till företagsvinster vid försäljning. Trots denna

⁶ Precis när denna bok ska färdigställas kommer nyheten att Bostadsbolaget har förvärvat Carnegies fastigheter i Hammarkullen! Tillträde blir 1 februari 2016. Nyheten är positiv på många sätt. Detta har hyresgäster hos Carnegie/Graflunds och även andra lokala aktörer uttryckligen efterfrågat senaste året, då Bostadsbolaget har ett större intresse av att investera i området än Carnegie som haft fastigheterna under försäljning en längre tid. Även om forskningsprojektet förlorar medverkan av en privat fastighetsägare/förvaltare vilket varit mycket lärande, innebär köpet en möjlighet att i forskningsprojektet integrera Bostadsbolagets tankar om hur man nu ska ta sig an de nya fastigheterna. För mer info om köpet se <https://www.bostadsbolaget.se/2015/bostadsbolaget-koper-fastigheter-i-hammarkullen-av-d-carnegie-co/>

problematik är förvaltaren Graflunds med i forskningsprojektet vilket är positivt för kunskapsproduktionen.

Den andra viktiga ståndpunkten som aktörerna gemensamt bestämde sig för är att hyresgästerna inte ska vara några försökskaniner i experiment utan *medaktörer i en process* och att det ska handla om *gemensamt lärande* där alla har något att lära från andra. Namnet på projektet hamnade därmed i fokus och beslutades sedermera till *Lärande Lab Hammarkullen: Medskapande Renovering*.

De boende i fokus

Sammantaget är tanken att forskningsprojektet ska skapa en plattform för fastighetsägare, boende, forskare, föreningar och företag att gemensamt lära om hur renovering av bostadshus kan göras på ett hållbart sätt på lång sikt och med hänsyn till alla olika perspektiv. Mer konkret ska projektet fokusera på tre frågor:

- Hur påverkar olika livsstilar hållbar renovering?
- Hur ska boende inkluderas tidigt i processen?
- Hur ska hyresgäster involveras i själva besluten?

Ambitionen är således hög när det gäller att hitta former för hur man kan överföra makt till hyresgästerna från andra aktörer. Detta är kanske en orealistisk ambition, konstaterade aktörerna under dialogen, med tanke på hur svårt det verkar vara i nuläget att alls renovera till rimliga kostnader för de boende. Men samtidigt ser fastighetsägarna det som helt orimligt att medvetet renovera med tanken att deras hyresgäster ska tvingas flytta.

Projektets uppgift i nuläget (2015) är att forma en lärandeprocess som underlättar för involverade aktörer, hyresgäster och alla andra, att utveckla och integrera kunskap om hållbar renovering. Den forskningsmetod som vi valt är aktionsinriktad och integrerar intervjuer och workshops med studentsamverkan. Insamling av empiri görs av blandade team och gemensam kunskapsproduktion sker genom både traditionell empirisk analys och kunskapande dialog på workshops där alla aktörer deltar.

Dialog med hyresgäster

Det första steget till dialog togs redan hösten 2014 då två grupper arkitektstudenter i masterkursen *Design and Planning for Social Inclusion* fick till uppgift att föra dialog med hyresgäster i två trapphus (ca 20 lägenheter vardera) i det kommunala respektive det privata beståndet. Förutom att få ta del av intressanta designförslag resulterade dialogen för vår del i viktig kunskap om vilka hyresgästerna är och vilka dialogmetoder som fungerar och inte, men också kunskap om hyresgästernas syn på sin bostad och dess förvaltning.

I nästa skede sökte vi i augusti 2015 kontakt med enskilda hyresgäster genom att besöka dem och göra strukturerade intervjuer hemma. Vi var sju intervjuare (akademiker, pedagoger och andra professionella) som under 2 kvällar besökte trapphus i olika typer av bestånd samt intervjuade vid torget. Syftet med besöken var a) att presentera projektet och tala om vad målet är, b) hitta boende som vill bidra med kunskap till och påverka i projektet i planerade workshops men även på andra sätt som utvecklas senare i projektet, c) få kunskap från boende om hur man ser på sin bostad och dess förvaltning och denna kunskap ska (av oss eller de boende själva) föras med in

på workshops senare. Den fråga vi ställde var hur de såg på sin bostad i ljuset av en framtida renovering – vad skulle vara viktigast att satsa på? – och svaren rörde tre nivåer: bostaden, trapphuset och området. Vi nådde 65 hyresgäster och sammantaget ansåg de att förvaltningen av trapphusen utgjorde deras allra största problem även om det finns många problem också med lägenheterna som ansågs viktiga att åtgärda.

Nu när trapphusintervjuerna har genomförts har vi etablerat kontakt och kan aktivt börja göra oss kända i området genom att sätta upp posters om projektet och göra hemsidan med bloggfunktion känd. Det finns väldigt många olika initiativ och projekt som pågår i Hammarkullen, liksom i de flesta förorter, och det är viktigt att planera informationsspridningen på ett genomtänkt sätt så att folk vet vad Lärande Lab Hammarkullen står för. Förhoppningen är att efterhand nå fler aktörer och samverka med dem på deras villkor, t ex förskolor, skolor, fritidsgård, religiösa föreningar, lokala hyresgästföreningar, kulturföreningar, folkhögskolan, Folkets Hus, företagare med lokaler i bottenvåningarna och vid torget, etc.

Gemensamt kunskapande

Det finns ett antal inplanerade workshops som syftar till gemensam dialog och kunskapande och teman har bestämt av aktörerna gemensamt. Den första workshopen genomfördes på kvällen den 19 oktober 2015 och fokuserade på frågorna som väcktes i trapphusintervjuerna och hur vägen från problem till lösning skulle kunna se ut. Eftersom vi vet att få av hyresgästerna kommer om de bara bjuds in med ett brev, hade vi bjudit in dem personligen genom trapphusintervjuerna och vi besökte dem igen strax innan workshopen med en skriftlig inbjudan. Det erbjöds även möjlighet till tolkning på workshopen. De båda bostadsföretagen bjöd även in brett med posters i alla sina trapphus och Hyresgästföreningen genom sina lokalföreningar.

Tanken med workshopen var att det skulle ske en dialog främst mellan hyresgäster och bostadsföretag om ovanstående teman och att vi andra skulle ha en roll som mötesunderlättare och dokumenterare. Hyresgästerna skulle av makt-skäl vara i majoritet i dialogen. Det kom ca 50 personer till workshopen varav 22 var hyresgäster, 7 var från bostadsföretagen och 21 från övriga medverkande grupper inkl medhjälpare studenter. Workshopen inleddes med mat och korta presentationer av förra årets studentsprojekt samt resultaten från trapphusintervjuerna. Huvudfokus var sedan ett konkret arbete i sju smågrupper med hyresgäster och bostadsföretag samt underlättare/dokumenterare, där man på stora pappersark skissade på möjliga vägar framåt för att förverkliga problemlösning som gruppen valde fokus för. Analys av workshopens resultat pågår för närvarande.

Den andra workshopen i november 2015 kommer att fokusera på *Modeller för hyresgästdialog i förvaltning och inför renovering*. Vilka modeller finns? Hur fungerar de? Problem och möjligheter. Tanken är att lyfta fram i ljuset de modeller som finns, t ex Hyresgästföreningens, Rotpartners och andra, lära om dem och kritiskt granska dem tillsammans.

Den tredje workshopen i maj 2016 kommer att fokusera på *Hyresnivåer. Går det att bygga om med tillräckligt låga kostnader? Vad kan vi lära från dialogprocesser som i Pennygängen?* Planen är att lära från de projekt som pågått de senaste åren och lyssna på rekommendationer från involverade.

Fler workshops kommer men teman är ännu inte bestämda.

Under oktober–december 2015 samverkar vi återigen med arkitektstudenter i masterkursen i Hammarkullen och denna gång även i nära samverkan med studenter från socialt arbete. Tanken är att studenterna, på ett sätt som gynnar deras egna lärandemål, ska föra strukturerad dialog med hyresgäster om de teman som fokuseras i workshops. Vi kommer också få ta del i föredrag och

workshops med internationella professionella som studenterna får besök av. Exempelvis har en arkitekt i oktober 2015 lärt ut *Play the City*⁷ och det är möjligt att studenterna kommer att applicera det på Hammarkullen. Det är ett analogt spel utformat för att engagera många olika aktörer som arbetar för att lösa komplexa urbana utmaningar.

Vi har även samverkan med forskningsprojekt på Chalmers och Göteborgs Universitet. Arbetet med Lärande Lab Hammarkullen presenteras och diskuteras exempelvis på konferenser som arrangeras av *Oikonet*⁸ vilket är ett europeiskt nätverk med drygt trettio partners som syftar till gemensamt lärande om bostadsforskning. I ett annat forskningsprojekt som handlar om insamling av batterier med fokus på konsumenterna⁹ har man valt Hammarkullen som område för dialog med hyresgäster och medverkar även till våra intervjuer och samverkar med arkitektstudenterna. Vi har också annonserat intresse för samverkan med examensarbetare och doktorander. Som det verkar kommer en examensarbetare från Arkitektur samt en doktorand från Installationsteknik på Chalmers att välja Lärande Lab Hammarkullen för sina projekt.

Analys för utveckling av nya renoveringsmodeller

Att analys och gemensamt kunskapande sker kontinuerligt med involverade aktörer i Lärande Lab Hammarkullen för att lära från projektet, innebär att det aktionsinriktade projektet anammar en idé om att gemensam teoretisering och conceptualisering är fruktbart, dvs har ett transdisciplinärt angreppssätt (Carew och Wickson 2010) där såväl akademiska som offentliga och privata sektorer samt företrädare för det civila samhället betraktas kunskapsproducenter, kunskapsbärare och kunskapsanvändare. Akademiker är alltså inte ensamma kunskapsproducenter i forskning. Detta behov av transdisciplinärt angreppssätt har att göra med hur samhället har utvecklats. Framtiden som vi redan står inför präglas av ständig förändring och en ökad förändringstakt, osäkerhet om vad som komma skall, ökad mångfald, brist på offentliga resurser och, särskilt när det gäller segregerade städer, otillräckliga dialoger och gemensamt formulerade visioner om hur man kan skapa sätt att möta dessa utmaningar. De problem vi drabbas av är alltså komplexa, ofta kallade »wicked problems» (Rittel och Webber 1973), vilket innebär att de inte har någon bestämd lösning utan snarare måste beskrivas ur många olika perspektiv – och det är därför de kräver transdisciplinära metoder för att kunna bearbetas (Jordan och Andersson 2010).

Det är dock inte helt okomplicerat att genomföra transdisciplinär analys och gemensamt kunskapande. Detta eftersom det faktiskt innebär maktförskjutning mellan aktörerna. Akademiker, hyresgäster, anställda i bostadsföretag och intresseföreningar har mycket olika förutsättningar för att utöva makt i forskningsprocesser och i utformningen av den gemensamma kunskapandeprocessen måste vi hantera dessa ojämlikheter. Det är en utmaning.

Ytterligare ett steg i analysen blir sedan att i forskningsprogrammet genomföra studier som syftar till att uppfylla ett av målen i SIREn-programmet: *Utveckling av modeller, metoder och verktyg för integrerad hållbar renovering*. I detta skede kommer akademiker från många olika discipliner och med erfarenhet från alla olika Living Labs, innovations- och demonstrationsprojekt i programmet, att sammanlänka sina erfarenheter och kunskaper med syftet att (så långt det är möjligt) komma med

7 Ekim Tan <http://www.playthecity.nl>

8 Leandro Madrazo Agudin <http://www.oikonet.org>

9 Projektet heter »Efficient battery collection with consumer focus» och är finansierat av Energimyndigheten.

konkreta rekommendationer om hur renovering bör gå till för att betraktas som hållbar ur ett helhetsperspektiv – där alltså alla olika aspekter finns med i bedömningen. Detta är naturligtvis en ännu större utmaning. Troligen kommer den inte kunna uppfyllas helt – eftersom problemen verkligen är mycket komplexa – men ambitionen behöver vara hög för att nå så långt som möjligt. Vad är det då Lärande Lab Hammarkullen hoppas kunna bidra med i en sådan modellutveckling?

Medskapande renovering

Att invånare och hyresgäster medverkar till kunskapsutveckling i forskning innebär att *invånarnas* vardagsliv och svårigheter står i centrum för lärandeprocessen. Detta kan egentligen ses som ganska naturligt, eftersom det ju är *deras* hem och bostadsområde som är aktuella att renovera. Alla andra involverade aktörer intresserar sig för renoveringsprocessen som professionella experter på olika områden, men är endast berörda av respektive renoveringsprocess under något enstaka år, medan invånarna lever sina liv i huset och området.

Det som är särskilt intressant i områden som Hammarkullen är att invånarna har sina rötter i många olika länder och fortfarande ofta har frekvent kontakt där med släkt och vänner. Vad kan dessa invånare, med deras olika och mångskiftande erfarenheter av bygg- och renoveringsprocesser, bidra med i gemensamt kunskapande om hållbar renovering i Sverige?

Men bortsett från denna extra dimension, innebär ett aktivt intresse från kommunföreträdare och fastighetsägare för invånarnas *kunskaper och åsikter* i en renoveringsprocess en ganska radikal förändring av rådande praxis vid renoveringar. Visserligen finns det genom främst Hyreslagen men även Allmännyttelagen krav på strukturerat hyresgästinflytande vid renovering (Boverket 2015).¹⁰ All renovering av hyreslägenhet måste godkännas av varje enskild hyresgäst och renovering av gemensamma delar av fastigheten behöver godkännas av minst 51% av hyresgästerna. Oftast genomförs denna dialog i förhandlingar där Hyresgästföreningen är involverad. Noteras bör att förhandlingen om *hyresnivåer* ligger utanför den dialogprocessen. Och noteras bör också att 49% alltså kan vara helt emot t ex en fasadrenovering. Dessutom, när det handlar om att uppfylla lägsta godtagbara standard (t ex att vatten och ventilation fungerar och att kök och wc finns) har fastighetsägaren frihet att agera utan att tillfråga hyresgästerna.

I praktiken är det också så att den enskilda hyresgästen vid tvist inte har särskilt mycket inflytande ens över renovering av den egna bostaden. Fastighetsägare kan nämligen klaga till Hyresnämnden om inte alla hyresgäster godkänner en planerad renovering och begära att en »intresseavvägning» görs. I de allra flesta fall som kommer upp i Hyresnämnden betraktas fastighetsägarens intressen som viktigare än den enskilda hyresgästens och fastighetsägaren får godkänt att renovera. Till saken hör också att det endast är hyresgäster med förstahandskontrakt som lagstadgat tillfrågas om planerad renovering. Fastighetsägare som har för avsikt att renovera ett område föregriper ofta problem (sina), genom att under flera år endast hyra ut vakanta lägenheter på korttidskontrakt (kan göras upp till 5 år). När det blir dags för lagstadgat hyresgästinflytande är det på så sätt mycket färre boende att tillfråga och företaget ges därmed mer makt över hur renoveringen genomförs än vad som var avsikten när lagen skrevs.

Det är också intressant att notera att i sådana här processer med hyresgästinflytande, bjuds hyresgästerna ofta in till dialog i ett redan färdigt system där ramarna är snävt utformade – exempelvis kan det finnas renoveringsalternativ med olika prislapp som hyresgästerna kan välja mellan. Hyresgästföreningen har dock sedan 2014 infört ett mer utvecklat system för samråd som

¹⁰ <http://www.boverket.se/boendeinflytande>

är mer flexibelt och påbörjas i tidigt skede. Kunskap från dessa erfarenheter kommer att integreras i detta forskningsprojekt.

Maktförskjutningen i planerade renoveringsprojekt har i praktiken varit relativt liten och dessutom har de boendes *kunskaper* och *gemensamma lärande* inte varit intressanta i sammanhanget. Det Lärande Lab Hammarkullen hoppas kunna bidra med i den renoveringsmodell som forskningsprogrammet kommer att utveckla, är kunskap om hur hyresgästdialog med betydligt större maktförskjutning kan ske och dessutom i lärandeprocesser där hyresgäster *lär från varandra* och där *ömsesidigt lärande sker mellan alla involverade aktörer* – i en process där alltså alla olika aspekter länkas med varandra. Detta breda synsätt ställer förstås nya krav på processerna och involverade aktörer. Det krävs kunskap för att utforma och hantera dialogen så att den fungerar tillfredsställande ur många olika perspektiv, inte minst ur demokratisk synvinkel. Alla aktörer behöver utveckla sådan förmåga – också de boende.

Tidigare erfarenheter i Hammarkullen i forskning om »kapacitetsbyggande kulturer» (Stenberg et al. 2012) visade vikten av att inte låta gemensamt kunskapande där invånarna ingår stanna bara vid projekt (även om projektens resultat är viktiga i sig och projektarbete är en naturlig del av både invånares, kommunanställdas och forskares vardag). Dock, om själva kunskapen som utvecklas inte frikopplas från beroendet av eldsjälar kommer den så småningom att försvinna från platsen eftersom folk väljer eller tvingas att flytta på sig. Många invånare upplever detta som ett problem, eftersom det är de som är kvar på platsen och ser bristen på kontinuitet. Problemet blir extra påtagligt när samma projekttidé kanske återkommer i ny form några år senare. De boende undrar då med rätta var kunskapen från det förra projektet tog vägen. Sanningen är ofta att ingen vet var kunskapen tog vägen... Uppföljning och utvärdering är inte utformad för att lära om den typen av samhällsutveckling.

Ett sätt att se om projekt påverkar samhället i stort är att undersöka om involverade institutioner lyckats ändra sina rutiner som en följd av det man lärt. I Hammarkullen skedde början till en sådan förändring, då ett dialogprojekt med invånare som medskapande designers av en scen som ett kommunalt bolag¹¹ drev med hjälp av EU-pengar visade sig påverka hur upphandling av byggprojekt gjordes. Det fysiska resultatet blev en scen i den centrala parken i området och några av de sociala resultaten blev att scenens mosaik designades av ungdomar (betalt sommarjobb) under ledning av två konstnärer¹² (den ena från området) och konstruerades av en byggare¹³ som med avtalsenliga löner anställde två unga från området under 3,5 månader. Ett mer långtgående resultat blev den positiva erfarenhet för involverade kommunföreträdare av hur man inom ramen för EUs regelverk kan ställa, för området, vettiga krav på sociala aspekter i upphandlingen av byggprojekt (Stenberg 2013). Den dag kommunen gör till praxis att upphandling alltid går till på detta sätt, har en »systemförändring» skett. En systemförändring baserad på invånardialog. Det betyder att invånare i Hammarkullen, ett område med omdiskuterat lågt valdeltagande och »demokratiskt underskott», skulle påverka hur samhället sköts och utformas på ordinarie basis.

11 Viveka Nordh <http://utvecklingnordost.se/block-arkiv/stadsmiljo/frslaget-till-uteplatsen-klart-och-det-kommer-mer.html>

12 Saber Alipanah och Bibbi Forsman <http://www.nbv.se/avdelningar/vast/var-verksamhet/mosaikfabriken1/>, <https://www.facebook.com/mosaikfabriken>, <http://bibbiforsman.se/commissions/hammarkulleparken.html>

13 Torstlanda Entreprenad <http://www.torstlandaentreprenad.se>

Systemförändring

Systemförändring kan beskrivas på många olika sätt beroende på disciplin och professionell tillhörighet. Vad beskrivningarna har gemensamt är dock ofta ett fokus på någon form av maktförskjutning mellan aktörer. Inom planeringsforskning talar man vid maktanalys ofta om vikten av att förstå aktörers »rationalitet» (Foucault 1982; Flyvbjerg 1998; Lapintie 2002). Man talar också om »mikro- och makroaktörer» samt »svarta lådor» (Callon och Latour 1981). Rationalitet handlar om att inse vilka mekanismer som styr olika aktörer att agera som de gör. Svarta lådor kan beskrivas som »förgivettaganden» som döljs, för att man ska slippa ompröva dem varje gång man väljer väg framåt. Att alltid ifrågasätta innehållet i svarta lådor vore förstås mycket tidsödande och kostsamt för samhället, därför behövs förgivettaganden. Svarta lådor innehåller t ex tankesätt, vanor, normer, kontrollsystem och styrmedel.

En sak är viktig i sammanhanget: mikroaktörer och makroaktörer är inte olika *stora* egentligen, vilket man kan tro med ledning av namnen, men en makroaktör har makt att »sitta på» svarta lådor och låtsas som att de inte går att öppna. Ju fler lådor en makroaktör sitter på, desto mer makt. Dock kan mikroaktörer när som helst ifrågasätta svarta lådor så att innehållet omprövas (svarta lådor beskrivs därför som »läckande», de är aldrig helt slutna). Callon och Latour säger vidare att makroaktörer inte *har* makt, utan mikroaktörer *ger bort* makt till makroaktörer genom att låta bli att ifrågasätta svarta lådor. Ett öppet och förändringsbenäget samhälle innebär med detta synsätt alltså ett samhälle som i rimlig omfattning underlättar för dess invånare att ifrågasätta svarta lådor så att normer, rutiner och lagar kan utvecklas.

Begreppet systemförändring är också nära besläktat med teorier om organisationers lärande (Argyris och Schön 1995). Det finns olika sätt att lära för organisationer. Argyris och Schön skiljer mellan »single-loop learning» och »double-loop learning». Det första kan vara tillräckligt för att lösa vissa problem, t ex när en organisation bara behöver ändra sina *strategier*. Dessa situationer är dock nästan aldrig en stor utmaning för organisationer, eftersom rutinerna i samband med single-loop learning ofta är väl inarbetade bland medarbetare. Ett exempel på en sådan lärandeprocess är när politiker avsätter medel för att öka antalet skolor eftersom de nuvarande skolorna är överfulla. När en organisation behöver ändra de *teorier*, den *filosofi* eller den *värdegrund* (Argyris och Schön kallar detta »theory-in-use») som de baserar sin verksamhet på, behövs dock en mer utvecklad lärandeprocess. Dessa teorier är nämligen inbäddade i organisationens struktur, t ex i kartor, filer, datorprogram, fysiska objekt (exempelvis hur kontorsmiljö är organiserad), aktionsprogram och andra system som organisationen använder regelbundet för att underlätta sitt arbete. Argyris och Schön menar att double-loop learning vanligen behövs för att lösa *komplexa problem* och menar att sådant lärande har skett när man kan se en förändring i *system*. Att praxis för upphandling i en kommun ändras borde alltså ha alltså ha föregåtts av double-loop learning enligt dessa teorier. Detta anknyter även till *mellanorganisationellt lärande* (Child och Heavens 2001; Easterby-Smith och Lyles 2003). Eftersom komplexa problem berör många olika typer av aktörer och ingen aktör ensam kan lösa sådana problem, behöver processer med double-loop learning involvera många berörda parter – och de som lär (och lär ut) behöver vara *närvarande*.



I double-loop learning ifrågasätts och utmanas alltså organisationers teorier, filosofier och värdegrund av någon eller några aktörer, förmodligen skulle Argyris och Schön (1995) säga att det är samma sak som att ifrågasätta innehållet i svarta lådor. För att kunna göra det behöver man dock känna till att det finns en svart låda och att den faktiskt går att öppna. Vidare, för att komplexa problem ska lösas och utveckling ska ske, behöver mikroaktörer sätta ord på de teorier, den filosofi och den värdegrund som organisationer har – dvs synliggöra organisationens theory-in-use. Detta sker dock inte utan vända i organisationer. Ofta är man som ledare och deltagare inte alls klar över vilken theory-in-use man egentligen har för sitt arbete. Och även om man vet försöker man nog – t ex om man tillfrågas om sin organisations theory-in-use när man genomfört en strategi som att årligen skära ner 1% i skolornas budget – presentera en helt annan teori. Nämligen den teori som man tror är mest gångbar och accepterad av den person/organisation som frågar och i samhället i stort. Argyris och Schön kallar denna teori för *espoused theory* («hyllad» teori). Inom organisationsforskning är det naturligtvis viktigt att verkligen söka och förstå

organisationers theory-in-use, eftersom det är denna som är av intresse att påverka i double-loop learning.

Låt oss återvända till temat hållbar renovering. Sammanfattningsvis, det som *Lärande Lab Hammarkullen* hoppas kunna bidra med i forskningsprogrammet är att underlätta för att mikroaktörer, som ju invånare och hyresgäster är i sammanhanget renovering av miljonprogrammet, genom att utmana svarta lådor när det gäller renoverings- och förvaltningspraxis av hyresrätter och medverka i double-loop learning. På så sätt kan de bidra med sin kunskap och sina åsikter om hållbar förvaltning och renovering till utvecklingen av nya renoveringsmodeller – bli medskapare. Förhoppningen är att programmets föreslagna modeller sedan får fäste i samhället och att lärandeprocesserna på så sätt också leder till systemförändring.

Referenser

- Argyris, C. och D.A. Schön (1995). *Organizational Learning II: Theory, Method, and Practice*. Reading Massachusetts, Addison-Wesley Publishing Company.
- Boverket (2014). *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Karlskrona, Boverket.
- Boverket (2015). *Vägledning om boendeinflytande vid ombyggnad*. Karlskrona, Boverket.
- Carew, A.L. och F. Wickson (2010). "The TD Wheel: A Heuristic to Shape, Support and Evaluate Transdisciplinary Research." *Futures* 42: 1146-1155.
- Child, J. och S.J. Heavens (2001). "The Social Construction of Organizations and its Implications for Organizational Learning and Knowledge". I: *Handbook of Organizational Learning and Knowledge*. Dierkes, Antal, Child and Nonaka. Oxford, Oxford University Press: 308-326.
- Easterby-Smith, M. och M.A. Lyles, Eds. (2003). *The Blackwell Handbook of Organizational Learning and Knowledge Management*. Malden, MA, Blackwell.
- Flyvbjerg, B. (1998). *Rationality and Power: Democracy in Practice*. Chicago & London, The University of Chicago Press.
- Foucault, M. (1982). "Afterword: The Subject and Power". I: *Michel Foucault: Beyond Structuralism and Hermeneutic*. Dreyfus and Rabinow. New York, Harvester Wheatsheaf: 208-226.
- Industrifakta (2008). *Förnyelse av flerbostadshus byggda 1961-1975: En intervjubaserad studie av upprustningsbehov och prioriteringar i tidsperspektivet 2008-2013*. Stockholm, Industrifakta, marknadsanalyser för bygg- och fastighetssektorn.
- Jordan, T. och P. Andersson (2010). *Att hantera de svårlösta samhällsfrågorna*. Göteborg, TMG.
- Lapintie, K. (2002). "Rationality Revisited: From Human Growth to Productive Power." *Nordic Journal of Architectural Research* 15(1): 29-40.
- Regeringens proposition (1998). *Utveckling och rättvisa - en politik för storstaden på 2000-talet*. Stockholm, Sveriges Regering, proposition 1997/98:165.
- Rittel, H. och M. Webber (1973). "Dilemmas in a General Theory of Planning." *Policy Sciences* 4(2): 155-169.
- SOU (2003). *En hållbar framtid i sikte (A Sustainable Future in Sight)*. Stockholm, Slutbetänkande från Nationalkommittén för Agenda 21 och Habitat, SOU 2003:31, Fritzes offentliga publikationer.
- Stenberg, J. (2013). "Citizens as Knowledge Producers in Urban Change: Participation Changing Procedures and Systems." *Footprint - Participatory Turn in Urbanism* 7(2): 131-142.
- Stenberg, J., L. Fryk, E. Bolin, P. Borg, P. Castell, U. Evenås och V. Larberg (2012). "Urban Empowerment: Cultures of Participation and Learning". In: *Open access paper available at urbanempower.se and https://publications.lib.chalmers.se/publication/175736*. Gothenburg, Mistra Urban Futures.
- Wacquant, L. (2003). *Urban Outcasts*. New York, Blackwell.

Renovering pågår...

Liane Thuvander

”Vi kan tekniken men vill lära oss mer om den sociala biten...”

Boendedialog och kommunikation

Vår byggda miljö omfattar många värden, värden som bestäms och påverkas av olika aktörer och deras intressen. Bostadsområden byggda under efterkrigstiden från 1940 och 50-talen, perioden ”folkhemmet”, har dokumenterade kulturhistoriska, estetiska, tekniska och arkitekturvärden av materiell och immateriell karaktär som både experter, bostadsägare och boende uppskattar. Bostadsområdena har även värden inte minst vad gäller socialt kapital, de boende och de aktörer som verkar i området. För att uppnå en hållbar upprustning krävs att olika värden beaktas och att kunskap representerade genom lokal kunskap och kompetenser från olika aktörer integreras.

Många bostadsföretag har ambitionen att involvera de boende i renoveringsprocessen. I detta sammanhang är kommunikation och dialog viktiga aspekter. Vad är utmaningarna i dialog- och kommunikationsprocessen mellan aktörerna? Syftet med denna artikel är att öka kunskapen kring boendedialoger och mer specifikt att beskriva och diskutera erfarenheter från ett pågående renoveringsprojekt.

Social hållbar renovering betraktas här utifrån ett kommunikationsperspektiv och olika aktörers samverkan, men främst mellan bostadsföretag och de boende. Byggnadernas och bostadens betydelse och funktion diskuteras för att förstå kvaliteter. Artikeln baseras på erfarenheter från en dialogprocess som initierades i samband med en renovering av ett flerbostadshusområde i Göteborg byggt i början av 1950-talet.

Området i fokus: Flerbostadshus i Långängen

Bostadsområdet i fokus kallas *Långängen* och ligger i Göteborg på Hisingen, nära stadens centrum och är granne med det nybyggda bostadsområdet Kvillebäcken vid Backaplan (bild 1).



Bild 1: Bostadsområde Långängen ligger i Göteborg nära stadens centrum, handelsområdet Backaplan och det nybyggda bostadsområdet Kvillebäcken. Källa: www.hitta.se (2015)



Bild 2: Familjebostäders bostadsbestånd i Långängen. Källa bakgrundskarta: www.hitta.se (2015)

I området som helhet finns det omkring 870 lägenheter. Av dessa ägs 501 lägenheter av det kommunala bostadsföretaget Familjebostäder i Göteborg AB (bild 2). Det är dessa lägenheter som ingår i vår studie. Bostadsbeståndet utgörs till största del av mindre lägenheter. Hälften av lägenheterna är 1 rum och kök och resterande är 2 eller 3 rum och kök. Största delen av Långängen byggdes första halvan av 1950-talet och är ett typiskt exempel på bebyggelse från folkhemmet. Området består av 3-vånings lamellhus utplacerade i ett grönområde, de flesta med ljusa putsade fasader (bild 3). Husen ritades av arkitekten Ragnar Dahlberg.

Under åren 1985-95 genomförde Familjebostäder ett antal punktvisa renoveringar. År 2012 startades en ny renoveringsprocess då husen hade ett större renoveringsbehov som krävde omfattande åtgärder på byggnaderna, både in- och utvändigt, och där boende behövde evakueras. Förutom att rusta upp husen är ett mer långsiktigt mål med renoveringen att utveckla Långängen till ett attraktivt och tryggt bostadsområde sett utifrån olika aktörers intressen och förutsättningar.



Brytbönan
byggt 1950 - renoverat 1985



Brysselkålen
byggt 1951 - renoverat 1995



Bruna bönan
byggt 1952 - renoverat 1985



Bruna bönan
byggt 1950 - renoverat 1989

Bild 3. Exempel på hus före renoveringen. Familjebostäders interna beteckningar och tid för renovering. Foto: Familjebostäder

Familjebostäder hade god kunskap om de tekniska behoven men var lite mer osäker angående de sociala aspekterna i en renoveringsprocess. Därför bestämde sig Familjebostäder för att genomföra en boendedialog och att utveckla kommunikationsperspektivet.

Aktiviteter i dialogprocessen

Boendedialogen, som vi här kallar fördjupad boendedialog, initierades inför renoveringen som en del i ett forskningsprojekt (Rebo, se också Thuvander och Femenías, 2014) och genomfördes av en transdisciplinär grupp med representanter från bostadsföretaget, ett arkitektkontor med

kompetens inom sociologi, hyresgästföreningen i Västra Sverige, och forskare från Chalmers med en bakgrund inom arkitektur och miljöpsykologi. Viktiga initiala frågor var: vilka kvaliteter, värden, behov och utvecklingspotentialer finns i området och hur kan dessa integreras i renoveringen? Vad är potentialerna och utmaningarna för den framtida utvecklingen av Långängen?

Renoveringsprocessen av husen började år 2013 och planeras pågå till 2017. Eftersom renoveringen är omfattande har den delats in i fem etapper. I skrivande stund är etapperna 1 till 3 klara och således återstår etapp 4 och 5 (bild 4). I etapp 1-4 evakueras samtliga hyresgäster och flyttas till tillfälligt boende. I etapp 5 bor hyresgästerna kvar i lägenheterna.

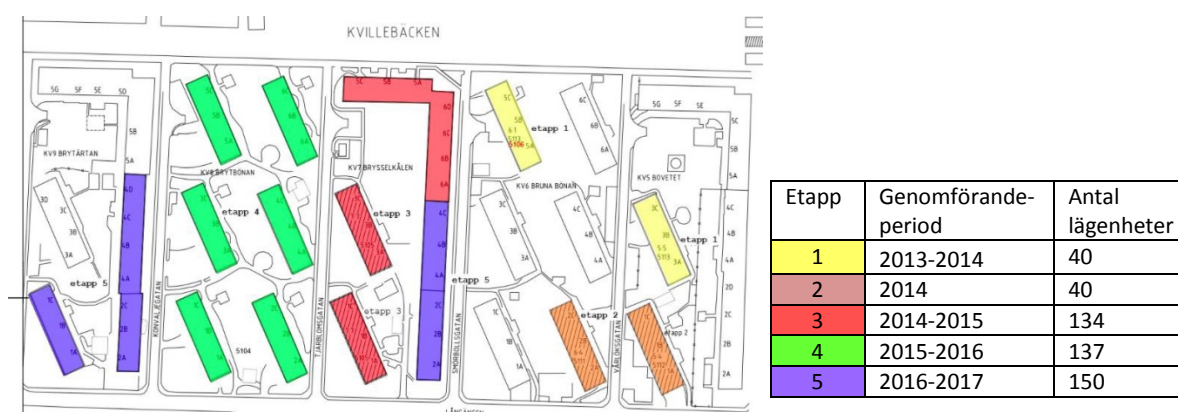


Bild 4. Genomförandet av renoveringen har delats in i fem faser. Källa: Familjebostäder (2013)

Inför renoveringen samlade vi in information om området och dess brukare och vi genomförde bland annat en nulägesbeskrivning, korta intervjuer på gatan med förbipasserande (genskjutarintervjuer), en enkätstudie med de boende, en gå-tur med olika intressenter, och en fokusgruppsintervju med de boende. Materialet sammanställdes och presenterades för bostadsföretaget och diskuterades på ett möte med de boende för återkoppling.

Syftet med dialogen inför renoveringen var att integrera ett tydligare brukarperspektiv i planeringen, att få fler aktörer att samverka, och att medvetandegöra och bygga konsensus kring behovet av projektet och hur renoveringen ska genomföras. Den fördjupade boendedialogen från uppstartsfasen har dokumenterats i en rapportserie¹ och en konferensartikel (Ottosson et.al., 2014).

1 Rapportserien består av fem delrapporter och en sammanfattande rapport: Wannernskog, A.S. (2013). *Nulägesbeskrivning*. Delrapport 1. Andersson, K. (2013a). *Genskjutarintervjuer*. Delrapport 2. Andersson, K. (2013b). *Enkätundersökning*. Delrapport 3. Ottosson C. & Walldin, V. (2013). *Gå-tur*. Delrapport 4. Andersson, K. (2013c). *Fokusgruppsintervju*. Delrapport 5. Ottosson, C. & Thuvander, L. (2013). *Fördjupad boendedialog i Långängen, Göteborg*.

Familjebostäder har sedan förmedlat resultaten till de ansvariga arkitekter och konsulterna. Familjebostäder tog också fram ett presentationsmaterial för att informera de boende om den kommande renoveringen. Informationsbroschyren beskriver etapperna, åtgärderna som ska genomföras, när arbetet påbörjas, hur hyresgästen påverkas, och när förnyelseprojektet är klart (bild 5).



Bild 5: En informationsbroschyr framtagen av Familjebostäder beskriver övergripande renoveringsetapperna och renoveringsåtgärderna. Källa: Familjebostäder (2013)

Under våren 2015, när etapperna 1 till 3 var klara, genomfördes en första uppföljning av renoveringsprocessen. Uppföljningen skedde genom en enkät till boende som flyttat in i de renoverade husen och genom ett antal intervjuer av olika aktörer som varit involverade i renoveringsprocessen. Syftet var att förstå hur renoveringen uppfattas av de olika aktörerna utifrån ett kommunikationsperspektiv men också utifrån resultatet, dvs. upplevelsen av byggnadens utseende och bostadens standard. Uppföljningen finns dokumenterad i ett examensarbete (Hällgren och Xyggkogianni, 2015). Tabell 1 sammanfattar de hittills genomförda aktiviteterna.

TABELL 1. GENOMFÖRDA AKTIVITETER I DIALOGPROCESSEN FRAM TILL MAJ 2015. a) MARKERAR ANSVARIG AKTÖR

MÅL	METOD	DELTAGANDE AKTÖR	PERIOD
INFÖR RENOVERINGEN			
Utformning av processen och val av metoder			
Att identifiera projektets intressenter (att bli informerad/ involverad)	Intressentanalys Möten Besök området	Arkitektkontor ^a Bostadsföretag Forskare ^a Hyresgästföreningen	Maj - oktober 2012
Kartläggning och datainsamling			
Att samla data om bostadsområdet och dess användare	Korta intervjuer och minienkät 20 personer i området	Forskare	Maj 2012
	Nulägesbeskrivning Lokal statistik Litteraturstudier	Forskare	September - oktober 2012
	Enkät till alla boende - 475 hushåll - Svarefrekvens 46,5 %	Arkitektkontor Bostadsföretag Forskare ^a Hyresgästföreningen	November 2012
	Gå-tur 1 timma 7 olika platser (4 utomhus/3 inomhus)	Arkitektkontor Boende Bostadsföretag Forskare ^a Hyresgästföreningen	December 2012
	Fokusgruppintervjuer - 5 boende, 27 till 31 år	Boende Forskare ^a	Juni 2013
Sammanställning av material och återkoppling till intressenter			
Att ge tidig återkoppling till boende, inkludera kritiska aspekter, ge möjlighet till att justera innehåll	Möten Brev till boende Återkopplingsmöte	Arkitektkontor ^a Boende Bostadsföretag Forskare ^a Hyresgästföreningen	November 2012 - maj 2013

UNDER RENOVERINGEN			
Uppföljning av processen och återkoppling till bostadsföretag			
Att analysera och utvärdera kommunikationsprocessen under renoveringen	Enkät till boende i de renoverade husen 111 hushåll Svarsfrekvens 39 %	Forskare	Januari - maj 2015
	Intressentintervjuer 7 olika aktörer	Forskare	Januari - maj 2015

Renoveringsåtgärder

Alla hus i förnyelseprojektet, dvs. renoveringen, dräneras, får nya putsade fasader i olika färger (vitt, grått, och turkos), nya balkongskärmar i glas med tryckta mönster och något större balkonger. Fasaderna i etapp 3 tilläggsisoleras, husen i de andra etapperna tilläggsisolerades vid tidigare renovering. I samtliga hus renoveras också trapphusen, nya entrédörrar sätts in, förråden förnyas samt fondåtgärder genomförs i lägenheterna (tapeter, mattor etc.) vid behov. Andra åtgärder är stambyten (etapp 1, 2, 4) eller relining (etapp 5), radonåtgärder med ny ventilation och nytt fläktsystem (etapp 1, 2) eller med förstärkt ventilation och nya fläktar (etapp 3), nytt fläktsystem (etapp 4), omläggning av tak (etapp 3, 4), el-renovering och nya badrum (etapp 1, 2, 4), samt fönsterbyte till energieffektiva 3-glasfönster (etapp 3, 4, 5). Köken renoveras i varierande omfattning.

Uppfattade kvalitéer och önskemål inför en renovering

Nulägesbeskrivningen (Wannerskog, 2013), den första inventeringen av Långängen utifrån lokal statistik och tidigare studier, beskriver området och befolkningen i mer generella termer. Intressant för bostadsföretaget var bland annat att befolkningen i området var yngre än förväntat med nästan hälften av de boende i åldersgruppen 25-44. Utbildningsnivån, den genomsnittliga inkomsten och den genomsnittliga hyran i området var något lägre än genomsnittet i staden (år 2012). Arbetslösheten var däremot 5 procentenheter högre än genomsnittet, dvs. 11,5 procent. Tidigare studier i området visade också att de boende uppskattar närheten till grönområden och kollektivtrafik men samtidigt kände de sig något otrygga trots att brottligheten var densamma som rikets genomsnitt och att den faktiska brottligheten har minskat. Det fanns inga vakanser i lägenheterna.

De korta intervjuerna på områdets gator tillsammans med en mini-enkät visade att de tillfrågade hade en allmänt positiv attityd till bostadsområdet (Andersson, 2013a). Liksom i nulägesbeskrivningen sågs närheten till grönområden som en viktig kvalitet. De flesta gillade att husen var äldre och tyckte att det bidrog till områdets charm. Även närheten till stadens centrum och enkelheten att ta sig dit med kollektivtrafiken uppskattades. Trygghetskänslan i området verkade ha ökat de senaste åren, men de tillfrågade hade svårt att peka ut vad som konkret hade blivit bättre. Möjligtvis kan känslan relateras till det nya grannområdet Kvillebäcken som växer

fram. Två andra positiva aspekter som inte är direkt länkande till utemiljön nämndes också: billigt att bo i området och kökens kvaliteter.

Nulägesbeskrivningen och de korta intervjuerna hjälpte oss att utforma enkäten kring boendekvaliteterna. Enkäten gav ökad kunskap om dagens hyresgästers livsstil, deras uppfattning om de yttre kvaliteterna i bostadsområdet och inne i lägenheterna, samt tankar och attityder kring kommande renoveringar (Andersson, 2013b). Resultaten visade att de boende är ganska nöjda med sin livssituation. När det gäller området som helhet, var de flesta nöjda med tillgång till kollektivtrafik, offentliga platser och möjligheten att cykla eller promenera. Minst nöjd var man med fastighetsskötseln i området, tillgången till olika typer av platser samt trygghetskänslan på kvällar och nätter. I lägenheterna var man mest nöjd med dagsljusinsläppet. Bland de satsningar som bedömdes som viktiga i en renovering, angavs temperatur vintertid, förvaring för kläder, ljudisolering och köksinredning som mer viktiga än övriga. En sambandsanalys, så kallad regressionsanalys, visade att störst inflytande över hur väl man trivdes med sitt boende är hur nöjd man är med köksinredningen. Därutöver har dagsljusinsläpp, ventilation och luftkvalitet ett relativt stort inflytande på trivseln i lägenheten.

På en öppen fråga om vilka satsningar som det skulle vara motiverat att betala för gav mer än hälften av de svarande diverse förslag på sådana satsningar, se Tabell 2. Men det fanns också en stor grupp, nästan 30, procent som var negativa till att betala för satsningar i lägenheten.

TABELL 2. EXEMPEL PÅ SATSNINGAR I LÄGENHETEN SOM KAN VARA VÄRDA ATT BETALA FÖR. KÄLLA: ANDERSSON (2013b).

TEMA	EXEMPLIFIERANDE CITAT
Kök	Förnyelse av köket Golv och kök. Kylskåp! Spis! Uppfräschning av köket. Vitvaror, köksinredning Köksinredning Kök och badrum
Badrum	Badrum, Kök Badrumsinredning Badrummet
Isolering	Tjockare fönster Ljudisolering Isolering Ljudisolering väggar Ljudisolering utifrån!!! Bättre fönster för ljudisolering. Ljudisolering inomhus
Temperatur	VÄRME Temperatur inomhus på vintern Reglering av temperatur
Övrigt	Bara genom skattesedeln! Inga, det är väl bostadsbolagens satsningar ändå? Bott i denna lägenhet väldigt länge. Förtjänar något gratis! Inga! Inget just nu, lägenhetsfond finns Inget, hyran är redan för hög ... anser inte att det motiverar hyreshöjning utan är underhåll

En majoritet uppgav att de inte känner sig involverade i beslut som rör deras lägenhet. Samtidigt är det också en majoritet som är osäker eller negativt inställd till att bli mer engagerade i beslut som rör lägenheten. Inför en renovering tycker de flesta att det är viktigt att boende ges inflytande i planeringsfasen och framförallt att få information om renovering. Mer specifikt ansågs det viktigt att ha inflytande över den praktiska planeringen, till exempel när någon behöver komma in i lägenheten. Andra aspekter som anses viktiga är kostnader, hyreshöjningar samt att det ges valmöjligheter, både estetiska (färg, material, kvalitet, etc.) och på vilken kvalitetsnivå renoveringen ska göras. Flera nämner också bevarande av originaldetaljer som viktiga.

I den kompletterande gå-turen gick olika berörda aktörer såsom personal från bostadsföretaget, fastighetsskötare, boende, etc. tillsammans genom området för att diskutera problem/utmaningar men också möjligheter/positiva aspekter på sju olika platser, både utom- och inomhus (Ottosson och Wallin, 2013). Platserna valdes utifrån enkäten där boende hade fått markera områden som de trivdes respektive inte trivdes i. Problem relaterade till platserna utomhus var bland annat att de var opersonliga, monotona och hade odefinierade rum. Utvecklingsmöjligheter som pekades ut var att göra områden mer välkomnande med odlingslotter och mötesplatser. Platser kunde också vara mer levande dagtid och med tydliga framsidor. Som utmaningar för inomhusmiljöerna utpekades upprustningsbehovet och den begränsade tillgängligheten men med viss insikt att det hör till den historiska charmen. Positiva aspekter som nämndes var boendekvaliteterna med fina detaljer som påminner om husens historia. Lägenheterna uppfattades som välplanerade.

Resultaten från studierna återkopplades till bostadsföretaget på projektmöten för att stödja företaget tidigt i processen att besvara kritiska frågor från hyresgästerna men också för att säkerställa att inga viktiga frågor glöms bort. Återkoppling till de boende gavs på ett särskilt hyresgästmöte (alla i området var bjudna) för att kommunicera resultaten och justera innehållet. På detta möte presenterades resultaten från enkäten och gå-turen vilket uppskattades av hyresgästerna. Samtidigt introducerade Familjebostäder de första tankarna kring den kommande renoveringen. För en framtida dialog mellan bostadsföretaget och hyresgästerna bilades en form av referensgrupp.

I fokusgruppsintervjun, som genomfördes efter återkopplingsmötet och som kan ses som en fördjupad studie om de yngres syn på bostadsområdet, diskuterades teman såsom utemiljön, lägenheterna och arkitekturen. Till exempel diskuterades om man ska bevara eller förnya byggnaderna och lägenheterna, och aspekter som kan påverka hyressättningen (Andersson, 2013c). Inte oväntat så har de olika personerna olika åsikter och önskemål. Vissa tyckte att det var mycket viktigt att fasaderna renoverades, andra tyckte att det var bättre att det är slitet än att det är nytt och opersonligt. Ingen ville dock ha en totalrenovering som ändrar husens karaktär utan det uttrycktes samstämmigt en önskan om att utseendemässigt bevara husen som de är. På återkopplingsmötet presenterades ett arkitektförslag som visade bilder hur husen skulle kunna se ut efter en kommande renovering. Dessa förslag var gruppen inte särskilt positivt inställda till.

”... jag tyckte det såg hemskt ut. Tanken var att det skulle fånga upp 50-talskänslan på något sätt, men jag tyckte inte alls om det. Jag vill ha det som det är.” (ur Andersson, 2013c, sid 9)

I diskussion om köket så önskades bevarande eller varsam och genomtänkt renovering. Att få vara med och välja vad som görs i köket var viktigt ur de boendes perspektiv. I diskussionen om vilka åtgärder som man kan tänka sig att betala för var det inte helt lätt att förstå vad det skulle innebära att man betalar. Detta visade på hur viktigt det är att skapa förståelse och ge boende möjlighet till viss valmöjlighet, om man har som målsättning att värna om kundnöjdhet och kvarboende.

Valmöjligheter

Familjebostäder bestämde sig för att erbjuda olika val för renoveringen, bland annat tre olika nivåer för köksrenoveringen: att behålla köket, renovera eller förnya köket; val av parkettgolv (ja/nej), utseende i badrummet, samt vissa gemensamma val som beröringsfritt lås och upprustning av tvättstugor. Inspirationsbilder togs fram och för kök och badrum fanns bilderna uppsatta på distriktskontoret tillsammans med prover på kakel, klinker, golvmaterial och luckor. Det är dit de boende går för att välja material.

Dialog och kommunikation under renoveringen

Tre etapper är färdigställda och hyresgästerna har flyttat tillbaka i dessa hus. Vi genomförde en första utvärdering av både kommunikationsprocessen vid renoveringen och nöjdheten med renoveringsresultaten. Syftet med undersökningen var att förbättra kunskapen kring kommunikationen bland olika intressenter i renoveringsprojektet och att identifiera aspekter som boende anser vara viktigast för att vara tillfredsställda (Hällgren och Xygkogianni, 2015). Det är viktigt att komma ihåg att resultaten bara gäller tre etapper och att utemiljöerna och delvis fasaderna inte var helt färdiga.

Bland de boende som svarade på enkäten var det uppåt 58 procent som har bott i Långängen mer än 5 år och nästan 75 procent som har bott i området minst ett år och längre. Nästan 70 procent av de svarande bor i samma lägenhet som innan renoveringen.

Resultaten från den uppföljande boendeenkäten visade att det är väldigt viktigt att fastighetsägaren tar vara på hyresgästernas önskemål samt att hyresgästerna känner att deras förväntningar är uppfyllda. Alla uppfattar inte information på samma sätt och de boende har olika preferenser för hur de skulle vilja få information från hyresvärderna. Information via brev föredras dock av en majoritet. Det finns även stora skillnader mellan olika åldersgrupper, 18-25 åriga föredrar websidor medan de äldsta, äldre än 65 år, föredrar möten. Alla de andra grupperna föredrar information via brev. De boende var mer nöjda med informationen innan renoveringen än under renoveringen (bild 6) och nöjdheten ökade när önskemålen beaktades och förväntningarna uppfylldes. Beträffande dialogprocessen visar resultaten att nöjdheten sjunker något under renoveringen.

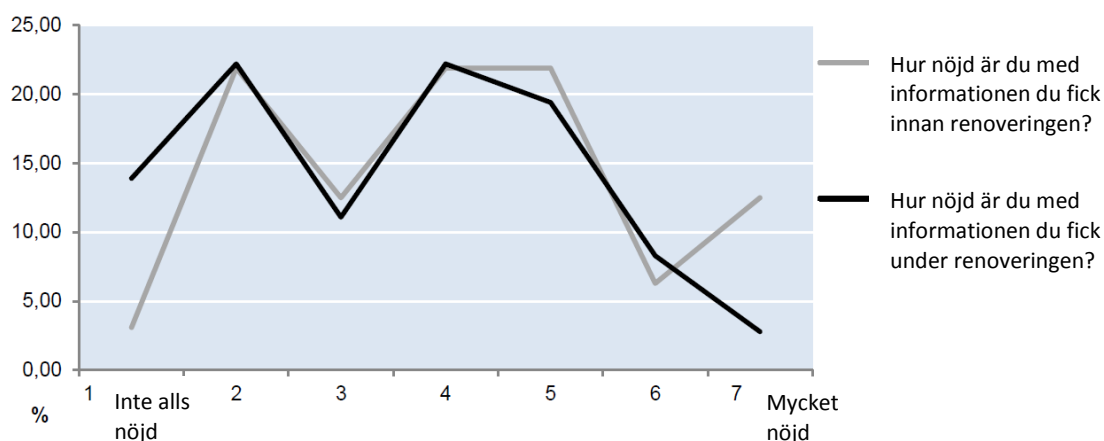


Bild 6: Boendes nöjdhet med information som de fått inför (grå linje) och under (svart linje) renoveringen. Nöjdhet från 1 (inte alls nöjd) till 7 (mycket nöjd). Källa: Hällgren och Xygkogianni (2015, sid 43)

Lite mer än hälften av de boende känner sig inte mycket involverade i besluten som rör lägenheterna (bild 7). En majoritet är dock nöjd (4-7 på skalan nedan) med lägenhetens standard efter renoveringen och nöjd med att bo i sin renoverade lägenhet. Gällande hyressättningens rimlighet i förhållande till renoveringen råder det olika uppfattningar om (bild 8). Majoriteten är nöjd med fasadernas utseende, däremot är det nästan 30 procent som inte är nöjda med ljudisoleringen.

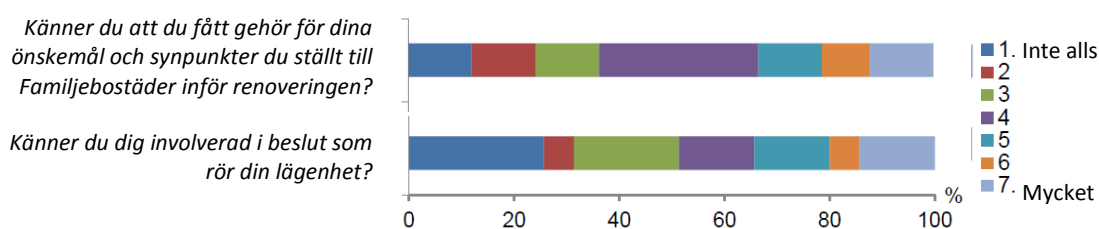


Bild 7: Boendes enkätsvar beträffande inflytande. Inflytande från 1 (inget inflytande alls) till 7 (mycket inflytande). Källa: Hällgren och Xyggogianni (2015, sid 43)

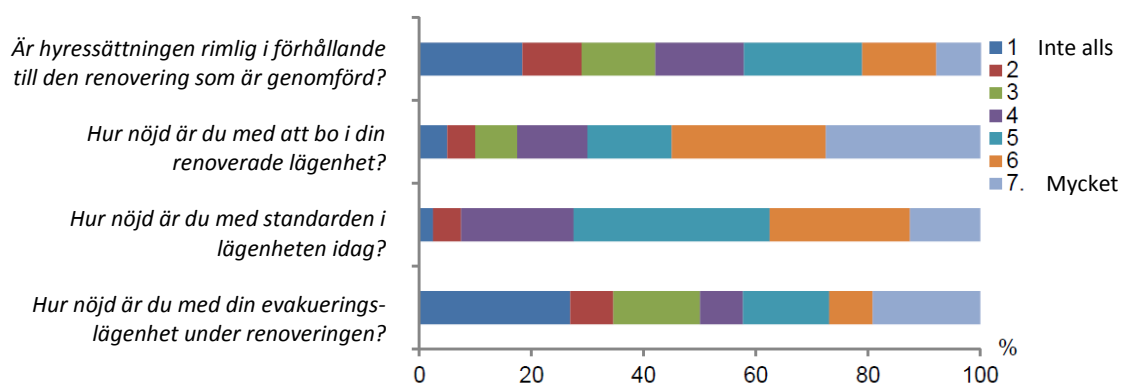


Bild 8: Boendes nöjdhet beträffande olika aspekter i relation till den renoverade lägenheten. Nöjdhet från 1 (inte alls nöjd) till 7 (mycket nöjd). Källa: Hällgren och Xyggogianni (2015, sid 45)

Reflektion och utblick

Utmaningarna i dialog- och kommunikationsprocessen mellan olika aktörer är mångfacetterade. Familjebostäder har prövat att ha en dialog med sina hyresgäster och att involvera de i beslutsprocessen i renoveringsprojektet Långängen, ett ganska typiskt flerbostadsområde från 1950-talet. Detta kräver en effektiv kommunikation inte bara mellan bostadsföretaget och de boende utan också emellan bostadsföretaget och andra intressenter. Nu när de tre första etapperna är klara kan vissa slutsatser dras och Familjebostäder har möjlighet att tillämpa erfarenheter på resterande etapper men också på andra renoveringsprojekt som ska genomföras.

Dialogprocessen har ökat kunskapen om vad som upplevs som viktigt från de boendes perspektiv. Det visade sig att det är angeläget att Familjebostäder använder olika metoder för att kommunicera, att anpassa dessa till målgrupper i olika åldrar, och att tillhandahålla kort och tydlig information. Uppföljningsstudien visar också att trots att bostadsföretaget vill vara en kundorienterad organisation och involvera sina kunder i beslutsprocessen, är det en stor andel av de boende som känner sig inte mycket involverade i besluten som rör lägenheterna. Bostadsföretaget bör beakta och värdera hyresgästernas förväntningar för att hålla dem tillfredsställda och skapa standardiserade processer för delning av information, speciellt när hyresgästerna flyttar temporärt på grund av en renovering. (Hällgren och Xyggogianni, 2015). Många av de boende har dock flyttat tillbaka efter renoveringen vilket kan tolkas att de trivs i området och att de kan och vill vara kvar.

En intressant fråga rör arkitekturen. Husens utseende utvändigt har varit en fråga som har lyfts fram vid olika tillfällen. Inför renoveringen var det flera röster bland de boende som gärna ville bevara husens karaktär från 1950-talet. Här behöver dock påpekas att utgångsläget var ett redan punktvis renoverat område från 1980-talet med tilläggsisolerade fasader. Den pågående renoveringen kan alltså ses som en ”om-renovering” av ett redan renoverat område (Femenías och Thuvander, 2015). Arkitektförslaget med de nya utsmyckningarna kring entréerna och den nya färgskalan som presenterades på återkopplingsmötet med hyresgästerna var inte särskilt omtyckt bland de boende. Familjebostäder har sedan haft omfattande diskussioner kring husens utvändiga utseende med konsulterna. De boende var inte involverat i denna process. Resultatet idag är nya, putsade fasader med en varierande färgskala där man har gått ifrån tidigare bara ljusa kulörer till en blandning av fasader i vitt, grått, och turkos och iögonfallande mönstrade utsmyckningar med kakelplattor kring entréerna och trapphusen (bild 9). Något större balkonger och nya balkongskärmar i glas med tryckta mönster på i vitt/grått, vitt/turkos och vitt/gult följer dagens ”mode” inom arkitekturen. Dessa är inte i samstämmighet med originalarkitekturen. Utvärderingen kring renoveringsresultat visar att många av de boende är nöjda med utseendet - trots de stora förändringarna, och förändringar som man inte tyckte om innan renoveringen. Det som återstår att se är hur dessa nya inslag av färg och moderna material förblir attraktiva och varaktiga över tiden.



Bild 9: Husen har fått nya, putsade fasader, utsmyckningar med kakelplattor kring entréerna och trapphusen (vänster), något större balkonger samt nya balkongskärmar i glas med tryckta mönster (höger). Foto: Liane Thuvander

I lägenheterna är många av de boende nöjda med standarden efter renoveringen och de är nöjda med att bo i sin renoverade lägenhet. På den tekniska sidan såsom ljudisolering finns det förbättringspotentialer. Vad gäller trivseln med temperatur vintertid behövs det mer tid efter renoveringen för att få rättvisa resultat.

Dialogprocessen inför renoveringen hade direkt påverkan på renoveringsprocessen. Till exempel, tillhandahöll Familjebostäder alternativa lösningar i olika prisklasser för köksrenoveringen så att de boende kunde välja mellan att bevara 1950-talets utseende genom att renovera köksluckorna, eller att få ett helt nytt modernt kök. Trots att flera boende innan renoveringen uttryckte att de ville bevara 1950-talets charm, var det inte så många som faktiskt valde detta alternativ när det var dags att välja. Detta indikerar ett gap mellan vad användaren, alltså vad de boende önskar och vad de faktiskt väljer.

Exemplet från arkitekturen och köksinredningen indikerar också hur viktigt det är att upprätthålla en dialog genom hela processen och nödvändigheten att ha förtroende mellan de aktörerna.

Projektet i Långängen har bidragit med kunskap för beslutsfattande i renoveringsprocessen i området Långängen, med praktisk erfarenhet hur man kan organisera en dialogprocess och jobba med de sociala frågorna men också hur bostadsföretaget kan förbättra sin kommunikation med de boende. Processen inkluderade mer ”mjuka frågor” än normalt i Familjebostäders renoveringsprocesser, involverade inledningsvis fler aktörer för att uttrycka sina åsikter och för att kunna hitta utmaningarna och problemområden. Förhoppningen är att erfarenheterna från processen och uppföljningen under pågående renovering kan hjälpa bostadsföretaget att förstå de viktigaste faktorerna som påverkar hyresgästernas tillfredsställelse och hur kommunikationen kan bli mer effektiv emellan de olika aktörerna som är involverade i renoveringsprojektet.

I ett bredare perspektiv kan erfarenheterna från projektet bidra till metoder och kunskap som är värdefulla för liknande renoveringsprojekt av hyresrätter i flerbostadshus från perioden folkhemmet. På så sätt kan erfarenheterna också bidra till att uppnå en hållbar och integrerat renovering. Medvetet arbete med dialogprocesser betyder också ansvar. Att involvera människor kräver att man respekterar deras tid, engagemang och kommentarer. Uppföljning och återkoppling är grundläggande här.

Nu återstår två etapper av renoveringen och iordningställandet av utemiljöerna. Förhoppningsvis finns det tillfällen att följa Långängens utveckling och blicka bakåt när förnyelseprojektet har avslutats. Just nu pågår lärande och renovering ...

Tack

Ett stort tack till Familjebostäder i Göteborg AB som möjliggjorde studiernas genomförande i Långängen, som bidragit med kunskap om området, och ställt upp på möten och intervjuer. Ett stort tack går också till alla de boende som har svarat på de två enkäterna, intervjupersonerna i uppföljningsstudien, och till alla deltagare i Rebo-projektet (<http://www.vgregion.se/rebo>) men särskilt till White Arkitekter AB och Hyresgästföreningen som deltagit i utformning och genomförande av dialogen inför renoveringen. Författaren har varit projektledare för det övergripande Rebo-projektet där dialogen i Långängen inför renoveringen ingick som en fallstudie samt handledare och examinator för examensarbetet kring uppföljningen av processen. Ett särskilt tack till Kristin Andersson och Anna Sofia Wannarskog (Chalmers), Camilla Ottosson och Viktoria Walldin (White Arkitekter), samt Ina Hällgren och Maria Xygkogianni (Chalmers) som tagit fram en stor del av materialet. Studien har finansierats med medel från Formas-BIC 12 och SIREn.

Referenser och mer att läsa om projektet

- Andersson, K. (2013a). *Genskjutarintervjuer*. Delrapport 2. Rapport, Chalmers, Göteborg.
- Andersson, K. (2013b). *Enkätundersökning*. Delrapport 3. Rapport, Chalmers, Göteborg.
- Andersson, K. (2013c). *Fokusgruppsintervju*. Delrapport 5. Rapport, Chalmers, Göteborg.
- Femenías, P. och Thuvander, L. (2015). The unspoken: Architectural values, material flows and renovation of modern housing stock. Proceedings of the 31th *International PLEA Conference*, 9th-11th September, Bologna.
- Hällgren, I. och Xygkogianni, M. (2015). *Cross communication among stakeholders and organisational learnings on renovation projects. A case at a housing district in Gothenburg, Sweden*. Master thesis, Chalmers, Göteborg.

- Ottosson, C. och Thuvander, L. (2013). *Fördjupad boendedialog i Långängen, Göteborg*. Rapport, Chalmers, Göteborg.
- Ottosson C. och Walldin, V. (2013). *Gå-tur*. Delrapport 4. Rapport, Chalmers, Göteborg.
- Ottosson, C; Thuvander, L; Andersson, K; Heintz, L; Hamon, S; Weinehammar, K ; Walldin, V; Wannerskog AS (2014). Early integration of the user's perspective in the renovation process: Experiences from an "In-depth Dialogue Process with Residents" in rental flats from the 1950s *Proceedings of the World Sustainable Building Congress, October, Barcelona*.
- Thuvander, L. och Femenías, P. (2014). *Rebo - Strategier för hållbar renovering - fokus på perioden "folkhemmet"*, CMB kortrapport 2014:1 (Swedish/English)
- Wannerskog, A.S. (2013). *Nulägesbeskrivning*. Delrapport 1. Rapport, Chalmers, Göteborg.

Social hållbarhet kräver samverkan

Exempel från miljonprogramsområden i Malmö, Eskilstuna och Landskrona

*Charlotte Hauksson, Lisa Johnsson, Bodil Sandén och Malin Bosaeus
i samarbete med Olof Andersson, Charlotte Kindmark, Kjell Söderholm, Jan Helgesson,
Helena Fremle och Victoria Percovich*

Inledning

Sociala aspekter kan beaktas på många olika sätt i ett projekt, det kan handla om fysiska åtgärder för ett bättre bostadsområde men även processinriktade insatser för att involvera och förbättra för de boende. I detta kapitel presenteras fyra utvecklingsprojekt i miljonprogramsområden med olika förutsättningar och omfattning som har inkluderat sociala faktorer på varsitt sätt. Kapitlet avslutas med en reflektion om vad dessa exempel säger i ett större sammanhang, vad vi kan lära från dem och några tankar inför nästa steg för mer socialt hållbara områden.

Som konsulter har vi på WSP möjlighet att dra slutsatser från olika projekt och därigenom ta med oss erfarenheter från ett projekt till nästa. Även om det är i en annan del av landet och med en helt nya typ av beställare. Viktigt är dock att poängtera att vi aldrig gör någonting helt själva, vi är helt beroende av samverkansparter, som t ex Trianon, Malmö Stad, Kommunfastigheter i Eskilstuna och Landskronahem. Några framgångsfaktorer som är gemensamt för dessa olika projekt är samverkan, engagemang och tillit. I detta kapitel kommer det att exemplifieras och visa på det mod som det krävs från flera parter för att våga gå in i nya situationer som inte kan garantera en positiv utgång. Det är som den gamla devisen ”man måste våga för att vinna”.

Att skapa ett bostadsområde utöver det vanliga genom samverkan och mod

I Malmö finns det privatägda fastighetsbolaget Trianon. Bolaget äger och förvaltar cirka 30 fastigheter i kommunen, bland dessa finns fastigheterna i Vårsången. Vårsången med sina 400 lägenheter ligger mitt i Lindängen, ett av Malmös miljonprogram. Här arbetar bolaget för att tillsammans med andra aktörer skapa ett bostadsområde utöver det vanliga. Trianon satsar på att vara ett modernt och närvarande fastighetsbolag som strävar efter att uppnå ett hållbart ansvarsantagande för sina fastigheter och sina hyresgäster. Genom bolagets ambition har de varit med i flera projekt som berör deras bestånd i bostadsområdet Lindängen där Vårsången ingår. Som stöd i processen har de samarbetat med WSP. Projekten har haft olika karaktär och inriktningar, gemensamt har varit strävan efter att utmana och testa nya modeller för att genomföra en ekonomisk-, miljömässig- och socialt hållbar upprustning av beståndet. I raden av projekt finns Hållbara städer projektet *bygga om dialogen*, Integrationfondsfinansierade MIL i Malmö, EU-projekten ZEN. Dessa har alla varit under paraplyet *Innovationsplattform Malmö sydost*, som är ett projekt om hållbar stadsutveckling. Trianon har även involverats i ytterligare ett Nordiskt projekt, *active roofs and facade*. Temat för projekten har utgått ifrån att genomföra

klimateffektiva energirenoveringar och använda det uppdämda renoveringsbehovet för att påverka sociala processer, och skapa lokala arbetstillfällen. Genom att koppla fysiska investeringar till sociala frågor har det inom projektet gemensamt arbetats för att visa på en långsiktig ekonomisk kalkyl som är lönsam både företagsekonomiskt och samhällsekonomiskt.

Målet för Trianon är att höja kvalitén och attraktiviteten samt öka tryggheten och trivselsfaktorn för de boende så att de kan se att framtiden finns i bostadsområdet. Målet för Malmö stad har varit att testa nya produkter och tjänster, genomföra en energieffektivisering, och stötta fastighetsägare att bygga om- och nytt utan att hyresgäster tvingas flytta på ökande boendekostnader. WSP har varit en samarbetspart och identifierat lösningar och möjligheter för att kunna genomföra Trianons ambition att renovera och utveckla ett hållbart Vårsången. Vidare även stötta Malmö stad i deras arbete samt inspirerat och stöttat fler fastighetsägare i denna utveckling.



Bild 1. Vårsången, Lindängen i Malmö.

Utmaningarna och möjligheterna

Malmö har utvecklats men inte alla följer med på denna positiva resa. Detta är synligt för Malmös bostadsområde Lindängen, Malmö. Här återfinns en befolkning med en låg utbildningsnivå samt en lägre sysselsättningsgrad än i Malmö stad generellt. Trångboddheten har ökat samtidigt som ingen nybyggnation har skett sedan området byggdes i mitten av 60-talet. Bostadsområdet har fått uppleva att inkomstklyftorna fördubblats sedan 1990 – talet genom invånarnas låga inkomster. Trianon var väl medvetna om den socioekonomiska statusen i området när de köpte beståndet. Samtidigt fanns en tanke om att möjligheterna och behovet att förbättra var stora. Där startar bolagets förändringsresa för Vårsången, en del av Lindängen. Målsättningen är hög: att omvandla Vårsången till ett bostadsområde som ska uppfylla Malmö stads uppsatta mål att vara fossilbränslefria år 2030 och att energianvändningen i fastighetsbestånden ska halveras. Med detta som mål hamnade dock bolaget snart i en frågeställning som många fastighetsägare med bestånd

i miljonprogrammet har: *Hur ska vi finansiera en ombyggnation och klimatreivering för miljoner utan att tvingas höja hyrorna drastiskt?*

Behovet av att testa nya finansieringsmodeller, produkter och nya samverkansformer fanns och här börjar samarbetet mellan staden, WSP, energibolag m fl.

Projekten där dessa modeller och metoder har testats har varit flera (se ovan under avsnitt bakgrund). Målsättningen dock den samma, d v s hitta lösningar och metoder för hur miljonprogramsområden kan utvecklas och omvandlas hållbart. Detta har haft en positiv påverkan på resultaten. Att resultat från ett projekt kunnat användas som direkt input till ett annat inom t ex Innovationsplattformen har även varit en styrka.

De positiva effekterna har nu kunnat börja mätas och vi kan se vissa tydliga resultat: en minskad energianvändning, ökad sysselsättning i området samt förbättrad trygghetsfaktor och integration bland de boende. Den viktigaste lärdomen i samtliga projekt och initiativ är att en förutsättning för att lyckas är att föra en bred och kontinuerlig dialog med de boende och flertalet samverkansaktörer. Förtroendet från och till hyresgästerna är stort, att aktivt förvalta detta har varit nyckeln i omvandlingen av Vårsången.

Målsättningen

Målet är att utveckla innovativa och hållbara lösningar för en storskalig reivering av det befintliga byggnadsbeståndet i Vårsången. Genom dialogen som sträckt sig över sektorsgränserna inom Malmö stad har barriärer och brister som kan uppkomma identifierats, samt hur affärsmodeller kan arbetas fram för att få ihop kalkylen för klimatreivering. Målsättningen för Trianons klimatreivering har övergripande varit:

- Genomföra klimatreivering för att nå målsättningen om minst 50 % reduktion av energianvändning i byggnaderna.
- Bidra till minskad lokal arbetslöshet, där målsättningen varit att sysselsätta 20 personer tills år 2015. Rekryteringen ska i första hand prioritera de boende i Vårsången.

Framgångsfaktorer

Malmö stads intresse, engagemang och initiativ har varit avgörande

Malmö står inför många utmaningar och Malmö stad arbetar aktivt för att miljömål och sociala mål ska gå hand i hand. Malmö stads Miljöförvaltning initierade det övergripande projektet *Innovationsplattform Malmö Sydost* som har fokus på hållbar stadsutveckling. Detta var starten för Trianons engagemang som har haft bra stöd ifrån Malmö stad. Projekten i Vårsången har nu avslutats men lärdomarna har förts vidare i nya projekt inom Innovationsplattformen. Resultaten har lyfts in och kopplats ihop med energifrågor och konkreta ekonomiska modeller för samverkan.

För Malmö stad har möjligheten att arbeta med en fastighetsägare som har ett långsiktigt åtagande och öppet sinne kring nya modeller och ”case” har varit av stort värde. Erfarenheterna tas nu vidare med både Trianon och andra fastighetsägare. Nyfikenhet, öppenhet och att arbeta prestigglöst är ledord som Malmö stad tar med sig från arbetet i Vårsången.

Att vara först är en risk men också en möjlighet

Genom att ett litet privatägt fastighetsbolag vågat testa nya lösningar och samarbeten har bidragit till att flertal aktörer stöttat projektet resursmässigt och finansiellt. Viktigt har också varit att WSPs kontinuerligt bevakat och sett möjligheter i form av samverkan och finansiering från olika organisationer. Genom finansiering från Energimyndigheten, Nordic Built och EU har de finansiella riskerna för att våga testa nya modeller och metoder minskat. De har även bidragit till att nya samarbeten och projekt kunnat startas upp och utvecklas.

Våga lita på magkänslan om "den rätta" vägen

Trianon, med Olof Andersson som VD, har sedan start haft en magkänsla att detta är "den rätta" vägen fram, dvs. att miljömål och sociala mål går hand i hand. Energirenoveringen och de åtgärder som kalkylerades fram i starten har enligt normala investeringskalkyler, varit svårt att ta beslut om. Utifrån att siktet varit inställt på att skapa lokal sysselsättning och i förlängningen ge ökad integration och trygghet för de boende tror Trianon på sikt att denna satsning kommer att vara mycket lönsamt.

Innovativa samarbeten och nya affärsmodeller krävs

Samverkan mellan olika aktörer för att testa nya lösningar och samarbeten har varit en del i att kunna möjliggöra alla case och prototyper som testats inom ramen för Vårsången. Vägen framåt har inte varit rak, därför har nya lösningar och samarbeten varit en mycket viktig pusselbit för att lyckas. I de flesta fall har det inneburit att företag och organisationer behövt kliva ur sina traditionella arbetssätt för att hjälpa Trianon på vägen. Detta har gällt såväl Arbetsförmedlingen i Lindängen, Malmö stad till underentreprenörer som Nässets allservice, EON och WSP. Utmaningarna och möjligheterna med att bygga om Vårsången har även ställt prov på att nya affärsmodeller som har arbetats fram. Affärsmodellerna bedömer Trianon bör vara till värde inom andra projekt (i och utanför Trinaons fastighetsbestånd) när kostnadseffektiva klimatomställningar av Sveriges alla miljonprogramsområden ska genomföras då helheten att få med alla pusselbitar återfinns i projektet.

Att anställa lokalt i området är en av nycklarna att lyckas

Idag finns 20 personer anställda hos Trianon och dess underleverantörer. Arbetsförmedlingen Lindängen har hjälpt till i processen med att ta fram personer som kan anställas. Ett krav för att vara leverantör för Trianon var att acceptera att en eller två personer skulle anställas ifrån det lokala bostadsområdet Vårsången. Resultatet lyckades, men man ska ta i beaktande att det innebar en risk för små bolag likt Nässets allservice att göra nyanställningar generellt. I kommande förtätningsprojekt av Vårsången har PEAB åtagit sig att anställa minst 10 personer från bostadsområdet. Även om anställningarna inte är tillsvidareanställning får arbetslösa en chans att både få erfarenhet, referens och därmed större möjlighet att få framtida jobb.



Bild 2. Kommande förtätningsprojekt av Vårsången har PEAB åtagit sig att anställa minst 10 personer från bostadsområdet.

Bra initiativ ger ringar på vattnet

Genom Trianons engagemang för bostadsområdet har ett stort mervärde skapats för alla inblandade. Trianon ser att skadegörelsen har minskat i området vilket bolaget tror beror på att fastighetsköparna är lokalt anknyta till bostadsområdet. Vet man om att grannens mamma jobbar för områdets utveckling, bidrar det till minskad vandalism och mer intresse för området. Genom minskad skadegörelse har även trygghetsfaktorn ökat i området, som i sin tur lett till att omflyttningen från området halverats. Detta är en stor framgång då bostadsområdet tidigare haft en hög omflyttning. Genom att man vågar lita på sin vision och försöker förverkliga den, likt Trianon med Olof Andersson i spetsen gjort, skapar det mervärden för alla inblandande. Det vill fastighetsbolaget förmedla med deras stora engagemang för Malmö och malmöborna.

Samarbete ger mervärde

Engagemanget, intresset och att våga tro på att detta är rätt väg framåt från Trianon har varit lärorikt för alla som deltagit. Förtroendet mellan WSP som konsulter och Trianon som beställare har inneburit att vi gemensamt funderat på nya lösningar och idéer som kan bidra till den positiva utvecklingen. Det är sällan vi på WSP möter sådant engagemang och det gör stor skillnad för resultatet.

För Trianon har samarbetet med Miljöförvaltningen varit avgörande för att komma igång. Mest stolta är de över det lokala jobbskapandet och inte direkt energiåtgärderna som genomfördes. Lärdomar från Vårsången kommer att användas i nya områden som Hermodsal. Energieffektiviseringsarbetet har gjort att även andra delar av beståndet har setts över.

Resultat i nuläget

- Energianvändning har minskat med 24 %.
- 20 personer har rekryterats ifrån bostadsområdet Lindängen

- Ett flertal sociala projekt har pågått i bostadsområdet, det senaste projektet är att en av gårdarna kommer att byggas om för att attrahera fler möten mellan de boende och odlingar.
- Sociala klausuler har testats i upphandling där framgång nåtts genom att samtliga leverantörer anställt 1-2 person som tidigare var arbetslösa i Lindängen.
- Nybyggnation består både av hyres- och bostadsrätter och förtur har getts till de boende i Vårsången.
- Genom förtätningen av Vårsången kommer sammanlagt 10 nya jobb att skapas där rekrytering sker ifrån Lindängen.

Samverkan för hållbar stadsdelsutveckling i Eskilstuna, Sköna Gröna Lagersberg

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har som avsikt att arbeta med hållbar utveckling i sina bostadsområden. Bostadsområdet Lagersberg med 430 lägenheter byggda i slutet på 60-talet var i behov av stambyte varpå en generell upprustning av området initierades. I området bor många barnfamiljer, flertalet med utomeuropeisk bakgrund och med nya förutsättningar och kunskaper att ta tillvara.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB energieffektiviserar befintliga byggnader med ambition att halvera energianvändningen. Utemiljön omdanas för att upplevas trygg, lättskött, inspirerande och anpassad efter boende och verksammas behov. Boende och aktiva i området ska inspireras till ett medvetande kring miljö och energifrågor. Projekten ska även bidra till ökad sysselsättning, bostadsområdets ökade attraktivitet samt ökad trivsel och trygghet i bostadsområdet. I samband med denna upprustning och i samverkan ser Eskilstuna Kommunfastigheter AB tillsammans med övriga intressenter i området på utvecklingspotential kring hur var och en, samt alla gemensamt, kan bidra till ett hållbart bostadsområde och stadsdel som helhet; miljömässigt, socialt såväl som ekonomiskt.

För Eskilstuna Kommunfastigheter AB har en viktig framgångsfaktor varit den kommunikation och samverkan som skett mellan bolag och förvaltningar inom kommunkoncernen, samt övriga intressenter i området där respektive kompetenser möts och utvecklar möjligheter tillsammans.

För att kombinera konkreta åtgärder med långsiktighet inleddes arbetet med att ta fram en övergripande plan för stadsdelsutveckling i samverkan med förvaltningar på Eskilstuna kommun och Eskilstuna Kommunfastigheter AB. I denna mobiliseringsfas engagerades WSP för att starta arbetet och samla aktörer. Syftet var att skapa en gemensam berättelse om områdes styrkor och möjligheter framöver.

En hållbar process - beskrivning av arbetsprocessen

Arbetet startade genom att genomföra två workshops i syfte att identifiera framgångsfaktorer för ett hållbarhetsprojekt, diskutera områdets styrkor, svagheter, hot och möjligheter samt identifiera viktiga målområden. Representanter från olika delar av såväl kommunen som Kommunfastighet hade bjudits in både för att bidra med sina kunskaper och kompetenser men även för att få en bred förankring för stadsdelsutvecklingsplanen och den fortsatta processen.

För att involvera de boende och aktiva i området följde sedan ytterligare en workshop i syfte att både beskriva vision och mål såväl som att få en direkt återkoppling på dessa tankar och hitta verktyg att nå målen i samverkan med aktörerna på plats.

Efter att ha analyserat områdets förutsättningar, workshopmaterial och andra samlade dokument upprättades en strategi för Kommunfastigheters projekt ”Sköna Gröna Lagersberg” i Lagersberg. Eskilstuna kommun påbörjade parallellt arbetet att forma ett projekt som senare skulle komma att innefatta ett större område ”LaRS” där Lagersberg ingår, men med fokus på ökad förståelse för varandras kultur och bakgrund och med ett tydligt fokus på barn och ungdomar.

Workshop med kommun och fastighetsbolag för att identifiera framgångsfaktorer för ett hållbarhetsprojekt och viktiga målområden. Diskutera områdets styrkor, svagheter, hot och möjligheter



Workshop med de boende om mål och visioner för området



Analys av resultat och framtagande av en strategi för projektet

Framgångsfaktorer

Tänk genom i vilket form och hastighet projektet ska genomföras

- Dela upp ett större område i flera etapper och arbeta utifrån upphandlingsformen partnering med entreprenören. Detta visade sig i detta projekt vara en framgång för att kunna utveckla och effektivisera både byggprocessen och energiåtgärderna.
- En av de viktigaste händelserna för Kommunfastigheter AB var beslutet om att slå ihop två parallella projekt och driva dem tillsammans som en helhet
- Andra delar som var kopplade till bosociala åtgärder löpte parallellt. Det är viktigt att tänka till vilka delar som gynnas av olika projektupplägg.

Skapa en engagerande och transparent process

- Använd enkla strategiska verktyg som ligger till grund för planeringen av dialogen: Intressentanalys, SWOT-analys, Huvudbudskap och budskapsplattform och FAQ
- Bygg vidare på det som fungerar och fundera över vilka värden som ska bevaras och skapas.
- Använd enkla budskap och visuellt stöd. Alla ska kunna förstå. Alla ska kunna bidra.
- Sträva efter aktiviteter som stärker och skapar engagemang och drivkraft.
- Bygg vidare och bevara det som redan fungerar – både vad det gäller metoder och arbetssätt för planering och dialog, men också i området som man avser utveckla.

Starten är viktig för slutet

- Låt planeringen ta tid. Börja med de viktiga strategiska frågorna: Vad? Varför? Med vem? Hur? Och när?

- Det förberedande arbetet som genererade en strategi, med utrymme för flexibilitet skapad utifrån områdets, byggnadernas och organisationens specifika förutsättningar inkluderat tidigare erfarenheter och dialoger är en stor hjälp för att hålla kursen i ett projekt som sträcker sig över flera år och en hel del förutsättningar ändras.
- Det är en utmaning att få samtliga funktioner i berörda förvaltningar att verka mot samma mål och arbeta mer ”i hängränna än stuprör” och få långsiktigt hållbara resultat. Det är därför en förutsättning att avsätta resurser och agera på sikt för att nå hållbar stadsdelsutveckling.
- Tänk på att ett projekt har en start och ett stopp – det har inte stadsutvecklingsprocessen. Det är därför viktigt att skapa koncept och goda förutsättningar för vidare arbete.

Satsa på informationsspridning

- Genom att sprida kännedom om projektet både lokalt och nationellt har projektet fått många goda samarbeten och ny input som annars inte hade hänt. Dessa samarbeten möjliggör en hållbar utveckling över tid.
- Det är en utmaning att etablera nya aktiviteter, sprida information och liknande. Därför är det viktigt att möjliggöra samarbeten med redan etablerade verksamheter, personer, event och mötesplatser som gör det möjligt att få tillgång till dess värdefulla erfarenheter och etablerade besökare.
- Påverka de boende att bidra till energieffektiviseringen även om det sker under ett längre perspektiv. Teknik och bygg räcker inte till som enda åtgärd, det är handhavandet över tid som gör det hållbart.
- Våga prova och våga fråga! Allt går inte som smort – men man lär sig i regel alltid något nytt genom att våga prova det oprövade och fråga dem som redan provat hur de gått tillväga, för att hitta nya angreppssätt.

Resultat i nuläget

- Energiförbrukningen har halverats i befintliga byggnader
- Genom samarbete med entreprenören har byggprocessen har blivit effektivare efter varje etapp
- Området har fått ett lyft genom fasaderna och utemiljöerna
- Socialekonomiska projekt har genomförts i området, t.ex. ReCyklaVerkstaden, Miljöambassadörer och Grillplatsbygge. Dessa har även uppfyllt flera samhälleliga mål
- I området har förändringar och kommentarer visat på en ökad miljömedvetenhet, både i verksamheter och bland boende

Hur mycket behöver förändras för att vända ett områdes utveckling?

Karlslund/Norr i Landskrona

Allt började med Karlslund

Stadsdelen Karlslund växte fram under Landskronas rekordår och upptar idag en femtedel av stadens yta. Stadsdelen gavs ett isolerat men strategisk viktigt läge mellan hav och järnvägsstation i norra Landskrona. Med rekordåren byggdes tusentals bostäder, flera skolor och serviceenheter samt stadens idrottsområde. Området innefattade även Sveriges största koloniområde samt en park från 1800 – talet. Efter områdets färdigställande i mitten av 1970-talet blev en stor andel av bostäderna tomma. Området har sedan efter mitten av 1970 – talet genomgått stora förändringar där cirka 600 lägenheter har rivits och där vissa av lägenhetsbestånden omvandlats till skollokaler och särskilda boenden. Den ursprungliga servicen har även idag helt försvunnit ifrån Karlslund. Satsningarna på skolverksamheten har även för området avstannat helt och genomgår för närvarande stora omstruktureringar. En stor skolbyggnad som beskrivs vara en viktig målpunkt i området, som tidigare tjänade som stadens enda gymnasieskola, är tömd på verksamhet då det konstaterats att det fanns mögel i konstruktionen och beslut om rivning av stora delar av skolbyggnaden har beslutats.

Gemensam process och framtagande av handlingsplan för Norr

Under 2013-2014 pågick projektet *hållbara Karlslund*. Ett projekt där flertalet nyckelaktörer i och utanför området var inblandade. Bland annat ingick fastighetsägare i området, uppstart Landskrona, förvaltningar i kommunen, Landskrona energi, Nordvästra Skånes Vatten och (NSVA) samt många flera aktörer. Arbetet resulterade i ett framtagande av en gemensam handlingsplan för ”Norr”, (området döptes om från Karlsund till Norr) som ligger till beslut för stadens politiker. I rapporten som politikerna ska fatta beslut om har flertal områden och åtgärder identifierats som behöver genomföras parallellt och i samverkan med involverade aktörer. I handlingsplanen identifierades till exempelvis att infrastrukturen, entréer och stråk behöver förbättras till Karlslund. Vidare att bostadsområden behöver omvandlas hållbart.

För att ta fram handlingsplanen tillsattes ett antal arbetsgrupper för olika insatsområden. Ett av de mest konkreta resultaten är bildandet av Green Hub Landskrona (GHL). Ett nära samarbete mellan de kommunala bolagen Landskronahem, Landskrona Energi och LSR samt Lunds Universitet. Genom samarbetet har utgångspunkter arbetats fram för att hitta innovativa lösningar för miljö- och energieffektiviseringar i Karlsundsområdet. Samarbetet är unikt, då kommunala samhällsnyttiga aktörer från näringslivet kopplas samman med akademien vid Lunds universitet.

Landskronahems process

Efter att det gemensamma arbetet tog slut har Landskronahem fortsatt sitt arbete för att kunna realisera sin del i planen genom att ta fram förslag på hur fastigheterna i Norr skulle kunna omvandlas och därmed göra området till ett mer varierat och attraktivt bostadsområde. Med tanke på att husen är i bra skick, omfattande renoveringar redan är genomförda, har det fortsatta

arbetet varit att hitta alternativa lösningar och förslag som både är realistiska och på lång sikt lönsamma och hållbara. Landskronahem är ett kommunalt bostadsbolag som äger och förvaltar cirka 4000 lägenheter och offentliga lokaler.

Landskronahem och fastigheterna i ”Norr”



Bild 3. Landskronahems fastigheter i Norr.

I Norr äger och förvaltar Landskronahem cirka 1073 st lägenheter i områdena Pilängen, Silverängen och Kopparängen. Det finns inom dessa tre områdena problem med låg sysselsättning, låg medelinkomst och ett högt ohälsotal. Det finns många barn och barnfamiljer i området samt är antalet boende med invandrarbakgrund hög. Området är grönt och i de flesta fastigheter har succesiv renovering genomförts så att husen är i bra skick på många sätt. Men området är monotont. Samma typ av fastighet, många 3- rums lägenheter, liknande gårdar, samma standard på lägenheter osv. De som bor i området trivs men få väljer att flytta hit trots alla goda kvalitéer som närhet till centrum, idrott och grönska. Omflyttningen ligger på ca 17 % och det finns få alternativ om man bor i området och vill ha större lägenhet, liten trädgård eller andra kvalitéer i lägenheten. En förändring behövs och att nya målgrupper lockas till området.

Processen framåt kräver både en stark tro, handlingskraft samt långsiktig uthållighet.

Landskrona har under många år tyvärr präglats av ett oförtjänt dåligt rykte och image, vilket såklart påverkar ett miljonprogramsområde som ”Norr”. Det finns en blandad uppfattning i kommunen om det verkligen finns en bostadsbrist eller inte i kommunen. Landskronahem har en väldigt hög uthyrningsgrad, under 2014 låg den på 99,7%.

Att då i detta sammanhang hållbart omvandla och renovera området kommer kräva både mod, tro och uthållighet från Landskronahems styrelse som kommunen. Det kommer också kräva samarbete och samverkan i området mellan kommunen, fastighetsbolag m fl så att flera steg kan tas samtidigt för att genomföra en förändring.

Mål för en eventuell renovering och omvandling av Landskronahems fastigheter i ”Norr”

- Omvandla fastigheterna till klimatsmarta boenden så att kommunens vision om områdets utveckling tas till hänsyn
- Skapa varierade boendeformer samt öka variationen på boendestorlekar
- Förtäta området med nya lägenheter
- Skapa ett varierat och unikt boende genom ytterligare upprustning av både fastigheter och gårdar
- Verka för att kunna erbjuda boende både enklare men även mer exklusiva lägenheter, genom erbjudandet ökar potentialen till att attrahera en större målgrupp till område.
- Skapa ett attraktivt, unikt och intressant område genom skapa variation i fastigheterna

Framgångsfaktorer

Ha med en bred arbetsgrupp

Utmaningarna är många i detta och många andra områden och det krävs att man tillsammans vänder på så många stenar som möjligt. I projektet har det varit många kompetenser från WSP med olika intressen och erfarenheter. På så sätt kan realistiska alternativa lösningar identifieras. I detta projekt har många lösningar och alternativ diskuterats, även ett 0 alternativ. Vad händer om vi inte gör något, är det då en säker utveckling?. Vi är stolta att vi lyckats ta fram alternativ som kan lyfta området, skapa nya boendeformer, locka nya målgrupper och ta hänsyn till en hållbar utveckling. En alternativ utveckling av ett bostadsområde, som också kommer bidra till Landskrona stads mål om att öka attraktivitet, tillväxt och samtidigt minska klimatpåverkan.

Även om det finns en lång historia så fortsätt att satsa

Karlslund är en den största stadsdelen i Landskrona och Landskronahem har på olika sätt genom åren försökt stärka området. Både för staden och bolaget är det viktigt att stärka och utveckla området. Lika viktigt är att vi har hyresgäster som trivs hos oss och vill vara med och utveckla området.

Vi är idag stolta över att vi samverkar med flertal nyckelaktörer i området och lyckats skapa två konkreta projekt, bl a Green Hub Landskrona. Vi har också kommit långt med det tekniska underhållet i området. Utifrån nuvarande förslag har vi framför oss att hitta affärsmässiga lösningar som bidrar till estetiskt tilltalande bostadsområden som upplevs som attraktiva för flera olika grupper av människor.

Resultat i nuläget

Landskronahem och WSP har gemensamt arbetat fram tre alternativ för en utveckling av fastigheterna i Norr. Alternativen kallas Brons, Silver och Guld. De tre alternativen kan användas både stegvis och i kombination med varandra. Genom att ändra karaktär på husen med exempelvis nya fasader, förtäta med ytterligare ett plan på hustaken och skapa nya lägenhetstyper

skulle många av de förslagen vara ett bra sätt att nå de uppsatta målen. Förhoppningen med alla de förslag som tagits fram, är att kunna erbjuda alternativ till de boende i området men även skapa möjligheten att locka andra utanför området att bosätta sig i Karlslund. Målet är också att i en eventuell upprustning och renovering kunna skapa lokal sysselsättning och tillväxt. Landskronahem är ett kommunalt bostadsbolag och förväntas spela på lika affärsmässiga principer som privata bostadsbolag. I området ”Norr” äger Landskronahem ett antal bostäder och lokaler vilket möjliggör för fortsatt stark utveckling.

Fasad Brons –WSPs bronsförslag innebär att mindre förändringar både på ut- och insidan genomförs. Husen tillgänglighetsanpassas och energiåtgärder ”mini” genomförs.



Bild 4. Fasad Brons innebär att mindre förändringar både på ut- och insidan genomförs.

Fasad Silver – WSPs silveralternativ innebär lite större förändringar på både in- och utsida. Ett fjärde våningsplan med mindre lägenheter föreslogs för att kunna möta behovet av fler bostäder och attrahera nya målgrupper. Energiåtgärder ”mellan” föreslogs.



Bild 5. Fasad Guld innebär en större förändringar på både in- och utsida.

Fasad Guld – WSPs guldalternativ innebär en större förändringar på både in- och utsida. Ett fjärde våningsplan med större och lyxigare lägenheter föreslogs för att kunna möta behovet av fler bostäder och attrahera nya målgrupper. Energiåtgärder ”stor” föreslogs.

Tidig medborgardialog för ett bättre slutresultat i Skogsängen i Eskilstuna

Skogsängen ligger i den sydöstra delen av Eskilstuna och byggdes under mitten av 1960-talet. Området består idag av ca 500 bostäder, arrangerat i fem delområden runt en central, bilfri och skogsklädd allmänning. Lägenheterna är av varierande storlek men med stor tyngdpunkt på tre- och fyrrumslägenheter. De befintliga bostäderna har ett underhållsbehov och inom några år planerar man att göra en allmän upprustning av området där man bl a kommer att renovera badrum och byta ut de rör och ledningar (stammar) som går i väggarna. I samband med renoveringen planerar fastighetsägaren Kommunfastigheter i Eskilstuna en förtätning i området med nya bostäder. Genom att tidigt i planeringsprocessen initiera en långsiktig dialog ville Eskilstuna kommunfastigheter skapa delaktighet, engagemang och förståelse bland de som bor och verkar i området.

Kommunfastigheter, genom Kjell Söderholm och Jan Helgesson, anlätade under sommaren 2014 WSP för att få stöd i planering och genomförande av dialogprocessen. Med sig in i uppdraget tog Lisa Johnsson och Bodil Sandén WSPs nyligen utvecklade koncept för *Socialt hållbar dialog*.

Avsikten med förtätning i Skogsängen är inte enbart att tillfredsställa det generella behovet av fler bostäder i staden utan också behovet och möjligheten att vitalisera och utveckla det befintliga området. Genom att tillföra ny bebyggelse på passande platser kan Skogsängen tillföras fler

boende vilket är positivt för service, kollektivtrafik och social dynamik. Samtidigt skapar ny bebyggelse och investeringar i det offentliga rummet möjligheter att stärka torgbildningar, parkytor, rörelsestråk och tillföra nya bostadstyper och upplåtelseformer som i dag saknas. Beroende på val av stadsbyggnadslösning beräknas ca 200-300 nya bostäder kunna tillföras tävlingsområdet.

Metod för Socialt hållbar dialog

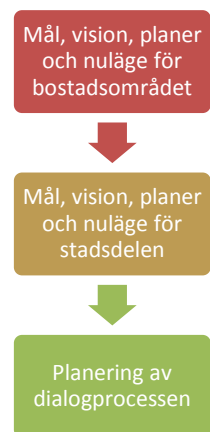
Konceptet bygger på tre viktiga moment: Planering och samverkan, själva dialogprocessen samt analys, resultat och mobilisering för fortsatt arbete. En stor del av arbetet läggs i planeringstadiet för att skapa en bild av projektet, vad kommunen och fastighetsbolag vill uppnå med såväl förtätningen som med själva dialogprocessen och mötet med medborgarna.

Planering och Samverkan

Kommunfastigheter och WSP har gemensamt arbetat med att ta fram strategier för dialogen och forma arbetet tillsammans med andra aktörer. En viktig insats i arbetet handlar om att tillsammans skapa en strategisk grund för kommunikationsarbetet med ett gemensamt budskap och intressent- och aktörsanalys.

En tidig analys visade att Skogsängen är ett attraktivt bostadsområde. Det har ett bra läge i staden, ett bra rykte, området är välskött och våra mätningar visar att hyresgästerna som bor här idag är nöjda eller mycket nöjda. Tillgång till kollektivtrafik finns på nära håll liksom flera arbetsplatser. Skogsängens har en rad kvaliteter som ska tillvaratas i planeringen: närheten till varierad natur; barnvänlig miljö; bra social sammanhållning; lokalt engagemang; god tillgänglighet till kollektivtrafik; varierande bostadstyper; och blandad befolkning.

Bristerna är nivån på den lokala servicen; outnyttjade restytor och stora parkeringsytor; och ett ensidigt lägenhetsutbud.

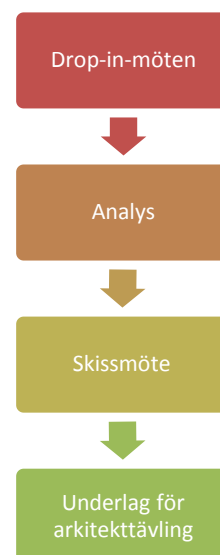


Dialogprocessen

Själva dialogprocessen genomfördes genom två drop-in möten vars syfte var att ta reda på vad boende och verksamma i närområdet tycker om dagens Skogsängen och hur man skulle vilja att det såg ut i framtiden. Samtliga hushåll i Skogsängen och närliggande andra bostäder fick en inbjudan i brevlådan.

Inför drop-in mötena genomfördes ett gemensamt möte med samtliga involverade i dialogen från Kommunfastighet och kommunen i syfte att förbereda och peppa deltagarna. Totalt var det ca 100 personer som kom till de två drop-in mötena. Besökarna fick träffa representanter från Kommunfastighet och kommunen. Besökarna blev intervjuade om allt från kommunikationer och rörelsemönster, fysiska och upplevda barriärer, grönytor och offentliga mötesplatser till trygghetsaspekter och synen på befintlig service och behovet av ny service.

Resultaten av de båda mötena bildade underlag för ett skissmöte dit några boende i området bjöds in för att diskutera var och hur man eventuellt kan förtäta med nya flerbostadshus i området. Boende och verksamma fick sedan



möjlighet att tycka till om kartan och förslaget i en remissrunda. Resultatet av dialogen bildar ett av flera underlag till kommande arkitekttävling.



Ett utmärkt sätt för oss planerare att bättre lära känna både området och de som bor där är att ta en gemensam promenad genom området och få höra de boende berätta om de olika platserna. Att fysiskt se, besöka och uppleva platsen ger en helt annan förståelse för de boendes synpunkter och önskemål.



Många tog chansen att skriva ner sitt önskemål om framtidens Skogsängen och hänga den i önsketrädet – en idé som Yoko Ono inspirerat oss till.

Bild 6. Några erfarenheter från dialogarbetet.

Framgångsfaktorer

Samverkan och delaktighet ger bättre slutresultat

- Se de boende och verksamma i området som experter det finns anledning att prata med och lära av tidigt i processen
- Identifiera vilka kompetenser som behövs i projektet och involvera dessa samt ta hjälp utifrån om behov finns.
- En process i samverkan, alla är viktiga att få med i processen: Fastighetsägare OCH Kommunen, boende, verksamma och besökande
- Sträva efter aktiviteter som stärker och skapar engagemang och drivkraft
- Öppen och transparent process gentemot medborgare och andra intressenter
- Använd enkla budskap och visuellt stöd. Alla ska kunna förstå. Alla ska kunna bidra

Tänk till från början

- Låt planeringen ta tid. Börja med de viktiga strategiska frågorna innan något annat görs: Vad? Varför? Med vem? Hur? Och när?

- Låt enkla strategiska verktyg ligga till grund för planeringen av dialogen: Intressentanalys, SWOT-analys, Huvudbudskap och budskapsplattform och FAQ
- En viktig erfarenhet som Kommunfastigheter tagit med sig är att välja att tänka efter före och få en tidig dialog med boende inför en förändring. På så sätt skapar man goda förutsättningar för rätt insatser senare.

Ha förmågan att gå utanför nuet

- Ha ett starkt fokus på lärande och utveckling. Utvärdera varje moment och helheten. Som konsult är det viktigt att stärka kundens förändringsförmåga på sikt genom att tillhandahålla, använda och generöst dela med sig av enkla och väl avgränsade metoder och verktyg för varje moment
- Även om projektet fokuserar på ett område är det viktigt att ha både områdesperspektiv OCH stadsdelsperspektiv
- Tänk inte nytt för snabbt, bygg vidare och bevara det som redan fungerar – både vad det gäller metoder och arbetssätt för planering och dialog, men också i området som man avser utveckla.

Resultat i nuläget

- Boende som är med och utvecklar sitt område och bidrar med kompetens och engagemang.
- Projektkultur som ger energi och kraft inför det fortsatta arbetet i området.

Hållbara renoveringar med Malmö som exempel

Anna Balkfors, Martin Grander och Bjarne Stenquist

Introduktion

Syftet med föreliggande uppsats är att beskriva och diskutera hur begreppen social hållbarhet, sociala investeringar och sociala klausuler används och omsätts i Malmö utifrån konkreta exempel vid nybyggnation och renovering i privata respektive kommunalägda fastighetsbolag. Ett sätt att förstå begreppet social hållbarhet är att utgå från hur det konkret används. I Malmö har begreppet social hållbarhet fått en allt mer framträdande roll i retorik och praktik de senaste fem åren.

Malmö är en stad har genomgått en stor omvandling de senaste decennierna. De senaste 20 åren har präglats av en omfattande förändring med nybyggnationer och nya funktioner som förändrat staden radikalt. Omvandlingen från industristad till kunskapsstad visualiseras av nya landmärken som inte fanns för 15 år sedan; Öresundsbron, Malmö högskola, Turning Torso och Citytunneln. Under denna resa har miljöaspekterna av hållbar utveckling stått i fokus och Malmö stad har prisats för sitt offensiva miljöarbete. Men det finns en annan sida av Malmö, som i dag är en av Sveriges snabbast växande städer. Malmö brottas med problematik som hemlöshet, barnfattigdom och ungdomsarbetslöshet. Staden är starkt segregerad. Växande hälsoskillnader tonar fram som framför allt kan förklaras av socioekonomiska skillnader mellan befolkningsgrupper. Mot bakgrund av de sociala utmaningarna och med övertygelse om att hållbar utveckling omfattar till lika stora delar den sociala dimensionen, som miljö och ekonomi valde kommunstyrelsen i Malmö stad att år 2011 tillsätta en politiskt oberoende kommission; *Kommission för ett socialt hållbart Malmö*, även kallad Malmökommissionen. Kommissionens uppdrag var att utarbeta vetenskapligt underbyggda rekommendationer för hur ojämlikhet i hälsa kan minska. Utgångspunkten för arbetet var de bakomliggande faktorer som påverkar människors livsvillkor; såsom barn och ungas uppväxtvillkor, utbildning, arbete, ekonomiska villkor, boendeförhållanden, och segregation. Malmökommissionens tvååriga arbete genererade ett 30-tal underlagsrapporter, en involvering av åtskilliga aktörer och en slutrapport; *Malmös väg mot en hållbar framtid- Hälsa, välfärd och rättvisa* (Malmö stad, 2013 & Balkfors, 2014)

Om hälsan i staden ska bli bättre – och därtill mer jämlik – så krävs det en lång rad insatser, enligt kommissionen. Insatserna berör alla samhällssektorer och nivåer i staden. Det handlar om förändringar i skolan, i människors boendeförhållanden, inom närings- och arbetslivet, i vård och omsorg och de offentliga trygghetssystemen, liksom i stadsplanering och infrastruktur. Dessutom behöver det civila samhället engageras på ett nytt sätt och olika samhällssektorer behöver ingå så kallade kunskapsallianser (Malmö stad, 2013).

En av Malmökommissionens övergripande rekommendationer var att etablera en social investeringspolitik. Kommissionen beskriver behovet av en perspektivförskjutning från att ensidigt betrakta sociala insatser som kostnader, till att betrakta dem som investeringar. För att åstadkomma denna perspektivförskjutning föreslås en mer öppen, involverande, transparent och kunskapsbaserad styrning av staden. Att etablera en social investeringspolitik, menar

kommissionen, tar sin utgångspunkt i diskussionen om hållbar utveckling. Det är inte tillväxten i ekonomin som står i centrum utan människans hälsa och välfärd, hennes överlevnad och de ekologiska utmaningarna. Ojämlighet i hälsa hänger ihop med synen på, liksom det ömsesidiga beroendet mellan, tillväxt och välfärd. Sociala investeringar handlar om att genomföra förebyggande insatser för att förbättra livsvillkoren på kort och lång sikt. Genom att beskriva förebyggande insatser som ”investeringar” istället för kostnader har man visat på behovet av att i större utsträckning genomföra och beräkna värdet av dessa insatser – för att fånga både sociala och ekonomiska kostnader och ”nyttor”. Nyttan kan beskrivas som ökad kvalitet för individen, kommunen och samhället i stort (Malmö stad, 2013).

Vid samma tidpunkt som Malmökommissionen påbörjade sitt arbete initierades den femåriga satsningen *Områdesprogram för ett socialt hållbart Malmö* med en fokusering av resurser och engagemang till Malmös mest socioekonomiskt utsatta stadsdelar (www.malmo.se/omradesprogram). Dessa två initiativ har stimulerat utvecklingen av processer och verktyg som kan leda till såväl ekonomiska, som miljömässiga och sociala vinster i stadsomvandlingsarbete. Ett sådant verktyg är sociala klausuler som prövats vid både nybyggnation och renovering och det finns flera konkreta exempel på hur både privata och offentliga fastighetsägare lyckats förena fastighetskapital och socialt kapital. I det följande kommer ett par sådana exempel från Malmö att närmare belysas.

Bygga om dialogen: att förena fastighetskapital och socialt kapital i Malmös miljonprogramområden

Går det att omsätta det uppdämda investeringsbehovet i Malmös och Sveriges miljonprogramsområden till konkreta, sociala investeringar som bygger socialt och humant kapital? Den frågan har utforskats i Bygga om dialogen, som drivits av miljöförvaltningen i Malmö stad i samverkan med en rad andra aktörer.

Bygga om dialogen framhålls av Malmökommissionen för ett socialt hållbart Malmö som en av två ”storskaliga” insatser staden bör utföra för att utveckla nya metoder för sociala investeringar (Malmö stad, 2013).

Av dessa två är det hittills Bygga om dialogen som kunnat omsättas i konkreta insatser i ett av Malmös miljonprogramsområden, Lindängen.

Komplexa utmaningar

Under den tid som förflutit har miljonprogramsområdena, i så gott som alla svenska städer blivit hem för Sveriges ekonomiskt mest resurssvaga befolkning, ofta med en bakgrund i länder utanför Norden. I Malmö är sysselsättningsgraden bland inrikes födda 75 procent (nära riksgenomsnittet på 78 procent), medan sysselsättningsgraden bland utrikesfödda är 40 procent. En stor andel av Malmös utrikesfödda bor i stadens miljonprogramsområden, där sysselsättningsgraden (andel av befolkningen i arbetsför ålder, 18-64 år, som försörjer sig på eget arbete) är mellan 30-50 procent (Malmö stad, PWC, 2014).

I en rapport från 2011 visade OECD att den snabba ekonomiska tillväxten i en rad länder inte hade ”droppat ner” till de mest utsatta delarna av befolkningen och att ojämlikheten ökat trots

tillväxt (OECD, 2011). Enligt en rapport från konsultbyrån PWC skulle Malmös skatteinkomster öka med 2,7 miljarder (+ 23 procent) om skillnaderna i sysselsättningsgrad (och skattekraft) mellan inrikes- och utrikesfödda skulle kunna utjämnas.

Miljöinvesteringar och ”gröna jobb”

Fastigheterna i miljonprogramsområdena dras också med andra problem, som hänger samman med att de närmar sig slutet av sin första livscykel. De byggdes innan den första oljekrisen och har en energiåtgång, och därmed utsläpp av växthusgaser, som ligger högt över nyare bebyggelse (Energimyndigheten 2013). Sverige kan inte nå sina klimatmål utan omfattande miljöinvesteringar i miljonprogramsområdena. Det uppdämda investeringsbehovet är därför stort, ofta i storleksordningen en halv till en miljon per lägenhet, beroende på standard och grad av miljöinvesteringar (Malmö stad 2012). Insatser från olika fastighetsägare och samhället behöver famna både ”hårda” och ”mjuka” investeringar i upprustning av dessa områden.

Bygga om dialogen har utgått från denna komplexa verklighet. Processen har samlat en bred konstellation av aktörer för att formulera och omformulera problemställningarna, finna metoder för att i mindre skala testa olika tänkbara lösningar och gå vidare med det som visar sig fungera.

Bygga om dialogen har haft sitt geografiska fokus på Lindängen, med 7,000 invånare, varav många bor i 1,700 hyreslägenheter grupperade runt Lindängen centrum.

Fastighetskapital och socialt kapital

Målsättningen har varit att finna metoder och processer som kan leda till såväl ekonomiska, som miljömässiga och sociala vinster. Dialogen arbetade inledningsvis brett med samtal och möten med ett antal fastighetsägare, byggbolag och olika kommunala och statliga myndigheter som olika förvaltningar i Malmö stad, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan. I starten på dialogen upprättades också samarbete med national ekonomerna Ingvar Nilsson och Anders Wadeskog, som på dialogens uppdrag gjort en uppskattning av de sociala kostnaderna för den låga sysselsättningsgraden i Lindängen (47 % av befolkningen i arbetsförålder) (Nilsson & Wadeskog, 2013). Beräkningarna visade att de totala kostnaderna för offentliga aktörer (Malmö stad, Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Region Skåne och rättsväsendet) uppgick till fyra miljarder under period på åtta år (två mandatperioder). Av dessa kostnader var hälften uteblivna BNP-bidrag/skatter och den andra hälften ”driftskostnader” för de olika offentliga aktörerna samt transfereringar.

Parallellt med detta hölls en serie workshopar med de tre privata fastighetsägare som ägde flerbostadshus runt Lindängen centrum – Stena fastigheter, Willhem (förvaltningsbolag för Första AP-fonden) samt Trianon. I dessa workshopar gjordes en uppskattning av de investeringar som skulle behövas för att säkerställa att fastigheterna fick ytterligare en livscykel på 40-50 år. Beräkningarna resulterade i investeringar på ca 650,000 kronor per lägenhet. Av detta behövde 50 procent gå till energiinvesteringar som kunde halvera energiförbrukningen. Den andra halvan av investeringspengarna skulle gå till stammar, tak, kök, badrum mm. Den totala investeringen i de 1,700 lägenheter som här var föremål för beräkningar landade alltså på 1,1 miljarder. Att jämföra med fyra miljarder i samhälleliga utgifter under åtta år för den låga sysselsättningsgraden i Lindängen.

I nästa steg gick dialogen över i en process för att undersöka om de nödvändiga fastighetsinvesteringarna kunde utformas på så sätt att delar av dem kunde bli sociala

investeringar för att bygga socialt kapital i Lindängen. Dessa diskussioner kom att spänna över en rad olika åtgärder, varav en var att inrikta fastighetsinvesteringarna så att en viss del av arbetskraften för de renoveringar som skulle utföras kunde rekryteras bland arbetslösa hyresgäster.

Resultat genom tålamod

Den fastighetsägare som tydligast ville prova nya arbetsmetoder för att öka sysselsättningsgraden bland sina hyresgäster var Trianon, ett lokalt företag i Malmö med då drygt 1000 lägenheter i Malmö, varav 460 i Lindängen. Med EU-stöd (erhållet med stöd av miljöförvaltningen i Malmö) investerar Trianon 50 miljoner (10 miljoner i EU-bidrag) för att halvera energianvändningen i sin fastighet på Vårsången i Lindängen. I den processen har Trianon tillsvidareanställt nio personer och deras underentreprenörer ytterligare elva på tidsbegränsade jobb (cirka ett år). Alla dessa har tidigare varit arbetslösa hyresgäster. Denna typ av lokalt jobbskapande har krävt ett nytt arbetssätt; av fastighetsägaren när det gäller upphandling av byggentreprenader, av byggentreprenörerna som måste kunna tillgodose vissa utbildningsbehov mm och av socialtjänst, stadsområdesförvaltning och Arbetsförmedling som varit tvungna att öka samordning och förståelse aktörerna emellan.

För första gången på 37 år byggs ett nytt flerbostadshus (ägt av Trianon) på Lindängen. Spaden sattes i marken i mitten på april 2015. Huset har 140 lägenheter, hälften bostadsrätt, hälften hyresrätt och byggs enligt en metod som maximerar byggkostnaden till ca 20 000 kr/kvm (Intervju Olof Andersson, VD Trianon april, 2015). Det verkligt nyskapande är dock att 25 procent av arbetskraften kommer från arbetslösa hyresgäster (tio jobb per år under fyra år). Investeringen har kunnat genomföras genom en unik uppgörelse mellan Trianon och Malmö stads fastighetskontor, initierad av Bygga om dialogen. Huset byggs på kommunal mark som hyrs ut till Trianon. Under tio år får fastighetsbolaget rabatt på tomträttsavgälden i utbyte mot att Trianon lever upp till sina åtaganden om lokalt jobbskapande. Fastighetsbolaget har infört kraven på 10 lokala jobb per år i kontraktet med sin huvudentreprenör (PEAB). För varje ”missat” lokalt jobb åläggs entreprenören ett vite på 100,000 kronor. Det Malmö stads fastighetskontor gör är att man byter kortsiktiga inkomster (tomthyra) mot långsiktiga (i form av jobb och ökat skatteunderlag).

Eftersom Trianon är ett privatägt bolag omfattas det inte av lagen om offentlig upphandling (LOU) och står alltså fritt att ställa vilka krav de vill på sina underentreprenörer, till exempel vad gäller lokala jobb. Men även kommunala bostadsbolag, som äger majoriteten av Sveriges miljonprogramsfastigheter, kan genom konsekvent användning av sociala klausuler, åstadkomma liknande resultat.

Att stärka samhällsväven

Samtidigt pågår olika processer i Lindängen för att stärka samhällsväven. Allaktivitetshuset (i Lindängeskolan) utvecklar konsekvent bara aktiviteter som föreslås från skolelever och ungdomar själva. Man bygger på det som visar sig fungera. Sedan Allaktivitetshuset öppnade har Lindängeskolan den snabbast positiva utvecklingen av skolbetyg av Malmös skolor. I en dialog som omfattar mer än 20 olika aktörer mejlas sakta ut investeringsplaner för det tidigare nedgångna Lindängen centrum, inklusive en ny matvaruaffär med delvis lokalt rekryterad arbetskraft, ett utvidgat bibliotek, en ny öppen förskola och upprustning av ännu en grundskola.

Den stora utmaningen har varit att hålla samman en så komplex process och förmå privata, offentliga, och idéburna organisationer ett bygga upp en gemensam förståelse av både problem och möjligheter, lära och acceptera skillnader i organisationskultur och sedan koordinera sina insatser. I detta arbete har stadsområde Söder (där Lindängen ligger) varit helt centralt. Genom etablerandet av Framtidens hus i Försäkringskassans gamla lokaler i Lindängen centrum har också en lokal ”hub” skapats där socialtjänst (Individ- och familjeomsorg) delat lokaler och gemensamt kunnat utnyttja sin stora lokala kännedom om individer och förhållanden i Lindängen. Framtidens hus har också varit öppet för en rad ideella föreningar.

I praktiken har mycket av *Bygga om dialogens* arbete bestått i att gradvis och med tålamod bryta ner barriärer för att gynna samverkan, kringgå vertikala beslutsstrukturer och skapa en miljö där det är tillåtet att pröva, och misslyckas, för att pröva igen, och lyckas.

Ytterligare en viktig aspekt förtjänar att framhållas.

”Det vi gör är inte välgörenhet. Det är sunt affärstänkande”, säger Olof Andersson, VD i Trianon.

Han ser en koppling mellan värdet på bolagets fastigheter i Lindängen och kvaliteten på de liv som levs i samma fastigheter. Potentialen för en förändring av Lindängen, liksom av andra miljonprogramsområden, ligger i just denna koppling mellan fastighetskapital, socialt- och humant kapital. Därför är Trianon också engagerat i en rad sociala aktiviteter på Lindängen. Man sponsrar t.ex. den lokala fotbollsklubben genom att betala halva medlemsavgiften för barn på området, man startar till hösten en öppen förskola och samordnar fritidsaktiviteter med Allaktivitetshuset på Lindängeskolan, som ligger 100 meter från Vårsången.

Mycket pekar på att transformering av landets miljonprogramsområden kan utjämna de stora skillnader, i inkomst, utbildning och hälsa, som karakteriserar svenska städer. *Bygga om dialogen* kan ses som ett konkret bidrag till nya metoder för att åstadkomma transformeringen som behövs genom att använda fastighetsinvesteringar som en hävstång för hållbar utveckling, både socialt, ekonomiskt och miljömässigt.

Sociala klausuler - en social investering

Bygga om dialogen illustrerar hur en privat aktör på fastighetsmarknaden tar ett socialt ansvar vid upprustning och nybyggnation i miljonprogramsområdet Lindängen. Flera andra privata aktörer ställer idag upp så kallade sociala klausuler i sina upphandlingar. Ett exempel är Victoria Park som anställer boende vid fastighetsskötsel i bostadsområdet Herrgården i Malmö. Sociala klausuler, vid såväl upprustning som nyproduktion av bostäder, ser ut att vara en framkomlig väg för att tackla en del av den problematik som idag präglar delar av de bostadsområden som byggdes under miljonprogramseran. De flesta fastigheter i dessa områden, där underhållsskuldena och behovet av energieffektiviseringar ofta är stora, ägs av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Hur ser förutsättningarna ut för de kommunala bolagen att arbeta på liknande sätt?

En omedelbar tanke kanske är att kommunala bostadsbolag borde ha vilka möjligheter som helst att upprusta fastigheter i miljonprogramsområden. Men sedan 2011 ställs lagstadgade krav på kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag att driva sin verksamhet på affärsmässiga villkor. Allmännyttan verkar således på samma finansiella villkor som vilka andra fastighetsägare som helst. Upprustning eller nyproduktion kan strikt sett inte ske om det inte går att ”räkna hem” i kalkylerna. Utifrån ett strikt företagsekonomiskt perspektiv finns det heller ingen skillnad mellan ett privat och ett kommunalt bostadsbolag när det gäller upprättandet av sociala klausuler. De

kommunala bostadsbolagen måste emellertid förhålla sig till Lagen om offentlig upphandling. Lagen reglerar köp som sker med allmänna medel. De medel som allmännyttan förfogar över bedöms vara sådana medel, trots att de härstammar från hyresintäkter och inte skattemedel. Det avgörande i detta fall är att kommunala bostadsbolag är just kommunala. Att de drivs enligt affärsmässiga principer och sedan länge inte får några statliga eller kommunala subventioner undantar inte allmännyttan från Lagen om offentlig upphandling. Detta innebär att allmännyttan måste upphandla all verksamhet och att den entreprenör som har lägst pris i normala fall vinner upphandlingen. Detta ger i sak inte allmännyttan sämre möjligheter att ställa krav i upphandlingarna. I likhet med hur flera kommuner (t ex Göteborgs stad) ställer krav på social hänsyn vid upphandling kan ett kommunalt bostadsbolag upprätta sociala klausuler, där den entreprenör som svarar på anbudet förbinder sig att exempelvis anställa arbetslösa personer från ett specifikt område. Det kommunala bostadsbolaget har emellertid inte möjlighet att själv välja fritt bland anbuden, utan är i de flesta fall förpliktade att välja den anbudsgivare som erbjuder tjänsten till lägst pris.

Forskning visar att sociala klausuler börjar bli vanligt i de allmännyttiga bostadsbolagen. Studier i forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan (Grander, 2015) har visat att ca 15 procent av de kommunala bostadsbolagen runt om i landet anställde lokal arbetskraft vid upprustningar och renoveringar under 2013. Örebrobostäder och Gårdstensbostäder i Göteborg är exempel på bolag där sociala krav vid upphandling har genomförts med goda erfarenheter. Ett annat exempel är det kommunala bostadsbolaget Telge Hovsjös satsning *Hovsjöbyggarna*, ett samverkansprojekt mellan bostadsbolaget, arbetsförmedlingen och arbetskooperativet Basta. Vid en upprustning i bostadsområdet Hovsjö anställdes 20 arbetslösa boende som fick en byggutbildning, praktik och möjligheten till vidare anställning. Efter satsningen hade 7 av de anställda fått en vidare anställning hos den upphandlade entreprenören och en fått en anställning i bostadsbolaget. (Nilsson and Lundmark, 2012; Grander, 2015)

Om vi vänder blicken åter till Malmö, har MKB Fastighets AB som äger och förvaltar över 23 000 bostäder har som mål att 10 procent av upphandlingarna under 2015 ska göras med sociala klausuler. MKB har identifierat den höga ungdomsarbetslösheten som ett speciellt problem som man vill bidra till att lösa genom att upprätta sociala klausuler i upphandlingarna. I praktiken innebär arbetet att leverantörer och entreprenörer inom markanläggning, byggservice och fastighetsnära tjänster förbinder sig att ge en arbetslös person i åldrarna 18 till 29 år visstidsanställning eller praktik för att utföra vissa uppgifter under entreprenaden. Ungdomarna måste vara boende i MKBs bestånd men inte nödvändigtvis i det område där arbetet sker. MKB samverkar i arbetet med Boost by FC Rosengård, ett arbetsmarknadsprojekt som drivs av fotbollsföreningen FC Rosengård i samverkan med bl. a. Malmö stad och Arbetsförmedlingen och finansieras med hjälp av medel från Europeiska Socialfonden. Grunden i Boosts arbete är att skapa ett stöd till arbetslösa ungdomar där avstamp tas i individens olika behov och förutsättningar. Syftet med satsningen är enligt MKB att stimulera sysselsättningsnivåerna och minska utanförskapet genom att ge unga personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden nya möjligheter. Anna Heide, CSR-chef på MKB, menar att företaget vill minska de trösklar som finns för ungdomar utan utbildning att ta sig in på arbetsmarknaden

”Vi vill ge dem en möjlighet att tas sig in på något sätt. Trösklarna är höga. Det måste finnas alternativ, och när alternativen kräver utbildning så måste vi göra något. Det krävs erfarenhet. Här kan ungdomar få en möjlighet till sådan erfarenhet och att få en referens. Att komma in för att se hur det fungerar på arbetsmarknaden. Det är den största vinsten som vi ser det”
(Anna Heide, MKB Fastighets AB).

Men det är inte enbart ett filantropiskt synsätt som ligger bakom MKB satsning. Man är tydlig med att satsningen också kan vara företagsekonomiskt försvarbar. ”Ju fler som kommer i arbete i ett bostadsområde, desto lugnare blir det.”, menar Anna Heide.

Vilka värden skapas i arbetet med sociala klausuler?

Som tidigare beskrivits i detta kapitel så resonerar fastighetsbolaget Trianon kring det företagsekonomiska värdet av sina sociala insatser i Lindängen. Trianons VD resonerar kring relationen mellan värdet på bolagets fastigheter i Lindängen och de sociala värden som finns i området. Man ser inte sig själva som någon välgörare. Det gör inte heller det kommunala bolaget MKB. Allmännyttan agerar sedan 2011 på samma finansiella villkor som vilka andra fastighetsägare som helst. Samtidigt är ett allmännyttigt uppdrag ”i vilket det ingår ett samhällsansvar” inskrivet i allmännyttans uppdrag (Regeringen, 2010). Samhällsansvaret för såväl MKB som Trianon ingår i en affärsmodell där syftet är att gå med vinst och där ett socialt ansvar är en faktor i detta vinstskapande. I det sociala ansvaret ingår en rad verksamheter förutom de sociala klausuler som diskuteras i detta kapitel, ofta i samverkan med lokalt föreningsliv och kommunala verksamheter.

Kan man då förstå arbetet med sociala klausuler som en social investering? Ett sätt är att studera besparingar och vinster av de sociala klausulerna i termer av finansiellt utfall. Ingvar Nilsson and Anders Wadeskogs (se t ex Salonen (red) 2015, 2015; Nilsson & Wadeskog, 2013, Lundmark & Nilsson, 2013) beräkningar av vad en arbetslös person kostar samhället illustrerar den samhällsekonomiska vinsten av att anställa en arbetslös person i arbetet med upprustningen av miljonprogramsfastigheter. Det som ställer till det är förstås att en sådan beräkning bygger på en rad antaganden. Vi kan till exempel inte veta att de arbetslösa personerna hade fått jobb på andra ställen om de inte blivit anställda genom *Bygga om dialogen*. Inte desto mindre kan en sådan kalkyl visa de stora dragen och principerna av huruvida satsningar som dessa är samhällsekonomiskt lönsamma eller inte. Ett problem vid diskussionen kring sociala investeringar har varit frågan om hur samhällsekonomiska besparingar som skapas av en insats även kan komma företaget till godo. Hur kan – i detta fall – en investering från en fastighetsägare inte bara skapa besparingar för samhället utan också återföras till företaget genom företagsekonomisk förtjänst? I *Bygga om dialogens* fall har detta återföringsdilemma lösts genom den rabatt som Malmö stad ger Trianon på tomträttsavgälden på den planerade nybyggnationen. Rabatten erbjuds i utbyte mot att Trianon lever upp till sina åtaganden om lokalt jobbskapande. Men som andra exempel visar ser även bostadsbolag som inte har denna typ av avtal med kommunen en företagsekonomisk vinst med att ta ett socialt ansvar i upphandling vid upprustning, fastighetsskötsel och nyproduktion. Forskningen visar att många kommunala bostadsbolag arbetar med sociala insatser efter en övertygelse om att det skapar företagsekonomisk vinst att få människor att trivas i sin bostad och i sitt bostadsområde. Bakom ett sådant resonemang ligger inte några kalkyler utan argument kring att välskötta fastigheter och bostadsområden skapar nöjda hyresgäster, mindre skadegörelse och slitage och därmed på sikt också höjda fastighetsvärden. Sambandet mellan sociala värden och monetära värden tycks vara självklart för fastighetsägarna.

Med detta konstaterat är det därför kanske mer intressant att resonera kring vilka sociala värden som sociala klausuler i upphandling kan skapa. Det sociala investeringsperspektivet (Malmö stad, 2013) lägger inte vikten vid det ekonomiska utfallet av en social insats, utan istället på hur sociala satsningar bör ställas i paritet med satsningar på exempelvis infrastruktur. Därmed bör även sociala värden lyftas. Tidigare forskning (Grander & Stigendal, 2012) belyser hur insatser som

främjar integration och social sammanhållning kan bidra till socialt hållbar utveckling och ökade sociala värden utifrån tre kriterier. För det första bör sådana åtgärder uppfylla det *potential- och orsaksorienterade kriteriet*. Detta innebär att åtgärderna ska fokusera på underliggande orsaker till problemen och inte på problemens symptom, det vill säga det som synes vara ett problem. Dessutom ska åtgärderna ta vara på tidigare erfarenheter, kunskaper och kompetenser hos olika aktörer och syfta till att göra ”med” istället för ”för”. Det arbete med sociala klausuler som har belysts här tar tillvara de boendes erfarenheter och kunskaper. Men projekten kan också sägas vara orsaksorienterade i den mening att man till viss del ser till arbetslöshetens orsaker. Som Anna Heide resonerar så är trösklarna till arbetsmarknaden höga, och genom att anställa personer som saknar utbildning och erfarenhet så vill man bidra till att minska denna barriär som håller många ungdomar i utanförskap.

För det andra bör åtgärder uppfylla det som kallas det *dubbla integrationskriteriet*. Med detta avses att insatser som främjar integration och social sammanhållning måste ge människor möjligheten att bli både socialt integrerade och systemintegrerade. Lite förenklat kan sägas att social integration innebär en känsla av delaktighet, att känna att man hör hemma i en gemenskap. Med systemintegration avses faktisk delaktighet. Genom att vara systemintegrerad spelar man en roll, till exempel genom att ha en uppgift på en arbetsplats. Den forskning som gjorts visar att satsningar på anställning av ung lokal arbetskraft skapar stolthet hos ungdomarna, både över sin egen insats och över resultatet för bostadsområdet (Grander, 2015; Grander & Stigendal, 2012; Boverket, 2010). Förutom avlönat och meriterande arbete har sådana insatser dessutom skapat en social samvaro, ökad självkänsla och kollektiv identitet. Det har också visat sig att skadegörelse minskar i aktuella områden, vilket leder till minskade förvaltningskostnader och därmed också högre avkastning samt på sikt ökade fastighetsvärden (Blomé, 2010).

För det tredje bör åtgärder uppfylla det *relationella kriteriet*. Detta kriterium handlar om hur den segregerade staden kan bekämpas. Åtgärder som syftar till att minska segregationen bör syfta till att skapa social sammanhållning mellan geografiskt åtskilda grupper med skillnader i levnadsvillkor. Det vill säga att de ska syfta till att bryta den segregation som har uppstått som en följd av relationen mellan utanförskap och det innanförskap som samhället kan sägas ha utvecklats till (se t. ex. Stigendal, 2011). För att kunna minska barriärerna mellan utanförskap och innanförskap och därmed kunna bidra till integration och social sammanhållning måste åtgärderna syfta till att förändra såväl utanförskapet som innanförskapet. Ett sätt är att diskutera och förändra de barriärer som finns mellan innanförskap och utanförskap. Genom att anställa lokal arbetskraft eller ungdomar som saknar många av de formella kraven för att komma in på arbetsmarknaden kan barriären in till arbetslivet sänkas. Även om oftast handlar om ett fåtal personer som får anställning så visar forskningsresultat på att dessa personer kan gjuta hopp i andra boende och visa att en väg bort från arbetslöshet är möjlig, samtidigt som förtroendet mellan hyresgäst och fastighetsägaren ökar.

Dessa potentialbefrämjande, integrationsbefrämjande och segregationshämmande åtgärder kan stärka individer i sina roller och i sina sociala sammanhang och därmed skapa möjlighet för dem att komma att integreras i samhället. Men lika viktigt är att de samhälleliga institutionerna sänker barriärerna och på så sätt erbjuder fler en väg från utanförskap till innanförskap. Sociala klausuler i upphandlingar är ett sätt att sänka barriärerna och därmed skapa sociala värden. Inte bara genom att erbjuda ett arbete och därmed en möjlighet till systemintegration – genom en ömsesidig tillit mellan boende och fastighetsägare kan stadens sociala sammanhållning stärkas. Samtidigt kan insatserna skapa finansiella värden genom samhällsekonomiska besparingar och minskade kostnader för fastighetsägarna. Sociala klausuler i upphandling kan således betraktas som en social investering utifrån såväl ett socialt investeringsperspektiv som samhällsekonomiska och företagsekonomiska utfall.

Referenser

- Balkfors (2014): *Malmökommissionen visar vägen*, Socialmedicinsk tidskrift (2014: 91.5 sid. 448)
- Blomé (2010) Ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden. Karlskrona, Boverket (2010) *Socialt hållbar stadsutveckling - en kunskapsöversikt*. Karlskrona.
- Energimyndigheten (2013) *Energistatistik för flerbostadshus* ES 2014:03.
- Grander M (2015) Allmännyttans samhällsansvar. I: Salonen T (red), *Nyttan med allmännyttan*, Stockholm, Liber.
- Grander M & Stigendal M (2012) *Att främja integration och social sammanhållning. En kunskapsöversikt över verkamma åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Stockholm, Sveriges Kommuner och Landsting.
- Malmö stad (2013) *Malmös väg mot en hållbar framtid. Hälsa, välfärd och rättvisa. Kommission för ett socialt hållbart Malmö*. Östergren P-O and Stigendal M (red), Malmö.
- Nilsson & Wadeskog (2013): *Ensam är inte stark. En miljonprogramssatsning i Lindängen och det sociala kapitalet*. Konsultrapport till Miljöförvaltningen, Malmö stad.
- Malmö stad (2014) *Tillväxt och skattekraft*, Malmö stad, PWC december 2014.
- Malmö stad (2012) *Faktaunderlag för Bygga om Dialogen*, Miljöförvaltningen.
- Malmö stad (2010) *Miljonprogramsområden i Malmö byggda 1961-1975*, Stadskontoret, Malmö stad
- Nilsson I and Lundmark E (2012) *Det omöjliga tar bara något längre tid. Hovsjösatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv*. Södertälje, Telge.
- Nilsson Lundmark E and Nilsson I (2013) *Under ytan, Telge Tillväxt - ett socioekonomiskt bokslut*. Södertälje.
- Nilsson & Wadeskog (2013): *Ensam är inte stark. En miljonprogramssatsning i Lindängen och det sociala kapitalet*.
- OECD (2011) *Divided we stand. Why inequality keeps rising*, OECD Publishing.
- Regeringen (2010) *Regeringens proposition 2009/10:185. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*.
- Salonen T (red.) (2015) *Nyttan med allmännyttan*, Stockholm, Liber
- Stigendal M (2011) *Malmö - de två kunskapsstäderna*. Malmö, Malmö stad.
- Svenska Dagbladet Miljardrustning - miljonprogrammet måste renoveras, publicerad 2010-08-25. http://www.svd.se/miljardrustning-miljonprogrammet-maste-renoveras_5186815
- Intervju med Trianons VD Olof Andersson, 13 april 2015.
- Intervju med Anna Heide, CSR-chef MKB Fastighets AB 10 juni 2015.

En byggentreprenörs erfarenhet av renovering med social hållbarhet

Exemplet Vivalla

Roba Ghadban, Lina Wedin Hansson och Faiz Mawlayi

Vivalla är ett bostadsområde i Örebro. Delar av området ska renoveras och moderniseras till ett mer hållbart bostadsområde, både i termer av miljömässiga åtgärder och socioekonomiska åtgärder. Skanska har jobbat i nära samarbete med det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder AB (ÖBO), arbetsförmedlingen samt andra aktörer för att gemensamt få till en lokal arbetsmarknadssatsning med fokus att hjälpa så många som möjligt till egen försörjning genom praktik i projektet, språk- och utbildning genom arbetsförmedlingen.

Bakgrund

Vivalla är en stadsdel i västra Örebro som består av cirka 2400 lägenheter och är hem till cirka 7000 invånare. Området byggdes ursprungligen på 1970-talet som en del i det så kallade Miljonprogrammet. Då, en modern trafik- och funktionsseparerad stadsdel med låg bebyggelse och stora generösa innegårdar som möte den akuta bostadsbristen och tidens stadsplaneideal. Nu cirka 40 år senare är områdets bostadsstandard eftersatt och modernismens stadsplaneideal är på vissa plan ifrågasatt. Bostäderna läcker ut värme och är allmänt eftersatta vilket innebär höga driftkostnader.

Vivalla är ett av Örebros mest mångkulturella områden, men lider av en hög arbetslöshet.

Skanskas resa mot social hållbarhet har pågått länge. En avgörande vändning mot ett mer ansvarsfullt och medvetet företagande kom i och med katastrofen på Hallandsåsen. Den bidrog till ett accelererande engagemang för miljöfrågorna, parallellt med ett växande ansvar för säkerhetsfrågor inom hela Skanskakoncernen. Med en ökad erfarenhet av att arbeta med så kallade miljonprogramsområden, tar vi på Skanska idag ett samlat grepp om hållbarhetsfrågorna och gör kunskaper om företagets miljöpåverkan och sociala aspekter till en avgörande affärs fördel.

Örebrobostäder och Vivallaprojektet

ÖBO bestämde sig för att arbeta aktivt med stadsdelen Vivalla och bjöd in entreprenörer att inkomma med anbud utifrån ett förfrågningsunderlag som tydliggjorde sociala och miljömässiga krav. I inbjudan att lämna anbud angavs följande:

ÖrebroBostäder AB har i och med denna handling som ambition att hitta en samarbetspartner för att utföra om- och nybyggnation på ett antal fastigheter i sitt bestånd. Vi vill tillsammans med en entreprenör utföra framtidens boendemiljöer utifrån befintliga förhållanden. Ett arbete som kommer att pågå under lång tid.

ÖBO:s styrelse antog 2010 en Generalplan för Vivalla för att långsiktigt förnya området, bland annat utifrån att det är Örebro och ÖBO:s största bostadsområde. Dessutom var området en utmaning när det gäller exempelvis segregation, trygghet och kundnöjdhet. Några huvudpunkter togs fram för att leda arbetet med området: min gård – mitt kvarter, olika rum i utemiljöerna, nya husalternativ, länka samman stadsdelen med staden och klimatsmart energieffektivisering. Inom detta var ett särskilt fokus på Visgatan och ”Mitt Gröna Kvarter” som ett koncept för att förnya ett kvarter på ett nytt sätt. Upphandlingsförfarandet var öppet förfarande och entreprenadformen totalentreprenad. Avtalstiden uppgår till 4 år och ett samarbetsavtal upprättas där några av delprojekten utförs i partnering. Förfrågningsunderlaget bestod av en kvalificeringsdel där ekonomi och kapacitet skulle bevisas för att komma vidare. Utvärderingen bestod av 6 delområden: projektorganisation (25%), arbetsmodell partnering (25%), ekonomi – pris (15%), kvalitet- och miljöledningssystem (10%), arbetsmarknadssatsning (15%) och företaget (10%). Skanskas anbud fick högst betyg när det gällde organisation, arbetsmodell partnering, kvalitet och miljö, samt på företaget och dess arbete med forskning och utveckling av bostäder, bemötandefrågor och hushållning med energiresurserna. Skanska låg även högt på övriga parametrar, men hade inte lägst pris, eller högst betyg när det gällde arbetsmarknadssatsning. Alltså var inte priset avgörande för vem som skulle få uppdraget.

Skanskas uppdrag och samverkan

Skanska ska i 4 år renovera delar av Vivalla åt ÖBO. I de tre första faserna av projektet har Skanska renoverat 103 lägenheter i 1-2 våningar, och innergårdar har rustats upp med nya vägar och planterade ytor. I kommande etapper fram till 2017 kommer Skanska att renovera och bygga ytterligare 379 lägenheter och radhus, samt göra betydande förbättringar av utemiljöerna. De första 24 lägenheterna var färdiga för inflyttning i juni 2014.

Skanska har upprättat ett långsiktigt strategiskt partneringavtal med ÖBO, underentreprenörer och konsulter, som tillsammans med arbetsförmedlingen erbjuder utbildning och praktikplatser till långtidsarbetslösa vivallabor. Praktiken kan leda till anställning hos Skanska, ÖBO eller någon annan projektpartner. Partneringavtalet ligger i linje med Skanskas ambition att bidra till en ökad socioekonomisk hållbarhet och stärka de samhällen företaget är verksamt i. I samband med att Örebrobostäder beslutade om den omfattande renoveringen av Vivalla fick företaget finansieringsstöd för sitt koncept Mitt Gröna Kvarter från Delegationen för Hållbara Städer. Inom ramen för Mitt Gröna Kvarter har Örebrobostäder tillsammans med Skanska och andra intressenter testat nya lösningar och arbetssätt för att främja ett mer ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i upprustningsprocessen. De lärdomar och erfarenheterna vill Örebrobostäder ta med sig och inkludera i sin renoveringsstrategi för att ta sig an hela Vivalla och på sikt även andra bostadsområden i sin portfölj. Örebrobostäder har för avsikt att lära sig och upprepa lyckade lösningar som ingår i projektet för att renovera hela Vivalla. Vivalla är också en del av Skanskas Miljonhemmet koncept, vilket är en intern Skanskaplattform för att dela goda exempel i upprustningen av miljonprogramsområden.

Sociala aspekter

Utbildning och praktik

Skanska har tillsammans med Örebrobostäder och arbetsförmedlingen tagit fram och utvecklat en gemensam utbildnings- och arbetsmarknadssatsning som svar på Örebro kommuns vilja att motarbeta arbetslösheten i stadsdelen Vivalla. Initiativet innebär att Skanska och partners (konsulter och underentreprenörer) tillsammans erbjuder praktikplatser och mentorskap som syftar till att leda till antingen anställning eller vidareutbildning. I Partneringavtalet framgår att mellan 50 till 80 Vivallabor ska få möjlighet till praktik under projektetiden på fyra år.

Den lokala Arbetsförmedlingen hjälper till att matcha potentiella praktikanter med projektet, och har hittills fått över 200 sökande. Arbetsförmedlingen står för ersättning under praktiktiden, som är upp till 3 månader för individer under 25 år och upp till 6 månader för de över 25 år. Efter genomförd praktik är det möjligt att Skanska eller någon av projektpartners erbjuder praktikanten en lärlingsplats. Skanska kräver att varje projektpartner tar minst en praktikant under den period de arbetar på Vivalla projektet. Skanska har utvecklat ett särskilt utbildningsprogram för handledare som är ansvariga för praktikanter som alla handledare i projektet måste gå på.

Konsekvenser för boende

En annan viktig social konsekvens när det gäller Vivallaprojektet i stort är påverkan på återflyttning efter evakuering, samt hyreshöjningskonsekvenser. Utvärdering av detta för omkringliggande områden där renovering genomförs pågår för tillfället och en rapport ska vara färdig till årsskiftet. Preliminärt kan man i nuläget se en ganska låg återflyttningsgrad, samt hyreshöjningar på mellan 9-20% beroende på renoveringsgrad och tillval som hyresgästerna själva valt. Denna utvärdering är dock inte färdigställd och således inte redo för några säkra slutsatser.

Utvärdering och utfall

Det pågår utvärderingar av Vivallaprojektet på flera nivåer inom Skanska, ÖBO och i samarbete med högskolor och universitet. Det som utvärderas är konsekvenser och sociala värden med renovering och insatser i området, liksom den samhällsekonomiska nyttan med att integrera sociala hänsyn i den här typen av samhällsbyggnadsprojekt. Konkreta utfall ur arbetsmarknadssatsningen så här långt i Vivalla är att 43 personer har fått praktik, varav 4 är aktiva just nu. Tolv av de 39 har gått vidare till en anställning och två till vidareutbildning.

Samhällsnytta

Samhällsnyttan av de sociala åtgärderna i Vivalla är svår att redovisa i siffror och många delar av den är svår att avgränsa. Därför är det också svårt att med säkerhet kunna beräkna samhällsnyttan då den är avhängig av en viss insats eller insatser.

Utvärderingsprojekt pågår alltså där ÖBO har forskare som tittar på konsekvenserna för de boende när det gäller hyresnivåer och återflyttningsgrad. Skanska har initierat en utvärdering av den ekonomiska samhällsnyttan, eller samhällsvinsten på att göra sociala investeringar. En konsult i nationalekonomi är anlita för att titta på hur man kan sätta siffror på dessa konsekvenser och effekter samt kartlägga processen bakom och investeringen från Skanska,

ÖBO och arbetsförmedlingen. I detta undersöks huruvida man kan se på det som en social investering där man ställer den sociala investeringskostnaden mot samhällsvinsterna de kan leda till. Vinsten skulle man då kunna räkna på utifrån vad det skulle ha kostat samhället att avstå från den sociala investeringen. Rapporten ska vara klar sen höst 2015. Ett preliminärt resultat av ekonomisk samhällsnytta är att om 12 personer tas ur försörjningsstöd och in i arbete, sparar samhället ca 80MSEK på det över en period om 25 år, varav de första 10 åren innehar den dominerande delen av effekten. Skanska avser med utvärderingsprojektet bygga upp sin kompetens i samhällsekonomiska utvärderingar samt mekanismerna bakom kvalitativa och framgångsrika sociala investeringar.

Slutliga reflektioner

Vi kan med säkerhet säga att merparten av medverkande partnerföretag i projektet har en annan erfarenhet idag än när projektet påbörjades, om hur och var man kan hitta nya medarbetare. De lokala insatserna blir förutsättningar för att långsiktigt skapa förändringar i området, mycket tack vare det nära samarbetet mellan arbetsförmedlingen, Skanska, ÖBO och andra företag.

Under tiden som Vivallaprojektet fortlöpt har ett flertal initiativ tagits med och utan Skanska, där mångfald och framtidens arbetsmarknad diskuterats och där nya relationer har och håller på att etableras. Skanska inledde ett nära samarbete med Fryshuset för att förstå mekanismerna av unga i utanförskap genom att prova på olika tjänster som Fryshuset erbjuder, t ex mentorskap för ”streetsmarta” ledare och har även gått med i Byggindustrins adept/mentorskaps program. Samtidigt som uppstarten av Vivalla-projektet startades Skanskas Internationella Ledarskapsprogrammet (ILP) för utländska akademiker/ingenjörer i samarbete med Arbetsförmedlingen där syftet är att genom riktade insatser som t ex skraddarsydd praktikprogram och komplettering och byggnadsutbildningar påskynda processen att gå från arbetsökande till arbetande hos Skanska och möta Skanskas ökade behov av erfaren produktionspersonal samt understödja företagets strategier för ökad mångfald och inkludering. Två omgångar av ILP har genomförts och den tredje omgången startas under hösten 2015 med hittills väldigt goda resultat där majoriteten av deltagarna har fått anställning inom Skanska och Skanska har fått ökad erfarenhet av vad en kvalitativ och framgångsrik arbetsmarknadsinsats kräver för insatser.

Skanska har, sedan uppstarten av Vivalla-projektet, fortsatt att vidta åtgärder för att öka kompetensen i lyft av bostadsområde, utanförskap, arbetsmarknadsinsatser till olika målgrupper för att både möta ett rekryteringsbehov och understödja strategin för ökad mångfald och inkludering samt kunna erbjuda kvalitativa arbetsmarknadsinsatser som del av en hållbar områdesutveckling till de alltfler kunder som efterfrågar liknande insatser som ÖBO.

Social hållbarhet handlar om trygghet, dialog och arbetstillfällena

Madeleine Nobs

Inledning

Länge har hållbar renovering, och hållbarhetsfrågor i stort, fokuserat till största del på miljömässig hållbarhet och inte i lika stor grad på sociala och ekonomiska aspekter. Det har näst intill varit okej att sätta likhetstecken mellan hållbarhet och miljö. Så ser det inte ut i dagsläget. Idag ställs det högre krav på att vi tar hand om vår samhällsutveckling – socialt, ekonomiskt och ekologiskt. För oss på NCC är det viktigt att hela tiden utveckla nya hållbara lösningar för att uppfylla vår vision om att förnya vår bransch och kunna erbjuda de bästa hållbara lösningarna. Vi kan idag se ett ökat intresse från kommuner och fastighetsägare gällande krav i deras förfrågningsunderlag på den sociala hållbarheten. Att möta dessa krav är en självklarhet för oss. Men framförallt är det en självklarhet för oss att arbeta med social hållbarhet för att vi vet vilket mervärde det ger till samhället. Social hållbarhet är den dimension av hållbarhet som ofta upplevs som svårast att definiera. Social hållbarhet för oss handlar om att sätta människan i centrum och fokusera på de mjuka värdena såsom jämställdhet, mänskliga rättigheter, mångfald och trygghet.

Hållbar renovering

Miljonprogrammet var den stora bostadsbebyggelsen som pågick i Sverige mellan åren 1960-1975. Idag finns det ca 650 000 bostäder som byggdes under den tiden som är i behov av att renoveras. Även delar av stadsstrukturen, exempelvis gårdar, parker och grönområden är i stort behov av upprustning. Vi på NCC håller på att utveckla nya affärsmodeller för upprustningen av miljonprogramsområden. Vårt mål är att öka den sociala och ekonomiska integrationen, men självklart också att leva upp till en hög miljöprestanda. För oss handlar renoveringar om så mycket mer än bara energieffektiviseringar, stambyten och andra tekniska åtgärder. Många bostadsområden från miljonprogramstiden präglas idag av ett utanförskap och otrygga förhållanden. Dessa förhållanden kräver sociala åtgärder och vi på NCC är speciellt glada över våra tre sociala erbjudanden vi kan erbjuda kunden i samband med en renovering. NCC:s tre erbjudanden; trygghet, dialog och arbetsmarknadsåtgärder sätter människan i fokus och går ut på att stärka områdena socialt.

NCC:s tre erbjudanden

Genom trygghet, dialog och arbetsmarknadsåtgärder kan vi tillsammans med beställare och de boende rusta upp bostadsområdet på ett socialt hållbart sätt. Vi på NCC har en ett medvetande om att en upprustning inte enbart handlar om tekniska åtgärder. Man måste se det i ett bredare perspektiv där de mjuka frågorna är otroligt betydelsefulla. Genom våra erbjudanden kan man utvinna långsiktiga positiva effekter för den enskilda människan, hela stadsdelar och samhället i stort.

Trygghet

Att känna trygghet i bostadsområdet är en av de faktorer som de boende värderar som högst i undersökningar gällande boendemiljön. Trygghet får inte enbart handla om bevakning och kontroll. Grunden i att bygga upp en trygg och trivsamt bostadsmiljö handlar om att få människorna att vilja använda sin stad. Vårt första sociala erbjudande handlar om att erbjuda hjälp till fastighetsägare och kommuner att stärka tryggheten i bostadsområdena. Genom vår process som är uppdelad i tre steg – analys, dialog och verktyg, gör vi detta möjligt. Inledningsvis genomförs en omfattande analys av områdets trygghetsstatus. Vi identifierar åtgärder som kan vara lämpliga för att höja tryggheten i just detta område. I steg två handlar det om att skapa en dialog med de boende. Vi vet att det är dem som känner till området bäst och värderar därför deras åsikter och tankar högt i denna process. Analysen och dialogen sammanställs sedan och konkreta åtgärdsförslags tas fram för att höja tryggheten i området. Genom att öka tryggheten i området kan vi skapa en positiv uppåtgående spiral. Området får ett bättre rykte vilket leder till större attraktionskraft. Tryggare miljöer lockar också flera människor att vistas utomhus vilket gynnar integrationen. Bättre sammanhållning och samhörighet kring den gemensamma boendemiljön leder till att man värnar om sin omgivning och risken för nedskräpning och skadegörelse minskar.

Dialog

Vårt andra sociala erbjudande kallar vi för dialog. Vi på NCC vet att en av nyckelfaktorerna till ett lyckat renoveringsprojekt handlar om dialogen mellan alla inblandade parter. Det krävs en nära dialog med våra beställare, fastighetsägare och kommuner, men även med våra slutanvändare, de boende. Det är viktigt att få de boende att känna sig delaktiga under hela processen, därför introducerar vi dem i ett tidigt skede. På så sätt ger vi dem chansen att vara med och påverka redan från början. Vi utgår från fyra viktiga faktorer för att skapa en bra dialog; platsen, intressenterna, befintlig struktur och återkoppling. Val av platsen där vi öppnar upp för dialog är viktig, vi ser gärna att platsen ligger i anslutning till projektet. Förslagsvis kan en lokal på bottenvåningen rustas upp och användas för att skapa dialoger i. Det är sedan viktigt att anpassa dialogen efter rätt målgrupp. Vi tar reda på vilka de boende är så att vi förmedlar ut rätt information på rätt sätt. Vi undersöker också om det finns befintliga nätverk i området som vi kan ta del av och utnyttja för att nå ut till ännu flera intressenter på ett enklare och trovärdigt sätt. Återkopplingen är en oerhört viktig del i dialogarbetet. Resultatet av dialogarbetet är viktigt att förmedla ut till alla inblandade. Det är där intressenterna får bekräftelsen att deras åsikter tas på allvar. Resultatet ska sammanfatta vad man kommit fram till under dialogerna, vilka förslag man kommer jobba vidare med samt motiveringar till varför vissa förslag inte gått igenom. Risken för klagomål minskar då de boende blir involverade i ett tidigt skede och har chans att tycka till. Att ha en kontinuerlig dialog genom hela projektet, upplysa om vad och när saker sker, leder till att de boende får en positivare känsla och känner sig lugnare.

Social hållbarhet handlar också om att renoveringen sker under trygga förhållanden för de boende. I ett renoveringsprojekt måste man, till skillnad från nyproduktion ta hänsyn till de boende under själva produktionen. Man måste vara väl medveten om att renoveringen innebär ett intrång i människors privata rum och ha respekt för det. Dialogarbetet är därför ett redskap för oss att förmedla tydliga instruktioner så att de boende vet när vi kommer att befinna oss i just deras lägenhet. Vi är också noggranna med att arbetsplatserna är rena och välskötta, ingen boende ska behöva komma hem till sin lägenhet och snubbla över maskiner eller dylikt.

Arbetsmarknadsåtgärder

Det tredje erbjudandet handlar om arbetsmarknadsåtgärder. NCC vill hjälpa till att ta till vara på all oförlöst arbetskraft som finns i närheten av våra projekt. Konceptet som handlar om arbetsmarknadsåtgärder är ett samarbete med arbetsförmedlingen och gör det möjligt för oss att erbjuda människor jobb i våra projekt. Konceptet innehåller tre olika vägar. Den första vägen innebär att vi erbjuder personer med utbildning och erfarenhet praktik i våra projekt och i framtiden en eventuell anställning. Den andra vägen gäller utbildade personer som saknar erfarenhet. Vi ger dem chansen att vidareutbilda sig genom praktik och lärlingsjobb i projektet. Den tredje och sista vägen kallar vi ”jobbskolan”. Denna är anpassad till den som saknar både utbildning och erfarenhet. Vi har här möjligheten att erbjuda både utbildning och praktik i våra projekt.

Anställningsprocessen startar med en dialog med arbetsförmedlingen för att välja ut lämplig lokal kompetens. Därefter hålls möten med representanter från våra underleverantörer i projektet för att undersöka om det finns några konkreta uppgifter som kan tilldelas till våra lärlingar och praktikanter. Korta intervjuer med kandidaterna hålls sedan och därefter ser vi om någon av våra tre vägar passar just denna person. Dessa erbjudanden hjälper människor i utsatta områden att ta sig in på den svenska arbetsmarknaden. Det blir en tryggare känsla när de boende jobbar i projektet och det blir mindre underhållskostnader - du är mer rädd om det du själv varit med och byggt upp.

Nordic Built Challenge

Hösten 2013 ställde NCC tillsammans med arkitektföretaget Spridd upp i en interdisciplinär design tävling. Tävligen, som kallades Nordic Built Challenge gick ut på att ta fram ett koncept för att renovera en redan befintlig byggnad i varje nordiskt land. Det svenska bidraget skulle utgå ifrån en av Botkyrkabyggens fastigheter på Krögervägen i Fittja, i södra Stockholm. Konceptet som NCC tog fram kallades Fittja People´s Palace och vann första pris i tävlingen. Tanken med konceptet var att skapa något som var ekonomiskt, ekologisk och socialt hållbart, med hyresgästerna i fokus. Nöjda hyresgäster är något vi på NCC värderar högt i våra renoveringsprojekt och vi ser det som ett tecken på en lyckad renovering. Därför krävs det lösningar som är anpassades för de boende. Juryns motivering för vårt vinnande bidrag löd: *”Fittja People´s Palace har som helhet lyckats balansera önskemålet om modernisering och energieffektivisering med respekt för de boendes ekonomi, hushållande av jordens resurser och kulturbistoriska hänsyn”*.

Miljonprogramklockan

Under tävlingens gång tog NCC även fram den så kallade ”miljonprogramsklockan”. Miljonprogramsklockan är ett analysverktyg som utgår från 12 punkter som sammanfattar en helhetssyn på en hållbar renovering - socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Det gäller att se ett samspel mellan dessa olika faktorer och sedan hitta små strategiska lösningar på alla plan. Alla renoveringsprojekt är unika i den meningen att behovet av upprustningsåtgärder skiljer sig på olika punkter. Därför får man se till varje punkt på miljonprogramsklockan och analysera den efter just de projektets behov. En av de stora utmaningarna i upprustningen av miljonprogramsområden, som vi på NCC lägger stor vikt på är att undvika stora hyreshöjningar. En lyckad renovering är ingen renovering då de boende tvingast flytta pga. att de inte har råd att bo kvar. Miljonprogramsklockan är ett analysverktyg som vi på NCC kommer jobba med i

framtida upprustningar i miljonprogramsområden. Nedan finns en sammanfattande bild på miljonprogramsklockan med tillhörande beskrivningar av de tolv olika punkterna.

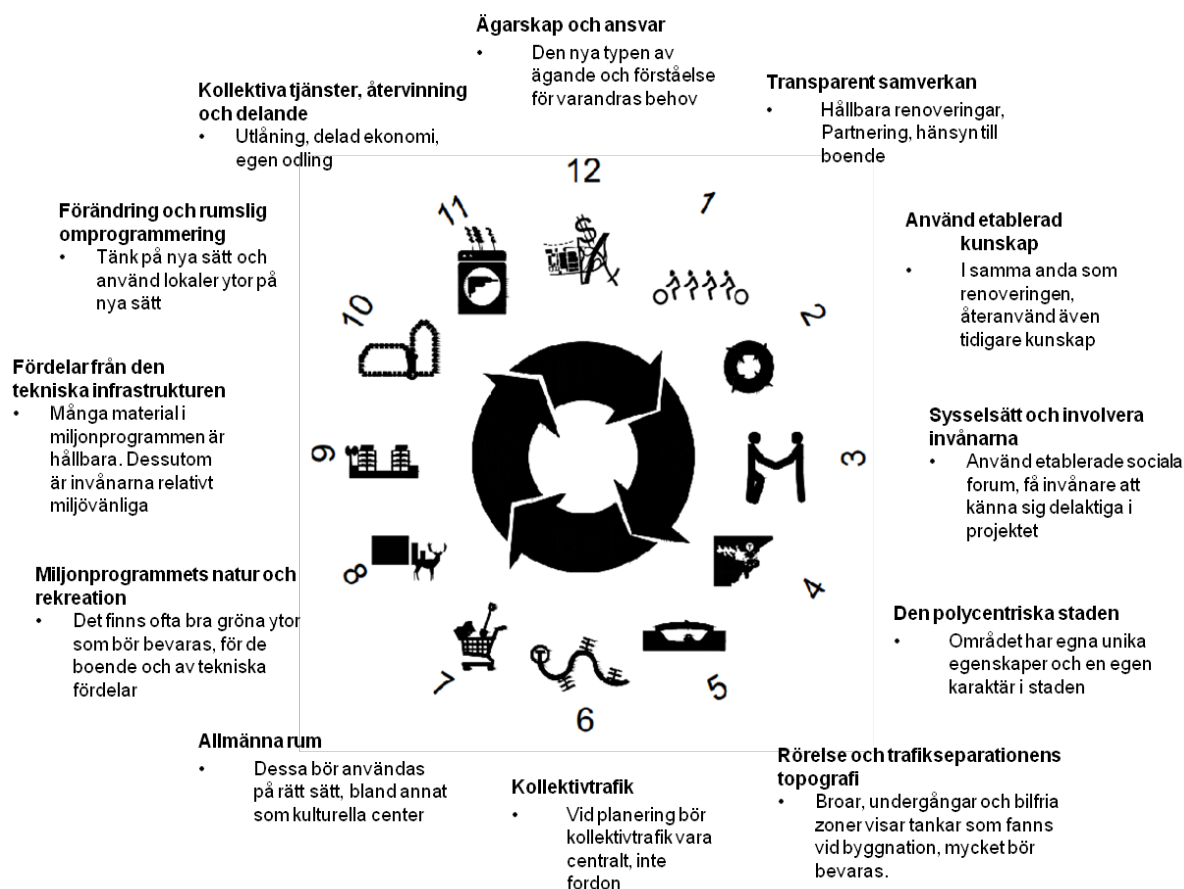


Bild 1. Miljonprogramsklockan.

Slutord

Vi på NCC jobbar utifrån ett holistiskt synsätt där alla tre dimensionerna av hållbarhet är inkluderade – den sociala, den miljömässiga och den ekonomiska. Vi försöker hela tiden hitta nya lösningar för att få de tre dimensionerna att samspela ännu bättre med varandra. Nya hållbara produkter och tjänster utvecklas som framförallt fokuserar på att vara energisnåla, klimatanpassade och resurseffektiva. På så sätt kan vi hela tiden minska vår egna och kundens miljöpåverkan. Även nya produkter och tjänster som fokuserar på den sociala hållbarheten utvecklas. Vi är trötta på det traditionella tankesättet i byggbranschen där den sociala hållbarheten ofta kommer i skymundan. Många byggprojekt, renoveringar som nyproduktion fokuserar mer på själva produkten och utsluter människan. Vi jobbar för att sätta människan i centrum. Vi jobbar för de boendes bästa, både under och efter produktionen.

NCC är ett av Nordens ledande byggbolag. Det vi skapar syns och har betydelse för medborgaren. Eftersom vi är ett så stort bolag har vi en enorm chans att påverka samhällsutvecklingen i rätt riktning. Den chansen är något vi tar vara på, vi vill hela tiden bli bättre och strävar alltid efter att kunna erbjuda de mest hållbara lösningarna.

Utblickar och nya perspektiv

Sätter hyressättningsystemet käppar i hjulen för en hållbar utveckling?

Fredrik Olsson och Angelica Starke

Problematiken

I Sverige idag har vi ökande problem med segregation och hög arbetslöshet. Många av de stadsdelar som är mest segregerade är de som är byggda under rekordåren och kanske i huvudsak miljonprogrammet. Områdena står till stor del inför omfattande renoveringar och behovet är enormt ur ett riksperspektiv. Konsekvensen av renoveringsbehovet är på sikt stigande hyror oavsett på vilket sätt man renoverar, och då för en grupp hyresgäster som kanske inte har betalningsförmågan. Detta står klart för alla berörda i branschen idag.

Med hundratals uppdrag för såväl allmännyttiga fastighetsbolag, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i storstadsregionerna tycker vi på Rotpartner från vår horisont oss se ett tydligt mönster i hur fastighetsbolag ser på sin roll och hur de agerar utifrån sina förutsättningar.

Lönsamhet?

Det finns en relativt stark tradition i fastighetsbranschen att med hjälp av nyckeltal kalkylera lönsamheten i projekt. Veldig ofta är direktavkastningsmodellen den enkla vägen för att kunna ta beslut och det är också enligt vår uppfattning den grund som är dominerande. Att väga in framtiden i kalkylen är svårt, på alla sätt, men kanske borde man problematisera mer i frågan om framtida utveckling om man är en relativt långsiktig fastighetsägare? Men hur långt ska man tänka som fastighetsägare, för sin egen skull och samhällets?

Enligt vår erfarenhet så kan man kortfattat säga att i de fall fastighetsägaren jobbat med en helhetssyn i företaget, en renoveringsstrategi för hela beståndet, har man många gånger analyserat situationen och på ett mer grundligt sätt förutspått framtida ekonomiska scenarior och sociala konsekvenser för respektive fastighet och dess hyresgäster. Detta ger den egna organisationen en trygghet i beslut som är mer underbyggda än enbart en traditionell ekonomisk kalkyl med fokus på direktavkastningen. Man vågar helt enkelt se helheterna tydligare. Tyvärr är dock osäkerhetsfaktorerna stora för hur man skall kunna väga in utvecklingen socialt i ett område ur ett ekonomiskt perspektiv. På vilket sätt ska man värdera konsekvenserna för hyresgäst, hus, kvarter, stadsdel, stad eller planeten vi lever på? Vilket ansvar ska man rimligen ta som fastighetsägare?

I en organisation där man har lönsamhetskrav, baserade på en direktavkastningsmodell som styrande, så försvårar det enligt vår syn möjligheterna att skapa en bra dialog med de boende. Att ge de boende inflytande genom dialog och workshops blir istället en osäkerhetsfaktor gentemot projektkalkylen, vilket skapar barriärer inte minst mentalt.

Strävan efter standardhöjande åtgärder

En trend idag är att framförallt större privata fastighetsägarna börjat renovera på andra sätt, man utför renovering av styckevisa lägenheter vid omflyttning. Man renoverar således en ”tom lägenhet” och slipper godkännandeprocessen med hyresgästen. En ny hyresgäst kan sedan flytta in i en nyrenoverad lägenhet till en väsentligt högre hyra, på helt frivillig bas.

Här finns en tydlig tendens i branschen; hyran i en styckevis renoverad lägenhet är ofta högre än om motsvarande lägenhet skulle bli renoverad på samma sätt i ett större ombyggnadsprojekt. Detta trots att resultatet i det närmsta är detsamma för hyresgästen, men man har i mindre grad tagit hand om husets övriga underhållsbehov, allmänna ytor osv. Fastighetsägaren skjuter upp åtgärder mot vissa potentiella tekniska problem och utför ”bara” standardhöjande åtgärder inom lägenheten och därmed blir direktavkastningen väsentligt bättre för den enskilda lägenheten än för en hel fastighet. Vissa fastighetsägare har en långsiktig plan på hur de i framtiden ska ta hand om de tekniska system som inte åtgärdas vid den styckevisa renoveringen, och hur det kan göras utan att förstöra de nya lägenheterna, men långt ifrån alla har enligt våra erfarenheter en sådan plan.

Konsekvenserna är bostadsområden under långsam förändring med väsentligt höjda hyror, som bygger på valfrihet. Men finns det inga andra bostäder att tillgå så kanske valfriheten blir ganska begränsad ändå för hyresgäster i allmänhet? Ur ett samhällsperspektiv så kanske denna renoveringsmetod inte hade fungerat så bra om bostadsbristen inte varit så akut? Det finns ett antal frågetecken kring förfarandet, t.ex. om det leder till gentrifiering, hur stor omflyttningen blir och i vilka geografiska lägen detta är hållbart. Tendensen är dock tydlig, många privata fastighetsägare har detta renoveringssätt som en långsiktig strategi. Tack vare modellen så blir väsentligt mycket mer renoverat till högre standard och högre hyra än om man inte hade denna möjlighet.

Styckevis renovering leder till ett brokigt bestånd att förvalta, men pga lönsamheten är det ett problem man är villig att acceptera. Det gagnar fastighetsägarens ekonomi kortsiktigt men kanske inte utvecklingen ur ett hållbarhetsperspektiv, för problemen flyttas egentligen bara framåt i tid. Underhållsbehovet av de tekniska systemen finns till stor del kvar. När man senare skall utföra byte av försörjningssystemen eller renovering av klimatskalet, så är det jämfört med direktavkastningen på en renoverad lägenhet en ”dålig affär”. Det kommer bli oerhört intressant att se hur bostadsområden som nu genomgår denna typ av renovering kommer att fungera om låt oss säga 5-10 år.

Att renovera styckevisa lägenheter kan vara en fördel för vissa hyresgäster. När förändringen sker långsamt kan man anpassa sig inom området när familjekonstellationer förändras över tid. Detta gäller dock bara så länge man kan tänka sig att byta till sig en dyrare lägenhet, för de billigare finns av naturliga skäl då inte kvar. En fördel kanske också kan vara att fastighetsägarens ekonomi snabbare blir starkare vilket förhoppningsvis leder till att man tar tag i de tekniska bristerna och andra gemensamma saker i området. Men det kan också leda till förändrade bostadsområden som i framtiden har höga hyror och där ett dolt underhållsbehov kvarstår och därför blir oattraktiva ur ett marknadsperspektiv. Det sistnämnda är inte hållbart i ett land med bostadsbrist.

Är hyressättningsystemet rätt?

Relationen mellan lönsamhetskraven vid renovering och gällande hyressättningsystem är ett problem utifrån ett mål om en sund utveckling för alla parter. Hyran ökar pga den standardhöjning boendet får i samband med renoveringen (inom lägenheten i huvudsak), vilket i grunden är naturligt, men får konsekvenser då lönsamhetskraven driver vilka åtgärder en fastighetsägare helst vill göra. Mönstret förefaller idag vara att fastighetsägarna prioriterar de standardhöjande åtgärderna som ger grund för hyreshöjning.

Ovan nämns styckevis renovering av lägenheter men ett annat problematiskt exempel är kök som är i behov av renovering. (Vi vill poängtera att vi generaliserar grovt i följande resonemang och att det finns olika typer av renoveringsnivåer och hyresnivåer och behov av att byta kök av flera skäl.). Renoverar man ett befintligt kök med ommålning mm justeras i princip hyran inte alls eftersom det inte är en standardhöjning. Byter man ut köket mot ett nytt så har fastighetsägaren en relativt bra direktavkastning på den åtgärden (normalt ca 5-10%) och hyran höjs på lägenheten med ca 500-1500 kr/månad beroende på omfattning och utförande, eftersom det är en standardhöjande åtgärd. Man får dessutom åtgärdat en del av underhållsbehovet i lägenheten. Med ett sådant ekonomiskt utfall så drivs branschen sannolikt att renovera på ett sätt som man kanske inte hade behövt göra. Motsvarande mönster kan man se på flera andra standardhöjande åtgärder, även om det ska tilläggas att dessa också kan fylla ett stort värde för hyresgästen.

Att det blir på detta sätt är inte så konstigt. Eftersom parterna, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, är fast i ett system och en lagstiftning så kan man heller inte på lokal nivå agera annorlunda än systemet. Så ur vår synvinkel behövs det en ordentlig genomgång av spelreglerna parterna emellan där man även sätter ett hållbarhetsperspektiv på frågan så att det verkligen kan löna sig för fastighetsägaren att göra åtgärder som inte driver hyrorna uppåt lika mycket och dessutom är bättre ur ett miljöperspektiv. Målet mer än ändring är att ”mindre renovering” i princip ska kunna ge en bättre direktavkastning än idag. Men då behövs det gemensamma krafter mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen att vilja dra åt det hållet.

Är det lönsamt att bjuda in boende till dialog?

Det kan vara svårt för enskilda fastighetsägare att se hur just det aktuella huset och hur renoveringsprojektet påverkar orten och samhället i stort och de egna framtida affärerna. Om man vänder på det så kan man säga att om man inte tänker till så kanske attraktiviteten i framtiden försvinner ur området vilket man fått känna av på svagare marknader. Attraktivitet kan bygga på andra saker, andra värden, än nyrenoverade lägenheter.

Att känna av och genuint lyssna in vad kunderna (hyresgästerna) idag verkligen vill ha och inte minst är villiga att betala för kan därför vara en bra strategi för att skapa en hållbar situation över tid både för hyresgästerna nu och i framtiden samt inte minst för fastighetsägaren själv. I förlängningen har det stor inverkan på samhällets utveckling och möjligheter.

Detta är också en viktig fråga för fastighetsägarens trovärdighet i form av hur man agerar gentemot de värdegrunder som signaleras utåt och trovärdigheten i varumärket om man inte hanterar människor i linje med sina löften.

Våra erfarenheter av att som konsulter komma in och påverka processen som en mer neutral part är framförallt att vi vågar lyfta frågorna som man lätt pratar runt annars. Frågor man måste diskutera är fastighetsägarens situation och valmöjligheter, vilka ekonomiska konsekvenser olika frågor får för båda parter, långsiktighet i relationen mellan fastighetsägare och hyresgäster osv.

Att driva ett renoveringsprojekt kräver att både byggprocessen (teknik mm) och i vårt fall tjänsten Hyresgästdialogen™ drivs parallellt för att det ska fungera bra. Man kan då med kända förutsättningar driva projektet mot en rimlig avkastning med utgångspunkt även från vad de boende vill ha och är villiga att betala för. Genom delaktighet - workshops, intervjuer eller enkäter - kan man ta reda på åtgärder som skulle kunna öka trivsel och tryggheten i och kring fastigheten vilket påverkar hur folk mår och hur området utvecklas på sikt. Man skapar värden både i fastigheten och för de som bor där.

Vi tycker oss se en trend att fler och fler allmännyttiga bostadsbolag öppnar upp för dialog och diskussion. Där finns lagstadgade krav på transparens etc vilket gör att det skapas förutsättningar som gynnar ett öppnare klimat för utveckling. Vi tror att det kommer att löna sig på sikt, även för de privata företag som äger fastigheter nära dessa områden.

I en öppen dialog måste saker som kan vara kontroversiella också diskuteras. T.ex. vem renoverar vi för? Man måste tydliggöra svårigheten att balansera hänsynen till de befintliga hyresgästerna och framtida hyresgästers krav på boende. Med en omflyttningstakt på 10-15% har man rent teoretiskt bara kvar 2-3% av hyresgästerna efter 25 år – som kanske är halva livslängden av det man renoverat. Rimligtvis borde det faktumet att man renoverar till stor del för framtidens hyresgäster väga tungt, men det gäller också att skapa förståelse för det hos de hyresgäster som bor där idag. Men även om man har förståelse för att det är framtidens hyresgäster man renoverar för så kanske man inte delar bilden av vilken standard husen borde ha i framtiden. Kanske borde även synen på detta utvecklas djupare mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Hur ska man räkna på lönsamheten i ett framtida ansvarstagande?

Idag saknas såvitt vi vet bra redskap för att bedöma vad som är lönsamt på längre sikt, exempelvis när man arbetar med den sociala hållbarheten, då detta inte tas med i traditionella kalkylmodeller. Detta är synd. För att bidra till en hållbar utveckling över tid borde detta ligga i allas intresse. Branschen behöver alla typer av företag, för utan olika förhållningssätt till hur långsiktig man ska vara och hur man ser på sin kärnverksamhet – att upplåta hyresrätter och tjäna pengar på det – så utvecklas inte branschen. Men det vore verkligen på sin plats att hitta kalkylmodeller till att på ett relativt enkelt sätt kunna bedöma lönsamheten på ett trovärdigt och förståbart sätt. Hur ska man t ex på ett rimligt sätt ta människors hälsa med i beaktandet?

Hållbar offentlig upphandling av renovering

Lina Wedin Hansson

Inledning

Under 2000-talet har hållbar offentlig upphandling blivit ett vedertaget begrepp och har definierats av Storbritanniens aktionsgrupp för hållbar upphandling (UK Sustainable Procurement Task Force) som: *”a process whereby organisations meet their needs for goods, services, works and utilities in a way that achieves value for money on a whole life basis in terms of generating benefits, not only to the procuring organisation, but also to society and the economy, whilst minimising damage to the environment”*.

I definitionen utgår man från Brundtlandkommissionens definition av begreppet hållbar utveckling från 1987. Begreppet finns idag med i både europeisk och nationell upphandlingslagstiftning. Även om begreppet hållbar utveckling har kommit att arbeta sig in i rättsliga dokument och rättsordningar, kan man fundera över dess innebörd och konsekvenserna för rättstolkningen. Westerlund (1997) menar dock att man kan hantera detta genom att, inte fastställa det rättsliga innehållet i begreppet, utan se det som ett utifrånperspektiv på rätten med en normativ verkan. Man kan istället utläsa riktmärken i begreppet för vad som är mer eller mindre hållbart. (Westerlund, 1997, s.25) Exempel på sådana riktmärken kan vara det Rockström m.fl. (Rockström, J. et.al., 2009) har gjort genom att utveckla begrepp såsom planetary boundaries och vilka miljömässiga riktvärden planeten ska hålla sig inom för en hållbar utveckling, eller Raworths utveckling av detta arbete till att inkludera sociala gränser eller minimivåer för en hållbar utveckling (Raworth, K. 2012) gällande exempelvis *social equity, education* och *voice*.

I detta kapitel kommer fokus att ligga på socialt hållbar upphandling av renovering. För enkelhetens skull hanteras renovering som byggentreprenad generellt i lagens mening, men den sociala aspekten blir särskild när det gäller just renovering, vilket behandlas senare i detta kapitel. Även om lagstiftningen på nationell eller europeisk nivå inte definierar begreppet socialt hållbar upphandling närmare, finns försök inom akademien att beskriva kopplingen mellan sociala värden och inköp. Furneaux och Barraket (2014) har definierat social upphandling, om än för privat upphandling, som *”anskaffningen av varor och tjänster med målsättningen att avsiktligt skapa sociala värden (direkt och indirekt)”*¹. Även om definitionen är bred, så kan den komma att bli användbar i avgränsningen för vad som inbegrips av socialt hållbar offentlig upphandling. Dessutom har europeiska kommissionen tagit fram en handledning till sociala hänsyn i offentlig upphandling (*Socially Responsible Public Procurement, SRPP*), som exemplifierar vad sådana hänsyn skulle kunna innebära, men ger ingen definition. (Europeiska Kommissionen, 2011)

Vad är då socialt hållbar offentlig upphandling av renovering? Hur hanteras fenomenet rättsligt? Hur har utvecklingen sett ut när det gäller införlivandet av begrepp såsom hållbar utveckling och social hållbarhet i upphandlingsrätten? Ursprungligen har offentlig upphandling handlat om

¹ Egen översättning. Den engelska versionen av definitionen lyder: *”the acquisition of a range of assets and services, with the aim of intentionally creating social outcomes (both directly and indirectly).”* Furneaux och Barraket, 2014, s.269.

anskaffning av varor och tjänster för att tillgodose offentliga (kommunala, statliga) behov, men har kommit att regleras på europeisk nivå under 1990-talet för att säkerställa de fria rörligheterna och den interna marknaden inom nu EU. I Sverige har begreppet *affärsmässighet* varit vedertaget i praktik och lagstiftning under många år. Hållbar offentlig upphandling innebär en förändring på området och synen på vilken funktion upphandlingslagstiftningen har. Vad säger då lagstiftningen om detta och hur har lagstiftningen kommit att utvecklas mot en tydligare integrering av andra värden än de ekonomiska?

I detta kapitel beskrivs inledningsvis utvecklingen av hållbarhetshänsyn i offentlig upphandling, följt av exempel på praktiken kopplad till socialt hållbar renovering. Slutligen redogörs för de nya EU-direktivens perspektiv på sociala hänsyn i upphandling och några ord om den kommande svenska lagstiftningen utifrån upphandlingsutredningar och lagrådsremissen för den nya lagstiftningen.

Rättsmedlens normativa verkan

Upphandlingslagstiftningen förändrades mycket i Sverige i och med EG-medlemskapet på 1990-talet och idag bygger den svenska upphandlingslagstiftningen nästan uteslutande på de europarättsliga direktiven om offentlig upphandling. De grundläggande europarättsliga principerna; likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet och ömsesidigt erkännande; har dock hela tiden legat till grund för tillämpningen av upphandlingslagstiftningen i domstolsbeslut. (Dir 2014/24/EU, kap.II, Art.18, §1) Förändringen i rättsmedlen återspeglar till stor del samhällsutvecklingen och den förändrade synen på offentlig upphandling. Från ett medel för att säkerställa ett offentligt behov utifrån affärsmässiga grunder, ofta synonymt med ekonomiska hänsyn och lägsta pris, till ett medel för att bidra till en hållbar samhällsutveckling och ett bland många styrmedel för att säkerställa minskad miljöpåverkan och motverka socialt utanförskap i samhället. I regeringens färdplan för offentlig upphandling lyfts den strategiska funktionen av offentlig upphandling särskilt fram. (Färdplan 2014) Denna diskussion ger därför en kort beskrivning av det som Westerlund beskriver som normativ verkan, Sue Arrowsmith tidigt beskrev som sekundära hänsyn, eller Michael Slavicek beskriver som mångfaldshänsyn och miljöhänsyn.

Affärsmässighetsbegreppets uttåg

I offentlig upphandlingspraktik i Sverige har affärsmässighetsbegreppet länge funnits med, men dess innebörd har diskuterats i förarbeten och lagförslag genom åren. Begreppet fanns i upphandlingsförordning (1986:366) och konkurrenskommittén tog i SOU 1991:104 upp möjligheten att ”myndigheten får bedöma upphandlingen enbart som en affärstransaktion” (s.155). Begreppet användes också i kommunala upphandlingsreglementen. (Slavicek, 2002, s.23) Begreppet fanns med i den svenska upphandlingslagstiftningen (1992:93/88, 1 kap. 4§) i form av krav på konkurrens, affärsmässighet och på att upphandlingen ska ske utan ovidkommande hänsyn, vilket man menade innebar att de grundläggande principerna i EG-rätten infördes i svensk rätt. Begreppet stod alltså med i 1992 års LOU. Dock har begreppet aldrig funnits i några europeiska rättsmedel. I Upphandlingskommitténs slutbetänkande (SOU 2001:31) *Mera värde för pengarna*, diskuterades principen om affärsmässighet. Det hade uppstått röster som menade att den helt nationella principen var onödigt begränsande i förhållande till gemenskapsrätten och innebar att möjligheterna att ställa andra krav än rent ekonomiska begränsades. Kommittén menade dock att det fanns en risk att ett borttagande av begreppet affärsmässighet skulle sända ut fel signaler och tolkas så att det inte längre fanns krav på att genomföra upphandlingar så att

skattemedel användes så effektivt som möjligt. (SOU 2001:31, s.288) I regeringens proposition 2006 (2006/07:128) gjordes dock en annan bedömning då regeringen föreslog att begreppet togs bort med motiveringen att ”lagen bör utformas i nära anslutning till direktiven” och eftersom direktiven inte innehåller någon hänvisning till ett sådant begrepp, samt att de grundläggande EG-rättsliga principerna motsvarar kraven på affärsmässighet och konkurrens.

Hållbar upphandling

I upphandlingskommitténs slutbetänkande från 2001, gjordes också utredningar av miljöhänsyn och sociala hänsyn. Kommittédirektivet (dir. 1999:34) uppdrog åt utredaren att ”följa det arbete som bedrivs i fråga om miljökrav vid offentlig upphandling” och ”analysera möjligheterna för en upphandlande enhet att ta in s.k. antidiskrimineringsklausuler i upphandlingsavtal”. En av anledningarna till detta var att, enligt kommittédirektivet, upphandlande enheter hade svårt att förena reglerna om offentlig upphandling, såsom krav på öppenhet, konkurrens och affärsmässighet, med ”målen för andra samhällssektorer, t.ex. miljömål och regional- och sysselsättningspolitiska mål”. Dessutom fick professor Niklas Bruun i uppdrag inom slutbetänkandet att svara på frågor om vilket utrymme ”ger gemenskapsrättens regler för att vid offentlig upphandling beakta sociala hänsyn och andra icke ekonomiska omständigheter?”, om den svenska lagstiftningen ”fullt ut” utnyttjar det utrymme som finns att beakta sociala hänsyn vid offentlig upphandling, samt om gemenskapsrätten tillåter att den svenska lagstiftaren ger utrymme för att kräva att leverantören har tecknat ett kollektivavtal.

Bruun påpekar att rättsområdet fortfarande är oklart, men diskuterar ”sociala målsättningar” och ”socialpolitik” med aspekter såsom sysselsättning, jämställdhet och kollektivavtal. Han kommer fram till att sociala hänsyn borde ha kommit i ett annat ljus med anledning av den förskjutning som skett i Romfördraget och i EG-domstolens praxis, men påpekar också att ”[u]pphandlingsdirektiven bygger alltså på en ekonomisk rationalitet”. Bruun tar även upp rättspraxis och de senaste förslagen till nya direktiv (som kom att antas 2004), där miljöegenskaper förs in uttryckligen, är ett uttryck för att andra hänsyn än strikt ekonomiska kan iaktas vid tilldelningen av kontrakt. Dock under förutsättning att det finns en koppling till upphandlingens syfte. Slutsatsen är att det klart finns ett utrymme att beakta sociala och andra icke-ekonomiska hänsyn vid offentlig upphandling, under förutsättning att de upphandlingsrättsliga grundprinciperna följs, i synnerhet inom områdena som nämns i fördraget: sysselsättning, jämställdhet och miljö. Kollektivavtal går inte att kräva, men ”anställningsvillkor i paritet med branschens kollektivavtal” kan man kräva, enligt Bruun. (SOU2001:31, bilaga 3)

I regeringens proposition från 2006 (prop. 2006/07:128, s.155) hänvisar man också till att direktiven hade förändrats i och med införandet av beaktandesatsen som tydliggjorde upphandlande myndigheters möjligheter att tillgodose allmänhetens behov på såväl miljöområdet som inom det sociala området. Man tydliggör att borttagandet av begreppet inte innebär någon förändring i rättsläget, utan att det, även fortsättningsvis, endast är möjligt för en upphandlande myndighet att ta sociala hänsyn och miljöhänsyn i den omfattning som direktivet medger. I diskussionen hänvisar man också till integrationsprincipen. Det vill säga principen som säger att miljöskyddskraven skall integreras i utformningen och genomförandet av gemenskapens politik och verksamhet som avses i artikel 3 i fördraget, särskilt i syfte att främja en hållbar utveckling. (Prop. 2006/7:128, s.157) Sociala hänsyn hanteras särskilt i förarbetet med fokus på införandet av möjligheten att ställa särskilda kontraktsvillkor och med fokus på antidiskrimineringsklausuler, men även andra sociala hänsyn såsom krav på tillgänglighet. Det tydliggörs dock att dessa kan gälla vid köp av byggtreprenader och tjänster, men inte vid specifika varuupphandlingar, då det rör sig om hur kontraktsuppdraget ska genomföras. (s.199) Enligt förarbetet får sociala hänsyn

med lagförslaget en större tyngd i och med att möjligheten att ta sociala hänsyn tydliggörs och exemplifieras i förarbetena på ett tydligt sätt. (s. 201)

Socialt hållbar offentlig upphandling

Detta kapitel avgränsas fortsättningsvis uteslutande till social hållbarhet inom ramen för offentlig upphandling. Utifrån lagstiftningen är det tydligt att möjligheten idag finns att ställa sociala krav i offentlig upphandling. Detta avsnitt kommer att redogöra för några exempel på hur social hållbarhet används i upphandlingsförfaranden gällande hållbar renovering idag. Europeiska kommissionens handledning till sociala hänsyn i offentlig upphandling anger att: ”SRPP innefattar upphandlingsaktiviteter som tar hänsyn till en eller flera anförjande sociala aspekter: sysselsättningsmöjligheter, anständigt arbete, överensstämmelse med sociala rättigheter och arbetstagares rättigheter, social integration (inbegripet personer med funktionshinder), lika möjligheter, utformning som ger tillgänglighet åt alla, beaktande av hållbarhetskriterier, frågor om etisk handel och ett bredare frivilligt iakttagande av företagens sociala ansvar (CSR), samtidigt som principerna i EUF-fördraget och upphandlingsdirektiven efterlevs.

Praktiken

I ett strategiskt partneringsprojekt som innefattade både renovering och till viss del nybyggnation över lång tid, vägdes *arbetsmarknadssatsning* som 15% av den totala utvärderingen.

Utvärderingskriteriet formulerades på följande sätt:

”Arbetsmarknadssatsning (15%)

- *Anbudsgivaren redovisar här sina arbetsmarknadssatsningar 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%)*

Det rör sig alltså specifikt om sysselsättningsåtgärder för arbetssökande och samtliga entreprenörer inom projektet ska bidra till att uppfylla kravet. Fokus är generellt på arbetssökande och inte riktat särskilt mot någon särskild målgrupp inom den gruppen människor. Inte heller någon lokal förankring i form av att de som anställs kommer från bostadsområdet eller fastigheten som projektet avser lyfts fram i utvärderingskriteriet.

Ett annat exempel är följande:

”Socialt engagemang (10%)

- *Hjälpa långtidsarbetslösa som lärlingar, följa marknadens etisk och moraliska krav, redovisa företagets etiska regler.*
- *Krav på eller premiering vid utvärderingen av anställning av arbetslösa personer, tillhandahållande av utbildningsplatser, lärlingsplatser eller partners.”*

Denna formulering är mer vagt formulerad och kan vara svår att utvärdera ur ett upphandlingsperspektiv och kan även av den anledningen bli föremål för överprövning. Dock är

det återigen fråga om sysselsättningsåtgärder riktade mot långtidsarbetslösa, men även ett etiskt ansvarstagande som företag.

Ytterligare en upphandlande myndighet anger följande som krav:

”Sociala revisioner

- *Entreprenören ska genomföra sociala revisioner, av oberoende certifierad social revisor, hos minst 20 av projektets största tilltänkta underleverantörer, där produktion av vara och/eller utvinning av råvara sker utanför Sverige. Beställaren ska ha rätt att vara delaktiga i beslut om vilka leverantörer som ska granskas.*
- *Revision ska vara baserad på ISO 26000, SA 8000 eller motsvarande och som minimum inkludera aspekterna Barnarbete, Tvångsarbete, Hälsa och säkerhet, Rätt till fackligt engagemang, Diskriminering, Disciplinära åtgärder, Arbetstider, Kompensation och management. Revisionsrapport skall skickas till beställarens miljösamordnare.*
- *Alternativt om leverantören redan blivit reviderad av certifierad revisor enligt ovan nämnda aspekter de senaste 2 åren och revisionsrapport skickas till miljösamordnare kan detta ersätta revision.*

*Om revisionsrapport visar att leverantören allvarligt brister mot grundläggande krav enligt internationella uppförandenormer, och inte visar vilja till förbättring enligt revisors förslag, ska inköp ske från annan leverantör.
Alternativt om beställaren anser att överträdelserna mot mänskliga rättigheter hos leverantören är så allvarlig att man inte kan stå för detta, skall inköp ske från alternativ leverantör.*

Denna formulering är till viss del genomtänkt och genomarbetad och syftar i huvudsak till att säkerställa minskad negativ social påverkan i leverantörsledet. Dock kan även denna vara svår att tillämpa objektivt när en leverantör ska väljas bort på basis av den. Målgruppen man avser skydda genom denna formulering är utsatta barn och arbetstagare.

Socialt hållbar offentlig upphandling tillämpas i praktiken på flera olika sätt för att uppmana leverantörer att bidra till en social hållbarhet i bygg- och renoveringsprojekt. Hittills har fokus till stor del legat på sysselsättningsåtgärder i form av praktik, arbete och utbildning, men utrymme finns i lagstiftningen för andra sociala hänsyn och enligt handledningen från europeiska kommissionen kan dessa utgöras av exempelvis jämställdhetsarbete och dialoginsatser. För att säkerställa relevanta och uppföljningsbara krav kommer mycket kompetens att krävas. Behovet av kompetens hos upphandlande myndigheter har tidigare lyfts fram (Wedin, 2009) och förtydligas i en nyligen publicerad statlig utredning gällande bl.a. entreprenadupphandlingar. (SOU 2015:88)

Kommande lag om offentlig upphandling

Nya direktiv ska som sagt implementeras i svensk lag under 2016. I det nya upphandlingsdirektivet (2014/24/EU) som gäller för bl.a. byggtreprenader, har miljöhänsyn och sociala hänsyn lyfts till en av två huvudprinciper för offentlig upphandling i kap. II, Art.18, §2: ”Medlemsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att ekonomiska aktörer vid fullgörande av offentliga kontrakt iakttar tillämpliga miljö-, social-, och arbetsrättsliga skyldigheter som fastställs i unionsrätten, nationell rätt, kollektivavtal eller i internationella miljö-, social- och arbetsrättsliga bestämmelser som anges i bilaga X.” I lagförslagen som ska implementera direktiven i svensk lagstiftning har denna princip ännu inte föreslagits någon formulering, utan utgör föremål för särskilda utredningar. (Genomförandeutredningen, s.408.) Delbetänkandet för upphandling enligt kollektivavtal (SOU

2015:78) har nyligen publicerats och föreslår bland annat att arbetsrättsliga krav blir obligatoriska i upphandlingar när så är behövligt. Det föreslås överlåtas åt upphandlingsmyndigheten att avgöra vad som menas med *behövligt*.

Slutsatser

Utifrån beskrivningen ovan är det tydligt att den förändrade synen på offentlig upphandling till ett styrmedel för hållbar utveckling inte har varit spikrak, snarare har lagstiftarna tvekat flera gånger. I detta sammanhang ska det dock inte glömmas bort att offentlig upphandling i praktiken länge har använts för att tillgodose så kallade sekundära mål, såsom att stödja inhemska företag, förhindra korruption och försvåra inköp av svart arbetskraft. (McCrudden, 2004, Slavicek, 2002) Även om detta inte har formulerats i lagstiftningen för att åstadkomma så kallad normativ verkan i Westerbergs mening. I praktiken har utvecklingen mot en offentlig upphandling där hållbar utveckling blivit ett förhållningssätt skett både inom offentlig och privat sektor.

Den senaste europeiska upphandlingslagstiftningen trädde i kraft 2014 och ska implementeras i svensk lagstiftning senast april 2016. De nya direktiven tydliggör och kodifierar den förändring som har skett i praktiken gällande att ta sociala hänsyn i byggentreprenader och upphandlingar av tjänster generellt. Rättsfall i Europadomstolen har uppstått då sociala hänsyn har tagits i praktiken av upphandlande myndigheter och ifrågasatts av leverantörer. Utfallen i domsluten är talande för att praktiken har förändrats oavsett kritiken att lagstiftningen har varit otydlig gällande miljö- och sociala hänsyn. Nu har de nya direktiven och den blivande svenska lagstiftningen blivit tvungen att tydliggöra möjligheten att ta miljö- och sociala hänsyn, att ställa krav som bidrar till en mer hållbar utveckling, naturligtvis även fortsättningsvis under förutsättning att det är kopplat till föremålet för kontraktet och i enlighet med upphandlingslagstiftningens grundprinciper.

När det gäller socialt hållbar offentlig upphandling kopplat till renovering, så finns det ingen begränsning i nuvarande eller sannolikt i kommande lagstiftning att ställa sociala krav och ta sociala hänsyn i upphandlingen. Tvärtom har Sverige kritiserats för att vara alltför restriktiva i kravställandet av sociala hänsyn. (Ahlberg och Bruun, 2010) I nuläget ligger fokus i praktiken på sysselsättningsåtgärder och diskussioner kring hur hög återflyttningsgrad kan säkerställas. Framöver kommer inköpsprocessen med stor sannolikhet att bli en mer strategisk verksamhet för upphandlande myndigheter, där olika aktörer involveras och förväntas bidra till en mer socialt hållbar utveckling. Exempel finns på premiering av csr-arbete, eller *corporate social responsibility*, dialog med medborgare och boende under byggskedet och anlitan av sociala företag som i sin tur bedriver sysselsättningsåtgärder med sociala målsättningar. En annan aspekt som sannolikt kommer är jämställdhetsintegrering i upphandlingsprocessen. Inte minst med anledning av Boverkets satsning på finansiering av projekt med fokus på jämställda offentliga miljöer.

Referenser

- Ahlberg, Kerstin och Bruun, Niklas. (2010) *Upphandling och arbete i EU*. Sieps, 2010:3.
- Arrowsmith, Sue. (2010) "Horizontal policies in public procurement: A taxonomy." *Journal of public procurement*, vol.10, issue 2, s.149-186.
- Arrowsmith, Sue och Kunzlik, Peter. (Eds.) (2009) *Social and Environmental Policies in EC Procurement Law. New Directives and New Directions*. Cambridge University Press.
- Europeiska Kommissionen, *Socialt ansvarsfull upphandling - En handledning till sociala hänsyn i upphandling*. Luxemburg: Europeiska Unionens Publikationsbyrå, 2011.
- Furneaux, Craig och Barraket, Jo, (2014). Purchasing social good(s): a definition and typology of social procurement. *Public Money & Management*, July 2014.

- McCrudden, Christopher. (2004) *Buying Social Justice - Equality, Government Procurement & Legal Change*. Oxford university press, 680 s.
- Rockström, J., W. Steffen, K. Noone, Å. Persson, F. S. Chapin, III, E. Lambin, T. M. Lenton, M. Scheffer, C. Folke, H. Schellnhuber, B. Nykvist, C. A. De Wit, T. Hughes, S. van der Leeuw, H. Rodhe, S. Sörlin, P. K. Snyder, R. Costanza, U. Svedin, M. Falkenmark, L. Karlberg, R. W. Corell, V. J. Fabry, J. Hansen, B. Walker, D. Liverman, K. Richardson, P. Crutzen, and J. Foley. 2009. Planetary boundaries: exploring the safe operating space for humanity. *Ecology and Society* 14(2): 32. [online] URL: <http://www.ecologyandsociety.org/vol14/iss2/art32/>
- Raworth, Kate. *A Safe and Just Space for Humanity - Can we Live within the Doughnut?* Oxfam Discussion Paper, February 2012.
- Slavicek, Michael. 2002. "Upphandlingens olika ansikten." *Europarättslig tidskrift*, årgång 5, nummer 1, s.15-34.
- Wedin, Lina. 2009 *Going Green - A Study of Public Procurement Regulation*. Studies in Sociology of Law, 32. Lunds Universitet. 198 s.
- Westerlund, Staffan. 1997. *En hållbar rättsordning. Rättsvetenskapliga paradigmer och tankevävningar*. Lustus förlag. Uppsala 1997. 223 s.

Övriga dokument

- SOU 2015:88, *Gestaltad livsmiljö - en ny politik för arkitektur, form och design*.
- Lagrådsremiss, *Nytt regelverk för offentlig upphandling*, 4 juni 2015.
- SOU 2015:78, *Upphandling och villkor enligt kollektivavtal*. Delbetänkande av Utredningen om upphandling och villkor enligt kollektivavtal.
- Färdplan för den offentliga upphandlingen, S2014.022, Regeringskansliet.
- Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU av den 26 februari 2014 om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG. OJ 28.3.2014, L 94/105. EUT L 94, 28.3.2014, s. 65-242.
- Regeringens proposition 2006/07:128, *Ny lagstiftning om offentlig upphandling och upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster*. Del 1.
- SFS 2007:1091, Lag om offentlig upphandling.
- SOU 2001:31, *Mera värde för pengarna*. Slutbetänkande av Upphandlingskommittén.

Uthyrningspolicys och förmedlingsstrategier i kommuner och bostadsföretag

Gunnar Blomé och Kerstin Annadotter

Inledning

Idag upplever allt fler människor små eller inga möjligheter att få ett förstahandskontrakt på en hyresbostad i storstadsregionerna, dels på grund av stor efterfrågan men litet utbud av hyresbostäder och dels på grund av att många bostadsföretag - i sin uthyrningspolicy - ställer höga krav på den blivande hyresgästens inkomstnivå.

Att ha ett hem, en bostad, är en förutsättning för att en människa ska kunna uppfylla sina grundläggande behov, vilket i sin tur är en förutsättning för ett hållbart samhälle.

Rätten till bostad tas upp i de två nedanstående viktiga texterna: FN:s allmänna deklaration om mänskliga rättigheter, artikel 25, punkt 1 vilken Sverige har skrivit under år 1945 och den svenska regeringsformen - statsskicketets grunder, kapitel 1, paragraf 2.

”Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.” (FN:s allmänna deklaration om mänskliga rättigheter, artikel 25, punkt 1)

...”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.” (SFS 2011:109 kapitel 1 paragraf 2)

Ungefär en miljon svenskar beräknas ha en disponibel inkomst som ligger under 60 procent av rikets medianinkomst, vilket är EU:s tillämpade definition av personer som lever med risk för fattigdom¹. En inkomstnivå under medianinkomsten innebär i dagens penningvärde att man har en lägre inkomst än cirka 13 000 kr i månaden att bo och leva för. Vad gäller pension så uppgår medelpensionen per månad för kvinnor ur det allmänna pensionssystemet (inkomst-, tilläggs-, garanti-, premiepension och bostadstillägg) till 79 procent av medelpensionen per månad för män (Pensionsmyndigheten 2015). De senaste decennierna har bostadsbidraget försvagats, vilket ytterligare förvärrat situationen för många hushåll (Boverket 2014). Knappt 60 procent av bostadsbidraget 2013 betalades till ensamstående kvinnor med barn (Försäkringskassan 2014).

Beroende på hur inkomstkravet i hyresvärdens uthyrningspolicy är formulerat, är det möjligt för sökande med högre inkomster att gå förbi sökande med lägre inkomster även i bostadsköer som baseras på kötid. Bostadsföretag med höga inkomstkraV i uthyrningspolicyn påverkar alltså

1 http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/EU-satter-matt-pa-fattigdom/

rörligheten på bostadsmarknaden, hur effektivt bostadsbeståndet används och människors livssituationer. Det gäller även vid beslut av renoveringsstrategi generellt och i tillämpningen av uthyrningsstrategi i samband med stadsutvecklingsprojekt. Hushåll som har en hyresbostad kan sitta fast i en icke optimal bostadslösning, men kan inte byta på grund av inkomstkravet; hushåll som söker bostad och inte klarar de inkomstkrav som ställs, kan hamna utanför ordinarie bostadsmarknad och tvingas söka sig till andrahandsmarknaden eller till illegala bostadslösningar (se Boverket 2011b). Det kan innebära både väsentligt högre hyreskostnader än på förstahandsmarknaden och stor otrygghet i boendesituationen.

Hushåll med låga inkomster riskerar att drabbas mycket hårt av uthyrningskriterierna, då många hyresvärdar förutom minimikrav på inkomstnivå även ställer krav på vilka inkomster som får ingå eller inte ingå i inkomstnivån. Många hyresvärdar godkänner inte samhällliga transfereringar som inkomst, såsom barnbidrag, bostadsbidrag, föräldrapenning och sjukpenning.

Att använda en hög inkomstnivå som ett inträdeskrav i uthyrningspolicyn är ett vanligt förekommande fenomen bland landets hyresvärdar, till exempel att inkomsten minst ska vara tre eller fyra gånger hyran eller att särskilda krav ställs på att inkomstnivån ska utgöras av vissa inkomster som hushållet har, medan andra inkomster inte får räknas med. Det finns därför skäl till att fundera över om inkomstkraven beaktat dagens- och kommande lagstiftning kan visa sig vara diskriminerande?

Syftet med detta kapitel är att diskutera vilka uthyrningskriterier och förmedlingsstrategier som bostadsföretag och kommuner tillämpar i Sverige samt öka förståelsen för hur det påverkar hushållen. Vi lyfter frågan om diskriminering genom vissa krav i bostadsföretagens uthyrningspolicys. Vi belyser sambandet mellan renoveringsstrategier och uthyrningspolicy samt diskuterar det regelverk som omger en uthyrningspolicy.

Begrepp inom kunskapsområdet

Nedan beskriver vi våra definitioner av några huvudbegrepp som används i detta kapitel:

Uthyrningspolicy är ett dokument som övergripande redogör för bolagets principer för och syfte med sin uthyrningsverksamhet, det vill säga ett dokument som talar om hur bostadsföretagen väljer sina hyresgäster. Uthyrningspolicyn kan kompletteras med mer detaljerade uthyrningsregler som underlättar för bostadsföretagen vid uthyrning.

Uthyrningskriterier är ett antal regler som fastighetsägaren tillämpar vid uthyrning av en bostad till en ny hyresgäst och ibland även vid byte av bostad. Reglerna är ur fastighetsägarens och kommunens perspektiv till för att minimera riskerna med att få hyresgäster som stör andra hyresgäster eller som inte kan betala hyran. Ur hyresgästernas perspektiv kan reglerna, av samma skäl, skapa större trygghet och trivsel i fastigheten och i bostadsområdet.

Förmedling av bostäder avser vanligtvis marknadsföring, in- och utflyttning, interna byten, boendestrategi (styrning av inflyttning), tillval och hyresgästurval.

Oönskad förmedling avser:

- a) Kommuner som aktivt förmedlar försörjningsstödstagare direkt till privata fastighetsägare i en annan kommun. Det förekommer löften om hyresgaranti till den privata hyresvärderna. Dessa privata fastighetsägare har lediga och ofta nedslitna lägenheter till uthyrning. På så sätt överförs det ekonomiska ansvaret för försörjningsstödet till den nya bostadskommunen. Detta förfaringssätt kallas populärt för ”Svarte-Petter-spel”.

- b) Inflyttning av flyktingar på c/o adress genom EBO-lagstiftningen, exempelvis man bor eller skenbart bor inhyst hos den person som innehar hyreskontraktet. EBO-lagstiftningen kräver inte eget hyreskontrakt utan endast en adress. Konsekvensen för kommunen där individen blir skriven på c/o adress är samma som i a) ovan. I det här fallet har fastighetsägaren oftast ingen aning om ”inflyttningen”.

Ekonomisk diskriminering omfattas inte av den svenska diskrimineringslagen såsom den är skriven 1 januari 2015. Lagen har till uppgift att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder (Diskrimineringslagen 2008:567, kapitel 1, paragraf 1). Inkomst är alltså inte en diskrimineringsgrund i svensk lag. Med ekonomisk diskriminering avses här att bostadsföretagen kräver högre inkomst än vad som är motiverat för att hushållet ska klara att betala hyran eller att företagen godkänner vissa inkomster och diskvalificerar andra inkomster som hushållet har. Ett hushåll som i praktiken skulle klara av att betala hyran får då inte tillgång till en bostad för att hushållet tillhör en grupp som av fastighetsägaren anses ha ”för låga inkomster” och/eller inkomster som inte ”godkänns”.

Direkt diskriminering är när någon missgynnas genom att behandlas sämre än någon annan behandlas, har behandlats eller skulle ha behandlats i en jämförbar situation, om missgynnandet har samband med kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder (Diskrimineringslagen 2008:567, kapitel 1, paragraf 4.1).

Indirekt diskriminering är när att någon missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse, ett kriterium eller ett förfaringsätt som framstår som neutralt men som kan komma att särskilt missgynna personer med visst kön, viss könsöverskridande identitet eller uttryck, viss etnisk tillhörighet, viss religion eller annan trosuppfattning, viss funktionsnedsättning, viss sexuell läggning eller viss ålder såvida inte bestämmelsen, kriteriet eller förfaringsättet har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. (Diskrimineringslagen 2008:567, kapitel 1, paragraf 4.2).

Tillämplig lagstiftning om diskriminering i Sverige

Det finns få domstolsprövningar överlag i Sverige när det gäller diskriminering kopplad till bostäder. Att hyresvärdar inkluderar vissa och exkluderar andra inkomster (t ex. barnbidrag, bostadsbidrag, A-kassa, sjuk- och aktivitetsersättning), bör kunna anses vara indirekt diskriminerande mot personer som tillhör någon av diskrimineringslagens sju diskrimineringsgrunder som till exempel kön, ålder och funktionsnedsättning (Diskrimineringslag 2008:657, kapitel 1, paragraf 4.2).

Just nu pågår ett arbete med att göra barnkonventionen till svensk lag. Enligt barnkonventionen skall staterna respektera och tillförsäkra att varje barn inom deras jurisdiktion följer de rättigheter som anges i konvention utan åtskillnad av något slag, oavsett barnets eller dess föräldrars eller vårdnadshavares ras, hudfärg, kön, språk, religion, politiska eller annan åskådning, nationella, etniska eller sociala ursprung, egendom, handikapp, börd eller ställning i övrigt. Konventionsstaterna skall vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att barnet skyddas mot alla former av diskriminering eller bestraffning på grund av föräldrars, vårdnadshavares eller familjemedlemmars ställning, verksamhet, uttryckta åsikter eller tro. I konventionens 27 artikel ras rätten till bostad upp och formuleringen är: ”Konventionsstaterna skall i enlighet med nationella

förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och skall vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och utarbeta stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostäder”². Barnkonventionen som svensk lag kommer sannolikt att öka möjligheten för laglig prövning av diskriminering av barn, dess föräldrar eller vårdnadshavares ekonomiska ställning.

Sedan 1995 är Europakonventionen svensk lag (Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna).

Europakonventionens artikel 14 lyder:

”Förbud mot diskriminering

*Åtnjutandet av de fri- och rättigheter som anges i denna konvention skall säkerställas utan någon åtskillnad såsom på grund av kön, ras, hudfärg, språk, religion, politisk eller annan åskådning, nationellt eller socialt ursprung, tillhörighet till nationell minoritet, förmögenhet, börd eller ställning i övrigt. ”*³

Det gäller alltså diskrimineringsförbud för de fri- och rättigheter som anges i konventionen och diskrimineringsgrunderna ”förmögenhet, börd eller ställning” skulle kunna vara tillämpligt när det gäller formuleringarna i svenska bostadsföretags uthyrningspolicys. Dock ingår inte rätten till bostad i de fri- och rättigheter som anges i konventionen.

I tilläggsprotokoll 12, år 2000, skärptes diskrimineringsförbudet till ett generellt diskrimineringsförbud som lyder:

”Generellt förbud mot diskriminering

*1. Åtnjutandet av varje rättighet som anges i lag skall säkerställas utan diskriminering på någon grund såsom kön, ras, hudfärg, språk, religion, politisk eller annan åsikt, nationellt eller socialt ursprung, tillhörighet till nationell minoritet, förmögenhet, börd eller ställning i övrigt.
2. Ingen skall bli diskriminerad av en offentlig myndighet på någon grund såsom dem som nämnts under punkt 1.”*

Detta tilläggsprotokoll har dock inte skrivit under av Sverige. Om Sverige skriver under det protokollet är vår tolkning, att det blir möjligt med laglig prövning av ekonomisk diskriminering på bostadsmarknaden.

Det finns inget kunskapsunderlag som stödjer någon särskild nivå av disponibel inkomst eller bruttoinkomst för att bostadssökande inte ska få problem med att betala hyran. Kvoten mellan inkomst och hyra är endast ”tumregler” som ursprungligen (ca 100 år sedan) kommer från mycket disparata och oklara studier om hur mycket hushållet betalade för bostaden på den tiden (Hulchanski, 1994; 1995 och Stone, 2006a; 2011). En tumregel ska ses som generell och bör därför inte tillämpas på det sätt som nu är fallet- strikt och direkt exkluderande- i en selekteringsprocess av bostadssökande.

Boverket har rapporterat om ”etableringshinder” och ”trösklar” på bostadsmarknaden i flera rapporter (Boverket 2007; 2009; 2010; 2013; 2014). Vi uttolkar att Boverket med dessa benämningar menar konsekvenserna av höga inkomstkrav i bostadsföretags uthyrningspolicys. Man har undrat om det kan vara fråga om diskriminering och det har genomförts försök när det gäller etnisk diskriminering. Frågan om diskriminering på ekonomiska grunder har dock inte diskuterats och inte heller indirekt eller direkt diskriminering till exempel på grund av kön eller ålder.

² Regeringskansliet 2015-06-15: <http://www.regeringen.se/sb/d/19789/a/254532>.

³ <http://www.manskligarattigheter.se>

Risken att vissa grupper utsätts för ekonomisk diskriminering på grund av bostadsföretagens användning av kvoten mellan inkomst och hyra som ett krav på en inkomstnivå är, menar vi, högst sannolik. Utifrån EU:s definition av risk för fattigdom kan det vara så mycket som cirka 10 procent av Sveriges befolkning. En försvårande omständighet för de ekonomiskt svagare hushållen, vilket dock inte diskuteras i detta antologibidrag, är att samtidigt som hyresvärdarna skärpt inkomstkravet, har andrahandshyrorna ökat och ett bolånetak införts, som i sin tur vid köp av bostad ökat kraven på kontantinsats.

Hur en domstol skulle bedöma ett diskrimineringsfall som berör kvoten mellan inkomst och hyra samt inkomsttyper och möjligheten att hushållet drabbar hyresvärderna med obetalda hyror, är okänt då det saknas rättsfall att utgå ifrån. Vid bedömningen av indirekt diskriminering undersöker domstolen i första hand kopplingen till diskrimineringsgrund. Det är dock inte, såvitt vi förstår, fastställt exakt hur stora statistiska skillnader som behövs för att det ska vara tillräckligt mycket för att vara indirekt diskriminering.

Att bedöma om indirekt diskriminering har förekommit eller inte är en intresseavvägning, exempelvis ser man på om hyresvärderna har ett berättigat syfte med tillämpade kriterier och krav. Även om det är svårt att veta exakt hur man tolkar i ett individuellt fall kan man anta att om bostadsföretaget ställer ett mycket högre krav på inkomstnivå än vad som faktiskt behövs för att hyresgästen ska kunna betala sin hyra så skulle det inte ses som ett berättigat syfte för bostadsföretaget att ha det kravet. På samma sätt borde det inte vara ett berättigat syfte att så kallade säkra inkomster ej godtas. Det ligger då nära till hands att till exempel betrakta barnbidrag, sjuk och aktivitetsersättning som en säker inkomst. Många bostadsföretag exkluderar idag dessa inkomster i uthyrningspolicyn. Resonemanget ovan ska dock betraktas som en hypotes, då det inte finns rättsfall som prövat vad ”berättigat syfte” innebär vid indirekt diskriminering.

När det handlar om typ av inkomst är vår bedömning att det enligt Diskrimineringslagen inte borde vara tillåtet att bostadsföretag inte godkänner sjuk-/aktivitetsersättning och det därför kan vara frågan om både direkt diskriminering och indirekt diskriminering på grund av diskrimineringsgrunden ”funktionsnedsättning” enligt paragraf 4, punkterna 1 och 2.

Barnbidraget är en trygg och säker inkomst för hushållet under barnets uppväxt. Att inte räkna med detta bidrag i hushållets inkomst borde därför kunna vara indirekt diskriminerande, enligt diskrimineringslagens paragraf 4 punkt 2, eftersom det drabbar gruppen ”hushåll med barn”. Indirekt diskriminering kan också gälla i en situation där bostadsbidrag inte får räknas in i hushållets inkomst, till exempel om det går att visa att fler kvinnor och ålderspensionärer är drabbade än andra grupper.

Att kräva en viss inkomstnivå i förhållande till hyran, till exempel tre eller fyra gånger hyran, kan exempelvis vara indirekt diskriminering på grund av kön om man kan visa att kvinnor drabbas betydligt hårdare. Ju högre inkomstkrav som ställs, det vill säga kvoten mellan inkomst och hyra, desto svårare blir det för bostadsföretaget att hävda att kravet är berättigat. Vår bedömning är att om det går att visa att personer med inkomster som inte når upp till hyresvärdens krav på inkomstnivå i realiteten kan leva på den inkomst som återstår efter det att hyran är betald, är det rimligt att anta att ett sådant krav borde anses vara indirekt diskriminerande om det kan kopplas till en diskrimineringsgrund.

Motiv till uthyrningspolicy

Hur bostadsföretagen motiverar sin uthyrningspolicy varierar. Bland annat kan motiven handla om att få rätt kund till rätt bostad som stämmer med förväntningar och identifierat kundsegment. I andra fall handlar det om att skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder som följer lagar, regler, ingångna avtal, ägardirektiv och företagets affärsstrategi. Två exempel på ägardirektiv och strategi som direkt kan överföras till företagets uthyrningspolicys är mål om en blandad befolkningssammansättning och mål att motverka inflyttningar från andra kommuner som medför betydande sociala problem för en kommun. Ett vanligt motiv är att förebygga ekonomiska risker och skydda befintliga hyresgäster från framtida problem med störningar. Hyresgäster ska kunna känna trivsel och trygghet i sitt boende och fastighetsägaren vill undvika att drabbas av ekonomisk skada.

En sammanfattande tolkning av motivet att ha en uthyrningspolicy är alltså att det handlar om att det finns ekonomiska riskfaktorer kopplat till vilket hushåll som flyttar till kommunen och in i bostadsföretagets bostäder. Dessa riskfaktorer är tänkta att minska genom reglerna i uthyrningspolicyn. Återkommande störningar kan leda till att grannar till den störande hyresgästen flyttar. En lägenhet som inte vårdas eller används ändamålsenligt kan innebära dyra reparationer. Om hyresgästen saknar hemförsäkring och ekonomisk möjlighet att betala för den orsakade skadan kan det ofta bli kostsamt för företaget. Ett socialt problem riskerar att slutligen transformeras till ett ekonomiskt problem för bostadsföretagen. För en kommun kan också en för stor inflyttning av ekonomiskt resurssvaga människor bli till en belastning på den kommunala ekonomin, i synnerhet om man redan har låg skattekraft.

En genomgång av studier inom ämnesområdet uthyrningskriterier (Hulchanski, 1994 och 1995; Stone, 2006a och 2011) visar inte på några orsakssamband mellan att i uthyrningskriterier ställa höga generella krav i form av inkomster i förhållande till hyran på enskilda hyresgäster vid inflyttning och eventuellt senare problem med uteblivna hyresinbetalningar och vräkningar. Måttet avfärdas istället helt på grund av avsaknad av validitet, alltså att kvoten inte mäter det som man tror att den mäter: ”not a valid measure of ability to pay” (Hulchanski, 1994, s 56); ”absolute lack of validity” (Hulchanski, 1995, sid. 488). Man menar att det inte finns någon teoretisk eller logisk grund för konceptet eller den särskilda kvot eller kvoter som används ”...there is no theoretical or logical foundation for the concept or the particular ratio or ratios that are used” (Stone, 2006a, sid. 162 och Stone et al 2011, sid 20). Stone menar att en kvot ger en missledande bild av hushållens förmåga att hantera övriga kostnader mellan hyra och inkomst och argumenterar istället för att använda en metodiskt och tillförlitligt utprovad återstående inkomst när hyran är betald, (Stone, 2006b).

Forskningen indikerar alltså att en kvot mellan hyra och inkomst inte uppfyller intentionen att minska ekonomiska risker för fastighetsägare. I intervjuer med personal inom socialförvaltningar och kommuners budget- och skuldrådgivare under 2014 och 2015 har vi fått samstämmiga svar på att orsakerna snarare är plötsliga händelser som drabbar hushållet såsom dödsfall, skilsmässa och arbetslöshet. Sådana händelser kan få stor påverkan på hushållets ekonomi och är oförutsägbara för såväl hyresgäst som hyresvärd.

När det gäller segregation så finns studier som visar på en tydlig ”tipping point”, det vill säga att när en viss grupp blir för dominant i ett område så flyttar andra ut. Dessa studier visar exempelvis att utflyttningen tenderar att börja redan vid mycket låga procenttal (Galster, 2007; Manley et al, 2011 och Neumann, 2015). Bostadsområdet riskerar att bli segregerat med avseende på dominerande grupp. Fastigheternas ekonomiska värde kan då stagnera i förhållande till andra områden inom en lokal marknad. En studie av grannskapseffekter gjord på svenska data (Andersson et al., 2007) visar att inkomstnivå i ett område har stor inverkan på framtida

inkomster i det området. Det finns alltså argument som talar för att kommuner och bostadsföretag i sina strategier bör försöka motverka såväl etnisk som socioekonomisk segregation i syfte att bevara eller utveckla bostadsområdets och städernas attraktivitet och socioekonomiska hållbarhet. En aktuell fråga är hur den så kallade EBO-lagen⁴ påverkar bostadsföretags ambitioner att motverka såväl etnisk som socioekonomisk segregation i bostadsområden vilket vi återkommer till i avsnittet ”*Fenomenet önskad förmedling*” nedan.

Grundkraven i uthyrningspolicyn

De så kallade grundkraven består av krav angående ålder, inkomstnivå, inkomst-typ, anställningsförhållande, ev. hyresskulder, ev. betalningsanmärkningar, boenderefereenser, hemförsäkring, maximalt antal boende i en lägenhet samt folkbokföring. Grundkraven gäller för nya sökande samt för redan boende vid byte av lägenhet. Med tanke på att uthyrningspolicyn är avsedd att styra bostadsföretagens huvudsakliga verksamhet- att hyra ut bostäder- så kan det anses vara viktigt att utforma dokumentet stringent, tydligt och relevant för syftet samt att hålla det aktuellt genom regelbundna uppdateringar.

Exempel på krav som tillkommit under senare år: krav på medborgarskap; att den sökande kommer att bo i och vara folkbokförd i bostaden; att man ska ha hemförsäkring under boendetiden och att ett maximalt antal personer får bo i lägenheten.

Bostadsökande ska vara myndig för att få teckna kontrakt. I majoriteten av företagen i branschen ska sökande också vara myndig för att få ställa sig i kö, vilket i praktiken betyder att väldigt få 18-åringar kommer att få kontrakt då kötiden på många orter är flera år. Några få företag har insett denna problematik och infört regler som minskar kötiden för unga vuxna. Att underlätta för unga vuxna att kunna få en egen bostad torde vara välkommet och kan skapa intresse för att ställa sig i företagets bostadskö, en möjlighet att påbörja nya kundrelationer.

Begreppsförvirring - ett samhällsproblem

Att ha inkomstkrav på en bruttoinkomst eller en disponibel inkomst som är x gånger hyran är bekvämt för företagen. Möjligtvis kan istället Konsumentverkets beräkningar ge ökade möjligheter och en mer rättvisande bild av sökandes ekonomiska förutsättningar. Inkomstkraven på x gånger hyran borde endast – om överhuvudtaget- tillämpas som den tumregel den är och alltid har varit, det vill säga absolut inte strikt exkluderande som många företag gör idag. Orsaken till vår ståndpunkt är i första hand för att det saknas kunskapsunderlag som styrker inkomstkravens samband med ekonomisk risk för bostadsföretagen (se föregående avsnitt). En ytterligare orsak är för att det kan drabba både bostadsföretagen och kommunen ekonomiskt, då hushåll som är eller kan bli till en viktig intäkt eller resurs riskerar att stängas ute. Det finns flera exempel på företag som tillämpar inkomstkrav på tre till fyra gånger hyran. Sannolikt drabbar detta unga vuxna, ensamstående kvinnor och pensionärer mycket hårt, vilket förstärker uppdelningen av människor med olika inkomstnivåer på bostadsmarknader.

Inkomsttyperna som företagen godkänner skiljer sig mycket mellan aktörerna. Vissa företag anger utbetalaren, som exempelvis PPM, Försäkringskassan, CSN och Arbetslöshetskassan, vilket i praktiken kan omfatta flera typer av utbetalningar, medan andra företag anger själva utbetalningen, exempelvis studiebidrag. En gemensam begreppsapparat och standardisering vore

4 Lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.

önskvärt för ökad förståelse för vad företagen egentligen kräver av individer som söker bostad, vilket förmodligen även skulle kunna underlätta företagens hantering av ansökningar.

Begreppsförvirringen kan till exempel elimineras om vedertagna definitioner används och man går till själva källan för utbetalningarna; skatteverkets inkomstslag - tjänst, kapital och näringsverksamhet; utbetalningar från Pensionsmyndigheten och privata försäkringar, utbetalningar från CSN, utbetalningar från Försäkringskassan och så vidare.

Toleransen för betalningsanmärkningar skiljer sig också mycket mellan företagen. Från ”inga” till ”individuell prövning”. Man kan tänka sig att detta kan ha stor betydelse för unga och i övrigt skötsamma individer om det till exempel handlar om enstaka mindre sms-lån. Här handlar det om en medvetenhet hos företagen om hur verkligheten ser ut för unga människor idag. Detta har medfört att allt fler företag har infört individuella bedömningar av betalningsanmärkningar, men det finns också många företag som bedömer en betalningsanmärkning som strikt exkluderande.

Krav på referenser från tidigare hyresvärd är en mycket vanligt förekommande skrivning. Några exempel på skrivningar som använts frekvent är ”God hyressed”, ”god granne”, ”goda boendereferenser”. Vad betyder egentligen dessa fraser? Vår slutsats är att bostadsföretagen avser att den sökande inte ska ha anmärkningar hos tidigare hyresvärd gällande skötsel av lägenheten eller störningar av andra boende. Vissa företag kräver exempelvis obligatorisk hemförsäkring, men frågan är om det i realiteten kan utgöra en förverkandegrund? En rimlig slutsats är att kraven alltid bör överensstämma med hyreslagstiftningen, annars fyller de inget reellt syfte.

Kravet om maximalt antal boende i lägenheten är ett krav som ska förhindra högt slitage, vattenskador i lägenheterna samt störningar. Även om bevisläget är svårt för hyresvärderna kan detta krav av allt att döma leda till förverkande av hyreskontraktet, vilket inte desto mindre förutsätter att kravet finns med som klausul i hyreskontraktet vid kontraktsskrivningen.

Genomförda och pågående förändringar av uthyrningspolicys

Det förekommer nu tankar om, pågående arbeten med samt redan genomförda -revideringar av bostadsföretags inkomstkrav i uthyrningspolicyn. Såvitt vi känner till, pågår detta hos ett flertal kommunala bostadsföretag i landet.

Stockholms samtliga kommunala bostadsföretag: Stockholmshem, Familjebostäder; Svenska Bostäder, Stadsholmen och Micasa införde nya inkomstkrav den 1 januari 2015 vilka är väsentligt annorlunda än de tidigare inkomstkraven. Istället för kravet att inkomsten minst ska motsvara en faktor multiplicerat med hyran används istället ett krav på att hushållet ska ha kvar en viss summa av inkomsten efter det att hyran är betald. Summan motsvarar det belopp som Kronofogden använder vid löneutmätning, det så kallade normalbeloppet. Denna summa justeras varje år av Kronofogden. År 2015 är normalbeloppet för en ensam vuxen 4675 kronor och för två sammanboende vuxna 7 723 kronor⁵. Detta inkomstkrav motsvarar den modell med residual inkomst som rekommenderas av Michael Stone med fler (Stone 2006a;2006b och Stone, Burke och Ralston, 2011). Det ger validitet till modellen att residualen är uträknad och beprövad av en annan myndighet.

Motiveringen till denna förändring är bland annat att det är ”... ett sätt att sänka tröskelarna till bostadsmarknaden...”. Man konstaterar att det nya kravet är lägre än kravet på en månadsinkomst om tre gånger månadshyran och också att sänkningen innebär ett ännu större krav på den

5 www.kronofogden.se

sökande att själv ta ansvar för att inkomsten räcker till (Tjänsteutlåtande Stockholmsstadsstyrelse, 2014-12-04).

Det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem är ett exempel på ett företag som har valt att inte ha något krav på inkomstens storlek. Man vill att den sökande kan visa egen inkomst minst sex månader från godkännandetillfället. Förmågan för det aktuella hushållet att sköta sin ekonomi mäts genom krav på att det inte får finnas aktuell skuld till bostadsföretaget eller annan fastighetsägare, inga skulder hos Kronofogdemyndigheten samt inga betalningsanmärkningar av betydelse. Den sökande ska också kunna uppvisa goda referenser från det senaste egna boendet (jämför Uppsalahems uthyrningskriterier, 2015-08-24)⁶.

Uthyrningspolicy och renoveringsstrategier

I samband med det stora renoveringsbehovet av miljonprograms-fastigheter har många kommunala bostadsföretag insett svårigheten med att renovera fastigheten till god standard och få ett acceptabelt ekonomiskt utfall i kombination med att inte orsaka ekonomiska svårigheter för hyresgästerna.

Flera renoveringsstrategier har arbetats fram av olika kommunala bostadsföretag med syftet att hyresgästerna ska kunna bo kvar. Ofta finns det ett antal tekniska åtgärder som fastighetsägaren har rätt att göra utan hyresgästens medgivande, såsom stammar, fönster, tak, fasad och ventilation. När det gäller andra åtgärder såsom ytskikt och lägenhetsstandard bör hyresgästen normalt ha betydligt mer att säga till om.

En forskargrupp på KTH har i forskningsprojektet ”*Mixed renovation strategies and affordable housing in the million homes programme*”, har dokumenterat det kommunala bostadsföretaget Sigtunahems renoveringsstrategi som innebär att hyresgästen har möjlighet att välja tre olika renoveringsnivåer. Resultatet blev att ca 85 procent av hyresgästerna valde minialternativet, vilket innebar den lägsta hyreshöjningen och minsta omfattningen av renovering. Endast 10 procent av hyresgästerna valde att flytta i samband med renoveringen, vilket motsvarade en genomsnittlig omflyttning i beståndet. Metoden som Sigtunahem tillämpade gav alltså hyresgästen stort inflytande över renoveringsalternativen (Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L. & af Klintberg, T. (2014).

Då hyresgästen har besittningsskydd är uthyrningspolicyn med inkomstkriterier i normalfallet inte aktuellt att tillämpa vid renovering och hyresgästerna behåller därmed sina respektive hyreskontrakt. Ett undantag är lägenheter med ”rivningskontrakt” eller ”kort kontrakt”. Dessa kontrakt saknar besittningsskydd så att hyresvärden kan säga upp hyreskontraktet med tre månaders varsel före fastigheten ska rivas eller totalt byggas om. I detta fall görs en prövning av tilltänkt ny hyresgäst med efter renoveringen med stöd av uthyrningspolicyn. En hyresgäst som har besittningsskydd har i regel rätt att få sitt hyresavtal förlängt när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen ska flytta, exempelvis tillfälligt i samband med renovering. Är hyresvärden och hyresgästen inte överens om att avtalet ska upphöra kan tvisten få avgöras i hyresnämnden.

Uthyrningspolicyn med gällande inkomstkriterier blir alltså först aktuell att tillämpa på nya hyresgäster i tomställda lägenheter efter renovering. Ibland har hyresvärden en plan för successiv uppgradering av standarden till en jämn fördelning av standardnivåerna i beståndet. På lång sikt kommer en sådan strategi resultera i en viss gentrifiering av området med högre medelinkomster

⁶ <https://www.upsalahem.se/kundtjanst/vanliga-fragor/sa-blir-du-godkand-hyresgast/>

än vad som är fallet före renoveringen, genom att lägenheter efterhand får de högre standardnivåerna samt högre hyresnivåer.

Att endast vid naturliga successioner gradvis höja standarden och hyran i en fastighet kan vara ett dyrare sätt att organisera renoveringen, då exempelvis stordriftfördelar riskerar att utebli. Risken finns också att man fokuserar för mycket på lägenhetens individuella standard och inte beaktar det lokala områdesspecifika sammanhanget som också är av relevans för stadsutvecklingen, såsom husens entréer, sociala mötesplatser och utemiljöer som har ingen eller väldigt liten påverkan på hyran.

En generell renoveringsstrategi som innebär en total ombyggnad och upprustning av fastigheten kräver antagligen någon form av successiv upptrappning av hyran. Det innebär visserligen en försämrad lönsamhet för hyresvärden, men reducerar sannolikt risken för svåra sociala konsekvenser. Om hyresvärden dessutom ber hyresgästerna att skriva på ett godkännande av renoveringen utan att hyresgästdialogen tillräckligt informerat om omfattningen av renoveringen och vilken hyra som blir resultatet av den kan det få följder för hushållet som upptäcker att man inte har råd att bo kvar. Om hyresgästen undertecknar ett godkännande av åtgärds paketet i renoveringen accepteras indirekt den nya högre hyresnivån. Inte alla hyresgäster känner till att hyran normalt bestäms av renoveringens omfattning och den hyresvärderingsmodell som hyresgästföreningen och fastighetsägarna kommit överens om.

Om företaget väljer att erbjuda olika omfattning av renovering behöver inte gentrifieringseffekterna bli lika stora och omedelbara. Stadsbyggnads- och renoveringstrender att diversifiera produkten bostad i syfte att utveckla socioekonomiskt svaga områden har prövats förr och görs på flera håll i Sverige idag och även internationellt i flera västeuropeiska länder (Power och Tunstall, 1995; Power, 1999; Turkington et al., 2004; Öresjö et al. 2006). Det kan handla om lokala stadsutvecklingsprojekt i syfte att förändra en varaktig social problematik. Frågan är mycket komplex och utan tvivel behövs det många olika typer av uthålliga initiativ för att vända ett områdes utveckling som av många människor och under lång tid betraktats som det sämre alternativet (jämför Blomé, 2011).

Parallellt med pågående gentrifieringsprocesser i ekonomiskt resurssvaga områdena måste en kommun vara beredd på att vidta åtgärder som stöttar målet om en socialt blandad befolkning i hela staden. Med stöd av en för staden gemensam uthyrningspolicy kan man därför, dels behöva styra fördelningen av sociala hyreskontrakt jämnt över stadens alla bostadsområden och dels standardmässigt i renoveringar inte uppgradera en del utspridda billiga bostäder för gruppen resurssvaga. Vår hypotes är att detta förfaringssätt är en effektivare väg att nå en i högre grad social hållbar utveckling, vilket också kräver en kommunövergripande uthyrningsstrategi och policy som tillämpas gemensamt av privata och kommunala fastighetsägare (Annadotter och Blomé, 2014).

Organisering av förmedlingstjänsten

Det finns olika sätt att organisera förmedlingen av bostäder. Bostadsföretagen kan lägga ut denna del externt eller sköta förmedlingen helt internt inom företagen. In- och utflyttning samt tillvalspaket hanteras normalt av företagets egen personal.

Förmedling i extern regi

Extern förmedling av bostäder förekommer både på kommunnivå och på regionnivå. Boplats Syd är en förmedlingstjänst i Skåne som förmedlar bostäder på uppdrag av ett femtiotal privata och kommunala bostadsföretag. Boplats Syd ägs av Malmö Stad. Förmedlingstjänsten skapar förutsättningar för att synliggöra ledigblivna lägenheter på en större regional bostadsmarknad och hanterar även vissa tjänster i förmedlingsprocessen. En kund som söker lägenheter hos till exempel MKB Fastighets AB (Malmös kommunala bostadsföretag) ska registrera sig hos Boplats Syd, betala en årlig avgift och aktivt anmäla intresse för lägenhet hos Boplats Syd. En lägenhet är sökbar under minst tre dagar och det går samtidigt att söka fem lediga lägenheter samt söka lägenheter i nyproduktion. Boplats Syd rangordnar de sökande efter kötid och hanterar urvalet i sin hyresförmedlingstjänst. Därefter görs en avstämning så att hyresgästens bostadskrav stämmer överens med lägenheten och att villkoren som ställs på hyressökande är uppfyllda.

Ett annat exempel är Boplats Göteborg (nya.boplats.se) som också är en marknadsplats för både privata och kommunala aktörer. Majoriteten av ägarna (70%) är kommunala: Göteborgs Stadshus AB och de tre största kommunala bostadsföretagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder samt Fastighetsägarna Göteborg (30%). Sajten fungerar på ett något annorlunda sätt än Boplats Syd då man vänder sig till fler annonsörer än hyresvärdar och förstahandskontrakt. Där kan även hyresgäster som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, hyra ut ett rum i lägenheten eller byta sin lägenhet annonsera. Systemet bygger på att fastighetsägaren själv bestämmer vilka villkor som ska gälla och vilka grupper som skall ha företräde. Alla ansökningar samlas i en lista och hyresvärden bestämmer själv vilka kriterier som ska vara uppfyllda och vilka som ska erbjudas visning. Ett potentiellt problem är att villkoren kan skifta mycket mellan aktörerna inom förmedlingssajten så att det blir svårt för sökande att avgöra vilka bostäder som man har möjlighet att söka. Risken är också att fastighetsägarna prioriterar ensidigt i sitt urval, vilket då exempelvis försvårar för resurssvagare grupper.

Bostad Stockholm förmedlar hyreslägenheter åt 240 företag i Stockholmsregionen. Förmedlingen har funnits i 60 år och har ca 23 000 besök på webbsidan varje dag. Årsavgiften för bostadssökande är 210 kronor (bostad.stockholm.se). Bostad Stockholm redovisar sina Kö- och förmedlingsregler, i paragraf 2 Förmedlingsregler, punkt 1 Grundregler står ”*Kunderna i bostadskön står i en rak gemensam kö. Alla bostäder (med undantag för de som förmedlas genom Bostadssnabben) förmedlas efter kötid.*” Några meningar längre ned kompletteras det citerade ovan med skrivningen att fastighetsägarens krav, till exempel typ av inkomst eller inkomstens storlek ”*kan innebära att kund förbigås i samband med inbjudan till visning eller i samband med att hyresgästförslag tas fram.*” Bostad Stockholm redovisar alltså här att fastighetsägarnas krav på till exempel inkomst går före kötid, det är så man måste tolka skrivningen och det är också så ärendena hanteras. Vi återkommer till detta i vår avslutande diskussion.

Flera riksomfattande större privata bostadsföretag använder sig av den regionala bostadsförmedlingen. På orter där det inte finns någon kommunal eller regional bostadsförmedling anmäls ofta intresset för en lägenhet direkt till bostadsföretaget antingen via webbaserade kö- och uthyrningssystem eller på annat sätt via förmedling i egen regi. Andra exempel på förmedlingssajter som nyttjas i marknadsföringssyfte är *Blocket Bostad* och *Bovision*. En trend är att flera privata- och kommunala bostadsföretag i Sverige börjat använda en ny nationell förmedlingssajt – Boplats Sverige. Förmedlingssajten är gratis för bostadssökande och drivs av en privat aktör. Tjänsten erbjuder förstahandskontrakt och ingen annonsering för andrahandsuthyrning tillåts. Många företag uppskattar att fokus i denna webbtjänst är på marknadsföring av ledigblivna hyresbostäder och inte på själva förmedlingen.

Förmedling i egen regi

Många hyresvärdar - kommunala som privata har valt att hantera delar eller hela förmedlingstjänsten och kontraktskrivningen i egen regi. Ibland kan bostadsföretag välja att förmedla vissa lägenheter själva eller till intern omflyttning och släppa andra till extern förmedlingssajt. Lägenheter kan också förmedlas av särskilda förvaltningsmässiga eller bostadssociala skäl (t ex vid hyresgästs dödsfall, trångboddhet eller allvarlig störning). Dessa lägenheter slumpas fram, vilket är en vanligt förekommande metod bland bostadsföretagen. I andra fall finns det en prioriteringslista baserad på sök dagar eller boendetid. För bostadsföretagen är Personuppgiftslagen (PUL) en viktig lag att följa när man har kundregister. Lagen bygger i hög grad på att samtycke ges för att spara personuppgifter. Syftet med denna lag är att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks. Flera exempel på otillbörligt sparande av kunduppgifter har under de senaste åren uppmärksammats i branschen och många hyresvärdar saknar rutiner för vilken typ av information som sparas och tas bort. Begreppet ”behandlas” ska tolkas brett vid hantering av kunduppgifter, till exempel insamling, registrering, lagring, bearbetning, spridning, utplåning, med mera. Personuppgiftslagen bygger på gemensamma regler som har beslutats inom EU, det så kallade dataskyddsdirektivet.

Flera hyresvärdar väljer fritt bland sina sökande. Akelius är ett exempel på privat företag som ger förtur till hyresgäster som är kunder till Akelius Spar som är en form av utlåning till bostadsföretaget som används för finansiering av verksamheten. Affärsidén bygger på att hyresgäster och potentiella kunder satsar pengar i företaget, vilket ökar chanserna bland sökande att få en bostad eller för en befintlig hyresgäst att kunna byta upp sig till en bättre bostad.

Många kommunala hyresvärdar gör undantag från söktiden vid nyproduktion och i situationer av vikt för stadens utveckling, såsom behov av bostäder till näringslivet, vilket då ofta görs i samråd med stadens näringslivskontor. Undantag görs också vid bostadsbehov hos hushåll med särskilda stödbehov i samarbete med kommunernas socialförvaltningar och ibland för hushåll med boendetid över ett år med väsentligt förändrade bostadsbehov, exempelvis försämrade ekonomisk situation och trångboddhet.

För kooperativ hyresrätt upprättas normalt en särskild kö till varje nytt kooperativt föreningsprojekt och dessa lägenheter annonseras ibland på företagets hemsida. I andra företag sköter föreningarna själva uthyrningen med egna regler för hur nya medlemmar väljs ut.

Kommunalt bostadsbestånd

Av landets 290 kommuner saknar 13 kommuner kommunalt bostadsföretag idag. Cirka en femtedel av befolkningen bor i kommunägt bostadsbestånd. Ofta är koncentrationen av resurssvaga större i det kommunala beståndet i jämförelse med det privatägda och särskilt stor är koncentrationen i vissa delar av storstadsregionerna (Molina, 2001; Boverket 2011a).

Från år 2008 skedde ett trendbrott och många hyresfastigheter såldes till andra privata fastighetsägare som alternativ till bostadsrättsombildning. Nacka, Halmstad, Åtvidaberg och Lomma är några exempel på kommuner som valt att sälja ut hela eller stora delar av det kommunägda bostadsbeståndet. Halmstad och Nacka är två andra kommuner som sålt fastigheter i resurssvaga områden till en och samma privata ägare. Stockholm, Sollentuna, Sundbyberg, Upplands Väsby, Västerås, Örebro, Staffanstorps, Burlöv och Kristianstad är andra exempel på kommuner som strävar efter att sälja en majoritet eller hela det kommunägda bostadsbeståndet (Boverket, 2011a).

I Stockholmskommunerna Vaxholm, Danderyd, Nacka och Täby har hela det allmännyttiga bostadsbeståndet sålts ut och kommunerna har inte längre samma möjlighet att agera i olika kommunangelägenheter. De stora förlorarna på att kommunerna minskar sina bostadsbestånd är gruppen som faller mellan individer med förtur till bostad via kommunens socialtjänst och gruppen resursstarka som har möjlighet att köpa sin bostad och även har möjlighet att konkurrera om de billigare hyreslägenheterna.

Om kommunernas andel av det totala bostadsbeståndet blir obetydligt får de betydligt svårare att erbjuda hushåll med försörjningsstöd bostad och har inte samma möjlighet att längre påverka den lokala bostadsmarknaden. Riskerna med att sådant förfarande är flera. Dels att kommuner som avsäger sig ansvaret för hushåll som idag inte klarar inkomstkraven i uthyrningspolicyn missar viktiga hushåll som utgör en potential för framtiden, till exempel unga vuxna och unga barnfamiljer.

Om försäljningar och ombildningar av fastigheter som ägs av kommuninvånarna är ett slags svar från kommunen på regeringens politik i frågor som kan medföra stora kostnader för en kommun, så bör man föra fram och lyfta upp den diskussionen. Det kan inte vara rimligt att kommuner ska känna sig tvingade att sälja kommuninnevånarnas bostadsföretag för att undvika att ta socialt ansvar.

Likaså kan det inte vara rimligt att vissa kommuner tar socialt ansvar med sina bostadsföretag i organiserat bostadssocialt program medan andra kommuner inte gör det.

Fenomenet önskad förmedling

Det går att urskilja två olika typer av önskad förmedling av hyresgäster till en kommun. Med önskad förmedling menar vi (se även avsnitt 1.1 sidan 2):

- 1) kommuner som förmedlar försörjningsstödstagare till andra kommuners privata hyresvärdar som har lediga (och ofta nedgångna) lägenheter till uthyrning. Detta kallas populärt för ”Svarte Petter-spel”.
- 2) Inflyttning av flyktingar via EBO-lagstiftningen.

Det första alternativet där kommuner förmedlar försörjningsstödstagare till andra kommuner har vi stött på i ett forskningsprojekt, se Annadotter och Blomé (2014). Den ekonomiska fördelen för den kommun som förmedlar hushållet som hyresgäst är att försörjningsstödet efter en månads folkbokföring på den nya adressen betalas av mottagande kommun som saknar vetskap om ”affären”. Den kommun som lyckats hitta en bostad i den andra kommunen åt sin klient, slipper då att betala försörjningsstöd för hushållet. Lägenheterna som tilldelas på detta sätt kontrolleras inte av den andra kommunen och kan vara i mycket dåligt skick, vilket i sin tur gör att hushållet inte kan bo kvar i lägenheten. En ytterligare följd effekt för mottagande kommun kan därför bli kostnader för att hitta en ny bostad till hushållet.

Alternativ två ovan med inflyttning av flyktingar via EBO-lagstiftningen (s.k. eget boende) kan inträffa trots att vissa kommuner har så kallade nollavtal med Migrationsverket. Denna inflyttning sker okontrollerat och försvårar för kommunen att planera resursmässigt för primära sociala behov såsom skola och vård. EBO innebär att individen själv eller via etableringslots hittar en egen bostad istället för att bo på Migrationsverkets anläggningsboende. Syftet med EBO-lagen när den kom till 1994 var, såvitt vi förstår, en förmodan om att etableringen av nyanlända skulle gå fortare med hjälp av egen bostad. Det kunde möjligtvis stämma vid tidpunkten då lagen började gälla eftersom det då fanns outhyrda lägenheter på bostadshyresmarknaden. Idag råder en mycket stor bostadsbrist med långa köer för att få en hyreslägenhet. I media och debatter

förekommer frekvent frågan om trångboddhet särskilt i storstädernas förortsområden. Bland annat påtalas att det är barnafödande som är en orsak.

Men det finns en annan orsak till trångboddhet som få nämner i den nu pågående debatten och det är att EBO-lagens formulering i samverkan med Migrationsverkets information på webbsidan som styr mot ökad trångboddhet. I EBO-lagen finns ingen definition av ”eget boende”. I normalfallet torde ”eget boende” innebära ett *eget hyreskontrakt* eller ägande av en bostadsrättslägenhet eller fastighet. Migrationsverket har en annan uppfattning, de skriver i sin information: *”Du kan också välja att ordna boendet på egen hand, till exempel hos släktingar eller vänner.”*⁷ Alltså räcker det för Migrationsverket att ha en *adress* istället för kontrakt. Det har visat sig att många följer Migrationsverkets förslag och skriver sig hos en släkting eller bekant som innehar kontraktet på lägenheten. Antingen har flyktingen en madrass på den adressen eller så bor hen någon annanstans. Det kan vara flera personer som skaffar sig samma adress och detta bidrar givetvis till ”trångboddheten”, en trångboddhet som dock kan innebära att alla som är skrivna på adressen inte bor där i verkligheten. Det förekommer också handel med adresser vilket påtalats bland annat i SVT med exempel från Malmö.

EBO-lagen och tillämpningen av den, enligt Migrationsverkets förslag ovan, betyder i praktiken att segregationen i kommunerna fullständigt okontrollerat eskalerar i områden som redan var segregerade innan. Utvecklingen spolierar det seriösa arbete som bedrivs i kommuner för att motverka segregation. I en kommun där man, sedan något år tillbaka, upptäckt förekomsten av många c/o-adresser på samma adress, skriver man nu nya hyreskontrakt som innehåller en trångboddhetsklausul där hyresgästen kan bli uppsagd om det visar sig att det bor fler människor i lägenheten än kontraktet medger.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) har uppmärksammat fenomenet och föreslog redan år 2013 ett införande av så kallade ”godkända” kontrakt vid asylsökande och etablering. Beslut om godkännande ska då fattas av Migrationsverket och kommunen i samverkan, enligt förslaget, SKL (2013). Vi menar att det är rimligt att i dagens situation på bostadshyresmarknaden att ifrågasätta EBO-lagen då det i dagsläget och för ett antal år framöver kommer vara mycket begränsad möjlighet till verkligt eget boende såväl för nyanlända som för andra grupper i samhället. Unga vuxna, unga växande familjer, parter i en skilsmässa, med fler står idag i mycket långa köer för få ett eget boende i betydelsen av ett eget hyreskontrakt, ett eget hem.

I det första alternativet ovan blir mottagande kommun försörjningspliktig för det inflyttade hushållet efter en månad. I det andra fallet kan mottagande kommun bli försörjningspliktig efter två år då etableringsstödet går ut och om individen inte kommit in på arbetsmarknaden och har ett arbete.

Det kan innebära stora kostnader för den mottagande kommunen i båda fallen.

Att som privat hyresvärd med en tom lägenhet ta emot en hyresgäst på förfrågan från en förvaltning i en annan kommun, kan vara frestande på kort sikt. Antagligen tänker fastighetsägaren att det är ”pengar in” och beaktar inte att det är den kommun fastighetsägaren själv verkar i och kanske även bor i, som får betala en mycket större summa. Beteendet undergräver kommunens ekonomi och därmed även den egna verksamheten genom att kommunen kan bli mindre attraktiv att bo och verka i om kommunen utvecklas negativt. Situationen blir extra problematisk i och med att vissa kommuner i Sverige agerar på ett sätt som försvårar socialt ansvarstagande i bostadsförsörjningen för gruppen flyktingar och gruppen försörjningsstödstagare. Några kommuner blir förlorare och får ta på sig en orimligt stor

⁷ <http://www.migrationsverket.se/Privatpersoner/Skydd-och-asyl-i-Sverige/For-dig-som-ar-vuxen-och-har-sokt-asyl/Boende.html>

ekonomisk börda och därmed försämras individernas möjligheter till att snabbt inkluderas eller integreras.

Problemet med andra kommuners ”Svarte Petter-spel” skulle kunna lösas genom samarbetsavtal mellan kommunerna i en region.

Avslutande diskussion

Vi ser behov av dels fördjupad analys vad gäller samband mellan inkomstkrav i uthyrningspolicys och diskrimineringsperspektivet samt socioekonomisk segregation, gentrifiering och filtrering av bostadsområden och dels en offentlig diskussion om nuvarande utformning och tillämpning av uthyrningspolicys i kommuner och kommunala och privata bostadsföretag.

Skillnaderna är stora mellan kommunala och privata bostadsföretag när det gäller krav på kundernas: hyresgästernas inkomstnivå och inkomstslag. Spridningen är stor, från att man visar egen inkomst sex månader framåt utan fastställd nivå till ett inkomstkrav på fyra gånger hyran. Det är också stora skillnader mellan typ av inkomst som ska summeras till en godkänd inkomstnivå. Ju färre inkomsttyper som bostadsföretaget godkänner, ju svårare blir det förstås för kunden att komma upp i godkänd inkomstnivå. Att bostadsföretag och fastighetsägare till exempel tar sig rätten att inte godkänna samhällliga transfereringar som barnbidrag, motverkar statens syfte med bidraget som en inkomstutjämnande faktor. Det är svårt att tolka en sådan regel i en uthyrningspolicy på annat sätt än att fastighetsägaren inte vill ha barnfamiljer som hyresgäster.

Det kan finnas skäl att exkludera försörjningsstöd som inkomst i en uthyrningspolicy i en kommun under en tid. Det kan till och med vara en nödvändig åtgärd för en kommun, till exempel för att hantera en negativ social utveckling och stor inflyttning av försörjningsstödstagare till ett område som har många lediga lägenheter, vilket successivt kan leda till andra grupper flyttar ut. Kommunen kan då hamna i en nedåtgående ekonomisk spiral som kan bli svår och ta lång tid att komma till rätta med.

En kommun bör därför fundera på en för staden gemensam uthyrningspolicy och sträva efter att aktivt få med sig alla fastighetsägare att vilja ta socialt ansvar, dels genom att förmedla lägenheter till det bostadssociala programmet och dels genom att upplåta billiga lägenheter som fördelas jämt över staden till resurssvaga grupper.

Omvänt kan det finnas skäl att inkludera försörjningsstöd som inkomst i uthyrningspolicyn i en kommun förutsatt att både kommunala och privata bostadsföretag delar lika på detta ansvar. Att fördela försörjningsstödtagare lika vid nyproduktion torde kommunerna själva till stor del kunna klara av, till exempel genom krav vid upphandlingar och markanvisningar.

Det är viktigt att samla statistik och noga studera effekterna av uthyrningspolicyn. Det är lika viktigt att hyresvärdar är beredda att göra förändringar om det krävs för en långsiktigt hållbar social och ekonomisk utveckling. Särskilt betydelsefullt är det att följa upp hur olika grupper av hyressökande påverkas, vilket betyder att man behöver registrera bedömningar av sökande som erhållit bostad såväl som sökande som *inte* erhållit bostad. Först då finns möjlighet att utvärdera uthyrningspolicyns effekter på kort och lång sikt.

Det är angeläget att uthyrningsprocessen alltid utformas transparent och följer existerande lagar och regler samt att de kriterier som bestämts i uthyrningspolicyn följs konsekvent. Först då kan det bli möjligt för bostadssökande att kontrollera själva på webben eller i lagböcker att företaget gör som de skriver att de gör och inte något annat. Av samma skäl finns det goda skäl för

företagen att publicera samtliga dokument som man hänvisar till i uthyrningspolicyn, till exempel Diskrimineringslagen (2008:567), PUL, tillämpliga lagar, företagets likabehandlingsplan, ingångna avtal, bolagets övergripande affärsstrategier och god sed på hyresmarknaden. Även speciellt avtalade bostadsprogram såsom bostadssociala avtal och näringslivsförturer med mera, bör alltid öppet redovisas.

Använda begrepp ska självfallet vara aktuella och stämma överens med myndigheters begreppsapparat, såsom Skatteverket för inkomst: tjänst, kapital och näringsverksamhet; bidrag som hushåll kan få från Försäkringskassan; medel från CSN, medel från Arbetslöshetskassor samt medel från PPM och andra pensionsutbetalare.

Det behövs rutiner i företagen som ser över, uppdaterar och reviderar uthyrningspolicyn kontinuerligt. Om nya förslag till grundkrav saknar stöd i hyreslagstiftningen bör företaget ifrågasätta relevansen av att ha med kravet, eller på annat sätt se till att kravet kan bli lagligt, som till exempel kravet på max antal boende i lägenheten. Det behövs nya rättsfall som prövar inkomstkraven i uthyrningspolicys mot diskrimineringslagen, till exempel där inkomstkraven drabbar individer genom diskrimineringsgrunderna kön och ålder.

En renoveringsstrategi där hyresgästen får stor påverkan på åtgärds paketet i lägenheten är antagligen på kort sikt den socialt mest hållbara strategin. Samtidigt stängs inte möjligheten för hyresvärden att successivt öka standarden vid en naturlig succession av lägenheter. Det positiva är att fler hyresgäster kan bo kvar i den renoverade lägenheten och att gentrifieringseffekten får ett i tid långsammare förlopp. I en situation med nedgångna fastigheter som kräver mycket omfattande åtgärder eller till och med rivning, beror strategin mycket på vems perspektiv som beaktas i analysen och vad som är rationellt att göra på lång sikt i det lokala exemplet. I ett stadsutvecklingsprojekt kan det ibland finnas särskilda skäl att ta ett större grepp i den strukturella miljön och i fastigheten för att utveckla eller locka fler investeringar till ett område. Omfattande renoveringsåtgärder kräver kapital, vilket kräver avkastning som i sin tur kräver höga hyror för att bli lönsamma. Det ligger då nära till hands för den rationella vinstmaximerande hyresvärden att välja att maximera standarden i lägenheterna för att få täckning för sina kapitalkostnader och den risk satsningen medför. Därför finns det ett behov av att se över om det behövs en lag för att trappa in hyreshöjningar över fler år vid särskilt stora höjningar, vilket är en modell som några kommunala bostadsföretag börjat tillämpa i vissa projekt. På sikt kanske även nationella renoveringsfonder kan behöva övervägas i syfte att utjämna villkoren och möjliggöra humanare hyreshöjningar över tid? En uppenbar risk är att allt för generella och höga hyresökningar ger ökade omkostnader för socialförvaltningen i en kommun, vilket ur samhällets perspektiv aldrig kan bli samhällsekonomiskt hållbart.

Det är tydligt att det saknas en nationell politik som skapar jämlikt ekonomiskt och socialt ansvar av försörjningsstödstagare mellan kommuner samt mellan kommunala och privata bostadsföretag. Utan tydliga regler kommer det nu pågående Svartepetterspelet att fortsätta. Likheten med förhållandet vad gäller EBO-boende för flyktingar är slående. Den ökade segregationen, som i debatten benämns ”trångboddhet” gäller framförallt redan etniskt och socioekonomiskt segregerade områden, vanligtvis miljonprogramsområden. Dessa områden befinner sig antingen inför renovering eller har nyligen renoverats. Påfrestningarna i de bostadsområdena: för människorna och på lägenheterna torde vara mycket omfattande.

Vi hävdar att rätten till att välja ” eget boende” för flyktingar **måste upphöra**. Det enkla skälet är att det inte finns något eget boende att få tag på. Sveriges bostadsbrist är för närvarande mycket svår. Trångboddheten som EBO-lagen skapar främjar inte integration, utan tvärtom utanförskap. En alternativ modell kan vara att Migrationsverket och kommunerna **samarbetar** för att möjliggöra successiv utflyttning till ett verkligt eget boende vartefter kommunerna bygger nya

miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbara bostäder och bostadsområden. På så sätt möjliggörs för kommunerna en strategisk samordning och blandning av alla bostadssökande i kommunen. Detta bedömer vi vara av avgörande betydelse för att kommunen ska kunna motverka segregation och för att nå det långsiktiga målet om befolkningsmässig mångfald i alla stadsdelar. Denna modell bör också medföra att kommunen får bättre möjlighet att hantera övriga för befolkningen avgörande behov, såsom skola, vård och omsorg.

Vi vill avslutningsvis peka på att det är ett mycket allvarligt problem för ett samhälle när många människor drabbas utifrån sin socio-ekonomiska ställning och exkluderas från bostadsmarknaden. Till denna hemlöshet ansluter nu de många flyktingarna. Situationen avviker från de åtagande som Sverige har i regeringsformen och FN:s deklaration för mänskliga rättigheter.

Referenser

- Andersson, R., Musterd, S., Galster, G., & Kauppinen, T. M. (2007). What mix matters? Exploring the relationships between individuals' incomes and different measures of their neighbourhood context. *Housing Studies*, 22(5), 637-660.
- Annadotter, K., Blomé, G. (2014) UTHYRNINGSPOLICY - jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad. KTH Bygg- och fastighetsekonomi Institutionen för Fastigheter och Byggande. Rapport 2014:4, Stockholm.
- Blomé, G. (2011) Organizational and Economic Aspects of Housing Management in Deprived Areas, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
- Boverket (2007). *Någonstans att bo*. Boverket december 2007, Karlskrona.
- Boverket. (2009). *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter*. Rapport, Boverket januari 2009, Karlskrona.
- Boverket (2010). Trösklar till bostadsmarknaden - om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem. Rapport, Boverket februari 2010, Karlskrona.
- Boverket. (2011a) De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden. Karlskrona.
- Boverket. (2011b) Dåligt fungerande bostadsmarknader. Rapport: 2011:30. Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013) Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar. Boverket 2013.
- Boverket. (2014) Etableringshinder på bostadsmarknaden. Rapport 2014:33, Boverket, Karlskrona
- Försäkringskassan (2014). *Socialförsäkringen i siffror 2014*. Försäkringskassan, Stockholm.
- Galster, G. (2007). Neighbourhood social mix as a goal of housing policy: a theoretical analysis. *European Journal of Housing Policy*, 7(1), 19-43.
- Galster, G. C. (2012). The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. In *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp. 23-56). Springer Netherlands.
- Hulchanski, J. D. (1994). Discrimination in Ontario's rental housing market: The role of minimum income criteria. *Report prepared for the Ontario Human Rights Commission*, University of Toronto.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471-491.
- Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L. & af Klintberg, T. (2014). Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study. Working Paper 2014:02, KTH Royal Institute of Technology.
- Manley, D., Van Ham, M., & Doherty, J. (2011). Social mixing as a cure for negative neighbourhood effects: Evidence based policy or urban myth?

- Molina, I. (2001) Den rasifierade staden. Magnusson, Lena (red), Den delade staden. Segregation och Etnicitet i stadsbyggnaden. Borea. Umeå.
- Neumann, E. (2015). Essays on Segregation, Gender Economics, and Self-employment. Doctoral Thesis. Växjö, Linnaeus University Press. 180.
- Power, A., Tunstall, R. (1995) Swimming Against the Tide: Progress of Polarisation on 20 Unpopular Estates, Joseph Rowntree Foundation. York.
- Power, A. (1999) Estates on the edge. Basingstoke, UK.
- SKL (2013). 35 åtgärder för ett hållbart asyl- och flyktingmottagande. Sveriges Kommuner och Landsting 2013-07-01. ISBN 978-91-7164-962-1.
- Socialförsäkringsrapport 2013:4 (2013). De första hundra åren-svensk välfärdspolitik mellan historia och framtid, Försäkringskassan.
- Stone, M. E. (2006a). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184.
- Stone, M. E. (2006b). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), 453-476.
- Stone, M. E., Burke, T., & Ralston, L. (2011). The residual income approach to housing affordability: the theory and the practice. AHURI Positioning Paper NO. 139, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Turkington, R.; van Kempen, R.; Wassenberg, F. (2004) High-rise housing in Europe: Current trends and future. Delft University.
- Öresjö, E, Andersson, R, Holmqvist, E, Petersson, L, Siwertsson, C (2004) Large housing estates in Sweden. Policies and practices. Utrecht University.

Webb-adresser:

www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html (2015-08-18).

www.uppsalahem.se/kundtjanst/vanliga-fragor/sa-blir-du-godkand-hyresgast/ (2015-08-18).

www.bostad.stockholm.se/gemensammaregler (2015-08-18).

www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/EU-satter-matt-pa-fattigdom/

Bättre kunskap om miljonprogram en förutsättning för socialt hållbar stadsutveckling

Carlos Rojas

Detta kapitel handlar om att vi har för lite eller för onyanserad kunskap om boendepreferenser i miljonprogram och liknande områden, och att dessa kunskapsbrister påverkar hur vi planerar staden.

Det finns ett vanligt förekommande påstående om att de som bor i områden som Norsborg eller Vårby gård flyttar därifrån så fort de får chansen, ofta då implicit menat när de tjänar tillräckligt mycket pengar eller får en fast anställning. Resonemanget är att det i sin tur skapar sociala slitningar då omsättningen på invånare blir hög, och det sociala kapitalet minskar eller växer långsammare än i andra områden. Den sociala hållbarheten antas ta stryk av det som beskrivs som en massiv utflyttning från miljonprogramsområden.

Men frågan är om det sker en utflyttning från miljonprogramsområden som är för stor och som skadar den sociala hållbarheten? Fyra tankespar fördjupas rörande detta: hur många det är som egentligen flyttar, vilka som flyttar, om det kan bli för många som flyttar, och om nybyggnation enligt miljonprogramsbors preferenser skulle få färre att flytta och öka den sociala hållbarheten i områdena.

Ett barns perspektiv

När jag var liten drömde jag om att bo i Fittja. Skälet var enkelt: de hade tio våningshus medan vi i Norsborg som högst sträckte oss sju våningar upp mot himlen. Mitt stadsideal baserades på höjder, sannolikt inspirerad av att varendas film som var på engelska och utspelade sig i nutid kretsade kring stadsmiljöer fyllda av höghus. Jag minns hur jag kände att Norsborg inte riktigt nådde upp till New York men att vi kom rätt nära. Innerstan var en kontrast mot mitt ideal, där var det lägre estetisk standard och omoderna, gamla hus. Min mormor bodde i Vasastan och jag minns att jag drog slutsatsen att gamla människor bodde i gamla hus, att det var någon slags naturlag som inte gick att ändra på och att mormor tyvärr fick finna sig i att det var så det var.

Min ambition var förstås att bo så högt upp som möjligt i de höga husen. Vi bodde på sjätte våningen, och jag minns hur jag först trodde att de kubformade övre hissakten som stack upp på sjuvåningshusens tak, var lägenheter man kunde bo i, ur vilka man kunde gå ut och promenera eller spela fotboll på taket. När jag sen förstod att så inte var fallet, drömde jag att det plötsligt fanns en knapp i hissen för en åttonde våning, som tog mig upp och ut på taket i alla fall.

Drömboendet

När jag var elva år flyttade vi från Norsborg till Vårby gård. Mitt femte och sista syskon hade flyttat hemifrån och vi hade ett rum för mycket, samtidigt som mina föräldrar ville bo närmare stan och de nu fick möjlighet att byta. Fyra stationer och därmed elva minuter närmare var bra nog. Med nya intryck byggdes mina ideal vidare: jag älskade broarna över vägarna och tyckte loftgångar var superhäftigt. När åren gick började jag också nära en stark längtan till att någon gång ha en lägenhet med uteplats mot gården, där jag kunde sitta och hänga med familj och vänner i solen. På min egen ruta men i social kontakt med grannarna och framtida avkommor som skulle komma att springa runt på gården så som jag själv hade gjort så många dagar av mitt liv. Jag skulle också ha många rum – ett fullt med kuddar över hela golvet att bara ligga och tänka i och ett tevespelsrum, bland annat.

Jag rotade mig också i Vårby gård, där jag kom att bli tonåring och vuxen och leva både i ensamhushåll och med mina barn. Än idag är det den plats på jorden som jag betraktar som mitt hem. Men när jag en dag strötittandes på bostadsförmedlingens hemsida upptäckte en ledig femrummare i Alby, i två plan, hände någonting. Jag insåg att det var en av de då nyligen byggda etagevåningarna – med uteplats på taket. Då gjorde det inget att jag än en gång ”backade” åtta minuter längre från stan. Två månader senare hade jag flyttat in i min drömlägenhet.

Utflyttnings storlek

Mängden som flyttar ut från miljonprogramsområden lyfts ofta som ett problem. Jag har många gånger hört föredragshållare hänvisa till att hälften av invånarna i Rosengård eller Skärholmen eller annat valfritt område på fem år har flyttat därifrån. Underlaget till detta är då utflyttningsstatistik som visar att drygt tio procent årligen lämnar det berörda området för att flytta till ett annat. Multiplicerat på fem år skulle det då bli 50 procent, hälften om man så vill. I tabell 1 nedan presenteras utflyttningsstatistik från Stockholm stad 2014.

TABELL 1. UTFLYTTNINGSGRÄNSSTATISTIK, STOCKHOLM STAD (2014)

STADSDEL	UTFLYTTNING	INVÅNARE	ANDEL
Bromma	8 044	74 161	11%
Enskede-Årsta-Vantör	12 430	96 916	13%
Farsta	6 141	55 269	11%
Hägersten-Liljeholmen	9 996	83 283	12%
Hässelby-Vällingby	7 278	71 042	10%
Kungsholmen	10 391	68 016	15%
Norrmalm	10 565	69 592	15%
Rinkeby-Kista	7 543	48 828	15%
Skarpnäck	5 743	45 340	13%
Skärholmen	4 596	35 740	13%
Spånga-Tensta	5 500	39 082	14%
Södermalm	15 290	126 736	12%
Älvsjö	2 867	27 205	11%
Östermalm	9 883	70 779	14%

Störst utflyttning i innerstadens stadsdelar

Som du ser går det att säga att hälften har flyttat på fem år från de flesta stadsdelar. Du ser säkert också att Rinkeby hamnar i topp i utflyttningstatistiken, sett till andel, med motsvarande 15 procent av befolkningen utflyttad från stadsdelen under 2014, tillsammans med Norrmalm och Kungsholmen. Hässelby-Vällingby kommer lägst med tio procent, och däremellan är det rätt blandat. Farsta har lika hög utflyttning som Bromma och Skärholmen och Skarpnäck lägre än Östermalm.

Liknande mönster går att hitta i andra kommuner med en liknande blandning av områden: högst utflyttning har innerstadens stadsdelar, lägst har områden där bostäderna mestadels är småhus och områden med miljonprogramskaraktär ligger några procentenheter under innerstaden: se tabell 2 med exempel på tre olika kommuner 2013.

TABELL 2. OMRÅDESSTATISTIK GÄVLE KOMMUN, LULEÅ KOMMUN, LINKÖPINGS KOMMUN, PER 2013-12-31.

	OMRÅDE MED MILJONPROGRAMS-KARAKTÄR			CENTRUMOMRÅDE			SMÅHUSOMRÅDE		
	Utflyttning	Inv	Andel	Utflyttning	Inv	Andel	Utflyttning	Inv	Andel
Gävle	Brynäs			Norr-Nynäs			Valbo		
	1451	8102	18%	1 671	8313	20%	522	8710	6%
Luleå	Hertsön			Centrum			Råneå		
	540	5580	10%	1 094	8069	14%	147	2076	7%
Linköping	Skäggetorp			Innerstaden			Hackefors		
	1268	9 684	13%	1967	11127	18%	82	1635	5%

Ett behov av fördjupade frågeställningar

Med detta som bakgrund så behöver den som tycker att utflyttningen från miljonprogramsområden är skadligt hög ställa några frågor: bör vi oroa oss också för den höga utflyttningen från Bromma? Och vad är det för fel på innerstadsdelarna, som gör att flest flyttar därifrån? Beroende på hur tankarna går när dessa frågor ställs kanske det också är nyttigt att ta ett steg bakåt och fråga sig om en utflyttningsnivå mellan 10-15 procent kan tänkas vara normalhög, och om den normala nivån är att uppfatta som skadlig eller inte, och om den nu är skadlig, ifall det då är någon vits med att försöka bekämpa något som verkar vara något av en naturlag – vi flyttar.

Att utflyttning från ett område påverkar området socialt är någorlunda accepterat (Boverket 2009). Frågan är då om det är en externalitet som är naturlig eller onaturlig. Precis som det hade varit praktiskt demografiskt för just Sverige om vi födde tre barn i snitt istället för två, men det inte skulle hända, kanske det hade varit praktiskt för den sociala hållbarheten och grannrelationerna att färre flyttade ut från ett område, men vi fortsätter envist att flytta tio-elva gånger per liv i snitt. Och kanske är en utflyttning positiv. Och kanske flyttar man inte för att området är dåligt. Och kanske finns det människor som egentligen trivs strålande i området men hittar sin idealbostad i ett annat område än det där man helst hade velat bo om man hade fått välja var idealbostaden skulle placeras.

Att människor rör på sig kan höja attraktiviteten

Vad vet vi om detta samband? Vi vet att människor rör sig, som sagt elva gånger i snitt per liv i Sverige. Som någon slags inlärt eller nedärvt beteende vill vi byta boende och bostadsort i snitt var femte-sjätte år av vuxenlivet. Vi vet också att en del återvänder till sin hemort när de bildar familj, om de lämnat den i sin ungdom. De flesta återvänder med mer kapital socialt, kulturellt och ekonomiskt. Vi vet också att när personer med gott om dessa kapital samlas i ett bostadsområde, höjer det också området totala kapital, och blir dessutom i sig när det ackumulerats och skapat bilden av ”området med kapitalstarka människor” ytterligare ett symboliskt kapital för området, som ytterligare höjer dess status, attraktivitet och dess fastigheters ekonomiska värde.

Det andra, att en utflyttning kan bero på fler saker än hur attraktivt området man bor i är, vet vi alltså också – men när det kommer till utflyttning från just miljonprogram utforskar vi sällan mer idéer och tankar än de vi hittar i det första förklaringsrummet: ”invånarna lämnar området för att områdets attraktivitet är låg”.

Vi behöver tänka bortom antaganden

Varför gör vi då ingen djupare analys när det kommer till ett miljonprogram? Jag vet inte hur det var för dig när du såg statistiken över utflyttningen från Stockholms olika stadsdelar, men för mig blev det direkt så att hjärnkontoret började arbeta fram förklaringar till utflyttningen från Bromma eller Södermalm som inte hade med dess attraktivitet i allmän bemärkelse att göra: föräldrar i Bromma som köper bostadsrätter i innerstan till sina barn, pensionärer som flyttar utomlands för att njuta av livet. Innerstadsbor som får barn och flippar sin lägenhet mot en större i närförort eller ett hus i ett villaområde. Instinktiva analyser som inte direkt var laddade med oro eller bekymmersamhet över situationen i området eller för dess invånare, och som på sin höjd tillskriver områdena en lägre attraktivitet vad gäller avstånd till innerstan och brist på rymliga lägenheter och barnvänlig infrastruktur. Att jag liksom flera av er som läser hamnar i dessa tankar till en början är inget konstigt, men det är konstigt om vi inte tänker vidare.

Hälften vill och tror att de kommer bo kvar

I en undersökning jag var med och gjorde åt Tillväxt- och regionplaneförvaltningen i Stockholms läns landsting, fick 389 boende i höghusområden i länets ytterdelar, svara på ett antal frågor om just boendepreferenser, eventuella utflyttningsplaner och orsakerna till dessa eventuella utflyttningsplaner (Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2015).

Lite drygt hälften av respondenterna vill bo kvar i sitt område. Bland de som vill flytta är den vanligaste geografiska preferensen att flytta närmare innerstan, och den vanligaste orsaken till att vilja flytta är att man tror att man kommer att känna sig mer hemma i ett annat område. Sen är det jämnt mellan en rad orsaker: att man idag känner sig otrygg, att man inte upplever området som fint, önskan att bo närmare familj och vänner och närmare jobbet. Det är också en femtedel av de som vill flytta som anger att den typ av boende de vill ha inte finns i området de bor i nu.

Vi står än en gång inför en situation där vi kan använda dessa data för att mena att det är en hög andel som inte trivs i sina miljonprogramsområden. Men var går egentligen gränsen mellan vad

som är en normal mängd, och vad som är en alarmerande mängd av ett områdes befolkning som säger att de vill flytta därifrån? Det knepiga här är att det finns dåligt med data att jämföra med. Varken staden eller länet har egna undersökningar där invånare tillfrågats om sina avsikter att bo kvar eller flytta. Det närmsta man kommer något liknande material som täcker fler områden, är en undersökning Reagera marknadsanalys gjorde 2012 för Fastighetsbyrån, med största sannolikhet främst avsedd att kartlägga marknaden och ge underlag till investerare, snarare än att identifiera nyckelfaktorer för hållbar samhällsplanering. I den ställdes frågan ”Tror du att du kommer att flytta från din ort (kommun) inom 5 år?”, med ett ”ja”, ”nej” och ett ”kanske”-alternativ. Av de som bodde i Stockholm svarade hälften här nej, 14 procent ja och 36 procent kanske. Som sagt inte jämförbart, vi vet inte vad som hade hänt om vi haft ett kanske-alternativ i regionplaneförvaltningens undersökning, eller ställt frågan på exakt samma sätt. Men det står i alla fall helt klart i båda undersökningarna att exakt lika stor andel svarar nej på frågan om de har för avsikt att flytta från sitt område.

Den allmänna inställningen till nybyggnation

Vi har en liknande situation vad gäller stockholmarnas preferenser rörande nybyggnation. Vi frågade i vår undersökning om de boende i områdena vill att det byggs nytt, och fick svaret att 32 procent opponerar sig mot nybyggnation i sitt område. En siffra som än en gång inte går att jämföra med resten av Stockholms län, då det närmsta man kommit den frågan är i en 600-personersundersökning från Stockholm stad från 2013 med tre frågor om vad de boende i Stockholm stad tänker kring en befolkningsökning. I första frågan kring hur man förhöll sig till en befolkningsökning förklarades att ”det medför att det kommer att byggas många bostäder”. Då svarade 64 procent att de förhöll sig ganska eller mycket positiva till befolkningsökningen.

I kvalitativa studier, både som jag själv gjort och som jag tagit del av, framkommer det att invånare i områden med miljonprogramskaraktär ofta är mer positiva till nybyggnation än invånare i grannområden som har småhus som sin huvudbebyggelse och en befolkning med högre genomsnittlig inkomstnivå. En kvalificerad gissning är därför att en kvantitativ studie där hela Stockholm svarar skulle ge en större andel som motsätter sig nybyggnation i sitt område, och visa att man i höghusområden utanför stan är mest positiv till nybyggnation.

Nybyggnation behövs

Nu när vi kommer in på nybyggnation och har fått en kontext till frågan så ska jag säga på en gång att jag förespråkar att vi bygger mer nya bostäder i miljonprogram och liknande områden. Det är en hållning jag har förändrat, då jag till för några år sen var emot förtätning i och av miljonprogram. Jag kommer förklara varför.

Resonemangen jag gått igenom visar att det finns fler bottnar i miljonprogramsområden och i miljonprogramsbarnas preferenser, boendesituation och livssituation, än vi vanligtvis förhåller oss till. Men den schablonartade uppfattningen av just miljonprogram som platser folk helst inte vill bo på har varit enkelbottnad och den uppfattning som styr beslut om nybyggnation. Uppenbarligen har vi inte förhållit oss till fakta om vilka stadsdelars invånare som vill att det byggs nytt, eller skulle vilja flytta inom stadsdelen, eftersom fakta helt enkelt inte funnits. Vi har istället utgått från antaganden. Sannolikt har bankernas och finansmarknadens prissättning av lån och investeringar till nybyggnation också påverkat nybyggnationen. Prissättningar som enligt fastighetsägare och byggbolag jag haft att göra med, skiljer sig åtskilligt åt beroende på vilket

område nybyggnationen rör. Skälet? Man tror inte att det går att tjäna pengar på bostäder i dessa områden, eftersom ”ingen vill bo där”.

Faktum är att där nybyggnation skett i miljonprogram de senaste åren, har det funkat rätt bra. Fittjaterassen är ett sådant exempel, där 62 bostäder byggdes och var sålda innan det stod färdigt, 90 procent av dem till boende i området. Kreativa utvecklingar, som etagevåningarna i Alby, blir också efterfrågade och uthyrda snabbt, även med högre prislappar än andra bostäder i området.

Boverket redovisade också i början av 2015 i sin rapport ”Markpriser, markbrist och byggande” statistik som visar att det skett en förändring i köpkraft de senaste fem åren. År 2009 var det, sett till statistiken, inte lönsamt i Stockholms län att initiera byggprojekt utanför närförorterna. Fem år senare, 2014, är det lönsamt att bygga i princip vart som helst i hela Stockholm.

Inkomstnivåer i miljonprogrammen är underskattade

Ett skäl till motviljan att bygga i miljonprogram har sannolikt varit den överdrivna föreställningen om de lägre inkomstnivåerna i områdena. Att genomsnittsinkomsten är lägre i till exempel Alby jämfört med Bromma, liksom förvärvsfrekvensen, betyder inte att segmenten som har normala inkomster inte existerar i Alby. En tumregel är att det i områden med miljonprogramskaraktär finns fler låginkomsttagare, färre medelinkomsttagare och färre höginkomsttagare. Senast vi jämförde respondenterna i vår undersökning Sveriges miljonprogram med respondenterna i Orvestos undersökning i hela Sverige, angav 54 procent av respondenterna i Sveriges miljonprogram en inkomst på mer än 16.500 kronor i månaden, medan andelen i Orvestos undersökning som tjänade mer än så var 60 procent. Detta är då med respondenter jämnt fördelade i åldrarna 15-79 år.

När man säger att folk i miljonprogram inte har råd med dyrare lägenheter är det alltså inte sant. Det som är sant är att det är fler i miljonprogram som får vända på kronorna i slutet av månaden, oavsett boendekostnad. Och detta är förstås alltid viktigt att ta hänsyn till, inte minst i renoveringsprocesser. Vi har två gånger frågat drygt tusen respondenter i miljonprogram och liknande områden om de skulle ha råd med en ökad hyreskostnad: en femtedel svarar då att en hyreshöjning vilken som skulle tvinga dem att flytta, hälften klarar en höjning med tio procent, och en femtedel anger att de skulle klara av 20 procents höjning eller mer. Det här har klokt nog redan iakttagits och tagits hänsyn till av många bostadsbolag som erbjuder olika nivåer på renoveringar till sina hyresgäster, beroende på preferenser och betalningskapacitet. Det är en modell som sannolikt går att utveckla ytterligare.

Förtätning för ökad service

Tittar vi på vad boende i miljonprogram önskar sig i sina områden, så ligger utökad service och bättre centrumfaciliteter högst i varje kvantitativ studie vi har gjort, och är bland de mest frekventa förslagen också i kvalitativa studier. Eftersom det är vedertaget att en förtätning ökar förutsättningarna för service, näring, infrastruktur och skolor (Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2014) är det för mig detta som bör vara ett av tre huvudskäl till att bygga nytt i miljonprogram.

Förtätning för fler typer av bostäder

Det andra av tre huvudskäl jag ser till att bygga nytt är att möjliggöra för de som vill bo kvar i sitt område, men vill förändra eller uppgradera sitt boende till något större, mindre, klimatvänligare, modernare, högre upp eller med uteplats, ska ha möjlighet till detta. Det finns två skäl i skälet: dels min utgångspunkt att alltid göra förändringar i miljonprogram utifrån de behov och preferenser områdets befolkning har, dels för att stimulera att fler i de högre inkomstgrupperna bor kvar, alternativt väljer att flytta tillbaka om de flyttat. För även om utflyttningen inte är dramatisk hög, så finns idag ett mönster i många miljonprogramsområden, där de som flyttar ut är förvärvsarbetande i högre grad än de som flyttar in. Vilket förstås inte betyder att det är permanent arbetslösa som flyttar in (de flesta som inte har ett arbete hittar ju så småningom ett arbete) men det gör situationen mer komplicerad och påverkar helheten, och förstås påverkar det hur stor andelen förvärvsarbetande i området är. Vårby gård, för att komma tillbaka till min hemort, hade mellan 1998 och 2012 ett flyttnetto för förvärvsarbetande på minus 1913, dvs 1913 fler var arbetslösa bland de som flyttade in, jämfört med de som flyttade ut under dessa 15 år. Jämfört med till exempel Fullersta i samma kommun som hade ett positivt flyttnetto av förvärvsarbetande på 868. I befolkningar på drygt 5000 invånare blir dessa siffror betydande och bildar en social obalans i kommunen (och regionen) i stort. Områdena runt centrala Huddinge och Segeltorp har alla positivt flyttnetto av förvärvsarbetande, medan till exempel Visättra och Grantorp liksom Vårby gård hade negativt. Som jag skrev i början av kapitlet innebär en ackumulering av förvärvsarbetande i en kommun även ett ackumulerande av framförallt ekonomiskt och socialt kapital, medan en ackumulering av personer utan sysselsättning försvagar tillväxten av olika kapital i området.

Förtätning kopplat till förvärvsfrekvens

Ibland förklarar man ökningen av arbetslösheten i ett område som Vårby gård med att arbetslösheten är ”ärfilig” och därmed en ond cirkel svår att bryta. Det finns ett annat grepp man kan ta kring detta som kräver lite matematik på högstadienivå: Om vi tittar på de femton åren 1998-2012, och på den folkökning som skedde i Stockholms län, så var den på cirka 400.000 personer, från 1,7 miljon till 2,1 miljoner, eller en ökning på 24 procent. Om vi utgår från en schablon där vi hela tiden har 10 procent av befolkningen utan sysselsättning, betyder det att det fanns 170.000 arbetslösa i Stockholms län 1998 och 210.000 femton år senare, dvs 40.000 arbetslösa hade tillkommit, men andelen arbetslösa var fortfarande lika stor. När vi då byggt nya bostäder för att möta Stockholms befolkningsökning, har det skett i områden med högre förvärvsfrekvens än Vårby gård eller, framförallt, så har det byggts nya områden. För att vara mer specifik byggdes under samma tidsperiod 34 bostäder i just Vårby, enligt Huddinge kommuns stadsbyggnadskontor, av de nästan 4000 som byggdes i hela Huddinge de åren. Mindre än en procent av de nya bostäderna, i en kommundel med tio procent av kommunens befolkning.

Det som händer är då att till exempel Vårby får en allt större andel hyresrätter till lägre kostnader jämfört med resten av länet, där boendekostnaderna relativt sett går upp och merparten av det som byggs är bostads- och äganderätter. Det innebär att det större antal arbetslösa som nu finns i Stockholms län, kommer att komma till Vårby gård och liknande områden, som i och med den näst intill obefintliga nybyggnationen inte växer med 24 procent fler invånare under tidsperioden.

Då bostäderna som de med högre inkomster vill ha inte finns i Vårby gård, rör dessa personer sig ut i länet till områden där de kan hitta dessa. Plats lämnas då i Vårby för de med lägre inkomster att flytta in, och när antalet växer i Vårby gård, så ger det också effekten att *andelen* arbetslösa i Vårby gård växer, eftersom det inte samtidigt flyttar in förvärvsarbetande. Vissa som tittar på

sysselsättningsstatistiken i Vårby gård och bara tittar på procentsiffran för denna parameter över tid, drar den enkelbottnade slutsatsen att arbetslösheten permanentas och dessutom förökar sig år efter år, och från generation till generation. Det jag ser är att de barn som hade arbetslösa föräldrar växer upp och får ett arbete, varpå de flyttar till andra områden och lämnar de billigaste lägenheterna till de nya arbetslösa som tillkommit Stockholms län. Hade en proportionerlig del av nybyggnationen och därmed Stockholms nya dyrare lägenheter tillfallit Vårby gård, hade också andelen arbetslösa i områden som detta varit lägre och arbetslöshetens totala effekt på samhället lägre.

Förtätning för att möta efterfrågan

Förutom att den ökade folkmängden som kommer med förtätning ger underlag för bättre service i området, och att nya bostäder möjliggör för fler i olika inkomstgrupper att bo sida vid sida, är mitt tredje huvudskäl till att bygga nytt i miljonprogramsområden att det helt enkelt är önskat av många boende i områdena. Jag har suttit och lyssnat på otaliga fokusgrupper med boende i miljonprogram som önskar sig nybyggnation, både för att tillföra nya bostäder men också som en symbol för utveckling och modernitet. I stark kontrast till boende från småhusområden jag lyssnat till som inte alls vill se nybyggnation och vill bevara sitt område så som det är idag, mer eller mindre. Det är också genomgående i både kvantitativa och kvalitativa studier 10-20 procent som vill ha bostadsrätter, något om idag inte finns att tillgå i många områden. Givet att studier av omvandlingarna i Stockholm stad visat att de med lägst inkomster tenderade att sälja sina bostadsrätter och flytta när de omvandlades (Andersson & Magnusson Turner 2014), krockar omvandlingar i miljonprogram med önskan om att minska utflyttningen från området. Därför kan det vara bättre att tillföra nya bostäder i form av både hyresrätter och bostadsrätter, så som till exempel sker nu på Rinkebyterrassen där åtminstone ett byggbolag har avsikten att erbjuda hälften av bostäderna som hyresrätter och hälften som bostadsrätter. I både kvantitativa och kvalitativa studier syns också mönster där invånare i miljonprogram och liknande områden också vill bo i småhus, men i lägre grad än genomsnittssvensken. På en fråga vi ställde i Sveriges miljonprogram 2013, om vad som var respondenternas drömbostad, så svarade över hälften olika lägenhetstyper – etagevåningar, större lägenheter och lägenheter med uteplats. Inte helt olikt det preferensspektra jag i början beskrev att jag själv hade utvecklat under min uppväxt i södra Stockholm. En uppväxt där jag också har starka minnen från den nybyggnation jag var med om som barn, ett fåtal hus som byggdes i modernare stuk i Norsborg i början på nittioalet som jag minns att jag frågade min pappa om vi inte kunde flytta till. ”Där måste man vara rik för att bo”, svarade han, och så här i efterhand så ser jag att de husen blev en manifestation av att mitt område rymde både oss med lägre inkomster och andra med högre inkomster.

Viktigt att förtätningen kommer de boende till del

Denna sista punkt, att göra förändringar och tillföra värden i miljonprogram utifrån de boendes behov och preferenser, kan tyckas självklart, men har inte varit det på den här sidan av millennieskiftet. Tills nyligen var det en allmänt accepterad tanke att det var en bra idé att renovera miljonprogramshus till en kostnadsnivå som skulle tvinga befintliga invånare att flytta, och på så vis möjliggöra för nya invånare att flytta in. Förhoppningsvis har de flesta vid det här laget förstått att det är helt uppåt väggarna att förhålla sig på det sättet, men jag ser ännu inte en lika stark förståelse för det som borde vara allas utgångspunkt: att det som görs i miljonprogram

primärt måste göras för de som bor där, inte för att attrahera de som idag bor i andra områden. Oavsett om det är satsningar på kreativa sektorer, stadsodlingar eller nya bostäder – tillför vi det invånarna i området vill ha, eller det ”vi” tycker vore en bra idé för ”dem”? För att ta ett konkret exempel så ger jag råd till ett byggbolag som ska bygga hyresrätter i ett miljonprogram, ett miljonprogram där det sedan innan finns en skepsis mot ett område med bostadsrätter där det bara bor folk som man uppfattar kommit utifrån. Det blir centralt att invånarna i området upplever att de nya lägenheterna är till för dem och att de har en god chans att lägga beslag på dem. Som jag ser det är det dessutom en förutsättning för byggprojektet att en majoritet, eller något nära en majoritet, av de första hyresgästerna blir familjer och personer som innan bodde i området. Hur gör vi då om det redan finns en hyreskö eller om kommunen kräver att en stor del av bostäderna går till den kommunala bostadskön – en kö många i området inte är med i? Då kan man till exempel, som det här byggbolaget kan komma att göra, skapa en helt ny kö för de nya bostäderna, en kö som man först av allt informerar de boende i området om och på så vis ger dem förtur till. Det blir till en fördel för områdets befintliga invånare, som får en större möjlighet att få en hyresrätt, jämfört med folk utifrån. Orättvist? Jag tycker inte det. Vår hyresmarknad fungerar redan orättvist, där boende i områden med hög status kan byta sin lägenhet mot en lägenhet i princip vart som helst i sin kommun eller stad, medan en invånare i ett miljonprogram sällan kan byta sin lägenhet med någon som bor i något annat än ett miljonprogram. Att i den situationen erbjuda en lokal fördel som den jag beskriver, borde inte vara kontroversiellt.

Skälen till mitt tidigare motstånd mot förtätning

Varför var jag förresten emot förtätning och nybyggnation i miljonprogramsområdena förut? Skälet är enkelt, nämligen att skälen jag hörde till att förtäta var fel skäl. Under flera år hade jag hört stadsplanerare ivra för att den täta staden var det bästa sättet att bygga på och den bästa stadsmiljön att leva i. Bästa utifrån såväl estetiska som sociala perspektiv. Att höra personer med makt påstå att innerstaden i till exempel Stockholm var bättre estetiskt och socialt än miljonprogramsområdena gav mig allergiska reaktioner. Jag som levt som både barn, tonåring och vuxen och som förälder med barn, i miljonprogram, och som vuxen och som förälder i innerstan, har alltid känt att innerstans byggnation och kultur erbjuder mig mycket mindre möjligheterna till naturligt, spontant och regelbundet socialt umgänge. Det enda som underlättat det för mig är den centrala belägenheten vilket gör att fler bekanta från fler områden i länet kommer hem till mig oftare. Men framförallt som barnfamilj erbjuder miljonprogramsområdena som stadsbild och social kultur mig och mina barn mycket större möjligheter till socialt umgänge. Den täta stadens romantiska kaféliv är mycket riktigt romantiskt och trevligt, men jag ser inte många spontana relationer med nya människor skapas mellan kaféborden på Södermalm. Kroglivet är den plats i innerstan där jag upplever att nya relationer skapas, men igen är vi då på en plats där barnfamiljer inte direkt är normen – och alla som inte vill dricka alkohol automatiskt är mer eller mindre exkluderade, eller i alla fall generellt inte lika attraherade av den sociala kultur som utvecklas framåt midnatt.

Utan att mena att min upplevelse är representativ för alla miljonprogramsbor, ser jag utifrån resultat från framförallt kvalitativa studier att just det sociala umgänget, ”att alla känner alla”, ”man är som en familj”, och liknande är vanliga svar när boende i miljonprogram får svara på hur det är i sitt område. Utifrån diskrepansen i den egna upplevelsen och stadsplanerarens bild, kändes påståendet att miljonprogrammen hade problem med sin sociala situation ibland skrattretande, ibland okunnigt och ofta kolonialt: vi vet det bästa sättet att leva på, vi har den bästa kulturen, om ni ska få den måste ni göra som vi. Vad ni egentligen tänker kring detta struntar vi i.

Motivera utifrån behov och efterfrågan

Jag lyfter det här exemplet för att det är applicerbart på mycket som hör ihop med nybyggnation och renoveringar. Tillför en stadsplanerare eller byggare bostadsrätter ”för att det är bra att blanda”, eller för att invånarna efterfrågar det? Det är självklart en enorm skillnad att gå ut och informera boende om att ”nu har vi bestämt att vi ska göra om ett hus till bostadsrätter”, och att informera om att ”eftersom det är många av er som efterfrågat möjligheten att byta till bostadsrätt gör vi nu om det hus där flest vill det till bostadsrätter”. Eller att starta ett stadsodlingsprojekt med en projektledare från innerstan i ett område där arbetstillfällena och uppfräschning av centrum står högst på invånarnas önskelista med motiveringen att det är bra för gemenskapen och klimatet med stadsodling. Stadsodlingen måste förstas motiveras utifrån behovsbilden och efterfrågan: hur leder det här mig till jobb? Hur leder det till ett fräschare centrum? Är klimatfrågan mest akut i just mitt område? Frågorna har svar, och man behöver göra det svårt för sig och ge de svaren. Återkopplat till nybyggnationen står valet av frågeställning, och därmed inställning, mellan att säga att vi ska bygga nytt för att locka fler från andra områden att bo här (underförstått: ni räcker inte för att göra det här området attraktivt) eller för att ni som bor här ska ha mer att välja på och möjlighet till ett modernare, nytt boende om ni så skulle önska.

Utgå från kunskap och inte antaganden

Jag började och tänker också sluta med barnperspektivet. Jag tycker det ofta glöms, och när det glöms i planeringen av utvecklingen av miljonprogramsområden, är det extra viktigt att vakna och komma ihåg, eftersom de flesta av dessa områden rymmer många fler barn än andra delar av kommunen, procentuellt sätt. Det är barn som precis som jag växer upp med ett högaktningsfullt förhållningssätt till sitt område, sin värld, sitt Sverige. Platserna där de busar, utforskar och leker, delvis för att det är byggt precis som det är – trafikseparerat, med mycket natur och mycket gårdar som skapar frihet för barnen och lugn för deras föräldrar. Barn som inte förstår varför man vill bo någon annanstans än där de bor. Allt vi vuxna gör påverkar dessa barns uppfattning om sitt område, och därmed om dem själva. Hur vi pratar om områden och framförallt hur vi agerar i relation till dem, kommer prägla dessa barn och föra dem djupare in i känslan av att vara värdefulla fördelar i sin stad och sitt land, eller föra dem längre bort från den känslan och närmare en känsla av att tillhöra Sveriges baksida – något som enligt min uppfattning är falskt, en konstruktion som frukt av samhällets behov av att vara nivåindelad, och dessas invånares rädsla för att tillhöra den lägsta nivån. Det här är ett socialt problem, som ligger utanför miljonprogramsområden. *Problemet finns i rummen där beslut om miljonprogramsområden fattas.* Hur vi gör våra val har ett symboliskt värde för alla dessa barn, men vi låter också den falska idékonstruktionen av miljonprogramsområden som mer bristfälliga än de egentligen är påverka oss i vårt arbete, i vår samhällsplanering, i vårt arkitektoniska arbete, i våra investeringar. Enda sättet att komma ur det är att söka mer kunskap, söka närma sig miljonprogrammen på ett genuint, ödmjukt sätt. Men också att ha mer kunskap, överhuvudtaget, som underlag för våra tankar och våra kreativa processer. Att bara få bättre kunskap om miljonprogram och liknande områden, blir stundtals tandlöst när vi inte har samma kunskap om andra områden – kunskapen om miljonprogrammen kan då användas på fel sätt för att bekräfta ett antagande som ställs mot ett överdrivet positivt antagande om det vi ser som normen, som inte testas eller evidensbaseras. Att skaffa kunskap innan vi ger oss i kast med stora förändringsprocesser måste bli norm.

Sammanfattning

När vi pratar om nybyggnation blir det centralt att ha en förfinad kunskap om vilken ekonomisk situation invånare har samt vilka boendepreferenser invånare har, i olika delar av den region som är tänkt att byggas, ner på minst kommunalnivå. Den här texten har visat att:

- En betydande andel av invånarna i miljonprogramsområden, där det senaste 20 åren byggts mindre än i andra områden, vill bo kvar i sitt område.
- En femtedel av de som vill flytta från dessa områden vill det för att de saknar den boendeform de önskar sig
- En betydande del av befolkningen kan och vill byta till en bostad även om kostnaden blir högre.
- Nybyggnation i miljonprogram och liknande områden ger bäst social nytta om den tillförs primärt för områdets befintliga invånare, sekundärt för inflyttare från andra områden.

Jag har mot bakgrund av detta resonerat kring tre huvudsakliga anledningar att förtäta i miljonprogramsområden: för att det ökar närheten till service, för att det möjliggör för fler typer av boenden och på så sätt möter fler typer av behov och för att det helt enkelt efterfrågas av de som idag bor i miljonprogrammen. Jag har också fört ett resonemang om hur förtätning gjord på rätt sätt kan öka förvärvsfrekvensen i ett område, utan att gentrifiering behöver äga rum.

Referenser

- Andersson, R. och Magnusson Turner, L. (2014) Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm, *International Journal of Housing Policy*, 14(1): 3-29
- Botkyrkabyggen (2010), *Alby Etage*.
- Boverket (2009), *Socialt hållbar stadsutveckling - en kunskapsöversikt*, Karlskrona.
- Boverket (2015), *Markpriser, markbrist och byggande*, Karlskrona.
- Demoskop/SEB (2014), "Så vill svenskarna bo".
- Ericsson, U. Molina, I. och Ristilampi, P-M (2002). *Miljonprogram och media, Föreställningar om människor och förorter*. Riksantikvarieämbetet och Integrationsverket.
- Fastighetsbyrån (2012), *Reagera Marknadsanalys*.
- Hemgården byggaktiebolag (2012), *Sjöterassen.info*.
- Huddinge kommun (2013), *Områdesstatistik 1998-2013*
- Miklo (2012), *Sveriges miljonprogram 2012*
- Miklo (2013), *Sveriges miljonprogram 2013*
- Stockholm stad (2014), *Områdesstatistik 2014*
- Sweco (2013), *Stockholmsbussen - enkätundersökning bland 600 stockholmare över 18 år*.
- Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting (2014), *Värdering av stadskvalitet*.
- Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting (2015), *Bostadsmarknaden - en komplex väg från teori till praktik*.

Social hållbarhet och mångfald

Exemplen Kiruna och Gällivare

Eugenia Segerstedt och Mats Jakobsson

Inledning

Social hållbarhet kan täcka många olika aspekter. Mycket allmänt kan man säga att bygga för social hållbarhet handlar om att ”bygga för alla”. Detta leder över till frågor som relaterar till en Orts sociokulturella sammanhang och dess utveckling och som är av betydelse för om man människor stannar, flyttar ifrån eller söker sig till orten. Inte minst är detta viktigt att beakta när det sker stora stadsomvandlingar som de som nu ska genomföras i Kiruna och Gällivare. Städerna måste succesivt flyttas för att malmbrytningen skall kunna fortsätta och säkra en ekonomiskt hållbar gruvindustri.

Det handlar om i vilken mån man kan planera för att skapa en plats där människor känner att man vill vara genom att erbjuda möjligheter att tillfredsställa olika behov i vardagslivet. Upplevelsen av en ort som en attraktiv plats att leva på utvecklas av enskilda människor i lokalsamhället inom områden som arbetsliv, fritid och framförallt i sociala gemenskaper och nätverk. Människor som bor på en och samma ort skapar också kulturer, d.v.s. levnadssätt, föreställningar värderingar och normer kring orten och de människor som befolkar den (Nilsson, 2010). Beroende på hur väl man upplever sig passa in på en ort i nämnda avseenden är också avgörande för om man vill stanna kvar, flytta från eller flytta till orten. Upplevelsen av en ort stannar inte vid de direkta erfarenheterna av att leva, bo eller besöka orten. Den sätts också in i ett vidare sammanhang genom den information man har om andra platser eller erfarenheter av dessa. Tillgången på information är i det närmaste oändlig via Internet med vars funktion vi också kan ha daglig direktkontakt med människor runt om i världen. Via sociala medier som Facebook och Twitter kan vi upprätta sociala gemenskaper med människor som lever på platser och i andra kulturer långt bort från där vi själva lever. Vi reser mer än någonsin och till avlägsna platser, tid och rum har pressats ihop (Giddens 1996). Vi lever i en globaliserad värld där händelser som naturkatastrofer, terrorism och ekonomiska konjunkturen geografiskt långt borta från oss får direkta följder i våra vardagsliv genom att ekonomiska och administrativa system är globalt integrerade i nätverk som överskrider landsgränser och kontinenter (Castells, 2000).

Man kan således beskriva Kiruna och Gällivare som ”glokala” samhällen. Man lever på och gör erfarenheter på en plats samtidigt som andra platser är närvarande i det dagliga livet. Tankar om och förhållningsätt till den ort man lever på kommer därför att variera mellan människor som befolkar orten där faktorer som exempelvis genus, generation och social bakgrund är av betydelse. Sammanfattningsvis så anknyter dessa sociokulturella omständigheter till en social hållbarhet eller med andra ord hur man planerar, utvecklar och bygger en ort så att en mångfald av människor vill arbeta och leva på orten.

Stadsomvandlingen i malmfältskommunerna handlar om en tämligen utdragen process som kommer att löpa under 20-30 år framåt, kanske längre än så. Redan idag så arbetspendlar många till Malmfälten och enligt befintlig statistik är inpendlingsnettot 1033 personer per vecka (SCB). Även denna grupp utgör en del av Malmfälten i framtiden och en intressant frågeställning är

vilken utsträckning som dessa kan tänka sig att bosätta sig i Kiruna eller Gällivare och i vilken utsträckning man kommer att fortsätta pendla och bara vistas under arbetsveckorna på orten. Det är således av många skäl viktigt att Kiruna och Gällivare uppfattas vara tillräckligt attraktiva orter och därmed som platser man kan tänka sig att flytta till.

Enkätstudier om boendepreferenser

Data som omfattar Kiruna och Gällivarebors preferenser om sin kommun är hämtade från två enkätstudier. Dessa baseras på ett representativt urval av medborgare i de bägge kommunerna. Enkätstudien genomfördes under perioden november 2011 och januari 2012 och våren 2014. Totalt har ca 2500 Malmfältsbor i åldern 20-80 år besvarat enkäten. I enkäten gavs också respondenterna möjlighet att själva skriva längre kommentarer vilket många också gjorde. Gensvaret kan beskrivas som omfattande, omkring 800 respektive 600 respondenter har skrivit längre kommentarer om hur man ser på stadsomvandlingen, vilka områden som behöver förbättras avseende kultur, byggd miljö, samhällsservice och socialt klimat. Dessa kommentarer utgör dels viktig information som kompletterar den statistik som enkätsvaren kommer att utgöra, men också som grund för kvalitativa analyser med teman som inte fångats upp av de strukturerade frågorna och svarsalternativen i enkäten. Data till den demografiska beskrivningen och analys av befolkningsutvecklingen har samlats in via Statistiska Centralbyråns (SCB) databaser.

Social hållbarhet, genus och generationer

Social hållbarhet

En ofta citerad definition av hållbar utveckling har sitt ursprung i den så kallade Brundtlandrapporten: ”en utveckling som tillgodoser dagens behov idag utan att hämma kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov” (Brundtland, 1987). Definitionen omfattar miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekterna av hållbar utveckling. Brundtlandrapporten fokuserar på mänskliga behov: ”tillfredsställelsen av mänskliga behov och önskningar [bör vara] det viktigaste målet för utveckling”. Det har förekommit en del kritik av Brundtland definition och dagordning för hållbar utveckling som helhet. En kritisk aspekt som förts fram är att en hållbar utveckling, då definieras vagt för att möta behoven hos alla berörda parter, är en rökridå bakom vilken företag kan fortsätta sin verksamhet i huvudsak obehindrade av miljöhänsyn, särskilt i fattiga områden (McKenzie, 2004). Hållbarhet är således en normativ och ifrågasatta term och frågan ”hållbarhet av vad och för vem” måste ställas i en inkluderande debatt (Leach et al, 2010).

Sociala aspekter av hållbarhet studeras och åtgärdas i mindre utsträckning än de ekonomiska och miljömässiga samtidigt som det samhällseliga intresset för dessa aspekter växer. Social hållbarhet är ett relativt nytt begrepp som började tillämpas i internationell forskning i början av 2000-talet. Under det senaste decenniet har olika definitioner diskuterats och granskats. Dessa debatter har lett till att betrakta social hållbarhet som ett positivt tillstånd där ett visst samhälle, en organisation, ett land, en stad mm. uppfyller hållbarhetskriterierna. Oftare är att få social hållbarhet ses som ett mål som kräver överväger många aspekter. Processen för att nå vissa sociala förändringar är ett annat sätt att förstå hållbarhet. Dessa olika aspekter ger ett medel för att mäta om social hållbarhet är de-veck eller ökande.

Enligt Dempsey (Dempsey et al. 2011, s. 291), har den vetenskapliga litteraturen identifierat flera aspekter av social hållbarhet i stadsmiljö. Dessa aspekter är grovt indelade i icke-fysiska faktorer och främst fysiska faktorer. Icke-fysiska faktorer inkluderar följande underkategorier: utbildning, mellan och inom generationerna social rättvisa såsom deltagande och lokal demokrati, hälsa, livskvalitet och välfärd, social integration och kapital, gemenskap, trygghet, rättvis fördelning av inkomster, social ordning, social sammanhållning, sammanhållningen i samhället - inom och mellan olika grupper, sociala nätverk, socialt samspel, känsla av gemenskap och tillhörighet, sysselsättning, bostäders stabilitet kontra omsättning, aktiva samhällsorganisationer, kulturella traditioner. Huvudsakligen fysiska faktorer omfattar följande underkategorier: urbanitet, attraktiva offentliga sfären, anständiga bostäder, lokal miljö kvalitet och tillgång till meningsfull fritid, tillgänglighet (t.ex. tillgång till lokal service, sysselsättning, grönområden), hållbar stadsplanering, grannskap och fysisk tillgänglighet för gående, cyklister, mm.

McKenzie (2004) understryker behovet av att definiera social hållbarhet inte bara som ett tillägg till miljömässiga eller ekonomiska frågor, utan också som ett eget ämnesområde. Utifrån detta perspektiv kan social hållbarhet definieras som förbättring av livskvalité i det studerade samhället och processer som leder till dessa förändringar. Social hållbarhet uppstår när de formella och informella processer, system, strukturer och relationer aktivt stödja kapaciteten för nuvarande och kommande generationer att skapa hälsosamma och attraktiva samhällen. Dessutom hävdar McKenzie att avsaknaden av en sammanhängande definition av social hållbarhet inte är särskilt problematisk, utan kan accepteras som en naturlig del av hållbarhetsagendan.

Utifrån McKenzie (2004) och Dempsey (Dempsey et al. 2011) skulle social hållbarhet för gruvsamhällen kunna definieras som processer som ger sociala, kulturella och ekonomiska fördelar för både kvinnor och män, för olika människor oavsett bakgrund och levnadssätt, för olika typer av företag, handel och sektorer av arbetsmarknaden, samt för den naturmiljön. Social hållbarhet ur individens perspektiv beskrivas som en möjlighet att leva givande, meningsfulla och lyckliga liv.

Ekologisk hållbar utveckling inom gruvindustri beskrivs ofta som att den skall lämna så få fotavtryck som möjligt i naturen. Den diskuteras i stort sett som en fråga om att skydda, bevara och återställa naturen. Det har även förts nya diskussioner om utveckling, förändringar och hur gruvor kan ha en positiv inverkan på naturen. När det gäller den sociala dimensionen av hållbar utveckling, är det nästan en förväntan att en gruva ska lämna ett fotavtryck, den skall inte vara osynlig och spårlos, varken under drift eller efter stängning. Det förväntas att en gruva skall skapa ett dynamiskt samhälle där det är möjligt att leva och utvecklas. För att studera och bedöma hur social hållbarhet och det sociala livet i lokala samhällen påverkas av gruvindustrin krävs det en modell som kan fånga upp förändringar. Tidsdimensionen för social hållbarhet kan skilja sig från ekologisk hållbarhet. Social hållbarhet handlar inte om att bevara eller återställa samma kulturella och sociala landskap för kommande generationer eller nödvändigheten av evig tillväxt av lokala samhällen som omger gruvorna. Social hållbarhet handlar om att skapa ett dynamiskt och inkluderande samhälle här, nu men också för framtiden. I ett framtidsperspektiv måste social hållbarhet även innefatta ett längre tidsperspektiv och större geografiskt område. Det vill säga, samhällen och gruvbolag måste förberedas för gruvnedläggningar och andra större förändringar i gruvverksamheten, exempelvis genom att kunna hantera utmaningen att ”demontera” samhällen som kan kräva att förflytta människor, byggnader och verksamheter till andra städer eller områden i regionen och samtidigt bibehålla en social hållbar utveckling i den större regionen. Fallstudier om den sociala dynamiken i samband med gruvindustrin rekommenderar denna typ av långsiktig planering (Lansbury, Breakspear 1995).

Mångfald är ett av nyckelorden för den sociala hållbarheten. Om ett samhälle strävar efter att förbättra livsförhållandena för sina medborgare, bör det se till att medborgarna ska kunna leva sina liv på en rad olika sätt. Vi ser etnisk och social mångfald som två av de många möjliga positiva tecken på mångfald av livsstilar och social integration. Det kan emellertid hävdas att alla de faktorer som nämns i definitionen ovan skulle kunna hjälpa personer med olika bakgrund och förutsättningar att få ett meningsfullt liv, ett liv där man är fri att välja bland många livsstilar. Det skulle kunna leda till samhällen utan diskriminering med begränsade tillgång till tjänster och arbetsmarknad för missgynnade grupper, vilket resulterar i minskad tillgång till livserfarenhet och kompetens, som leder till ett utanförskap. Arbetsmiljöfrågor är ett annat område som kan ses som fysiska begränsningar för möjligheten att leva ett liv man vill leva.

Solomon konstaterar att det finns många kunskapsluckor när det gäller att förstå sambanden mellan många av de sociala frågorna i gruv samhällen i hela världen: ”[Det finns en brist på kunskap om specifika regionala utvecklingsfrågor, t.ex. effekterna av de resurser boom på annan verksamhet i regioner, om social sammanhållning, om infrastrukturen och den långsiktiga arv av gruvdrift och nedläggning” (Solomon et al. 2008, s. 146).

Sammanfattningsvis kan man konstatera att social hållbarhet är ett normativt koncept som har inbyggda teoretiska risker. För att undvika dessa kan människors preferenser angående materiella och icke-materiella faktorer sättas i lokal och kronologisk kontext.

Genus

Social hållbarhet har de senaste decennierna diskuterats som ett normativt koncept. I den senaste FN-rapporten om jämställdhet och hållbar utveckling betonas det att jämställdhet och social rättvisa är ett av de viktigaste målen med social hållbarhet som bör finnas med i definitionen för hållbar utveckling (UN Women, 2014). I rapporten presenteras studier som genom åren har visat hur viktiga jämställdhets- och genusfrågor är för hållbarheten, och för att förstärka det perspektivet symboliskt har författare valt att illustrera hur ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet hänger samman med bilden av en fläta i tre färger istället för den klassiska venndiagrammet. En venndiagram är ett diagram med cirklar som överlappar varandra. I många sammanhang visas hållbarhet som en korsning av tre jämnstora cirklar, ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

I två vetenskapliga rapporter publicerade år 2014 analyseras genusmönster på gruvorter, med särskilt fokus på Norrbotten. Abrahamsson (Abrahamsson et al, 2014) går igenom trender i vetenskapliga studier som berör genusmönster på gruvorter medan Werner och Annadotter (Werner, Annadotter, 2014) i deras empiriska studie baserad främst på intervjuer med utflyttade unga vuxna, redogör för orsaker bakom den demografiska trenden att unga kvinnor flyttar från Gällivare. Enligt Abrahamsson finns många gruvverksamheter i Sverige i samhällen präglade av avfolkning, ekonomisk stagnation, och utflyttning. Som ett resultat har dessa samhällen varit tvungna att skära ner på välfärdstjänster, bostäder, handel och infrastruktur. Hon betonar dock att Gällivare, Kiruna, Pajala och andra samhällen i Norrbotten och Västerbotten befinner sig i paradoxal situation då en blomstrande gruvindustrin skapar en brist på bostäder och låg arbetslöshet. Trots denna relativt goda situation, verkar det vara en utmaning att rekrytera tillräckligt många människor som kan och vill arbeta och bo i dessa samhällen (Abrahamsson, 2008, Andersson et al, 2013). Abrahamsson refererar till en rad studier som visar att inkomstskillnaderna mellan kvinnor och män ökar när sysselsättningen inom gruvbranschen ökar i regionen (Reeson et al, 2012, Lozeva, Marinova, 2010). Som resultat kan befolkningen på gruvorter minska under en gruvboom. Det lokala samhället blev ”männens stad” där fly-in/fly-out gruvdrift blomstrade, medan möjligheter för kvinnor och yngre av båda kön var begränsade.

Därför hävdar Lahiri-Dutt att fly-in/fly-out-system minskar mångfald och heterogenitet (Lahiri-Dutt, 2011).

Unga kvinnors utflyttning från regionen är ett fenomen som har setts, identifierats och studerats av en rad forskare (Abrahamsson, 2008, Jakobsson, 2011, Saunders, Eastal, 2013). Abrahamsson pekar ut den gemensamma nämnaren i orsakerna till att kvinnor lämnar regionen och som identifieras i de senaste vetenskapliga studierna att vara den sociala miljön där kvinnor är osynliggjorda och underordnade. Respondenter i Werner och Annadotters studie upplevde att kvinnors åsikter om stadsomvandlingen i Gällivare tillvaratas i mindre utsträckning än mäns, vilket enligt dem resulterade att frågor om livskvalité och fritid inte prioriterades (Werner, Annadotter 2014). Bostadsbrist pekas också ut som en av orsakerna att flytta från Gällivare. Även om Werner och Annadotter har utgått från klassiska faktorer i anledningar att flytta från en ort såsom tillgång till utbildning, arbete och bostad har frågor om socialt klimat dykt upp som ett mönster i svaren.

I den här rapporten finns det möjlighet att se generella mönster i överväganden som Kirunabor och Gällivarebor gör när de funderar på att stanna eller flytta i framtiden. Frågor om socialt klimat och aktiv fritid tas upp, och skillnader mellan mäns och kvinnors uppmärksammas och analyseras.

Generationer

Kiruna och Gällivare kan beskrivas som "lokala samhällen" där olika generationer av människor lever och som omfattas av samhällets förändringar. Det är emellertid på sin plats att skilja på fenomenen livsfas och generation. En livsfas anknuter till människors biografi där man genomgår olika skeenden i livet som exempelvis, barndom, ungdom, medelålder och ålderdom. Faserna är ofta markerade på olika sätt i samhället exempelvis genom olika passageriter som studenten och att man efter ett yrkesliv avtackas inför pensionen. Till respektive livsfas har olika normer och förväntningar utvecklats som signalerar om vilka beteenden som är rimliga relaterat till olika livsfaser, exempelvis åldersgränser som grovt anger när man förväntas vara mogen för att rösta i riksdagsval och handla på systembolag eller när det är lämpligt att dra sig tillbaka från arbetslivet. Människor som samtidigt finns i ungefär samma livsfas brukar benämnas som en generation. Gränser för och normer kring olika livsfaser förändras i relation till andra sociala förändringar som ett samhälle genomgår och vilket innebär att de som var ungdomar under 1960-talet hade i många avseenden en annan ungdomstid än de som tillhör generationen ungdomar idag.

Enligt Mannheim är generationer bundna i tid och rum (Mannheim, 1928 och 1943). En generation består av individer som befinner sig i ungefär samma ålder och som dessutom delar specifika historiska omständigheter i det samhälle de lever i. De erfar och upplever detta samhälle på ett annat sätt än föregående och efterföljande generationer, eftersom man lever under förändrade historiska omständigheter i vilka också äldre generationer ingår. En ny generation upprättar därmed en "fresh contact" med samhället och utvecklar ett medvetande, attityder och värderingar som särskiljer dem från både föregående och efterkommande generationer (Mannheim, 1952, s. 297-298). I statiska samhällen eller samhällen som endast förändras långsamt och gradvis var generationsskillnaderna små enligt Mannheim:

"I believe that static societies which develop only gradually, and in which the rate of change is relatively low, will rely mainly on the experience of the old. They will be reluctant to encourage the new potentialities latent in the young. Their education will be focused on the transfer of tradition; their methods of teaching will be reproductive and repetitive. The vital and spiritual reserves of Youth will be deliberately neglected, as there is no will to break with existing tendencies in society" (Mannheim 1943, s. 33).

För man över detta perspektiv till dagens samhälle där hastigheten och omfånget på olika sociala och kulturella förändringar är stora jämfört med det agrara samhälle som Mannheim beskriver så är relationerna mellan olika generationer annorlunda. Ungdom betydde i det agrara svenska samhället under 17- och 1800-talen att man var i en underordnad social position och att vuxenhet var ett eftersträvansvärt mål för att kunna bli någorlunda självständig (Jakobsson, 2000). Idag har egenskapen ungdomlighet upphöjts till en eftersträvansvärd egenskap (vilket inte var fallet för 100 till 200 år sedan) och laddas med positiva förtecken och levs ut av ”vuxna” i form klädstilar, skönhetsideal och kroppsvård för att konservera ungdomligheten och premiera sin hälsa. Generellt lever vi längre och är mer aktiva i det dagliga livet med både sociala och fysiska aktiviteter allt högre upp i åldrarna. Skillnader mellan generationers livsstilar är därmed vid en ytlig betraktelse mindre än tidigare. Däremot visar forskning att värderingar och preferenser har tydliga generationsmönster. Ett exempel är studier som visar på en successiv utveckling där nya generationer utvecklar så kallade postmaterialistiska värderingar medan äldre generationer oftare har materialistiska värderingar till (Inglehart, 1990). Materialistiska värderingar betonar vikten av trygghet och förutsebarhet i ett samhälle, exempelvis lag och ordning, fast anställning och god ekonomi. Postmateriella värderingar anknyter till individens identitet och att få ge uttryck för den. Här betonas värden som självförverkligande och rättigheten att få uttrycka sina åsikter och sin identitet oavsett social bakgrund och sexuell läggning. Inflytande över politiska processer och inflytande över sina arbetsuppgifter och arbetsplats är andra exempel.

Utifrån den forskning som beskrivs ovan är det en rimlig utgångspunkt att anta att i lokalsamhällen i allmänhet likaväl som Kiruna och Gällivare så har äldre och yngre invånare åtminstone delvis olika föreställningar om hur det är att leva och bo på orterna men också vad som behöver utvecklas och förändras. Föreliggande rapport utgår från en generationsindelning som anknyter till olika faser i livet som kännetecknas av olika innehåll, prioriteringar och val, exempelvis om boende, familjebildning och arbete, som är vanligast inom respektive livsfas (Buchman, 1989). Indelningen är en förenkling och det finns givetvis en variation mellan enskilda individer om hur man väljer att leva sitt liv inom respektive generation. Exempelvis tänker inte alla ”unga vuxna” bilda familj eller leva efter de förväntningar som ofta riktas mot olika faser i livet. Indelningen nedan är närmast till för att kunna illustrera att olika behov och synpunkter på Malmfälten och stadsomvandlingen utgår från olika livssituationer som människor finns i, vilka i sin tur ofta följer ett generationsmönster. Exempelvis att en yngre barnfamilj ser andra för och nackdelar, utvecklings och förbättringsområden med den ort som bor på jämfört med familjer där barnen har flyttat ut eller med ensamstående i samma generationer.

Den första generationen som analysen kommer att utgå ifrån benämns som ”*Unga vuxna*” vilka är mellan 22-39 år gamla. Det är visserligen tämligen stora skillnader mellan olika individer med avseende på livssituation inom detta åldersspann men utgår man från olika värderingsstudier har de betraktat som generation, värderingar som ofta skiljer dem från äldre generationer (Hareven, 2000). Det sammanhållande temat för denna generation är hur de ser på Malmfälten som bas för utbildning, yrkesliv och karriär, samt för familjebildning och återvändande om man avser att flytta från Malmfälten.

Den andra generationen benämns som ”Etablerade vuxna” och omfattar personer i åldersintervallet mellan 40 och 64 år. Temat för denna generation är hur man betraktar Malmfälten som bas för arbetsliv och ett aktivt liv. I detta åldersintervall sker exempelvis ofta en övergång från att ha haft hemmavarande barn till ett liv där mer tid frigörs genom att man inte har samma direkta föräldransvar som tidigare. Denna tid kan disponeras på olika sätt. Inte sällan börjar den förälder som var deltidsarbetande när barnen var små att arbeta heltid. Olika fritidssysselsättningar blir viktiga dels för att fylla den tid som står till förfogande men också på ett existentiellt plan där individens roll och identitet är under förändring. Nya eller andra ”rutiner” för vardagslivet och perspektiv på sig själv skall etableras (Hunt, 2005; Giddens, 1996).

Sannolikt finns delvis andra perspektiv och behov jämfört med andra generationer om hur man upplever Malmfälten och vad som är viktiga områden att utveckla.

Den tredje generationen som avgränsats har vi valt att kalla ”Vuxna med tid till förfogande” och omfattar personer som är 65+ år och äldre. Det sammanhållande temat för denna generation är Malmfälten som bas för ett aktivt och tryggt åldrande. I denna fas av livet har en relativt stor andel av personer lämnat eller är på väg att lämna arbetslivet och de sociala kontakter som är relaterade till det. Samtidigt är denna generation i ett historiskt perspektiv friskare och aktivare allt högre upp i ålder än jämfört med tidigare motsvarande generationer. Familj, släkt och vänner blir mer betydelsefulla med avseende på socialt umgänge och många dagliga aktiviteter relaterar till de närmaste anhöriga, exempelvis att hjälpa till med barnpassning, skjutsning och annat. Även andra fritidsaktiviteter blir viktiga för att man skall finna sig tillfreds, trivas och uppleva en meningsfull tillvaro. Även om man behåller hälsa och ett aktivt levnadssätt längre än i tidigare generationer så kommer olika behov av stöd i vardagen att infinna sig för en stor andel av denna generation. Ett rimligt antagande är att denna generation har delvis andra synsätt, behov och synpunkter på vad som är bra och på vad som behöver förbättras i Malmfälten och som utgår från den livsfas de befinner sig i.

Det sociala klimatet - en faktor för attraktivitet?

En viktig dimension av social hållbarhet är i vilken mån som det samhälle man lever i kan beskrivas kännetecknas av tolerans och öppenhet gentemot människor med olika sociala bakgrunder och sätt att leva. Olika teorier och studier visar att samhällen/städer som kännetecknas av *mångfald*, *social öppenhet* och som är *inkluderande* (alla accepteras för den de är) också är platser som har en positiv utveckling avseende ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt (Florida, 2005). Dessa platser är oftast relativt stora städer där mångfalden genom migration redan är given. Malmfältskommunerna är däremot mindre orter med en gruvindustri som dominerar näringslivet vilket möjligen ger kommunerna en mer homogen befolkning. Begrepp som bruksanda och bruksmentalitet förekommer för att beskriva den lokala kulturen och sociala klimatet på denna typ av orter. Det som vanligtvis åsyftas, kanske framförallt i media och populärkultur är mindre samhällen som kännetecknas av en hierarkisk och patriarkal struktur, exempelvis en åtskillnad mellan arbetare och tjänstemän samt att män och kvinnor arbetar inom traditionella och åtskilda yrkesområden exempelvis gruva respektive vård och omsorg och konstruktionen av genus följer traditionella normer för manligt och kvinnligt. Bruksandan präglas också av egalitära inslag där det sociala samspelet präglas av direktitet och solidaritet om man är integrerad och förankrad i de sociala nätverken på orten. Nykomlingar och/eller ”främlingar” betraktas med viss skepsis och har ett relativt mödosamt arbete framför sig för att bli accepterade och integrerade i lokalsamhället.

Vissa inslag i denna beskrivning förekommer också med avseende på Malmfältskommunerna enligt vetenskapliga arbeten som studerat den lokala kulturen i Kiruna (Nilsson, 2009, Hägg, 1994). Den kulturella väven är sammansatt där olika ideologier om det lokala sociokulturella sammanhangen korsar och ställs mot varandra. Genom intervjuer och analyser av dokument och informationsmaterial där kommunen presenterar sig själv framkommer en tämligen komplex bild av socialt konstruerade självbilder eller ideologier om mentaliteter, normer och värderingar om dem som befolkar Kiruna. Genus, maskulinitet, mentaliteter och anknytning till den historiska kontexten samt information och influenser utifrån ger en bild av Malmfälten där spår av en bruksanda dröjer sig kvar samtidigt som moderna perspektiv är närvarande.

I detta avsnitt redovisas hur Malmfältsbor själva ser på det sociala klimatet i sin kommun med hjälp av nedanstående frågor som ställdes i enkäten, samt utifrån de längre kommentarer som man skrivit ned. Med begreppet socialt klimat anknyter vi till den dimension av social hållbarhet som omfattar i vilken mån ett samhälle präglas av *mångfald*, *social öppenhet* och är *inkluderande*.

Sociala hållbarhetsfaktorer och Malmfältens attraktivitet

I rapporten *Mot en gruvlig framtid* (Jakobsson, Segerstedt, 2014) redovisas det hur befolkningen i Gällivare och Kiruna betraktar sina hemorter utifrån faktorer som kan relateras till en social hållbarhet. Såväl materiella som icke-materiella aspekter har behandlats där olika synpunkter framkommit. En rimlig fråga är huruvida dessa hållbarhetsfaktorer är avgörande för hur pass attraktivt man uppfattar att Malmfälten är. Vi skall avslutningsvis försöka illustrera detta genom att pröva om det finns samband mellan hur man värderar sin ort utifrån olika hållbarhetsaspekter och om man tänker bo kvar på orten. Den hypotes som prövas är att ju missnöjdare man är med situationen inom olika sociala hållbarhetsaspekter, desto sannolikare är det att man har bestämt sig för att flytta från Malmfälten eller överväger att göra det. Detta samband kontrolleras också för genus och generation för att kunna belysa eventuella skillnader mellan män och kvinnor samt olika åldersgrupper. Här används en variabel som visar om man tänker stanna eller flytta som mått på trivsel med sin hemstad utifrån ett antagande att en person som svarar att den överväger att flytta inom fem år inte trivs i sin kommun.

Hållbarhetsfaktorerna utgår från den tidigare redovisningen där vi har skapat olika index. Dessa kan beskrivas som en knippe faktorer som slagits ihop till en ”större variabel”. Dessa är i sin tur konstruerade på sådant sätt att värdet 0 motsvarar att man är fullt nöjd och ju högre värde en person får i respektive index, desto mer kritisk eller missnöjd är denne med den hållbarhetsaspekt som index omfattar.

Sammanlagt har fem olika index konstruerats. Det första omfattar de frågor som utgjorde indikatorer på *socialt klimat*. Det index kan användas för att mäta social inkludering, och i den ingår ställningstaganden om huruvida kommunen är ett bra ställe för människor från olika och med olika religioner, för HBTQ personer och ohuvuvida man tycker att kommunen är jämställd. Det andra index handlar om *upplevelsen av den byggda miljön*, och den speglar i vilken utsträckning respondenter ser sitt bostadsområde som välplanerat och trivsamt, hur nöjd man är med utformningen av centrumet och med utbudet av butiker som finns i stadskärnan.

Ett tredje index omfattar offentlig service och speglar huruvida man är nöjd med sjukvården barnomsorgen, skolan samt infrastrukturen och kulturutbudet. Ett fjärde index omfattar hur man medborgarna uppfattar sin *ekonomiska situation*. Detta index består av två frågor; Om du ser till den materiella standard du har idag, känner du dig då: 1 Mycket nöjd/ 2 Ganska nöjd/ 3 Varken nöjd eller missnöjd /4 Ganska missnöjd / 5 Mycket missnöjd och Om du ser till ditt hushålls nuvarande månadsinkomst (lön, bostadsbidrag, barnbidrag pension etc), får ni ekonomin att gå ihop: 1 Mycket lätt/ 2 Lätt/ 3 Ganska lätt/ 4 Med små svårigheter / 5 Med vissa svårigheter/ 6 Med stora svårigheter.

Svarsalternativen på alla index har kodats om och frågorna har slagits ihop så att index som mäter graden av missnöje med sin ekonomiska situation. Slutligen har ett femte index skapats som mäter *graden av aktivitet på fritiden*, ju högre värde desto oftare utövar man olika typer av fritidsaktiviteter. Detta index mäter hur aktiv man är på sin fritid, och i den här modellen har den

används för att undersöka ommänniskor med aktiv fritid har en mindre risk att överväga att flytta.

I tabblån nedan redovisas utfallet av en logistisk regressionsanalys där nämnda index utgör oberoende variabler tillsammans med genus och generation.

TABELL 1. SOCIALA HÅLLBARHETSFAKTORER OCH SANNOLIKHET ATT ÖVERVÄGA FLYTTEN FRÅN KIRUNA OCH GÄLLIVARE.

SANNOLIKHET ATT VILJA FLYTTA FRÅN GÄLLIVARE KOMMUN	Log odds	Std error	Exp (B)	SANNOLIKHET ATT VILJA FLYTTA FRÅN KIRUNA KOMMUN.	Log odds	Std error	Exp (B)
Kön <i>Män referensgrupp</i>	,141	,144	1,151		,202	,142	1,224
Generation <i>65 år och äldre referensgrupp</i> 22-39 år	1,085***	,221	2,961		1,270***	,243	3,562
40-64 år	,612***	,177	1,845		,719**	,223	2,053
Socialt klimat index	,123*	,065	1,131		,313***	,065	1,368
Upplevelse av byggd miljö, index	,231**	,073	1,260		,479***	,079	1,614
Offentlig service index	,134***	,033	1,144		,067	,037	1,070
Ekonomisk situation, index	,228**	,099	1,256		,279***	,110	1,322
Fritidsaktiv index	,029	,035	1,029		,010	,036	1,010
Konstant <i>R² (Nagelkerke)</i>	-2,950 ,17				-3,054 ,15		
N=	1237				1251		

P= *,05 / **,01 / ***,001

Med hänsyn till de ovanbeskrivna större variabler kan man se att olika åldersgrupper överväger i olika utsträckningar att flytta från Kiruna och Gällivare då de yngsta har störst sannolikhet att vilja flytta. Missnöje med service i kommunen samt med stadens fysiska utformning samt socialt klimat har ett signifikant samband med intentionen att flytta, och alla dessa faktorer höjer den risken. Det finns dock vissa skillnader mellan Kiruna och Gällivare i det avseende. När det gäller

Kiruna bidrar upplevelse av byggd miljö, efter åldersgrupp och ekonomisk situation, starkast till risken att överväga flytten av de faktorer, sedan bidrar socialt klimat till risken. I den här modellen finns det inget samband mellan upplevelse av service i kommunen och risken att överväga flytten från Kiruna men i kvalitativa kommentarer höjs röster mot en rad brister i service. För Gällivare bidrar dessa sociala hållbarhetsfaktorer till risken att tänka flytta i följande ordning: åldersgrupp, upplevelse av byggd miljö, ekonomisk situation, offentlig service, socialt klimat.

Den ekonomiska ställningen som kan anknytas till resursfördelningen och den sociala rättvisan som hållbarhetsfaktor visar också ett signifikant samband med viljan att flytta då ett sämre ekonomiskt läge bidrar till högre risk att vilja flytta.

Vi vill betona att uttryckt vilja att flytta här inte ses som ett mått på vilka som flyttar, dessa trender är kända och delade med flera lokalsamhällen utanför storstadsområdena i Sverige, Europa och världen. Med hjälp av den här modellen strävar vi efter att undersöka större mönster i sociala hållbarhetsfaktorer som bidrar till bristande trivsel, vilket kan ge kunskaper som kräva för att påverka lokala sociala trender utifrån behov som uttrycks i lokalsamhället.

Att sambandet mellan hur aktiv man är på fritiden och risken att vilja flytta inte är signifikant skulle kunna tolkas på följande vis. Tillgång till aktiv fritid i sig påverkar inte sannolikheten att vilja flytta från orten. En hypotes att människor med aktiv fritid i mindre utsträckning uppger att de överväger att flytta och trivs bättre i kommunen har inom ramar för den här modellen förkastats. Om man dock tar hänsyn till missnöje med t.ex. kulturutbudet och andra delar av kommunernas service som kan kopplas samman med meningsfull fritid, samt till kvalitativa kommentarer om vilka typer av service människor saknar målas en annan bild upp. De människor som är missnöjda med den fysiska utformningen av staden och det offentliga utbudet av service har inte tillgång till de aktiviteterna som de skulle vilja ha tillgång till. Den begränsningen kan ses som brist på mångfald av livsstilar som diskuterades i kapitlet om social hållbarhet i teoretiskt perspektiv. Således är det mindre viktigt om individer fyller sin fritid med sysselsättningar eller inte. Om Kirunabor och Gällivarebor saknar tillgång till ett attraktivt centrum och välplanerade bostadsområden, om de upplever att de inte kan utöva aktiviteter som är meningsfulla just för dem blir risken högre att de, särskilt om de tillhör den yngre generationen, väljer att flytta till en annan ort. En djupare förståelse av trivsel och fritid skulle kräva en fördjupning och komplettering med andra undersökningsmetoder men för tillfället ser vi att faktorer bakom bristande trivsel snarare ligger på kollektiv nivå än individnivå i den här modellen.

Vid jämförelsen mellan Kiruna och Gällivare blir det synligt att det sociala klimatet är en viktig faktor för båda kommuner. Den har större betydelse i Kiruna jämfört med Gällivare medan de materiella hållbarhetsfaktorerna spelar större roll för Gällivare jämfört med Kiruna. Detta skulle kunna tolkas i relation till den sociala kontexten. I delkapitlet där missnöje med kommunernas service redovisas är missnöjet med utbildning, kulturutbudet, kollektiv trafik mm, systematiskt större i Gällivare jämfört med Kiruna. Det mönstret syns även i kvalitativa kommentarer då längtan efter att få behov av service tillfredsställda tar en tydlig form. I Kiruna har längtan efter ett mer öppet socialt klimat visats sig i olika form som t.ex. protest mot etableringen av strippklubben eller hockeyklubbens initiativ att HBT-certifieras och använda regnbågsfärgade matchtröjor. I övrigt följer sociala hållbarhetsfaktorer ett gemensamt mönster i Kiruna och Gällivare.

Referenser

- Abrahamsson, L (2008). "Organizational gender aspects". Delrapport från projektet *A baseline study of socio-economic effects of Northland Resources ore establishment in northern Sweden and Finland*. Projektrapport, Institutionen för arbetsvetenskap, Luleå tekniska universitet, 46 sid.
- Abrahamsson, L; Segerstedt, E; Nygren, M; Johansson, J; Johansson, B; Edman, I & Åkerlund, A (2014). *Gender, diversity and work conditions in mining and sustainable development. Previous research and future challenges*. Project report. Human Work Science, Luleå University of Technology.
- Andersson, E. (2012) *Malmens manliga mysterium: En interaktiv studie om kön och tradition i modernt gruvarbete*, Doktorsavhandling. Luleå tekniska universitet.
- Andersson, E.; Abrahamsson, L., Fältholm, Y. & Lindberg, M. (2013). *Breaking ore and gender patterns - a strategic and sustainable R&I-agenda for the Swedish mining industry, 2013*. Luleå tekniska universitet.
- Azapagic, A. (2004). Developing a framework for sustainable development indicators for the mining and minerals industry. *Journal of cleaner production*, 12(6), 639-662.
- Brundtland, G. H. c. (1987). *Our common future* Oxford Univ Pr.
- Buchmann, M. (1989). *The script of life in modern society: entry into adulthood in a changing world*. Chicago: University of Chicago Press.
- Hareven, T.K. (2000). *Families, history, and social change: life-course and cross-cultural perspectives*. Boulder, Colo.: Westview Press.
- Castells, M. (2001). *Informationsåldern: ekonomi, samhälle och kultur. Bd 1, Nätverkssamhällets framväxt*. (2., rev. och utvidgade uppl.) Göteborg: Daidalos.
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19(5), 289-300.
- Florida, R.L. (2005). *Cities and the creative class [Elektronisk resurs]*. New York: Routledge.
- Forsström, G. (1975). *Kåkstaden i Malmberget: markdisposition och bebyggelse vid ett uppväxande gruvssamhälle*. [Stockholm]:
- Giddens, A. (1999). *Modernitet och självidentitet: självet och samhället i den senmoderna epoken*. Göteborg: Daidalos.
- Hunt, S. (2005). *The life course: a sociological introduction*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Hägg, K. (1993). *Kvinnor och män i Kiruna: om kön och vardag i förändring i ett modernt gruvssamhälle 1900-1990*.
- Inglehart, R. (1990). *Culture shift in advanced industrial society*. Princeton, N.J.: Princeton University Press.
- Jacobsson, M. (2000). 'Att blifva sin egen': ungdomars väg in i vuxenlivet i 1700- och 1800-talens övre Norrland. Diss. Umeå : Univ., 2000. Umeå.
- Jacobsson, M. (2008). *Preferences about present situation and future expectations in Pajala and Kolari*. Luleå: Department of Human Work Sciences, Luleå University of Technology.
- Jacobsson M & King A (2011/kommande). *Ungdomar i Nya Giron*.
- Jacobsson, M., & Segerstedt, E. (2014). *Mot en gruvlig framtid?: Malmfältare om stadsomvandlingen i Kiruna och Gällivare*. Luleå: Luleå tekniska universitet. (Rapportserie Attract; No. 2014:05).
- Lahiri-Dutt, K. (2011). The Megaproject of Mining: A Feminist Critique. In S.D. Brunn (ed.), *Engineering Earth*, Springer.
- Lansbury, R. D., & Breakspear, C. (1995). Closing down the mine: A tale of two communities and their responses to mining closures in Australia and Sweden. *Economic and Industrial Democracy*, 16(2), 275-289.
- Leach, M., I. Scoones and A. Stirling (2010) *Dynamic Sustainabilities: Technology, environment, social justice*. London: Earthscan.

- Lozeva, S., & Marinova, D. (2010). Negotiating gender: Experience from Western Australian mining industry. *Journal of Economic & Social Policy*, 13(2), 123.
- Mannheim, K. (1952). *Essays on the sociology of knowledge*. London:
- McKenzie, S. (2004). Social sustainability: towards some definitions. Hawke Research Institute. University of South Australia, Magill. Working paper series, no 27.
- Morrison, T. H., Wilson, C., & Bell, M. (2012). The role of private corporations in regional planning and development: opportunities and challenges for the governance of housing and land use. *Journal of Rural Studies*, 28(4), 478-489.
- Nilsson, B. (2010). Ideology, environment and forced relocation: Kiruna-a town on the move. *European Urban and Regional Studies*, 17(4), 433-442.
- Nilsson, B. (2009). *Kiruna: staden som ideologi*. Boréa, Umeå
- Nygren, M. (2013). *Veckopendlingen i Malmfälten*. Luleå: Luleå University of Technology.
- Persson, C. (2013). *På disponentens tid: Hjalmar Lundbohms syn på samer och tornedalingar*. Tornedalica, Luleå
- Petkova-Timmer, V., Lockie, S., Rolfe, J., & Ivanova, G. (2009). Mining developments and social impacts on communities: Bowen Basin case studies. *Rural Society*, 19(3), 211-228.
- Petrova, S., & Marinova, D. (2013). Social impacts of mining: Changes within the local social landscape. *Rural Society*, 22(2), 153-165.
- Reeson, A F; Measham, T G & Hosking, K (2012). Mining activity, income inequality and gender in regional Australia. *The Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 56, pp. 302-313
- Saunders, S. & Easteal, P. AM (2013). "The nature, pervasiveness and manifestations of sexual harassment in rural Australia: Does 'masculinity' of workplace make a difference?", *Women's Studies International Forum*, 40 (2013) 121-131
- Solomon, F., Katz, E., & Lovel, R. (2008). Social dimensions of mining: Research, policy and practice challenges for the minerals industry in Australia. *Resources Policy*, 33(3), 142-149.
- UN Women. (2014). *The World Survey on the role of women in development 2014: Gender equality and sustainable development*
- Werner, I. B., & Annadotter, K. (2013). Varför flyttar unga kvinnor från Gällivare?: Och vad kan samhällsplanering göra för att locka dem tillbaka? Delprojekt Gällivare.

Verktyg för mätning av sociala värden vid stadsdelsomvandling ur ett filosofiskt perspektiv

Karl Persson de Fine Licht

Inledning

Vi satsar idag enorma resurser på nybyggnation, omvandling av stadsdelar och renoveringar. Ett av de viktigaste målen med dessa insatser är att skapa lägenhetsbestånd och stadsdelar som är bra för människor att leva i. Vi vill att våra insatser ska generera en så hög livskvalitet som möjligt samtidigt vill vi att de genomförs på ett rättvist sätt. Detta i meningen att vi undviker negativa konsekvenser så som chockhöjda hyror eller avskilda enklaver där endast en övre medelklass har råd att bo. Kort sagt, vi vill bygga och renovera på ett sätt som främjar de sociala värdena.

Att bygga och renovera på ett sätt som ger både en god livskvalitet och skäligena hyror är givetvis inte enkelt men heller inte omöjligt. Studier har visat att renoveringar som tar hänsyn till sociala värden kan ge större intäkter på sikt bland annat i form av minskad skadegörelse. Många insatser för att öka de sociala värdena är heller inte särskilt kostnadskrävande. Det kan exempelvis handla om att öppna upp stängda utrymmen för att öka tryggheten eller låta de boende få ökad kontroll över olika delar av renoveringsprocessen.

Det är alltså viktigt att identifiera både vilka sociala värden som skapas och vilka som står på spel vid omfattande renoveringar och stadsdelsomvandlingar. För att kunna göra detta behöver de som arbetar med renoveringar och stadsdelsutveckling verktyg som kan ge dem konkret stöd i arbetet med att planera tänkbara insatser och analysera deras konsekvenser. Intressant nog finns det emellertid inget väl fungerande verktyg för att kunna åstadkomma detta idag (Mjörnell et al. 2014, Molnar et al. 2015).

Det verktyg som har kommit längst är det Renobuild-verktyg som beskrevs i kapitlet "Socialt hållbar stadsdelsomvandling– indikatorer och verktyg" i denna bok. Med hjälp av detta verktyg har vi gjort betydande framsteg inom området hur vi mäter sociala värden vid renoveringar.¹ Tyvärr har verktyget en del svagheter vilket är naturligt med tanke på att det är ett av de första i sitt slag. De sociala aspekterna, målområdena de sociala indikatorerna hämtas ifrån, i verktyget är till exempel inte alltid väl preciserade och de enskilda indikatorerna har inte viktats mot varandra.

I detta kapitel diskuterar jag verktyg för att ta hänsyn till sociala indikatorer ur ett etiskt perspektiv. Först diskuterar jag hur det ideala verktyget för att mäta sociala värden bör se ut, i syfte att ge ett tydligt mål för framtida forskning rörande denna sorts verktyg. Därefter tar jag kort upp några svagheter med Renobuild-verktyget så som det är konstruerat idag och ger förslag till hur det kan modifieras för att nå närmare det ideala verktyget i framtiden. Avslutningsvis skisserar jag hur ett första steg kan se ut i närmandet till det ideala verktyget.

¹ Renobuild-verktyget låter oss inte endast mäta sociala värden, utan också andra som miljömässiga och ekonomiska.

Det ideala verktyget

Det vi söker är ett verktyg som låter oss mäta de sociala värden vi identifierat som centrala och förutsäga hur dessa kommer att påverkas av en stadsdelsomvandling eller vid renovering. Verktyget ska dessutom helst vara lättanvänt så att även andra än experter på området ska kunna använda det. Dessa till synes enkla och okontroversiella kriterier leder till en rad olika krav på hur verktyget ska utformas.²

För det första behöver de sociala värdena *tydligt definieras*. Ofta diskuterar vi sociala värden i termer av ”rättvisa” och ”livskvalitet”. Men vad betyder det egentligen? Vad menar vi med rättvisa? Är det till exempel att de boende har rätt till inflytande över sitt eget område eller är det att vi prioriterar de med störst behov av en bostad? Vilket vi väljer kan spela stor roll för hur vi i praktiken utformar ett område. Vad menar vi med livskvalitet? Är det till exempel att människor får vad de vill ha eller är det att människor är lyckliga? Det är lätt att tro att dessa kvaliteter bara är två sidor av samma mynt men forskning visar att variablerna lycka och önskeuppfyllelse korrelerar dåligt med varandra (Argyle 2001). Vilket vi prioriterar kan alltså få konsekvenser för vilken insats vi bör satsa på.

Att ha tydligt definierade värden är centralt för att vi ska kunna mäta dem men också för att olika inblandade aktörer ska kunna föra en fruktbar diskussion om hur de ska vägas mot varandra. Om vi endast har en oklar idé om vad de sociala värdena innebär kan det vara svårt att veta vilka värden som tagits hänsyn till i ett förslag och hur det är tänkt att dessa värden ska realiseras vid en omvandling. Utan mer precisa idéer om vad vi vill uppnå blir det dessutom omöjligt att utvärdera insatserna i efterhand. Avslutningsvis kan arbetet med att upprätta tydliga definitioner visa att vissa sociala värden helt enkelt inte är möjliga att mäta, åtminstone inte med våra gängse metoder. Detta i sin tur kan till exempel leda till metodutveckling så att vi får sätt att mäta dessa värden alternativt att vi får nöja oss med grova skattningar av desamma.

För det andra vill vi att listan på sociala värden ska vara *heltäckande*. Vi vill inte bara ha en lista på en rad tydligt definierade värden, vi vill också att alla värden som kan vara relevanta för vårt projekt finns med på listan. Att detta både är svårt men också viktigt att uppnå har man bland annat sett i prioriteringsarbetet inom hälso- och sjukvården. Här har beslutsfattare över hela världen gång efter annan stött på stark kritik från människor som tyckt att vissa avgörande värden har saknats när man tagit fram principer för resursprioritering.

Delstaten Oregon i USA i början av 90-talet är ett exempel på när beslutsfattare har skapat stor upprördhet genom sina prioriteringslistor. Med grund i en prioriteringsordning som strävande efter att maximera hälsan per resursenhet gavs de allvarligare sjukdomarna som var dyrare att behandla lägre prioritet. Detta ledde bland annat till att man valde att prioritera att sätta kappor på tänder framför att operera blindtarmar (Daniels och Sabin 2008). Det man glömde här var att ge större behov större vikt när man prioriterar och liknande misstag där viktiga värden glöms bort har upprepats i en rad olika fall.

För det tredje vill vi att de olika sociala värdena är *välgrundade*. Det vi vill i slutändan är att fatta korrekta beslut, inte bara ta beslut som ”känns rätt”. Att något känns rätt kan visserligen ge oss vägledning om ett besluts riktighet. Samtidigt är det inte ovanligt att vi ser saker i ett annat ljus när vi tänker över dem lite mer noga och ser alla viktiga aspekter av problemet. För att kunna fatta så många korrekta beslut som möjligt är det en bra tumregel att grunda sina beslut i de svar man skulle kommit fram till efter att funderat noga över dem.

² Uppräkningen av kriterierna nedan ska förstås inte uppfattas som heltäckande utan som en beskrivning av några av vad jag uppfattar som de viktigare.

Detta kan låta trivialt men ett bra exempel är hur vissa tänker sig att vi inte bör göra något åt klimatförändringarna förrän vi har absolut säker vetenskaplig kunskap om att de förändringar som sker nu är orsakade av människan (se till exempel Broome 2012). Initialt kan detta kanske framstå som en rimlig princip. Problemet med den är, vilket de flesta inser när de tänkt över det, att man med samma logik kan komma fram till att man inte borde köpa en brandsläckare till sitt hus. Vi vet trots allt inte *med säkerhet* att huset kommer att börja brinna, därför bör vi inte vidta några som helst åtgärder mot den personliga katastrof som det skulle innebära om ens hus brann ner. Detta inte ens om det kan ske till priset av en brandsläckare som är inom ramen för vad de flesta utan problem klarar av ekonomiskt. Eftersom en princip som inte tillåter oss att köpa en brandsläckare är uppenbart orimlig bör vi avfärda den.

För det fjärde behöver de sociala värdena definieras i termer av vad vi *ytterst värderar* eller bör värdera. De bör grundas i vad som har ett så kallat "finalt värde" eller "värde i sig" snarare än de definieras i termer av instrumentella värden. När vi har mål som egentligen bara är instrument för att nå andra mål hamnar vi lättare i målkonflikter av olika slag vilket i sin tur gör det svårt att säga något om vad vi bör göra när vi funderar över olika stadsdelsutvecklingsinsatser eller renoveringar.

Till exempel tänker sig många att "etniskt blandade områden" är ett socialt värde och att "tillit" är ett annat socialt värde. Problemet är att tilliten (åtminstone på kort sikt) kan påverkas negativt av etnisk diversifiering (Putnam 2007). Om så är fallet har vi alltså en konflikt mellan målen "tillit" och "etniskt blandade områden". Samtidigt verkar det uppenbart att tillit och att ha etniskt blandade områden enbart är något vi värderar för att vi ytterst värderar något annat, som till exempel "lika möjligheter". Det finns alltså inte med nödvändighet en *genuin* målkonflikt här, utan endast en konflikt mellan mellanliggande mål. När vi har identifierat de yttersta målen kan vi använda dessa som medlare i denna typ av mellanliggande målkonflikter.³

För det femte vill vi ha olika sorters *vägningsprinciper* när de yttersta målen hamnar i konflikt med varandra. Ta exemplet ovan med att vi bör prioritera de som har det sämst ställt och rättigheten till kontroll över det "egna" bostadsområdet. Det är uppenbart att dessa olika idéer kan komma i konflikt med varandra. Här är det bara att tänka på fenomenet NIMBY ("not in my back yard"). När vi planerar för till exempel boenden för människor med stora behov blir det ofta högljudda protester från de som bor i närliggande områden. De som klagat har enligt den ena idén rätt till kontroll över sitt område samtidigt som vi enligt den andra principen bör bygga bostäder till de som har störst behov. Denna konflikt måste lösas på något sätt för att vi ska kunna gå framåt: antingen anlägger vi boendet där vi tänkt trots protesterna eller så går vi vidare och lägger boendet någon annanstans. För detta behöver vi någon sorts princip som ger oss vägledning.

Att skapa en uppsättning av väldefinierade, heltäckande, sociala värden som har sin grund i vad vi ytterst värderar *och* som vi på ett klart och tydligt sätt kan väga mot varandra är förstas en komplicerad uppgift. För att lösa den menar jag att vi kan ha god nytta av moralfilosofisk teoribildning, det vill säga väl genomtänkta idéer om vad till exempel livskvalitet och rättvisa är, hur dessa värden kan mätas, vilka problem olika ståndpunkter för med sig och hur vi kan tänka när olika värden krockar.⁴ Genom tillämpandet av normativa teorier, som grundas i vardagliga uppfattningar, kan vi ta fram en uppställning av värden och vägningsprinciper kan sedan kompletteras med idéer och åsikter från boende och människor i branschen. Resultatet blir genomtänkta och transparenta principer. Det ska också nämnas att det här sättet att arbeta med

³ Det kan förstås finnas andra problem med att använda sig av dessa yttersta värden som att det kan vara svårt att enas om vilka dessa är eller vad som följer av dem. Men detta leder förstås inte i sin tur till att det inte kan ha ett stort värde att ha tillgång till dem i den sortens diskussioner jag beskriver ovan.

⁴ Se Persson de Fine Licht (2014) för beskrivning av normativ teoribildning, dess tillämpning och referenser.

tillämpad etik än så länge är ovanligt i diskussionerna kring stadsutveckling (de Grandis 2013) vilket gör det extra intressant ur ett forskningsperspektiv.

När vi väl har en lista på välgenomtänkta och väldefinierade sociala värden och hur de kan vägas mot varandra kan vi på ett välgrundat och transparent sätt välja vilka mål vi anser vara rimliga för vår verksamhet och hur vi bäst bör agera när det uppstår en genuin målkonflikt. Utöver detta behöver vårt ideala verktyg kunna beskriva vilka medel vi behöver för att uppnå dessa mål. Här behövs dels empirisk kunskap om hur människor tidigare har påverkats av liknande insatser och dels väl utprovade metoder (så som enkäter eller boendeintervjuer) för att samla in specifik information om det tilltänkta projektets kontext.⁵ Viktigt är att den empiri som vi grundar våra resonemang på har tagits fram på ett så transparent sätt som möjligt så att det är enkelt att se hur urvalet har gjorts, varför man valt den empiri man valt, vilken man valt bort och på vilka grunder.⁶ Detta för att den som använder verktyget ska kunna känna sig säkra på att inget missats och att urvalet skett på väl underbyggda grunder.

Förutom transparens i den empiriska insamlingen kan vi också behöva andra metoder för att göra bättre prognoser om framtida utveckling. Här kan det till exempel handla om att skapa en öppen och dynamisk organisation (se till exempel Duret et al. 2000 och Mellers et al. 2015). Dessa metoder kommer jag dock inte behandla vidare här.

Renobuild: dess svagheter och något om hur verktyget kan modifieras

Idag finns såvitt jag vet bara ett beslutsverktyg som kan användas för socialt hållbara renoveringar: Renobuild (se Molnar et al. 2015). Detta verktyg har sin grund i den kunskapsmatris för analys av sociala aspekter, det vill säga målområden för en socialt hållbar stad, som Social Resursförvaltning vid Göteborgs Stad har utvecklat (Göteborgs Stad 2014).

Även om vi med Renobuild har tagit ett stort kliv framåt finns det en rad problem med verktyget som jag kommer att diskutera mer i detalj här. Jag kommer också presentera ett konstruktivt förslag för hur man kan starta en modifieringsprocess som skulle kunna lösa några av dessa tillkortakommanden.

En kritisk granskning av Renobuild

Renobuild bygger på sex sociala aspekter som preciseras ytterligare genom 22 indikatorer. Indikatorerna används för att avgöra vilka positiva och negativa effekter renoveringar har vad gäller de sociala värdena. De sex aspekterna, som även kan uppfattas som sex värden som vi bör eftersträva i våra bygg- och renoveringsprojekt, är:

1. Sammanhållen stad.
2. Samspel och möten.

⁵ Vi kan förstås tänka oss att det är viktigt att de boende är aktiva och har viss kontroll över processen om det till exempel rör sig om omfattande renovering eller en nybyggnation av ett område angränsande till deras. I sådana fall handlar det inte så mycket om att "samla in empiri" genom boendedialog som att ge över kontrollen över processen till de boende. Inget jag säger i avsnittet ovan motsäger detta.

⁶ För mer om hur man gör systematiska översikter se till exempel se till exempel SBUs metodavsiktsförklaring: http://www.sbu.se/sv/var_metod/

3. Ett fungerande vardagsliv.
4. Identitet och upplevelse.
5. Hälsa och gröna stadsområden.
6. Trygghet och öppenhet.

Det finns mycket att säga om var och en av dessa aspekter, men jag kommer i den fortsatta framställningen koncentrera mig på den första: ”sammanhållen stad”. Sammanhållen stad verkar framför allt definieras som att stadens olika delar är socialt och etniskt blandade.⁷ Genom att vi motverkar en segregerad stad där de rika bor på en plats och de fattiga på en annan eller att de med en viss etnisk härkomst bor en på plats och de med en annan etnisk härkomst bor på en annan antas vi kunna undvika att staden splittras i enklaver med diametralt olika behov och berättelser. Vidare ska det vara en funktionellt blandad stad. En stadsdel ska till exempel inte innehålla enbart lägenheter, kontorskomplex eller arenor för större evenemang. Istället ska dessa funktioner spridas ut så jämnt som möjligt. Till sist framgår av verktyget att det i den sammanhållna staden ska finnas en hög grad av tillit mellan människor.

I Renobuild preciseras ”sammanhållen stad” genom sex indikatorer:

1. Variation i lägenhetsstorlek.
2. Variation i hyresnivå.
3. Variation i upplåtelseform.
4. Antalet verksamhetslokaler.
5. Verksamhetslokalerna utformning.
6. Boende anpassat till speciella behov.

Frågan är då om vi fångar det vi vill fånga under paraplyet ”sammanhållen stad” och om definitionen är tillräckligt tydlig för att vi ska kunna ta fram (operationalisera) viktade indikatorer ur denna teoretiska definition? Svaret på denna fråga är, om jag har rätt i min diskussion ovan, antagligen inte. Ett idealt sätt att svara på frågan ”hur bör vi skapa en god och rättvis stad eller stadsdel?” hade varit – som vi såg ovan – att till en början tydligt göra reda för vad vi anser är bra och rättvist (de normativa premisserna) och sedan redogöra för hur detta ska uppnås (de empiriska premisserna). Väldigt skissartat skulle det till exempel kunna se ut så här:

1. Vi vill ge alla människor i vår stad lika reella möjligheter att leva ett bra liv.
2. Genom att skapa en stad där människor från olika socioekonomiska bakgrunder bor och lever tillsammans skapar vi i största möjliga mån lika reella möjligheter att leva ett bra liv för de som lever i vår stad.
3. Slutsats: vi bör skapa en stad där människor med socioekonomisk bakgrund bor och lever tillsammans.

Detta är givetvis bara en förenklad del av verktyget. Ingen eller väldigt få skulle efter lite eftertanke anse att ”lika möjligheter” är det *enda viktiga* i dessa sammanhang. Poängen ligger dock mer i punkt 2: *om* strukturen på definitionen av aspekterna liknade argumentet ovan skulle vi lätt kunna kritisera eller försvara de grundläggande ambitionerna för staden (eller som i vårt fall:

⁷ De olika aspekterna definieras främst i S2020s kunskapsmatris som går att finna här:

<http://www.hallbarstad.se/blogs/posts/393-pa-vag-mot-ett-socialt-hallbart-goteborg-kunskapsmatrisen>

stadsdelen) genom att fylla på verktyget med mer empiri. Det är också relativt tydligt vilken effekt ny empirisk kunskap skulle kunna få. Om forskningen om stadsdelar skulle komma att visa att en segregerad stad ökar människors reella möjligheter att leva ett bra liv jämfört med en integrerad stad, då har vi åtminstone ett skäl att överge integrationstanken. Alternativet är att vi överger idén om lika reella möjligheter som ett centralt värde. Det viktiga är att det blir tydligare vilka alternativ som följer av ny empirisk kunskap.

Som det ser ut idag borde den teoretiska grunden för Renobuild vidareutvecklas för att verkligen kunna hjälpa oss med prioriteringar när det gäller byggande och renoveringar. Undersöker vi definitionen av aspekten ”sammanhållen stad” närmare ser vi att ledorden är att vi ska försöka uppnå en blandning av funktioner och socioekonomisk bakgrund i de olika stadsdelarna. Dessutom ska vi försöka uppnå tillit. Inget av detta kan knappast sägas ha ett finalt värde, det vill säga vara ett slutgiltigt mål för våra strävanden. De är snarare medel för att uppnå något annat, så som god livskvalitet. Samtidigt kan det vara svårt att avgöra i vilken mån olika värden faktiskt leder till det finala värdet. Tillit är exempelvis något som de flesta av oss spontant uppfattar som positivt. När vi tänker efter lite inser vi dock att tillit antagligen är bra i vissa fall och dåligt i andra fall. Att vara tillitsfull i betydelsen ”lättlurad”, vilket man är om man litar på fel person vid fel tillfälle, är knappast bra. På samma sätt skulle många tycka att den tillit som kan finnas mellan kriminella och som underlättar deras ”arbete” inte heller är något bra. Därför är det tydligt att det inte är tillit i sig vi värderar utan det goda som (ofta) *kommer ur* tillit som nära relationer eller väl fungerande institutioner.

Att blandade städer i sig själva skulle vara värdefulla eller mer rättvisa än andra är nog inte heller något som särskilt många efter lite eftertanke skulle skriva under på. I den mån vi anser att en socialt blandad stad är mer rättvis eller bättre än en annan har detta nog även här att göra med vilka effekter vi tänker oss att detta skulle ha för städernas invånare. Till exempel kanske vi tror att människor får mer likartade möjligheter att leva de liv de vill leva, något som skulle kunna ses som ett finalt värde. Det är också denna senare tanke som författarna till kunskapsmatrisen, som Renobuild har sin grund i, framför allt verkar syfta på.⁸ När de talar om grannskapseffekter och socialt kapital handlar exempelvis båda dessa om att vi kan skapa mer lika reella möjligheter om vi har en socialt blandad stad. Problemet är att detta inte är tydligt utskrivet så det är inte helt lätt att veta. Ett annat problem är att författarna inte är tydliga med vilka andra värden som bör räknas. De vill knappast lägga *alla* resurser på att uppnå ”lika möjligheter” även om detta är ett prioriterat mål. Likaså tydliggör de inte vad som menas med ”lika möjligheter” vilket gör att det blir svårt att avgöra vilken empirisk forskning som blir relevant.

När man sätter upp mål för olika verksamheter är det avgörande att man gör detta på ett tydligt och transparent sätt eftersom forskningen hela tiden går framåt och därmed kan komma fram till nya empiriska rön om hur vissa effekter bäst uppnås. Det kan till exempel visa sig att grönområden inte alls har den betydelse för människors välmående som man tidigare trott (Lee och Maheswaran 2011) eller att det är bra för den sociala sammanhållningen att man dagligen träffar människor med annan socioekonomisk bakgrund än en själv. Vad bör vi göra då? Om människor till exempel faktiskt skulle visa sig må sämre av att träffa människor från ”ett högre skikt än de själva”, bör vi då överge eller tona ner målen för en blandad stad? Det hela blir oklart om man inte är tydlig med vilka värden man utgår ifrån från början och vilka som har högst vikt.⁹

⁸ Texten jag hänvisar till står att finna här (<http://stadsutveckling.socialhallbarhet.se/>) vilket Renobuild-verktyget i sin tur vilar på.

⁹ Det är det dessutom oklart vilken empiri man använt, vilka sökord man använt och vilket databaser man sökt i samt vilka selektionskriterier man använt sig av vilket gör det omöjligt för en utomstående att avgöra om verktyget vilar på en gedigen empirisk grund.

Renobuild är alltså det mest genomarbetade verktyget för att mäta sociala värden vid renoveringar och det har hjälpt oss att ta åtskilliga steg framåt inom detta område. Detta är skälet till varför jag överhuvudtaget diskuterar Renobuild på ett så genomgripande sätt här. Men precis som alla verktyg, vetenskapliga teorier eller dylikt, särskilt de som bryter ny mark inom sina respektive områden, behöver det alltså modifieras på en rad olika punkter.

Vi behöver förändra de sociala aspekterna, de breda målområdena, så att de normativa premisser som definierar de sociala värdena tydligt framgår. Dessa bör sedan kombineras med relevant empiri för att vi ska kunna konstruera olika mål för vår verksamhet. Målen kommer att vara av olika karaktär. Vissa kommer att vara sådana vi ytterst vill uppnå, som en god livskvalitet, medan andra kommer att vara sådana som vi tror hjälper oss att uppnå de yttersta målen, som tillit. Givet att vi vet vilka mål som har vilken karaktär så kommer vi ur dessa kunna ta fram sociala indikatorer som är mer precisa och dessutom viktade så att det blir tydligare vad vi till exempel bör prioritera i en viss situation. Allt detta kommer i sin tur ha implikationer för hur själva verktyget ser ut vilket vi kommer att se i nästa avsnitt.

Ett första förslag till vidareutveckling av Renobuild

Vi måste alltså modifiera den del av Renobuild verktyget som behandlar de sociala aspekterna på en rad punkter för att hela Renobuild verktyget ska bli riktigt användbart i meningen att det mäter det vi vill att det ska mäta i byggnations- och renoveringsprocesser. Ett första steg för att göra verktyget mer relevant skulle kunna vara att föra in frågor som gör de sociala indikatorerna mer kontextkänsliga såväl för vilka som bor i området och för hur området är uppbyggt som för hur den omgivande staden är konstruerad. Jag kommer att diskutera dessa frågor i tur och ordning för att ge en fingervisning om hur man kan kombinera empiri och normativ etik både för att ta fram frågorna och för att formulera tentativa svar på dem.

Kort uttryckt finns det en rad olika teorier om värden (till exempel teorier om livskvalitet) och en rad teorier om hur man bör fördela dessa värden på ett rättvist sätt (till exempel att värdet bör maximeras eller fördelas jämlikt). När ett värde (till exempel att önskeuppfyllelse är livskvalitet) och en rättviseteori (till exempel att vi bör maximera önskeuppfyllelsen genom våra handlingar) kombineras med relevant empiri (till exempel att många människor önskar bo nära ett grönområde) kan vi idealt sett få fram både en relevant fråga (finns det många andra grönområden där vi tänkt ta bort ett grönområde?) och ett svar (eftersom det inte finns särskilt många grönområden i området skulle det generera ett negativt värde om ett grönområde togs bort).

Den första frågan som bör ställas i ett väl fungerande verktyg är vilken socioekonomisk status de påverkade grupperna har. Det är väl känt att på populationsnivå har de som har en hög socioekonomisk status också en hög livskvalitet enligt de vanligaste teorierna om livskvalitet (se till exempel Layard 2005, Brülde 2007).¹⁰ De är lyckligare, de får fler önskningar uppfyllda och de har fler objektiva värden (som nära vänner, god hälsa och utvecklande arbeten) närvarande i sina liv. Detta beror på flera saker. En är att de har större kontroll över sina liv, vilket är viktigt inte bara för att bli lycklig, kunna uppfylla sina önskningar och få tillgång till de objektiva värdena, utan också för att det till exempel ger människor en bättre hälsa (Marmot 2004). Att ha en god hälsa korrelerar med önskeuppfyllelse, objektiva värden och ibland också med lycka. Oavsett om man tror att livskvalitet främst handlar om lycka, önskeuppfyllelse eller objektiva värden, genererar alltså teorierna samma resultat: att vi på populationsnivå bör ta hänsyn till vilken socioekonomisk status människor har. Detta är en fördel i dessa sammanhang eftersom vi då

¹⁰ För en genomgång av teorier om livskvalitet se till exempel Brülde (1998, 2003).

undviker krockar mellan teorier. Vi behöver dessutom inte ta ställning för en specifik teori och undviker därigenom de kontroverser det medför.

Nästa fråga blir om inte bara de olika teorierna om livskvalitet utan även de olika teorierna om rättvisa genererar samma utfall. Svaret är: antagligen inte. Om vi använder oss av en rättviseteori som implicerar att en livskvalitetshöjning hos de som har det sämst ställt är värt mer än en livskvalitetshöjning hos en grupp som redan har hög livskvalitet, kommer det finnas en i teorin inbyggd tendens att fokusera på de som har det sämst ställt. Denna tendens leder antagligen i sin tur att vi tar mindre hänsyn till de med hög socioekonomisk status i fall då vi har ett val att fokusera på den ena eller andra gruppen vid stadsdelsomvandlingar.

Om vi istället använder oss av en teori enligt vilken vi bör maximera nyttan (värdet) så finns ingen i teorin inbyggd tendens att fokusera på de som har det sämst. Människors nuvarande nivå av socioekonomiska status spelar i sig själv ingen roll för värdet av deras livskvalitetsökningar. Det viktiga är att vi maximerar den totala mängden livskvalitet. Vem som får ta del av dessa livskvalitetshöjande åtgärder har ingen betydelse. Detta innebär att om vi kan maximera den totala mängden livskvalitet genom att satsa på de som redan har det bra bör vi, enligt den här maximeringsteorin, göra det. Det kan dock vara svårare att höja en relativt sett privilegierad grupps livskvalitet jämfört med att höja livskvaliteten hos grupper med lägre status. Därför kan det ändå vara av större (instrumentellt) värde att prioritera de som har det sämst ställt. Men detta avgörs då av empirin på området.

Vilken teori om rättvisa vi väljer att utgå ifrån kan alltså få stora konsekvenser för hur vi i slutändan väljer att utforma ett samhällsomvandlingsprojekt. Den andra frågan vi bör ställa oss är vilka grupper som bör betraktas som relevanta? De som bor i områdena nu? De som kan komma att bo där efter en omvandling? Eller några andra?¹¹ Enligt de flesta moralfilosofiska teorier har inte den plats där vi bor moralisk relevans för vår moraliska status. Det vill säga, dina intressen är inte mer eller mindre värda beroende av var du bor.¹² Detta ger oss skäl att tro att intressen hos alla de grupper som kommer att beröras av en viss insats bör beaktas i lika utsträckning.^{13 14}

Detta kan vara de som ersätter de nuvarande boende i framtiden eller de som tillkommer som boende i nya fastigheter i området, bara för att nämna två exempel. Vidare kan man tänka sig att andra människor som inte är – eller kommer bli – boende också har behov och intressen som vi bör beakta. Vi kan ta exemplet med energieffektivisering kontra höjda hyror. Det sägs ofta att

11 Se till exempel Rachels (2012). Det finns en stor diskussion inom politisk filosofi om vilka grupper som bör få inflytande över vilka beslut. Bör danska medborgare till exempel ha inflytande över kärnkraftsbyggande som ligger på ett så nära håll att de skulle drabbas av en härdsmitta? Liknande diskussioner kan föras på området stadsdelsutveckling men jag kommer inte föra dessa närmare här. Minns att det jag försöker göra är att ge ett första exempel på hur en mer nyanserad diskussion kring sociala indikatorer och värden kan föras. Denna diskussion, för att den ska vara hyggligt överskådlig, kan inte innehålla för många olika spår.

12 Se till exempel Singer (2004).

13 Det hela är förstås inte så enkelt som jag beskriver det här. När vi funderar över vilka som bör inkluderas när vi gör en stadsdelsomvandling kan det ju tänkas att vi bör prioritera till exempel de nuvarande boende för att en sådan princip i sin tur genererar, säg, maximal nytta. Om så är fallet bör vi ju använda oss av principen "prioritering av nuvarande boende" trots att vi värderar allas livskvalitet i lika utsträckning. Vidare finns ju andra teorier än de som är konsekvensbaserade ("teleologiska teorier") som jag beskrivit här. Vissa menar till exempel att vi som individer har vissa rättigheter och att dessa rättigheter inte får kränkas vad som än står på spel i termer av värde (se till exempel Nozick 1974). Även detta är något jag för enkelthetens skull undviker att diskutera här.

14 Det finns förstås även en diskussion kring "framtida generationer" och deras moraliska relevans. Personligen anser jag att deras relevans på ett övertygande sätt försvarats i den klassiska filosofiska skriften *Reasons and Persons* (Parfit 1984).

energieffektivisering kommer att vara något hyresgästerna på längre sikt kommer att tjäna på. Men antag att de inte gör det. De flesta kanske flyttar ut alldeles för tidigt för att ”gå med vinst”. Observera dock att även om det nu är fallet att de boende inte tjänar på energieffektiviseringen är det möjligt att vi fortfarande har skäl att utföra den. Det kan exempelvis vara så att en lägre energiåtgång leder till mindre utsläpp vilket i sin tur gynnar människor mer än hyreshöjningen. Detta illustrerar bara vikten av att tänka igenom vilka grupper vi tycker har relevanta behov att ta hänsyn till.

Ett annat exempel på människor som kan påverkas av stadsdelomvandlingar och renoveringar, men som inte är boende, skulle kunna vara hemlösa och tiggare. Något som blir allt vanligare i Sverige och internationellt är så kallad ”defensiv arkitektur” eller exkluderande design som det också kallas.¹⁵ Exkluderande design kan vara alltifrån bänkar som inte går att sova på till spikar i marken eller stora blomkrukor som ställs på platser där människor tidigare har sovit eller tiggat. Gissningsvis har införandet av sådan arkitektur inverkan på tiggarnas och de hemlösas livskvalitet genom att de känner sig än mer oönskade och i praktiken får än svårare att överleva. Eftersom få av oss skulle vilja argumentera för att tiggares livskvalitet är mindre värd är andras och eftersom de generellt har betydligt lägre livskvalitet än de som den exkluderande designen primärt är tänkt att skydda (människor med arbete tillhörande en stabil arbetarklass och uppåt) blir det av avgörande betydelse att undersöka vilka effekter designen har på olika grupper för att se om den går att rättfärdigas. Defensiv arkitektur har dock än så länge inte diskuterats särskilt mycket ur ett moralfilosofiskt perspektiv (Persson de Fine Licht 2015).

Ett koppel av andra frågor som vi måste ställa oss – vilka jag varit inne på tidigare – rör i vilken utsträckning olika insatser vid renovering skapar fler, färre eller inte har någon påverkan alls på olika upplevda nyttigheter. Får vi exempelvis fler eller färre grönområden, möteslokaler och odlingsmöjligheter eller kommer antalet och kvaliteten på dessa vara oförändrad efter en insats? Nyttigheter av det här slaget anses värdefulla bland annat för att de tenderar att öka vår livskvalitet på olika sätt. Vi blir friskare och mer avslappnade av att vistas i grönområden och av att odla, och möteslokaler gör att vi kan umgås mer med våra grannar vilket förhoppningsvis skapar en god stämning, bara för att nämna två exempel. Dock är det rimligt att *inverkan* på vår livskvalitet blir allt lägre i takt med att vi får mer av dessa saker. Nyttigheterna har med andra ord avtagande marginalnytta för oss. Om vi bor i en skog får vi exempelvis knappt en högre livskvalitet av att ta bort ett hus och tillföra ytterligare skog. Allt detta gör att vi måste ta hänsyn till dels hur mycket vi redan har av den nyttighet vi tänkt införa eller ta bort i ett visst område och dels till empirisk forskning om hur nyttigheten påverkar människors livskvalitet enligt det mått på livskvalitet som man har valt.

Resultatet av denna undersökning bör vi sedan kombinera med den tidigare frågan om vilka grupper som påverkas av en insats, vilken livskvalitetsnivå de i utgångsläget befinner sig på och vad vi ser som ett rättvist utfall. Detta är viktigt både för att kunna förutse hur stor höjningen i livskvalitet blir och för att kunna bedöma värdet på denna höjning. En maximerare tänker ju sig som bekant att alla höjningar är lika mycket värda medan någon som anser att vi bör fördela det goda jämnt istället kan anse att en relativ höjning för de som redan har det bra är ett dåligt resultat eftersom detta leder till ökad ojämlikhet.

Den tredje och sista frågan jag kommer att ta upp som man måste besvara när man frågar sig vad man bör göra när man planerar för en förändring av en stadsdel är hur lätt det är för människor att flytta till andra delen av staden. I den mån de har stora möjligheter kan man tänka sig att effekterna på deras livskvalitet av en högre hyra vid en renovering blir mindre eftersom de då kan

15 Se till exempel reportaget i DN från 2015 <http://www.dn.se/sthlm/designen-som-ska-halla-hemlosa-borta/>

hitta en lägenhet de kan trivas i på något annat ställe.¹⁶ Man kan till exempel tänka sig att om hyresvärden vill skapa ett mönsterområde vad gäller miljömässig hållbarhet som skulle kräva väldigt stora hyreshöjningar, kan det vara tillåtet eller till och med påbjudet i en stad där de som inte har råd att bo kvar enkelt kan flytta till ett likvärdigt boende. Denna sorts mönsterområden kan antas spela en viktig roll för människans överlevnad (klimatförändringarna) och om någon går före och visar att det är möjligt kan det generera ytterligare goda konsekvenser som på längre sikt även gynnar de som har det sämst mest.

Eller ta ett fall där man vill öka blandningen av beståndet och få in fler personer med lägre social status genom nybyggnation i en stadsdel. Om de boende har en hög social status och god ekonomi så kan dessa personer enkelt flytta till andra områden som likande det de bodde i för omvandlingen. Dessa personers livskvalitet bör därmed inte påverkas i någon större utsträckning och värdet av denna påverkan är inte heller så högt åtminstone enligt de rättviseteorier som fokuserar på de som har det sämst ställt.

Sammanfattningsvis måste vi alltså besvara åtminstone tre frågor när vi planerar en nybyggnation eller renovering:

1. Vad har de grupper som påverkas för livskvalitet idag?
2. Vilken utbredning har den nyttighet man vill förändra idag?
3. Vad finns det för möjligheter att flytta från ett område/fastighet som är tänkt att omvandlas/renoveras?

När man svarat på dessa frågor har vi kommit ett steg på väg att kunna göra genomsynliga och genomtänkta viktningar av de sociala indikatorerna.¹⁷ Eftersom tanken med detta avsnitt framför allt var att presentera några frågor som måste ställas och diskutera hur man kan resonera sig fram till tentativa svar på dessa frågor kommer vi dock behöva utarbeta mer systematiska kontextualiseringar av indikatorerna i framtiden.

Avslutning

Som vi sett är det komplicerat att mäta sociala värden vid renoveringar och stadsdelsomvandlingar. Det finns ett stort antal potentiella värden att ta hänsyn till och en mängd relevanta empiriska överväganden att göra. Även om Renobuild har fört oss betydligt närmare ett verktyg som kan mäta det vi faktiskt vill ska mätas när vi är intresserade av det sociala, finns mer att göra.

För att komma närmare idealet om ett användbart redskap i meningen att det faktiskt mäter det vi anser vara viktigt vid stadsomvandling, är ett första steg att definiera var och en av de sociala

¹⁶ Samtidigt har man sett att människor som blir av med sina jobb förlorar väldigt mycket i termer av livskvalitet och kommer inte tillbaka till sin ursprungliga livskvalitetsnivå även när de fått ett nytt jobb (Brülde 2007). Att komma upp till den gamla nivån tar väldigt lång tid. Om man upplever samma sak när man "tvingas bort" från sin lägenhet på grund av kraftiga hyreshöjningar, vilket inte alls är osannolikt, så kan min diskussion ovan behöva modifieras.

¹⁷ Kom ihåg att Renobuild-verktyget inte implicerar att man kan vikta dess sociala indikatorer mot varandra. Det jag säger här när jag talar om genomtänkta och transparenta viktningar är alltså inte en förtäckt kritik mot Renobuild utan endast en påminnelse av att vi faktiskt kan göra ogenomskinliga och ogenomtänkta viktningar om vi inte tänker oss för. Att vi endast använder oss av magkänslan utan att göra de relevanta övervägandena är ett exempel på detta.

aspekterna med hjälp av normativ teoribildning för att se vilka de grundläggande eller finala värdena bör vara inom respektive område. Sedan måste vi göra gedigna empiriska översikter om faktiska effekter av olika typer av insatser för att kunna utarbeta mer precisa och viktade indikatorer som vi sedan kan använda när vi renoverar och utvecklar stadsdelar. Samtidigt som vi gör detta bör vi också undersöka vilka frågor vi måste ställa för att sätta indikatorerna i en lämplig kontext. Detta (omfattande) arbete kommer vi inleda i det CMB-finansierade projektet ”*Etik, hållbarhet och sociala indikatorer – Att mäta sociala värden vid stadsdelsomvandling*” till hösten 2015.

När sedan allt detta är klart kommer det förhoppningsvis vara möjligt att inleda en utveckling av ett användarvänligt program där man som användare kan välja insats, område, mål, och så vidare och sedan få ut ett svar kring hur olika värden kan komma att påverkas, vilka metoder man bör använda sig av för att samla in lämplig empiri, och så vidare. Men för att nå dit behöver vi för utföra det mer grundläggande arbetet där vi bland annat definierar värden och tar fram empiri rörande mer generella samband. Ett arbete som när den här texten skrivs, snart på allvar kommer att inledas.

Referenser

- Argyle, M. (2001) *The Psychology of Happiness*. Routledge.
- Broome, J. (2012) *Climate Matters: Ethics in a Warming World*. New York: W.W. Norton & Incorporated Inc.
- Brülde, B. (2007). *Lycka och lidande: begrepp, metod och förklaring*. Lund: Studentlitteratur.
- Daniels, N. och Sabin, J. E. (2008) *Setting the limits fairly*. Oxford: Oxford U P.
- De Grandis, G. (2013) A Starting Point for a Practical and Methodological Discussion. *The Journal of Urbanism* 1, 34-47.
- Duret, M., Latour, B. och Martin, S. (2000). *Protee - Final report for publication*. The European Commission 4th Framework Programme.
- Layard, R. (2005) *Happiness: Lessons from a New Science*. Penguin Press.
- Lee, A.C.K. och R. Maheswaran (2011) The health benefits of urban green spaces: A review of the evidence. *Journal of Public Health* 33.2, 212–222.
- Marmot, M. (2004) *Status Syndrome: How Your Social Standing Directly Affects Your Health and Life Expectancy*. New York: Henry Holt and Company, LLC.
- Mellers, B., Stone, E., et al. (2015). The Psychology of Intelligence Analysis: Drivers of Prediction Accuracy in World Politics. In: *Journal of Experimental Psychology: Applied* Januari.
- Mjörnell, K., Boss, A., et al. (2014). A Tool to Evaluate Different Renovation Alternatives with Regard to Sustainability. In: *Sustainability* 6(7): 4227-4245.
- Molnar S., Mjörnell, K. och Eneqvist, E. (2015). *Socialt hållbar stadsdelsomvandling - indikatorer och verktyg*. Göteborg, Sverige. Mistra Urban Futures.
- Nozick, R. (1974) *Anarchy, State and Utopia*. Basic Books.
- Parfit, D. (1984) *Reasons and persons*. Oxford U P.
- Persson de Fine Licht, K. (2014) *Responsibility and Health: Explanation-Based Perspectives*. University of Gothenburg: Dissertation.
- Persson de Fine Licht, K. (2015) *Defensive urban architecture: A defense of the seemingly offensive art of keeping people away*. Working Paper, SP, Technical Research Institute of Sweden.
- Putnam, R. (2007) E Pluribus Unum: Diversity and Community in the Twenty-first Century. *Scandinavian Political Studies* 30, no. 2: 137-174.
- Singer, P. (2004) *One World -The Ethics of Globalization*. Yale U P.

Avslutning

renoveringen ska genomföras. I uppsatsen av Lind m fl beskrevs ett fall där bostadsbolaget lagt fast grunderna i vad som skulle göras men där genomförandet skedde i nära kontakt med hyresgästerna.

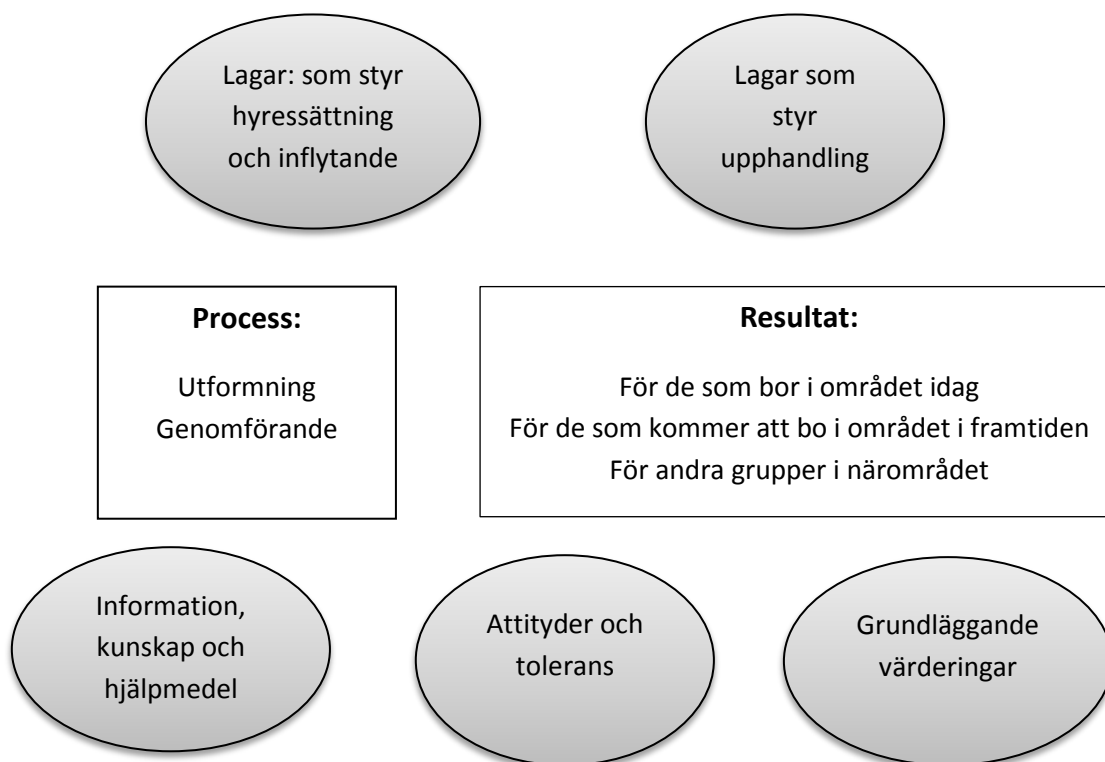


Bild 2: Uppdelning i en socialt hållbar process och/eller ett socialt hållbart resultat samt omvärldsfaktorer som påverkar.

Ser vi resultatet av ett renoveringsprojekt kan det vara socialt hållbart utifrån dagens hyresgästers perspektiv, främst genom att hyran inte höjs mer än att de kan bo kvar. Som framgår i Annadotter och Blomés uppsats behöver dock en sådan åtgärd inte vara socialt hållbar i ett längre perspektiv ifall hyran höjs i samband med att en hyresgäst flyttar ut och att bolagets hyrespolicy sedan utestänger större grupper från att hyra i bolaget eftersom inkomstkravet höjs när hyran höjs. Nobs och Ghadban m fl diskutera främst social hållbarhet utifrån andra grupper än hyresgästerna. En renoveringssituation kan t ex användas för att ge möjligheter till praktikplats och arbete för grupper som stått utanför arbetsmarknaden länge - och detta är inte nödvändigtvis samma grupp som är hyresgäster i området, även om en viss överlappning kan förväntas.

Både process och resultat påverkas dock av en rad externa faktorer som inte minst belystes av uppsatserna i bokens avslutande del. Vi kan se det som att det finns ett omgivande system som är viktigt för både process och resultat.

Vi har ett juridiskt regelverk som påverkar vilka hyreshöjning som olika åtgärder kan ge och vilket inflytande hyresgästerna har och ett juridiskt regelverk som påverkar hur upphandlingar kan gå till.

Processens utformning, genomförande och resultatet av processen beror emellertid också av vilken information och kunskap, t ex om lokala förhållanden, som aktörerna har (se Rojas

uppsats), och vilka kriterier och verktyg som används för att utvärdera social hållbarhet före och efter renovering som presenterades i Mjörnell. I bredare mening handlar det förstås också om kunskap om tekniska möjligheter och konsekvenserna av olika tekniska val liksom hur dessa åtgärder finansieras. Deltagarnas attityder och tolerans inför olika grupper är också viktig som belystes av Segerstedt och Jakobsson. I Persson Fine de Lichts uppsats pekas det också på att grundläggande värderingar bakom resonemang om social hållbarhet behöver preciseras och tydliggöras - och dessa värderingar kommer att styra vad som ses som en hållbar process och ett hållbart resultat.

Man kan också se på social hållbarhet inom olika systemgränser. Frågan är om vi ska sträva efter att nå så hög social hållbarhet inom bostadsområdet, stadsdelen, regionen. I många fall där det handlar om att renovera byggnader inom en stadsdel så kan fastighetsägaren inte påverka mer än just sin egen fastighet. Man kan dock försöka påverka kommunen att exempelvis förbättra kollektivtrafiken för att öka tillgängligheten till området.

Sedan är det frågan om man ska se social hållbarhet ur ett samhällsperspektiv eller ett företagsperspektiv. Samhällsperspektivet kan vara att fler människor får en bostad och ett jobb medan företagsperspektivet kan vara att hyresgästerna är nöjda med sina lägenheter och kan betala hyran.

Dessa resonemang kan naturligtvis också användas som grund för att identifiera forskningsbehov och kunskapsluckor. Dessa kan t ex vara:

- Definiera vad vi menar med social hållbarhet i olika sammanhang relaterat till process och resultat och målgrupp.
- Utarbeta välgrundade kriterier för social hållbarhet som är möjliga att värdera knutet till olika typer av projekt och situationer
- Utveckla verktyg för att värdera och följa upp social hållbarhet och försöka koppla de resultat som framkommer till hur projekten genomförts
- Ta fram guider i hur man ska tänka för att väga en aspekt mot en annan i olika situationer.
- Riktlinjer för social upphandling liksom mer långsiktiga uppföljningar av effekterna av olika former av social upphandling.

Som framgår av uppsatserna pågår redan arbeten inom en rad av dessa områden och resultat från dessa projekt kommer att löpande publiceras på projektets hemsida:

<http://www.renoveringscentrum.lth.se/siren/>

