



Hållbart Samhällsbyggande (HåSa): Om (o)möjligheten att förena olika hållbarhetsdimensioner

Giritli Nygren, K., Nyhlén, S. och Öhman, P. (red.)
Mittuniversitetet



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala
utvecklingsfonden



Förord

Projektet Hållbart Samhällsbyggande (HåSa) har finansierats av Europeiska regionala utvecklingsfonden. I föreliggande rapport presenteras studiens resultat och de olika delprojekten. Delprojekten har genomförts i nära samarbete med privata bygg- och fastighetsföretag, kommuner i regionen och deras respektive fastighetsbolag vilket skapat förutsättningar för att projektresultaten ska kunna integreras i ordinarie verksamheter. Projektet har syftat till att förbättra attraktivitet, innovations- och konkurrenskraft för företag och organisationer inom bygg- och boendesektorn i mellersta Norrland genom att bl.a. diskutera ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella hållbarhetsdimensioner och peka på (o)möjligheterna i att förena dessa.

Vi vill tacka regionala utvecklingsfonden för förtroendet att genomföra detta projekt men också rikta ett varmt tack till alla medverkande samarbetspartners som avsatt tid och engagemang. Likaså vill tacka de från forskningsgrupperingarna Centrum för forskning om ekonomiska relationer (CER), Forum för genusvetenskap (FGV) och Risk och Krisforskningscentrum (RCR) samt avdelningen för Ekoteknik och hållbart byggande (EHB) som under de senaste åren har arbetat med projektet: Edith Andresen, Gertrud Alirani, Cecilia Dahlbäck, Morgan Fröling, Lovisa Högberg, Jonas Jonasson, Gustav Lidén, Hanna Liljendahl, Larsåke Lindström, Heléne Lundberg, Minna Lundgren, Lars-Åke Mikaelsson, Elin Montelius, Magdalena Nilsson, Gunilla Olofsdotter och Anna Olofsson.

Sundsvall i september 2019

Katarina Giritli Nygren, Sara Nyhlén, Peter Öhman
Redaktörer

Slutrapport

Innehåll

Förord	2
1 Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte	5
1.3 Delprojekt och mål	5
2 Problembakgrund	7
3 Organisation och genomförande	9
3.1 Delprojekt 1: Sundsvall kvarteret Noten	9
3.1.1 Tillvägagångssätt och övergripande resultat	9
3.1.2 Inbjudet deltagande och företagsfokus i samarbete med Stadsutveckling i Sundsvall AB ..	10
3.1.3 Breddat perspektiv på stadskärneutveckling	10
3.2 Delprojekt 2a: Skepparens trygghetsboende för äldre 70+	14
3.2.1 Tillvägagångssätt och övergripande resultat	14
3.2.2 Bakgrund till planeringen och byggandet av trygghetsboendet	16
3.2.3 Förväntningar inför det nya boendet och upplevelser efter inflyttning	17
3.2.4 Planering och sammansättning av boenderåd och aktiviteter	22
3.2.5 Boendemiljö, funktionalitet och tillgänglighet	26
3.2.7 Trygghetsboende Skepparen ur fyra hållbarhetskriterier – en samhällsekonomisk analys	30
3.3 Delprojekt 2b: Attefallshus: Flexibla boenden för migranter, studenter och unga	33
3.3.1 Genomförda pilotaktiviteter respektive förutsättningar för långsiktig koordinering av aktiviteter	34
3.3.2 Modell för social upphandling inom bygg- och fastighetssektorn	40
3.3.3 Modell för samhällsekonomisk analys för social hållbarhet i bygg- och fastighetssektorn	45
3.4 Delprojekt 3: Kritiska gränssnitt i utvecklingen av en hållbar stadsdel: Hur infrias goda intentioner i praktiken?	52
3.4.1 Tillvägagångssätt och övergripande resultat	52
3.4.2 Strategiska insatser för överbryggande av kritiska gränssnitt	53
3.4.3 Erfarenhetsåterföring från genomförandefas till program- och projekteringsfas	55
3.5 Delprojekt 4: Kunskapsgenerering och erfarenhetsutbyte	57
3.5.1 Dialogseminarier	58
3.5.2 Hållbarhetsdagar	58
3.5.3 Utveckling av generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser med fyra hållbarhetsindikatorer	60
3.5.4 Affärsmodell för hållbart trygghetsboende	61
3.5.5 Långsiktiga ekonomiska kalkyler	65
3.5.6 Miljöupphandling/Social upphandling	66
3.5.7 Integrerad arbetsmiljöplanering	68
3.5.8 Normkritisk gestaltning och deltagande design	69

Slutrapport

4. Resultat.....	71
4.1 Mål A: Andelen företag inom bygg- och fastighetssektorn som utvecklar innovativa affärsmodeller ökar.....	71
4.2 Mål B: Andelen lokala små och medelstora företag (underleverantörer) som utvecklar sina produkt- och tjänsteutbud ökar.....	71
4.3 Mål C: Andelen nystartade lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn ökar	71
4.4 Mål D: Andelen attraktiva boende- och livsmiljöer i mellersta Norrland ska öka	71
4.5 Mål E: Andelen kvinnor och personer med utländsk bakgrund som engagerat sig i små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn ska öka	72
4.6 Mål F: De horisontella kriterierna mångfald, jämställdhet och miljö bidrar till att bygga och boende i mellersta Norrland ska bli mer attraktivt, hållbart och jämlikt	72
4.7 Mål G: Forskning och innovation inom hållbart samhällsbyggande ska bli ett prioriterat område vid Mittuniversitetet och stärker universitetets position nationellt och internationellt	73
4.8 Mål H: Samarbetet mellan forskningsenheterna CER, FGV, RCR och avdelningen EHB ska förstärkas liksom deras samarbeten med privata och offentliga aktörer i regionen	73
4.9 Mål I: En generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser inkluderande ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet för att stärka företagets konkurrenskraft.....	73
4.10 Mål J: Flexibla fastighetslösningar i alla faser i bygg- och ombyggnadsprocessen.....	73
4.11 Mål K: Produkt- och tjänsteutveckling i lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn	74
4.12 Mål L: Metoder för samverkan mellan bygg- och fastighetsföretag, underleverantörer (små och medelstora företag), brukare/boende och offentliga aktörer för främjande av hållbara boende- och livsmiljölösningar	74
5. Implementering och effekter på lång sikt	75
Källförteckning.....	76
Appendix: Lista över producerat material.....	79

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Projektet Hållbart Samhällsbyggande (HåSa) tog avstamp i de sätt varpå de regionala utvecklingsstrategierna i Jämtland/Härjedalen och Västernorrland framhöll behovet av en smart hållbar tillväxt för alla och likaså att ekonomisk, ekologisk och social utveckling ska ligga till grund utvecklingen av ett attraktivt och hållbart mellersta Norrland. För att bygga upp samverkan kring dessa för regionen så viktiga frågor relaterade till smart hållbar tillväxt har HåSa-projektet tillsammans med aktörer i bygg- och fastighetssektorn identifierat och utvecklat kunskap om områden med utvecklingspotential och inbördes koppling. Flera fastighetsföretag har medverkat i arbetet med att forma projektet. Östersundshem var initiativtagare till ett integrationsprojekt i region Jämtland/Härjedalen och byggföretaget NCC såg en stor potential i och framtida nytta med projektet Storsjö strand i Östersund. I Sundsvall ville Mitthem etablera Sveriges största trygghetsboende och Diös och HSB Södra Norrland var intresserade av att utveckla ett kvarter i stadskärnan och sedermera medverka till utvecklingen av Sundsvalls stadskärna i sin helhet.

Projektet har utöver sitt starka samarbete med primära intressenter varit ett samarbete mellan den humanvetenskapliga och den naturvetenskapliga fakulteten vid Mittuniversitetet och mellan fyra forskningsenheter: Centrum för forskning om ekonomiska relationer (CER), Forum för genusvetenskap (FGV), Risk- och krisforskningscentrum (RCR) samt avdelningen för Ekoteknik och hållbart byggande (EHB). Forskningsenheterna har kompletterat varandras profiler och tillsammans bidragit med expertis om samverkan och regional utveckling, företagsutveckling, fastigheters värde och ägande, klimatanpassning, genus, migration, riskuppfattning och hållbart byggande. Sammantaget har projektet medverkat med en unik kompetens för att främja innovationer, bidra till regional tillväxt och konkurrenskraft med koppling till bygg- och fastighetssektorn och regionens små och medelstora företag med hänsyn till ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella hållbarhetskriterier.

1.2 Syfte

Syftet med projektet var att aktivt och i samarbete med bygg- och fastighetsföretag, brukare/boende och offentliga organisationer bidra till ett hållbart samhällsbyggande i mellersta Norrland genom att sammanföra höga krav på hållbarhet med en effektiv byggprocess och samverkan mellan aktörer i processens olika skeden. Specifika intentioner var att:

1. Utveckla en generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser utifrån ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella utgångspunkter.
2. Utveckla effektiva och flexibla fastighetslösningar i samverkan med bygg- och fastighetsföretag, underleverantörer (små och medelstora företag), brukare/boende och offentliga aktörer.
3. Bidra till ett hållbart samhällsbyggande genom att utveckla goda, jämlika och attraktiva boende- och livsvillkor i mellersta Norrland

1.3 Delprojekt och mål

HåSa-projektet bestod av följande delprojekt:

Sundsvall kvarteret Noten (1)

Skepparens trygghetsboende för äldre 70+ (2a)

Slutrapport

Attefallshus: Flexibla boenden för migranter, studenter och unga (2b)

Kritiska gränssnitt i utvecklingen av en hållbar stadsdel (3)

Kunskapsgenerering och erfarenhetsutbyte (4)

HåSa-projektet arbetade mot följande mål:

Mål A: Andelen företag inom bygg- och fastighetssektorn som utvecklar innovativa affärsmodeller ökar

Mål B: Andelen lokala små och medelstora företag (underleverantörer) som utvecklar sina produkt- och tjänsteutbud ökar

Mål C: Andelen nystartade lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn ökar

Mål D: Andelen attraktiva boende- och livsmiljöer i mellersta Norrland ska öka

Mål E: Andelen kvinnor och personer med utländsk bakgrund som engagerat sig i små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn ska öka

Mål F: De horisontella kriterierna mångfald, jämställdhet och miljö bidrar till att byggande och boende i mellersta Norrland ska bli mer attraktivt, hållbart och jämlikt

Mål G: Forskning och innovation inom hållbart samhällsbyggande ska bli ett prioriterat område vid Mittuniversitetet och stärker universitetets position nationellt och internationellt

Mål H: Samarbetet mellan forskningsenheterna CER, FGV, RCR och avdelningen EHB ska förstärkas liksom deras samarbeten med privata och offentliga aktörer i regionen

Mål I: En generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser inkluderande ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet för att stärka företagens konkurrenskraft

Mål J: Flexibla fastighetslösningar som omfattar alla faser i bygg- och ombyggnads-processen

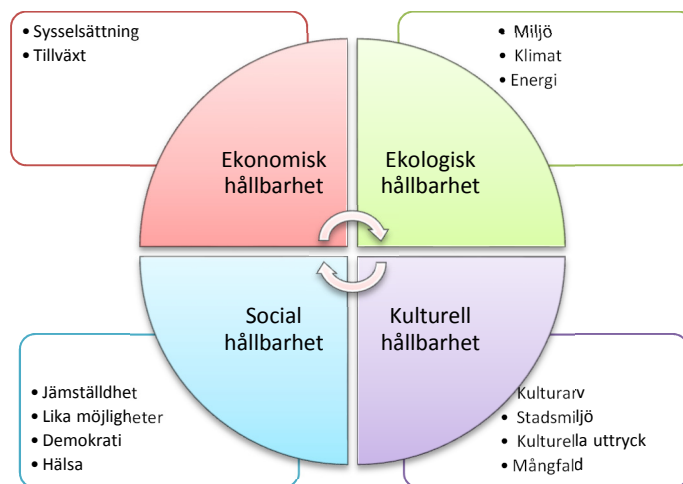
Mål K: Produkt- och tjänsteutveckling i lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn

Mål L: Metoder för samverkan mellan bygg- och fastighetsföretag, underleverantörer (små och medelstora företag), brukare/boende och offentliga aktörer för främjande av hållbara boende- och livsmiljölösningar

2 Problembakgrund

Utgångspunkten för det genomförda projektet var att bygg- och fastighetssektorn generellt är mycket viktig när det gäller utveckling av näringslivet och för att skapa nya arbetstillfällen i en region. Varje nytt arbetstillfälle i byggbranschen sägs ge ytterligare nya arbetstillfällen i andra sektorer. Byggande och boende utgör också en nyckelfråga när det gäller kommunernas och därmed regionens utveckling. I mellersta Norrland finns det områden där byggandet ökar samtidigt som det i andra delar mer eller mindre stagnerat p.g.a. utflyttning och en åldrande befolkning (Bellman et al., 2015). De senaste åren har också präglats av en omfattande migration. En svårighet för bygg- och fastighetsföretag är att under sådana förutsättningar få en hållbar ekonomi i sina byggprojekt. Samtidigt blir kraven allt större på att både nybyggnationer och renoveringar ska vara ekologiskt hållbara och bidra till ett minskat utanförskap genom social hållbarhet (Boverket, 2017). När det gäller ekologisk såväl som social hållbarhet visar erfarenheten att det ofta är svårt att genomföra byggföretagens initiala ambitioner. Detta p.g.a. bristande kompetens men också för att hållbarhetskriterier kan vara svåra att förena med kortsiktiga ekonomiska intressen. Ett sätt att hantera denna problematik och samtidigt öka konkurrenskraften inom bygg- och fastighetssektorn i mellersta Norrland är att via aktionsforskning vidareutveckla en modell för hållbar byggproduktion och boendeprocesser genom att inkludera ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet.

Jämfört med ekonomisk och ekologisk hållbarhet är social och kulturell hållbarhet relativt nya fenomen inom bygg- och fastighetssektorn. Visserligen kan arkitektur, olika funktioner och service i närmiljön etc. ses som exempel på social hållbarhet, men på senare tid har det mer kommit att handla om att ta ett socialt ansvar för bostadsområden med olika utmaningar och individer som har svårt att etablera sig på arbetsmarknaden. Det kan handla om att en kommun eller ett fastighetsföretag i upphandlingen av en nybyggnation eller upprustning av ett bostadsområde ställer krav på att entreprenörer eller underleverantörer ska ta emot praktikanter från bostadsområdet eller erbjuda långtidsarbetslösa ungdomar och nyanlända migranter praktik. Det kan också handla om att utifrån befintlig kunskap undvika att bygga in känslor av otrygghet i ett kvarter eller ett bostadsområde. Figur 1 illustrerar de olika hållbarhetskategorierna och vilka samhällsområden som de i första hand berör. Kriterierna ska inte ses som isolerade delar utan som överlappande och beroende av varandra.



Figur 1: Modell för fyra hållbarhetskriterier.

Slutrapport

Tillsammans innebär ovanstående att bygg- och fastighetssektorn har ett antal utmaningar i termer av krav från omvärlden på ekonomisk, ekologisk, social och kulturellhållbarhet, vilket flera företag upplever att de behöver mer kunskap om. Som vår tidigare genomförda studie "Att vända det onda till gott – möjligheter till nytänkande i mellersta Norrland till följd av den demografiska förändringen" (hösten 2014) samt strukturfondsprojektet "Hållbara utvecklingsprocesser" (2012-2014) visade så finns en rad hinder för att ambitiösa planer skulle kunna genomföras på ett långsiktigt hållbart sätt.

I sammanhanget är det viktigt att framhålla att byggprojekt som i regel leds och initieras av bygg- och fastighetsföretag och/eller kommuner skapar arbetstillfällen i hela förädlingskedjan och att större delen av denna kedja består av små och medelstora företag såsom materialtillverkare och tjänsteföretag. Varje arbetstillfälle i ett byggföretag ger således ytterligare arbetstillfällen hos lokala småföretagare. Detta är också fallet med de bygg- och boendeprojekt som studerats inom ramen för detta projekt. I samverkan med underleverantörer, brukare/boende, beställare, kommuner och myndigheter kan förbättringar åstadkommas i alla led av processen.

3 Organisation och genomförande

En aktionsorienterad forskningsansats har legat till grund för hela projektet, där forskare och praktiker samarbetat inom ramen för den vardagliga verksamheten. Forskarna har bidragit med vetenskapligt grundad kunskap och kompetens kring frågor om ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet. Tillsammans har det reflekterats över vad som sker enligt modellen test – feedback – utveckling, en modell varigenom aktionsforskningen skapar öppna system för kunskapsproduktion i nära samarbete med praktiker och ger förutsättningar för robust kunskap. Samverkan mellan olika aktörer i näringslivet är ofta en förutsättning för innovativa lösningar, men lika viktigt för detta projekt är att kommuner och kommunala fastighetsbolag har engagerat sig i planeringsarbetet och att de beslutat att medfinansiera projektet. Det gäller Sundsvalls kommun (och fastighetsbolaget Mitthem), Östersunds kommun (och fastighetsbolaget Österundshem), Ånge kommun (och fastighetsbolaget Ånge Fastighets- och Industri AB) samt Kramfors och Örnsköldsviks kommuner. Fastighetsföretagen Diös, HSB södra Norrland, Castellum, Hemfosa och NP3 har via CER upparbetade samarbetskanaler med både varandra och flera andra företag och offentliga organisationer som ingår i projektet. Via EHB finns det en stark förankring i entreprenörsledet då flera av de dominerande aktörerna som Sveriges byggindustrier, Inab, NCC, Peab och Skanska medverkar i projektet.

HåSa-projektet har haft en styrgrupp med strategiskt ansvar för projektet samt en referensgrupp kopplad till det operativa arbetet. Merparten av de som ingick i dessa grupper representerade medfinansierande parter och dessas engagemang visade sig vara olika stort. Under arbetets gång avvecklades referensgruppen och större vikt fästes vid att bjuda in projektets följeforskare till olika aktiviteter och interna möten. Följeforskarna har följt projektet, lämnat delrapporter till projektledningen och författat en slutrapport med särskilt fokus på HåSa-projektets målpuppfyllelse.

Som tidigare nämnts har det konkreta arbetet i projektet varit organiserat i olika delprojekt med ambitionen att täcka in olika faser – idéstadium, initialt genomförande och genomförande – av bygg- och boendeprocesser samt inkludera ett avslutande delprojekt (Kunskapsgenerering och erfarenhetsutbyte) för att sprida vunnen kunskap. Nedan beskrivs delprojekten var för sig utifrån utformning och specifika aktiviteter.

3.1 Delprojekt 1: Sundsvall kvarteret Noten

3.1.1 Tillvägagångssätt och övergripande resultat

Inledningsvis utlovades att vi skulle ges möjlighet följa utvecklingen av ett kvarter, kvarteret Noten, i Sundsvalls stadskärna. Det var en process som skulle ske i samarbete mellan fastighetsföretagen Diös och HSB Södra Norrland. Trots att kvarteret Noten bedömdes ha särskilt potential, har processen kantats av svårigheter och blivit senarelagd. Det visade sig också att processen kom att utformas som i två steg där Diös i det första steget skulle ta ansvar för den kommersiella delen av byggandet, varefter HSB Södra Norrland skulle ta hand om boendedelen (lägenheter) i kvarteret. Endast det första steget har påbörjats men projektgruppen kunde inte delta i processen då Diös bedömning var att kontakterna med tänkbara kommersiella aktörer måste sekretessbeläggas. I stället riktade vi vår uppmärksamhet mot utvecklingen av stadskärnan som helhet (där Noten med sitt centrala läge är en viktig beståndsdel). Delprojektet har haft två inriktningar. Den första har arbetat utifrån traditionella former för stadsutveckling med inbjudna deltagare och företagsfokus medan den andra har arbetat med alternativa former för deltagande. Utgångspunkten för forskningen kring inkluderande stadsplanering

Slutrapport

är att det finns olika upplevelser av platsen eller staden (staden och vistelsen i den innebär inte samma sak för alla människor). De s.k. "marginaliseringsperspektivet" betonar att upplevelser av staden påverkas av om utgångspunkten är ett uppifrån- eller underifrånperspektiv (From, 2011). Om man betraktar arbetet i delprojektet utifrån denna utgångspunkt kan det första spåret beskrivas som ett uppifrånperspektiv och det andra som ett nedifrånperspektiv.

3.1.2 Inbjudet deltagande och företagsfokus i samarbete med Stadsutveckling i Sundsvall AB

Parallellt med utvecklingen av kvarteret Noten påbörjades under projekttiden ett utvecklingsarbete av Sundsvalls stadskärna. Ett delmål i detta arbete är att få utmärkelsen "Årets stadskärna" år 2021 då Sundsvall firar 400 år. Detta pris delas ut av föreningen Svenska stadskärnor och det går till den stad eller ort som under de närmast föregående åren gjort störst framsteg i sitt utvecklingsarbete. Ett avgörande krav för en sådan utmärkelse är att staden som helhet mobiliserar för att skapa en attraktiv boende- och livsmiljö samt ett diversifierat utbud av aktiviteter och erbjudanden genom samarbete mellan såväl privata som offentliga aktörer. Föreningarna "På stans näringsidkare" och "Fastighetsägarna Sundsvall" skapade gemensamt bolaget Stadsutveckling i Sundsvall AB, som i samarbete med Sundsvalls kommun ska verka för ökad attraktivitet och tillväxt i Sundsvall. Då detta arbete har ambitionen att vara inkluderande i flera avseenden (över generationsgränser, kulturellt, socialt mm) bedömdes det vara relevant att följa och stötta.

Medverkande i delprojektet har fungerat som ett stöd till Stadsutveckling AB genom att vid ett flertal tillfällen ha träffat såväl styrelse som VD för bolaget och diskuterat hur utvecklingsprocessen skulle kunna utformas. Stödet till utvecklingsarbetet mot Årets stadskärna 2021 har i första hand skett i form av dialogseminarier som arrangerats av representanter för Stadsutveckling i Sundsvall AB och forskarna i delprojektet Noten. Inbjudningarna till fyra genomförda seminarier har riktats till privata och offentliga aktörer samt olika typer av intresseorganisationer med ambitionen att nå ett så brett spektrum av aktörer som möjligt utifrån det inbjudna deltagandets begränsningar.

Dialogseminarierna har haft som syfte att bryta "stuprörstänkande" och skapa ett långsiktigt hållbart samarbete mellan olika medborgargrupper, privata aktörer (t.ex. fastighetsägare) och offentliga projekt och institutioner. Processen har, utifrån de som deltagit vid seminarierna, innehållit ett gemensamt utformade av visioner och mål för stadsutveckling. Utifrån detta har deltagarna själva föreslagit aktiviteter och organiserat sig i olika grupperingar för att arbeta med genomförandet. Detta arbete har genomförts mellan dialogseminarierna och avrapporteras på seminarierna då nya mål kunnat lanseras och nya grupper formas. Detta arbetssätt har mottagits väl – och även presenterats för allmänheten (bl.a. vid föredrag i samband med aktiviteter som "forskarfredag" och "forskarlördag") och omnämnts i lokalpressen – och kommer av allt att döma att fortsätta efter projektidens slut.

3.1.3 Breddat perspektiv på stadskärneutveckling

För att gå bortom det traditionella inbjudna deltagandet och bredda perspektiven kring attraktiva livsmiljöer och livskvalitet har vi också inom ramen för detta delprojekt provat att använda oss av andra metoder.

Slutrapport

Karto-bio-grafiska stadsvandringar med nyanlända

För att förstå hur en stad utformas av de människor som lever och rör sig i staden har vi utvecklat en karto-bio-grafisk metod för att öka kunskapen om hur nyanlända migranter upplever och skapar sitt Sundsvall. Vi genomförde studien genom att be deltagarna visa oss deras Sundsvall och tillsammans promenerade vi genom staden och pratade om platser och erfarenheter samtidigt som deltagarna tog fotografier på de för dem viktigaste platserna. Efter promenaderna genomförde vi intervjuer där vi pratade om fotografierna. Promenaderna och intervjuerna genomfördes med tre personer, två män och en kvinna, och innebar att vi också fick möjlighet att prata om platser som inte ingick i deltagarnas vardag, platser som de inte såg som sina. Intressant att notera är att de nybyggda husen i stadsdelen "norra kajen" i Sundsvall, där bl.a. Trygghetsboendet Skepparen är lokaliserat (som också utgör en delstudie i HåSa-projektet), var en plats där deltagarna i denna delstudie inte kände sig "hemma". Det var inte en del i deras Sundsvall.

Viktiga platser i alla tre berättelserna är inre hamnen, norra och södra berget vilka sammantaget (havet och bergen) utgör inramningen av stadskärnan. På så sätt blir naturen viktig i berättelserna om Sundsvall, till hamnen och vattnet går de för att känna lugn och frid och till norra berget vandrar de genom trappan upp genom skogen. En stor del av berättelserna handlar om naturens skönhet och vad det innebär att vara i naturen. De berättar och relaterar till de mer vildvuxna delarna av berget och inte till de delar som är friluftsmuseum och brukar lyftas fram i marknadsföring av Sundsvall. En av deltagarna fotade vägen som hen vandrar upp genom skogen till norra Stadsberget (se figur 2).



Figur 2: Foto från vandringsstråket till norra Stadsberget i Sundsvall.

Det som också var gemensamt i alla berättelserna var parkbänkarna placerade i centrala Sundsvall, framför allt särskilda parkbänkar i stadens gallerior eller längs med esplanaden. Bänkarna blir till platser där deltagarna beskriver att de slappnar av och platser för umgänge, där de umgås med sina vänner, tar med kaffe och har det trevligt tillsammans. Platser där de kan sitta och delta i stadslivet utan krav på att behöva konsumera något eller bli ombedda att lämna platsen. Även kulturmagasinet är en plats som alla tre deltagarna beskriver som viktig i deras vardag. En plats dit de kan gå, utan inträde, som innebär både möjlighet att hitta människor att prata svenska tillsammans med men också möjligheter att hitta tystnad och lugn. Alla tre hade "sina egna" platser på Kulturmagasinet dit de går för att läsa tidningen eller studera.

Delstudien har lyft fram och synliggjort perspektiv som belyser hur attraktiva livsmiljöer kan vara olika saker för olika människor och hur det kan krocka med varandra. Ett konkret exempel på hur de krockar

Slutrapport

med varandra är när delstudien om stadskärneutveckling lyft fram företagares perspektiv på hur parkbänkar i stadens galleria behöver tas bort eftersom de drar till sig personer som uppfattas störa stadsbilden, exempelvis hemlösa. Om näringsidkarnas önskemål ställs i relation till berättelserna hos de nyanlända om vikten av platser, bänkar, att kunna sitta på utan krav på konsumtion breddas perspektivet på hur staden ska designas och byggas. Det blir således intressant att fundera över vad berättelserna säger oss om hur en hållbar och inkluderande stad planeras och byggs för att skapa attraktiva livsvillkor för människor med olika behov. Alla tre deltagarna har kommit till Sundsvall i vuxen ålder och vill skapa sig en framtid i staden. Det innebär att de utforskar omgivningarna i jakt på det nya, sitt nya "hemma" men att de också söker efter det välbekanta. I denna process blir mataffärer som har matvaror av internationell karaktär viktiga, det handlar både om personalen som jobbar på affären men också matvarorna som säljs där. En av deltagarna fotograferade en av matvarubutikerna dit hen brukade gå för att handla och samtala med personalen (se figur 3).



Figur 3: Foto i en matvarubutik i Sundsvall.

Affären blev ett sätt att hålla kontakt med en tidigare del av sitt liv samtidigt som det blev en del i att skapa sig en ny tillvaro i Sundsvall. Det är därför intressant att beakta de butiker som specialiserat sig på varor från speciella världsdelar som en affärsidé bortom de varor de säljer då de i våra intervjuer framträder också som en nod som binder samman livet på andra platser med livet i Sundsvall. I Sundsvall finns butiker inriktade mot mellanöstern, Asien och Afrika.

Utredningsbiträden – ett sommarjobsprojekt

Ytterligare ett led i att bredda perspektiven på attraktiva livsmiljöer erhöles genom ett delprojekt där 16 ungdomar som talade sju olika språk fick arbeta som biträdande jämställdhetsutredare under fem veckor sommaren 2018. Som ett led i att vara biträdande jämställdhetsutredare genomgick de utbildningsdagar med fokus på de horisontella kriterierna jämställdhet och hållbarhet vid Mittuniversitetet.

Tillsammans arbetade ungdomarna med frågor om attraktiva livsmiljöer och en jämställd stad, vilket genomfördes i samarbete med Sundsvalls Kommun och inom ramen för HåSa-projektet. Ungdomarna gjorde bl.a. observationer av bostadsområden, cellfilms (filmer gjorda med mobiltelefonen), en podcast, den heter "Tid för förändring – vi är Sundsvalls framtid" och kan höras på www.miun.se/hasa. Ungdomarna gjorde också kollage om den jämställda staden, den attraktiva staden och ett tema handlade om en "ungdomscentral" som deltagarna önskade skulle finnas i Sundsvall. Den skulle bestå av ett hus i centrala Sundsvall där ungdomar i åldrarna 17-19 år kunde träffas och "hänga". Kollagen

Slutrapport

användes för att visualisera vad ungdomscentalen skulle fyllas med för innehåll¹. Rummen i huset skulle vara av social karaktär för att träffas och umgås, fika till billiga priser men även rum för möjlighet till kultur och rörelse. Rum där ungdomarna ville kunna koppla upp sig mot befintliga högtalare och spela musik och dansa men även måla. Andra rum skulle vara för biljard eller med tv-apparater. Rummen skulle vara öppna och med fri tillgång men även ge möjlighet att boka särskilda tider i rummen.

Praktiksamarbete och kunskapsutbyte

I nära samarbete med Sundsvalls kommun har vi inom detta delprojekt i samarbete med det samhällsvetenskapliga programmet vid Mittuniversitetet också kunnat ge en student i uppdrag att bidra med kunskap till satsningarna för en mer attraktiv stadsmiljö genom planerandet och byggandet av spontanaktivitetsplatser i stadsrummet. Arbetet genomförs av Kultur och fritid vid Sundsvalls kommun för att så många som möjligt ska ha möjligheter att röra på sig och för att öka mängden rörelser bland barn och ungdomar (MRP 2017-2018). En spontanaktivitetsanläggning kan byggas utifrån olika aktiviteter men med det gemensamma syftet att uppmuntra till rörelse. Det kan vara en plats med ställningar för klättring, balansövningar, en skatepark eller en plats med scen för möjlighet till spontandans eller sång. Avsikten med spontanaktivitetsanläggningarna är att äldre ungdomar ska bli mer fysiskt aktiva och att det ska finnas plats för social samvaro.

Det som kommunen var intresserad av att få mera kunskap om rörde det resultat som liknande satsningar visat, nämligen att dessa sorters anläggningar används mer av killar än av tjejer. Därför var ambitionen att de nya anläggningarna skulle vara attraktiva för både tjejer och killar samt anpassade för funktionsvariation. För detta behövs såväl planering som gestaltning ses över och därför samverkade forskare från HåSa-projektet med representanter för kommunen för att bidra med perspektiv om normalisering och ett intersektionellt genusperspektiv. Arbetet genomfördes genom kartläggning av tidigare spontanaktivitetsplatser där dessa aspekter beaktats, studiebesök på aktivitetsplatser i Sundsvall, Umeå och Stockholm samt studier av planeringen och det pågående byggandet av en aktivitetsplats i Sundsvall. Utöver detta genomfördes också intervjuer med unga som nyttjar befintliga aktivitetsplatser.

När resultatet presenterades inbjöds aktörer från olika kommunala förvaltningar och bolag, bl.a. parkförvaltningen, kultur och fritid och det kommunala bostadsbolaget Mitthem för att skapa en tvärsektorieell dialog. Diskussionen handlade bl.a. om fördelar respektive nackdelar med att koda och/eller avkoda platser. En annan viktig slutsats som kan dras och användas för att skapa attraktiva livsmiljöer är att motverka stillasittande aktiviteter genom att se över aktivitetsnivån generellt. Mycket av den rörelse som barn och unga får erhåller de då de ska ta sig mellan olika aktiviteter och platser. Det innebär att det går att använda samhällsplanering för att uppmuntra att promenera eller cykla i stället för att ta bussen eller åka bil. För att göra det lätt och tilltalande att välja alternativa färdssätt är det viktigt att se över planering av cykel- och gångvägar, snöröjning etc. Därmed måste samverkan mellan olika kommunalförvaltningar ske.

¹ För mer information se rapporten "Tid för förändring – vi är Sundsvalls framtid", Sundsvalls kommun

Slutrapport

Sammantaget kompletterade de olika metoder som användes inom ramen för detta delprojekt varandra. Materialet som samlades in i delstudien kunde, till följd av dess visuella karaktär, också används för att utveckla och förstärka det perspektiv som framkom i den delstudie om stadskärneutveckling som genomfördes i samarbete med Stadsutveckling AB. Stadskärneutvecklingsprocessen var designad utifrån att en representativ mångfald av stadens invånare skulle inkluderas. I fokus var således att integrera relevanta grupper och perspektiv i det gemensamma utvecklingsarbetet och ett omfattande initialt arbete lades därför på att välja vilka intressentgrupper som skulle bjudas in.

3.2 Delprojekt 2a: Skepparens trygghetsboende för äldre 70+

3.2.1 Tillvägagångssätt och övergripande resultat

I delprojektet om Skepparens trygghetsboende har vi studerat planerings-, bygg- och boendeprocessen av Sveriges största trygghetsboende placerad i en ny stadsdel i Sundsvall. I takt med att intresset för tryggt och bekvämt boende för äldre ökat har både allmännyttans bostadsföretag och privata aktörer intresserat sig för den marknad som inte kräver behovsprövat boende. Stora regionala skillnader existerar och i många delar av landet är privata initiativ begränsade beroende på osäkra underlag eller begränsad marknadsstorlek (Wetterberg, 2013:22). Det finns två typer av ej behovsprövade boenden nämligen trygghets- och seniorbostäder. De som utmärker trygghetsbostäder är att de föreslås ge tillgång till gemensamhetslokal, trygghetslarm och personal som en gemensam resurs (SOU 2008:113, Boverket 2014) samt möjlighet till gemensamma måltider. Seniorbostäder har ingen entydig definition eller regler för utformning.

Trygghetsboendet Skepparen stod färdigt för inflyttning 1 juni 2016 (Mitthem.se) och då var samtliga 139 lägenheter bokade. Vid inflyttningen var 55% mellan 70-79 år, 37% mellan 80-89 och 8% över 90 år. 60% var ensamma kvinnor, 15% ensamma män och 25% par. Många hade sålt sina hus eller bostadsrätter för att flytta till Skepparen. Medelåldern var relativt hög, vilket styrker det uppdämda behovet av boende för äldre i Sundsvall. Det kommunala bostadsbolaget Mitthem som står för byggandet och driften av trygghetsboendet menar att de har utvecklat ett nytt koncept och en affärsmodell för trygghetsboenden. Det finns idag en efterfrågan på ytterligare trygghetsboenden i Sundsvalls omnejd och det förs diskussioner om att uppföra liknande boenden i Kvissleby och Matfors.

Vi har genomfört intervjuer, enkäter, deltagande observationer och aktionsorienterade dialogseminarier. Baserat på tidigare forskning kring äldres hälsa och boendesituation, affärsnätverk och innovativ samverkan mellan privata och offentliga aktörer utformades en enkät i samråd med personal från Mitthem. Enkäten var en så kallad "nollmätning" riktad till dem som flyttade till trygghetsboendet för att få svar på hur de mådde och vilka förväntningar och önskemål de hade rörande boendemiljön. Nollmätningen genomfördes före inflyttning vid en informationsträff för de kommande hyresgästerna den 1 juni 2016. De 120 enkätsvaren analyserades mot tidigare forskning inom området och återkopplades till Mitthem för att skapa möjligheter att utveckla användardrivna aktiviteter och ändamålsenlig service. Utifrån nollmätningen och i samverkan med Mitthem och boenderådet har det inom ramen för delprojektet genomförts ett antal aktiviteter. Forskarna har deltagit i planeringsarbetet, analysseminarier, i diverse workshops, presentationer och seminarier, samt har återkommande presenterat resultat för Mitthems ledning, personal, boenderådet och boende på Skepparen. Med utgångspunkt från nollmätningen utvecklades sedan två uppföljande enkäter. Den första av dessa distribueras 12-18 månader efter inflyttning, d.v.s. 2017 (med 69

Slutrapport

enkätsvar). Den tredje enkäten distribuerades dels via ett husmöte på Skepparen den 24/5, men även med hjälp av en forskningsassistent via uppsökande verksamhet under maj-juni 2018 (med 93 enkätsvar). Syftet var både att följa upp flytten, det nya boendet, men också att öka Mitthems och HåSa-projektets kunskaper om de boendes behov och önskemål.

Data kring de boendes upplevelser av den egna boendesituationen samlades även via intervjuer och observationer. Vi har under åren genomfört återkommande observationer, dels vid stormötet för de boende som skedde innan inflyttning under 2016, dels vid husmöten under 2017 och 2018. Vi har även rört oss i gemensamhetsutrymmena på Skepparen under tre heldagar i februari 2018, vilket sammantaget ger 6 tillfällen. Totalt har vi genomfört 22 intervjuer med personer av intresse, t.ex. boende på Skepparen, Mitthems ledning, husvärden, ledare för boenderådet, medlemmar i Mitthems styrelse och lokala politiker, se tabell 1.

Position	Benämning
Personal Mitthem	Tjänsteperson 1
Personal Mitthem	Tjänsteperson 2
Personal Mitthem	Tjänsteperson 3
Personal Mitthem	Tjänsteperson 4
Personal Mitthem	Personal bostadsbolaget ²
Personal Mitthem	Ansvarig bostadsbolaget
Kommunalt bostadsbolag i annan kommun	Ansvarig kommunalt bostadsbolag i annan kommun
Styrelseledamot/politiker	Politiker 1
Styrelseledamot/politiker	Politiker 2
Styrelseledamot/politiker	Politiker 3
Styrelseledamot/politiker	Politiker 4
Kommunalråd	Politiker 5
Oppositionsråd	Politiker 6
Boende på Skepparen	10 boende på Skepparen

Tabell 1: Genomförda intervjuer med personal på bostadsbolag, politiker och boende på Skepparen

Våra studier visar att Skepparen skapar en god boendemiljö för många av de boende men att det bara är en liten andel av de äldre i Sundsvall som har råd att bo där. De höga kostnaderna bidrar till segregering eftersom koncentrationen av lägenheter på en i staden central plats (139 lägenheter), ger ytterligare förtätning av en på många sätt homogen grupp av relativt välbeställda medborgare. En annan aspekt som framkommit är att upplevelsen av trygghet är komplex och individuell, vilket innebär att det är en utmaning att uppfylla allas förväntningar i detta avseende. Som aktionsforskare är begreppet trygghet något som vi har diskuterat och det har blivit tydligt hur trygghet i stor utsträckning i fallet Skepparen handlar om låsta utrymmen. Sammantaget är ändå slutsatsen att för den relativt ekonomiskt starka gruppen har andelen attraktiva boende- och livsmiljöer i mellersta Norrland ökat och de preliminära planerna på att uppföra liknande boenden inom andra delar av kommunen kan komma att bidra ytterligare till detta.

² Denna person har vi haft återkommande intervjuer och samtal med under projektet gång.

3.2.2 Bakgrund till planeringen och byggandet av trygghetsboendet

I Sundsvall har det varit brist på bostäder och framför allt boende för äldre. Samtidigt fanns det också en frustration i kommunen över att det byggdes för lite bostäder (intervju politiker 1 och 2), inte minst i centrum. Därför fattades ett politiskt beslut om att Mitthem skulle få uppgiften att bygga bostäder på en centralt belägen tomt i Sundsvalls hamnområde. Ett annat skäl till valet av just denna tomt var att den ingick i ett större område av tomter som kommunen, utan framgång försökt avyttra till fastighets- och byggbolag för nyproduktion. Beslutet om att Mitthem skulle bygga ett trygghetsboende "triggade" sedan igång försäljning av och byggnation på övriga tomter (Andresen et al., 2017).

Ja, [...] jag tycker bostadsfrågor är en av de viktigaste frågorna. Ett tag var jag alldeles ensam som tyckte det var viktigt.[...] Och helt plötsligt så är väl bostadsfrågorna en av de hetaste frågorna i hela Sverige. (Politiker 1)

Skepparen som byggprojekt förväntades uppfylla en byggstandard med miljöcertifiering guld. Denna standard omfattar i vilken utsträckning byggnaden och företagets arbetsprocess lever upp till de satta miljökraven. Guld-standarderna som del i ett miljöcertifieringssystem kan ge konkurrensfördelar ur ett marknadsföringsperspektiv och effektivisera arbetsprocesserna. Ur ett hållbarhetsperspektiv fanns det ett antal svårigheter innan byggandet av trygghetsboendet kunde komma igång. En sådan var att boendet upplevdes som för dyrt och att det var de ekologiska kraven som drev upp kostnaderna, varpå dessa slutligen förhandlades bort.

Vi plockade fram en bedömning av projektspecifika kostnader som låg i detaljplanen, som var väldigt mycket [mer] kostnadsdrivande jämfört med ett vanligt projekt. Man [kommunen] hade väldigt höga ambitioner. [...] Det [...] var väldigt energiinriktat och miljöinriktat med höga grönyttetal som man kallar det, att det ska vara väldigt mycket grönska, sedumtak, förbereda för solceller, för vindenergi. Man hade till och med förhoppningar om att det skulle vara sopsugar ända in på lägenhetsnivå, så att man skulle minimera den tunga trafiken inne i området. [...] Men så blev det inte. (Intervju tjänsteperson 4 bostadsbolaget)

Samverkan mellan Mitthem och underleverantörer har skett genom partnering, vilket innebär att de upphandlade en organisation och tillsammans med entreprenören (NCC) utformade de specifika detaljerna. Mitthem har inte utvecklat egna nya miljökrav utan har använt sig av Sabos miljökrav, vilka inte är på samma nivå som de ursprungliga miljökraven i områdets detaljplan. Under processen nyttjades metoder för samverkan mellan bygg- och fastighetsföretag, underleverantörer (små och medelstora företag), brukare/boende och offentliga aktörer för främjande av hållbara boende- och livsmiljölösningar har utvecklats, men detta har följt beprövade metoder och modeller och har därför inte varit särskilt nyskapande.

Inför byggstarten var det viktigt för Mitthem att snabbt kontraktera hyresgäster för att uppnå kostnadstäckning. Mitthems ledning visste vid den tidpunkten att detta var en utmaning då byggnationen i sig var dyr, målgruppen mindre resursstark och att de hade kort om tid då det statsbidrag som utgick för att bygga trygghetsboendet var tidsbestämt. Mitthem valde därför att anställa en marknadskommunikatör, samt initiera en marknadsföringskampanj som utformades med hjälp av en mediebyrå med fokus på att sälja in varumärket "Skepparen" som ett boende för "70-plussare – den nya tonårstiden". En film producerades som underbyggde budskapet och förstärkte bilden av social samvaro med särskilt fokus på frihet, glädje och gemensamma sociala

Slutrapport

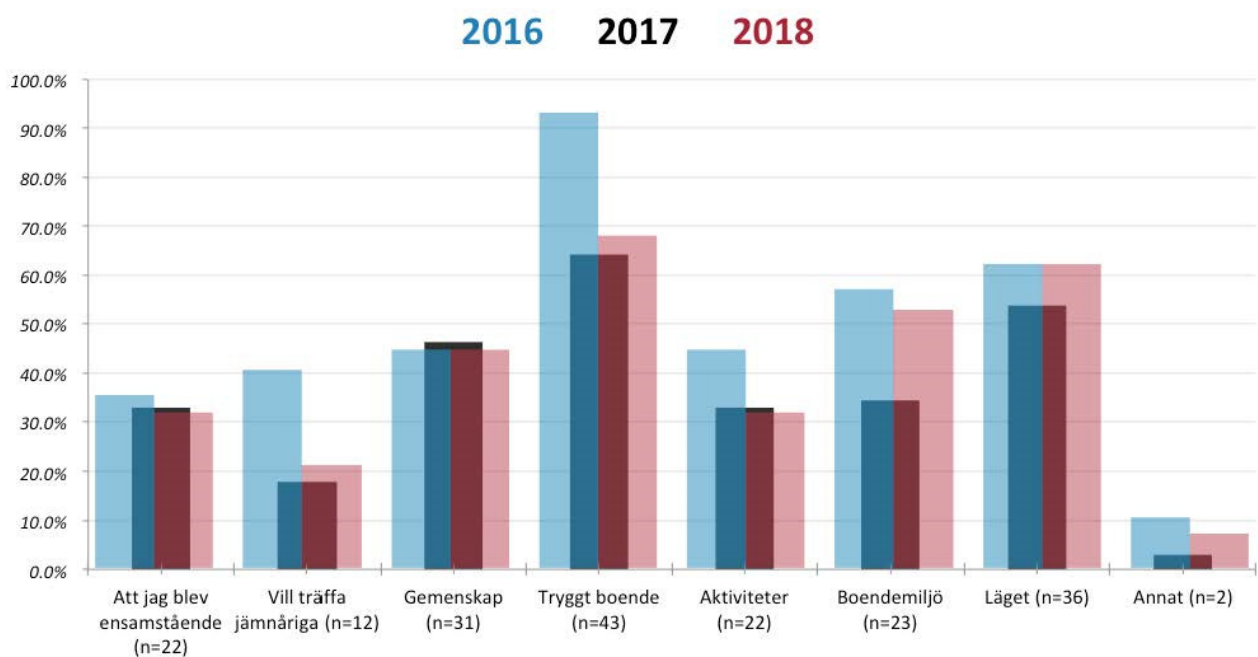
aktiviteter. Marknadsföraren åkte runt i distriktet, visade filmen och pratade med 3000 individer över 70 och många av deras anhöriga. Som en del i arbetet att attrahera hyresgäster och bygga varumärket arrangerades också några event under 2015-2016, exempelvis bilbingo på byggarbetsplatsen till de byggansvarigas stora förskräckelse. Aktiviteten fick dock stor medial uppmärksamhet och gav marknadsföringen draghjälp. Utöver detta skapades en referensgrupp som bestod av barn i årskurs 2 i rollen som framtidskonsulter och med möjlighet att påverka utformningen av den fysiska miljön (Intervju Tjänsteperson 1 & 2 bostadsbolaget). Sammantaget genererade de olika marknadsföringsinsatserna av Skepparen uppmärksamhet och hyresgäster, men också ett nytt arbetssätt och en ny kommunikationsstrategi för Mitthem som tidigare hade arbetat som branschen i övrigt med utförliga, tryckta prospekts (Intervju Tjänsteperson 1 bostadsbolaget).

En reflektion i förhållande till olika hållbarhetskriterier är att de kan hamna i konflikt med varandra. Trots att det gjordes avsteg från miljökrav vid byggandet med hänvisning till kostnadsreduktion blev boendekostnaderna höga, vilket påverkar mångfald och jämställdhet negativt. Boendeanpassningen har dock skett enligt SS 914221 (storleken på bostaden) förhöjd nivå, vilket syftar till ökad tillgänglighet enligt bygglagstiftningen (Tjänsteperson 4 bostadsbolaget).

3.2.3 Förväntningar inför det nya boendet och upplevelser efter inflyttning

När vi besökte stormötet inför inflyttning uppmärksammade vi mycket oro hos de äldre i relation till själva flytten. För att skapa en positiv upplevelse av inflyttningen för de boende valde Mitthem att underlätta logistiken vid inflyttningen. Vårdarna på boendet hjälpte till med information och kommunikation (Andresen et al., 2017). Detta kan vara en bidragande orsak till att upplevelsen av flytten till kvarteret Skepparen av en absolut majoritet (över 90%) var positiv (se tabell 2).

Varför valde du att flytta till Skepparen?



Tabell 2: Upplevelse av flytten till kvarteret Skepparen

Slutrapport

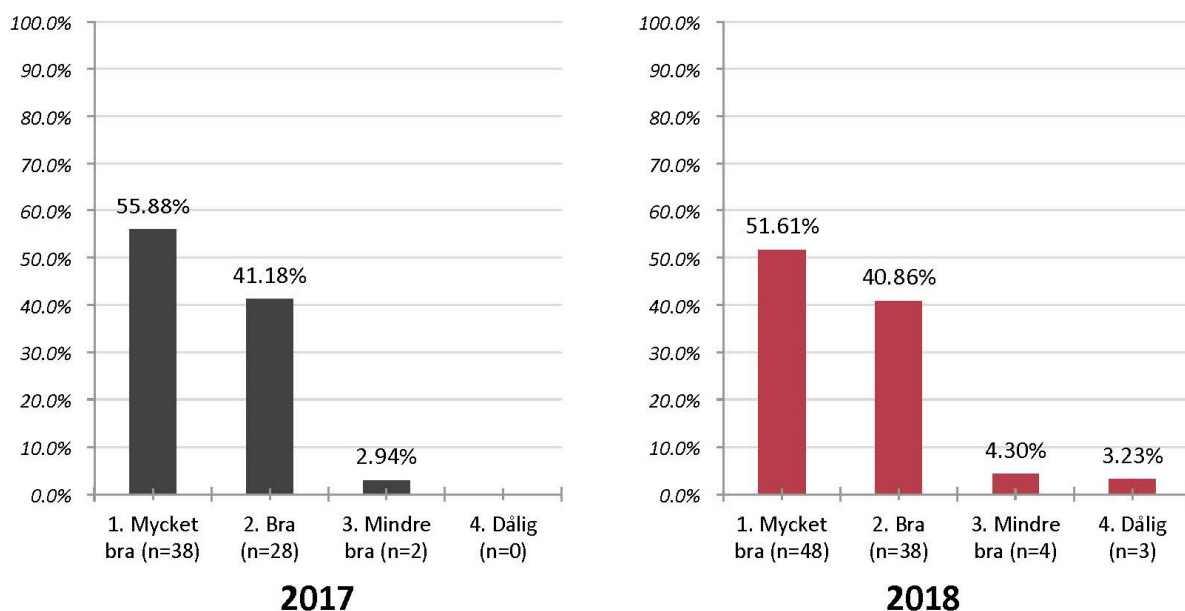
Vi frågade också i enkäten om det var något oväntat som uppstått i och med flytten till det nya boendet. För de flesta hade flytten till Skepparen blivit som de förväntade sig men för några hade ändå oväntade saker hänt och det handlar om att de inte hade förväntat sig att träffa så många trevliga människor och inte heller att de skulle träffa gamla bekanta och återuppta vänskap. Något annat som framkom i svaren var att många av de boende inte hade förväntat sig den gemenskap som finns, alla event, att det alltid händer något, att det är vänligt och välkomnande också att äta tillsammans i Kajutan och delta i gemensamt fredagsmys. Den trevliga gemenskapen, positiva samvaron, goda sammanhållningen och alla trevliga pratstunder är ett återkommande svar på frågan om vad de inte hade förväntat sig. En av de äldre säger vid ett av våra besök:

igår satt jag med några kompisar i relaxen [vi sa] tänk vad bra vi kan ha det. Vi har sådana resurser som ingen annan har. Gästrummen lånar vi helt gratis. Det finns sådana möjligheter här (samtal observationsbesök).

Det fanns också exempel på saker som de hade förväntat sig men som inte uppfylldes som t.ex. att frysen inte avfrostade sig själv, svårigheter med tillgänglighet på toaletten, trösklar, dåligt fungerande sophantering, men också att utsikten skymms av fula balkongtak. Ett återkommande ämne i flera fritextsvar i enkäterna är att flera boende upplever problem med ventilationen i lägenheterna, att det är dålig luft eller alltför dragigt och kallt. Likaså anges bristen på trygghet, att det blev dyrare än förväntat och ensamhet, medan andra inte förväntat sig att tappa kö-poäng hos Mitthem i och med flytten. Fritextsvaren visar också att upplevelsen av vad ett trygghetsboende är förändras över tid. En svarande reflekterade över att Skepparen från början kallades Europas bästa trygghetsboende, men nu beskrivs som ett vanligt hyresboende. I fritextsvaren framkommer också svar som speglar att flytten och boendet blivit bättre än förväntat.

Förväntningar på flytten och resonemangen om oväntade saker leder oss också in på frågan om varför de boende valt att flytta till Skepparen. Här handlar de flesta kommentarerna från 2016 om att de ville flytta till Skepparen för att komma närmare barn, barnbarn, släktingar och familjen i Sundsvall. Några angav möjligheten att äta i en matsal, närhet till hiss och Sundsvalls bibliotek som skäl till flytten, medan andra ansåg att den nuvarande bostaden var för stor (se tabell 3).

Hur är din upplevelse av flytten till Skepparen?



Tabell 3: Skäl till flytten till kvarteret Skepparen

Samma kommentarer återkom 2017, men det tillkom även skäl som att man har flyttat från en annan stad, att flytten underlättar skötsel av partner som behöver mycket hjälp, men också att de träffar nytt folk varje dag, att Skepparen har ett centralt läge och att trygghetsboendet upplevs vara "framtidens melodi" för en trygg ålderdom. Liknande skäl återkommer i enkätsvaren från 2018. Nytt i denna enkät var också att det inte fanns andra tänkbara lägenheter lediga 2016, samt att det inte var ett eget beslut (släktingarna bestämde). Detta är ett återkommande tema i enkäterna från alla åren. Flytten verkar många gånger bero på ett önskemål hos barn eller andra släktingar och inte för att de själva i första hand önskat det. Detta är också något som återkommer i samtal med de boende. Detta ämne är något som berör de boende och som framträder vid de mer förtroliga samtalen och ingenting man pratar om i större grupper. En av de boende säger:

...alla som bor här har inte själva valt att flytta hit, [de har flyttat av hänsyn till] barn eller barnbarn, för att de anhöriga menar att personen då ska bo bättre och 'må bra'. Men då kanske den boende inte trivs så väldigt bra men flyttar för att tillfredsställa anhöriga. Men det här är känsligt, det är inget vi pratar om, det är känsligt... (Samtal vid observationsbesök)

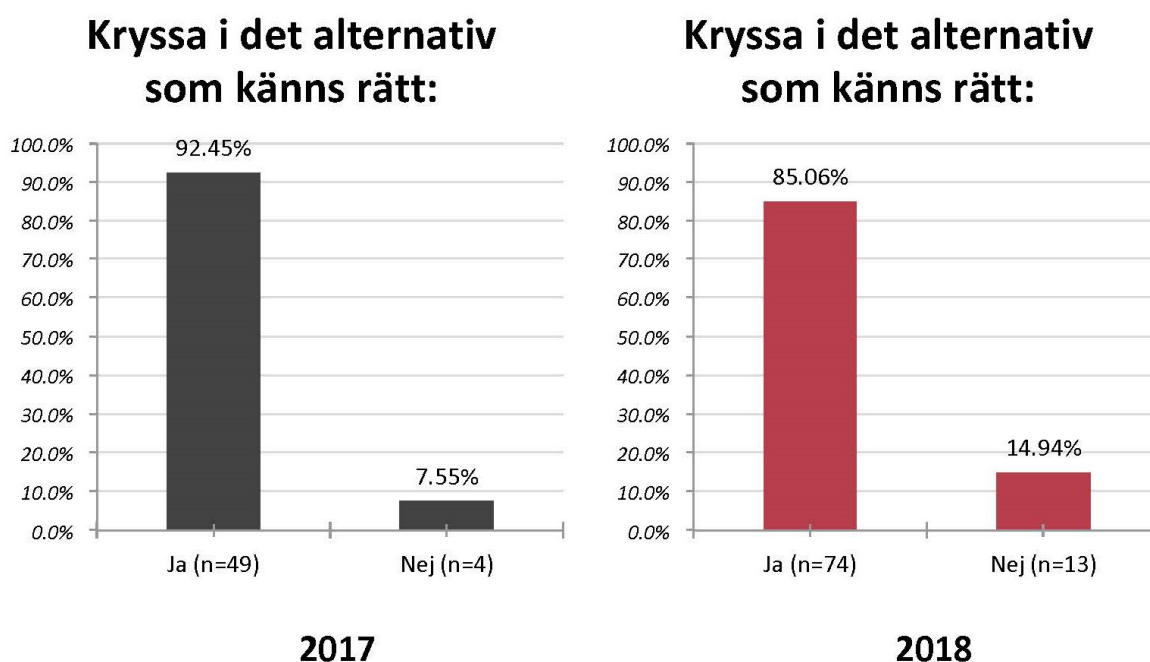
Även om enkätfrågorna från 2017 och 2018 visar att över 90% anger att de trivs bra eller mycket bra i sitt boende, har frågor om trygghet varit återkommande. Vad är trygghet, hur upplever människor det och inte minst vad är ett trygghetsboende och vilka förväntningar finns på det? Några anser att det är "underbart" med de tre gästrummen som finns att hyra och att de finner 100% trygghet i detta boende. Det fanns också de som svarade som inte kände sig tryggare på Skepparen än någon annanstans. På frågan om förväntningarna på boendet inom Skepparen har infriats blir den övergripande upplevelsen

Slutrapport

att förväntningarna har infriats men om något hade kunnat vara annorlunda så är det just upplevelsen av trygghet i boendet.

Vid vårt deltagande vid stormötet innan inflyttning 2016 uppfattade vi att det fanns stor osäkerhet bland de blivande hyresgästerna kring vad Mitthems värd hade för funktion. Vid samtal med de äldre fanns det några som menade att de förväntade sig att värden skulle utföra hemtjänstuppgifter som att hjälpa till med daglig hygien, att betala räkningar, byta glödlampor och finnas tillgänglig större delen av dygnet. I enkäterna 2017 och 2018 ställde vi därför frågan om de tjänster som värdena utför. Det har skett en viss förändring över tid och enkätsvaren från 2018 visar att det fanns större förväntningar på service från Mitthems värd än det som har levererats (se tabell 4).

Är du nöjd med de tjänster som Mitthems värdar erbjuder?



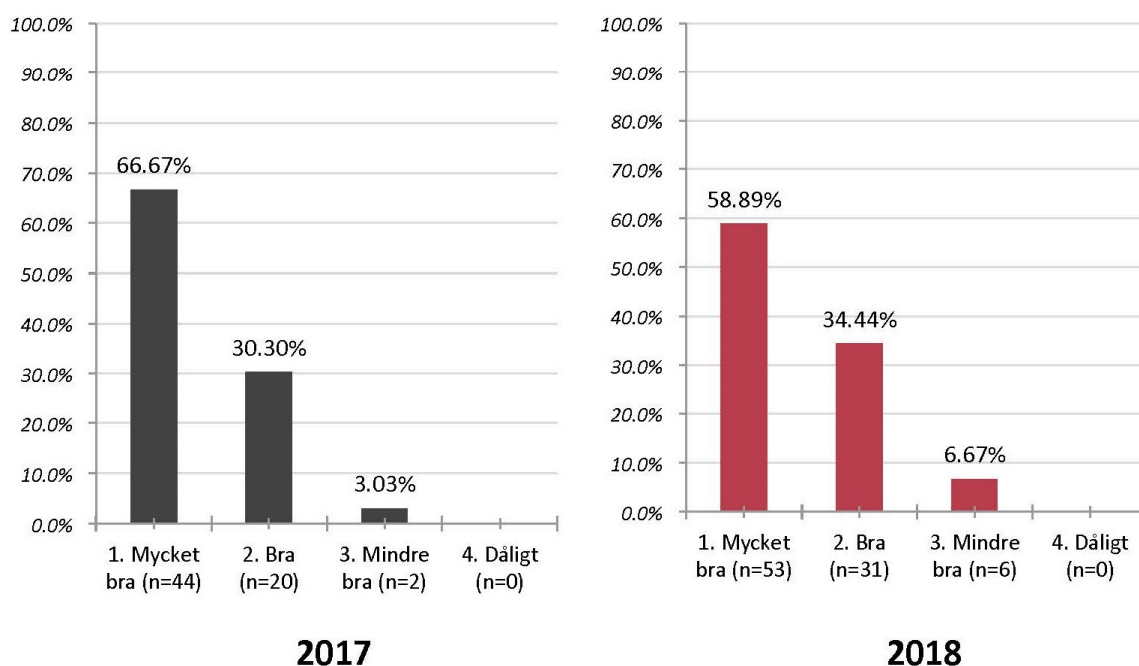
Tabell 4: Serviceförväntningar

Enkäterna 2017 och 2018 visar att de svarande till mycket stor del är nöjda med de insatser som Mitthems värdar utför. Förändringen från 2017 till 2018 kan möjligen förklaras med att det var flera som svarade på enkäten i 2018 (forskningsassistentens dörrknackning gjorde att vi nådde fler svarande, inklusive dem som sällan eller aldrig deltar i några aktiviteter inom boendet). Det fanns dock svarande som inte tyckte de fått sina förväntningar uppfyllda vad gäller service från husvärden vilket kan indikera ett förväntansgap mellan de boende och Mitthems utbud. En svarande menade att trygghet inte endast handlar om en bemannad reception. Det var också svarande som ansåg att det hade blivit dyrare att bo på Skepparen än förväntat sedan de blev ensamstående. Några hade inte fått förväntningarna på socialt umgänge uppfyllt, eftersom de inte riktigt hunnit delta såsom de tänkt sig, men också p.g.a. sviktande hälsa hos en partner. Det fanns också svarande som tyckte att boendet

Slutrapport

hade varit svårt i början eftersom lägenheterna var så små, men att de vande sig med tiden. Andra kommentarer kring boendet handlade om praktiska saker som att trösklarna i lägenheterna borde tas bort, att det är synd att inte maten tillagas på plats, samt att det hade varit bra med ett parkeringsförbud vid ingången. Flera menar att snittåldern på de boende är för hög. Andra anser att allt har varit bättre än förväntat och att det nya boendet är det bästa som hänt dem (se tabell 5).

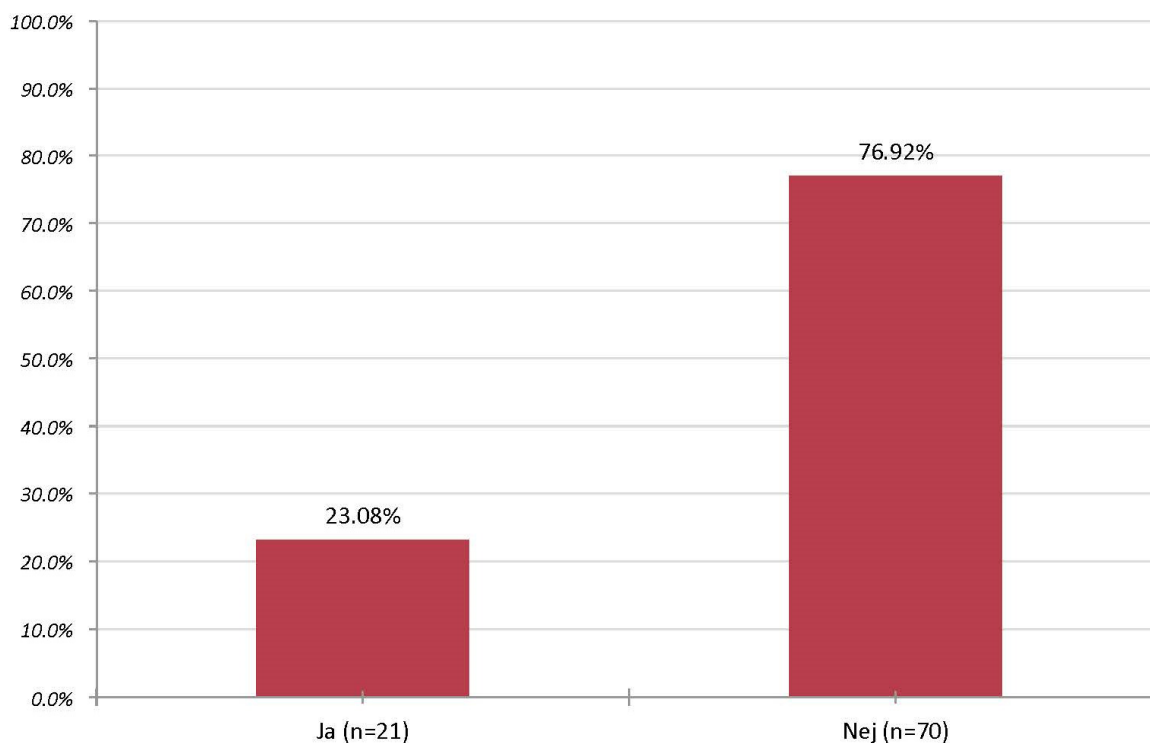
Hur trivs du med ditt boende på Skepparen idag?



Tabell 5: Boendetrivsel

Studierna på Skepparen tydliggör hur ekonomisk och social hållbarhet är sammankopplade. Det är dyrt att producera nya bostäder därtill på en av Sundsvalls dyraste tomter (intervju Tjänsteperson 1 bostadsbolaget), vilket innebär att trygghetsboendet har höga hyror. Även om hyrorna är differentierade vilket innebär att den sätts utifrån lägenhetens placering i huset (lägenheter högre upp i huset anses vara mer attraktiva) och dess storlek så är det sammantaget Sundsvalls dyraste hyror (intervju tjänsteperson 1 & 2 bostadsbolaget). Detta innebär att de boende i många fall behöver ha sålt ett hus eller ha annat kapital med sig vid flytten till trygghetsboendet för att få vardagsekonomin att fungera. Utifrån perspektiv om social hållbarhet blir boendet problematiskt vad gäller delaktighet och inkludering. För att följa upp detta frågade vi i enkäten 2018 om det fanns tankar på att flytta från boendet (se tabell 6).

Har du någon gång funderat på att flytta ifrån Skepparen?



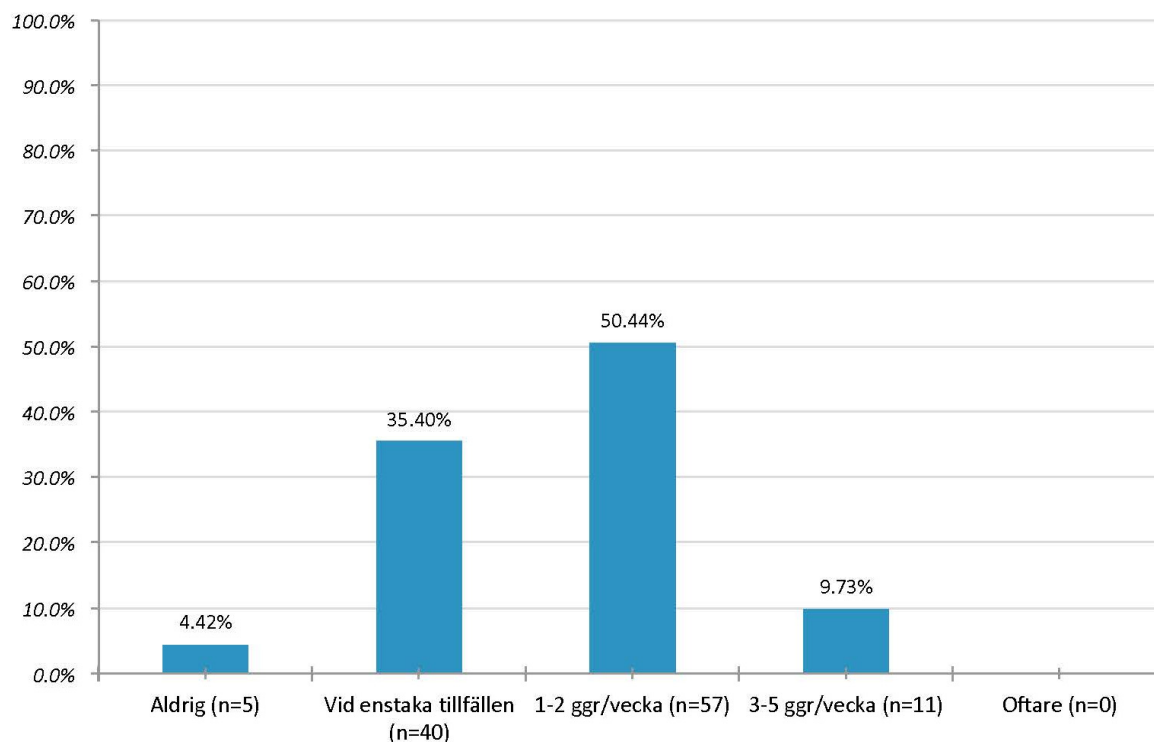
Tabell 6: Flyttankar

Att det är dyrt att bo på Skepparen och svårt att få pengarna att räcka till är av de mest framträdande skälen till varför man funderat på att flytta. De små lägenheterna som saknar riktiga sovrum och kök är ett annat skäl som anges. Kommentarer från enkäten 2018 visade att det fanns ett intresse att bo kvar på Skepparen även som sambo om det fanns större lägenheter att hyra. Den rådande bristen på hyresrätter motverkade tankar på att flytta för någon, medan andra kunde tänka sig att flytta till ett servicehus, p.g.a. sviktande hälsa. Andra praktiska anledningar till tankar på att flytta handlar om de upplevda problemen kring sophantering, all byggnation runt omkring samt att det saknas trygghet.

3.2.4 Planering och sammansättning av boenderåd och aktiviteter

För att ytterligare förtydliga projektresultatet utifrån fokus och mål för detta delprojekt så undersökte den beskrivna nollmätningen de äldres vilja och möjlighet att engagera sig i boendemiljön (se tabell 7). Den visade att över 96% av de boende initialt inte själva ville engagera sig och leda någon form av aktivitet. I enkäten 2016 fick de blivande boende uppskatta hur ofta de bedömde att de skulle vilja delta i sociala aktiviteter på Skepparen.

2016: Hur ofta skulle du vilja delta i någon form av social aktivitet inom Skepparen?



Tabell 7: Förväntningar på sociala aktiviteter

Det var därför intressant att i nästa enkät, 2017, observera att ett stort antal valt att både organisera och leda aktivitetsgrupper. På frågan om hur aktiva de boende är i form av sociala aktiviteter visar enkätsvaren att de boende deltog i fredagsmys, melodikrysset, underhållning, allsång, program om kändisar, pusselbyggande, matlagning, samt i luncher, fester och middagar. De medverkade även i bokklubb, läsgrupp och på litteraturkvällar. De gemensamma ytorna kan också ändra sitt innehåll efter de boendes önskemål, en boende säger:

Biljardrummet har utvecklats till ett bridge- och pusselrum för ingen ville ha biljard. Från början var det två som ville spela bridge men nu är det 10-15 personer som hela tiden spelar. (Samtal boende).

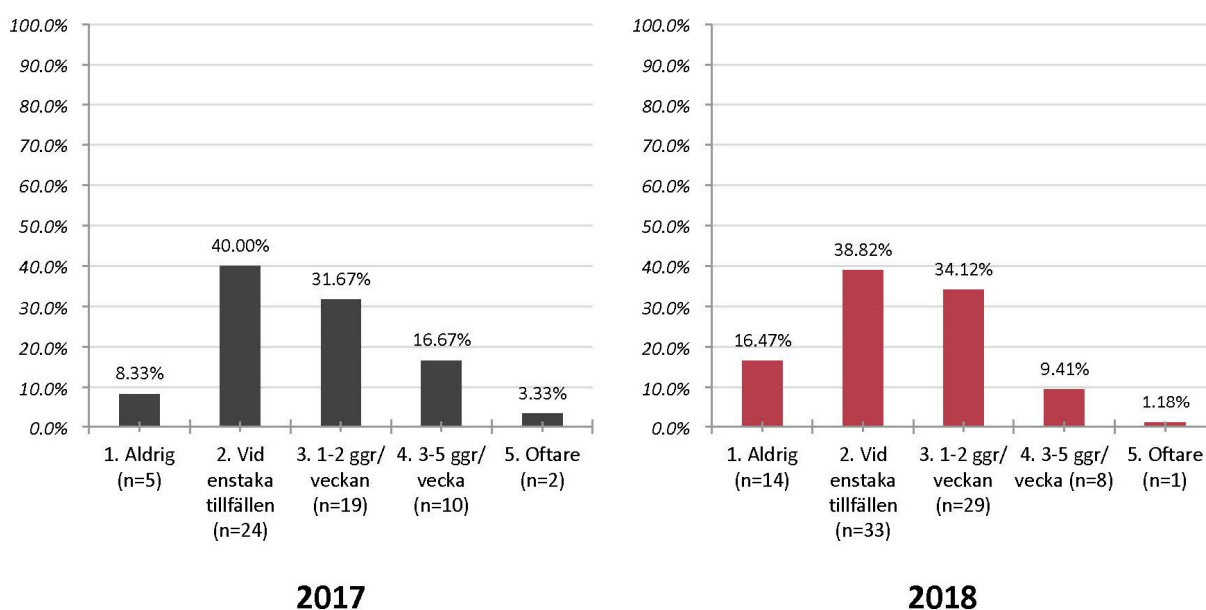
Flera angav "skvallerhörnan" som en aktivitet och många lyfte fram samtalen och det sociala umgänget. Skvallerhörnan är en gruppering av fåtöljer och soffbord i en del av Kajutan som är matsalen. Här umgås många människor varje dag, en av de boende säger:

Från början satt vi kanske 2-3 personer i skvallerhörnan men nu kan det sitta runt 15 personer i hörnan. (Samtal observationsbesök)

Kommentarerna från enkäten 2018 liknade de från 2017 (se tabell 8). Det som tillkommit var trivselkvällar, föreläsningar, reseskildringar, väva, att hjälpa till vid luncher, bridge och filmkvällar. Här

lyfts också månadsmöten och husmöten som en social aktivitet. Just vävstuga är något som inte fanns i Skepparen under 2016 utan tillkom i slutet av 2017 eftersom det efterfrågades av de boende. Något som ännu efterfrågas är ett utrymme för att kunna snickra i trä vilket ännu inte finns. Flera av arrangemangen har kopplingar till vuxenskolan eftersom de "rapporteras in dit" och vid samtal med de boende lyfts också spontana arrangemang fram som viktiga eftersom det kan få nya deltagare att dyka upp. Det finns de som inte deltar i så många aktiviteter men just spontana arrangemang som att gemensamt kolla på en jazzkonsert från Youtube på storbildsskärm i matsalen kan göra att gemenskapen ökar och nya deltagare tillkommer (samtal med boende).

Hur ofta deltar du i någon form av social aktivitet inom Skepparen i genomsnitt per vecka?



Tabell 8: Deltagande i sociala aktiviteter

I projektansökan angavs uppgifterna att identifiera kompetenser, samt möjlig sammansättning av ett boenderåd som en prioriterad aktivitet. Detta skedde dock på ett självorganiserande sätt utan forskares inblandning. Ansvariga inom boenderådet har dock intervjuats i omgångar. Det självorganiserade arbetssättet innebar en mer långsiktig och hållbar organisering som inte initierats eller styrts av utomstående. På så vis har avsikten att de boende själva ska ta stort ansvar för aktiviteterna, vilka ska bedrivas inom trygghetsboendets gemensamma ytor, infriats. Vid samtal berättar en av de boende att hans avsikt med flytten till Skepparen var att aktivt delta i den sociala samvaron:

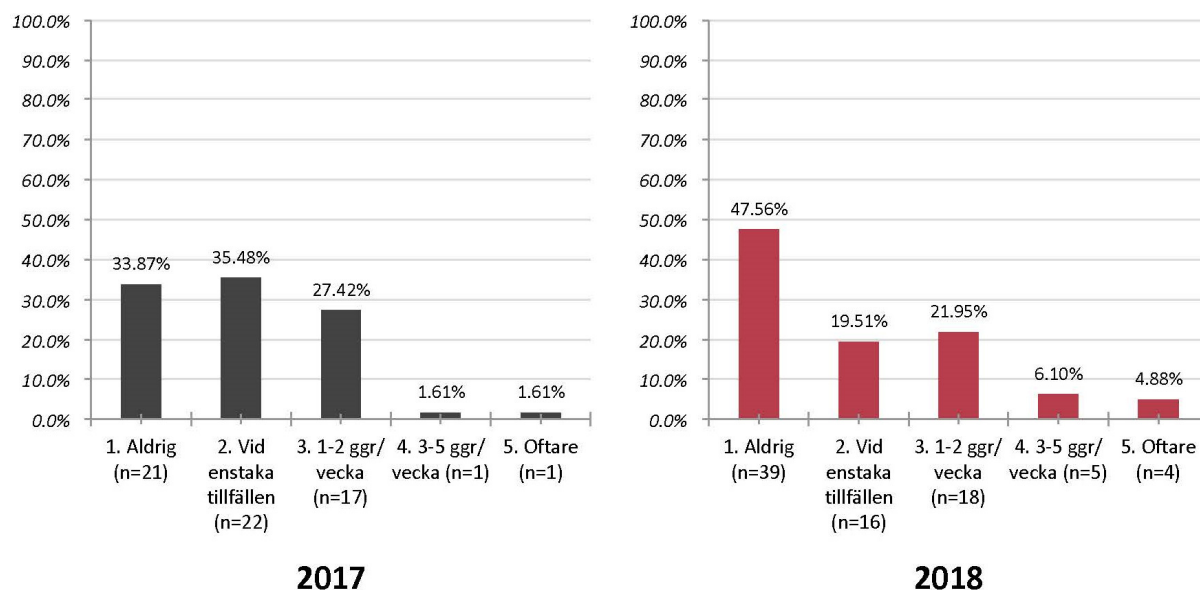
[jag] var från första början inställd på att medverka till någon aktivitet som handlar om musik. Jag har en bakgrund inom föreningsliv och underhållning och jag såg flytten som en möjlighet att få fortsätta underhålla... Det är för få aktiva för att kunna göra helt egna arrangemang men i stället har det blivit att vi bjuder in gäster som bidrar till underhållning. (Samtal boende)

Slutrapport

När det kommer till frågor om ohälsa bland äldre finns en stark tilltro i samhället till att fysisk aktivitet ska minska ohälsan. Många äldre har en stillasittande fritid. I åldern 65–84 år har 17% av kvinnorna en huvudsakligen stillasittande fritid och motsvarande siffra för männen är 14% (FHI, 2011). Personer som förblir aktiva får, i genomsnitt, fler år utan funktionshinder (Leveille, 1999). Aktiva äldre personer har också mindre risk för depression och högre livskvalitet än jämnåriga inaktiva (Morgan, 1998, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2012). Detta synsätt har de äldre på Skepparen anammat och motionscyklar och gå-band har de boende själva tagit dit och ställt i allmänna utrymmet. Boende berättar att de själva har sökt pengar ur en fond för att finansiera gå-bandet och att de beviljades ett bidrag om 6000 kr. De berättar också att gå-bandet används dagligen av flera personer och att boende har tagit initiativ till att arrangera egna pass för att sprida information om hur bandet fungerar (samtal boende).

Vad gäller fysiska aktiviteter så visar kommentarerna på enkäterna 2017 och 2018 att gymnastik, chi gong, trädgårdsskötsel och boule var populära aktiviteter. Enkätsvaren visade även att andelen som aldrig deltog i fysiska aktiviteter har ökat med 10%, men att andelen som deltagit 3-5 ggr i veckan samtidigt ökat med 8% (se tabell 9). Resultaten kan också bero på att enkäten 2018 nådde de som var mindre aktiva genom uppsökande verksamhet, men också att de boende blivit ett år äldre och möjligen prioriterar sociala aktiviteter. Som ett led i att försöka förstå om eller hur trygghetsboendet relaterar till välbefinnande har vi också ställt frågor om självskattad hälsa i alla tre enkäterna. Det är ett trubbigt instrument men sammantaget kan vi säga att den självskattade hälsan i stort sett är oförändrad. På frågan om hur de uppskattade sitt hälsotillstånd svarade över 90% av de boende i alla tre enkäterna (2016-2018) att de uppskattar det som mycket bra, bra eller ganska bra, vilket måste anses vara en väldigt god självskattad hälsa med tanke på den höga medelåldern på de boende. Förändringar har skett över tid mellan de tre kategorierna mycket bra, bra och ganska bra men beroende på det varierande antalet svarande kan vi inte dra några signifikanta slutsatser. Vårt att notera är att de som angett att deras hälsa är dålig varierat (från 0,88% 2016 till 2,22% 2018). Vi kan tillägga att vi vid samtal med de boende har fått fler berättelser om oro för ekonomin, vilket påverkat den psykiska hälsan. Denna oro kan dels handla om att kostnaderna för boendet blivit högre än förväntat men också om att ha blivit ensamstående p.g.a. att partnern avlidit eller har blivit för sjuk för att kunna bo kvar och har flyttat till ett särskilt boende.

Hur ofta deltar du i någon form av fysisk aktivitet inom Skepparen?

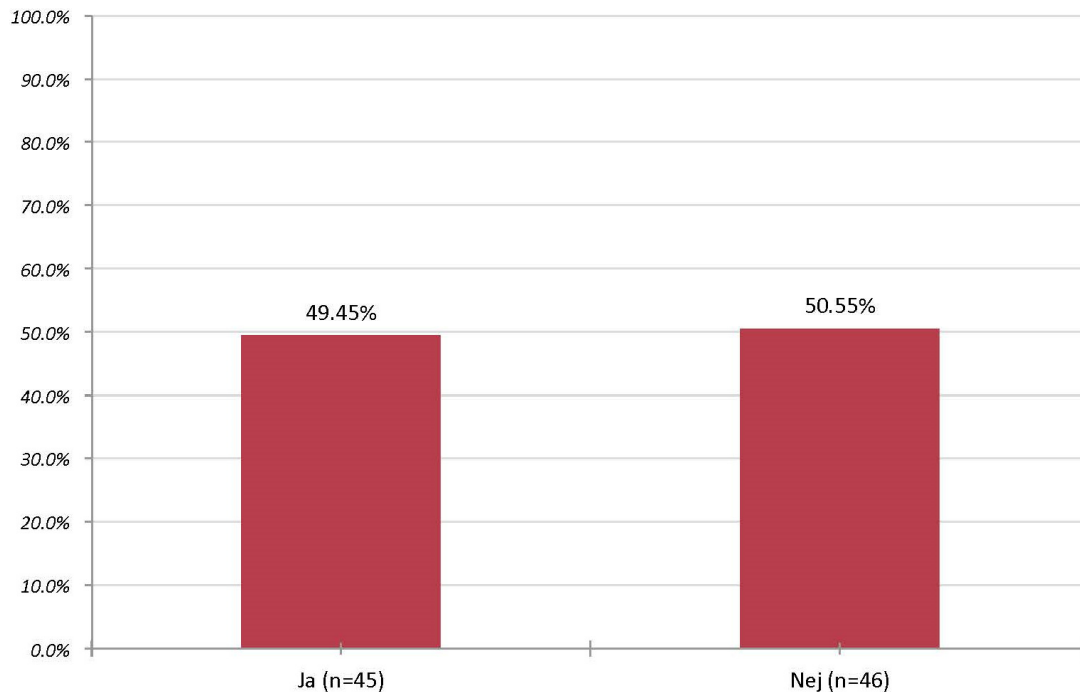


Tabell 9: Deltagande i fysiska aktiviteter

3.2.5 Boendemiljö, funktionalitet och tillgänglighet

De boende har under projektiden också beretts möjlighet att lyfta frågor som inte tagits upp vare sig i intervjuer eller i enkäter. Resultaten från dessa dialoger visar att det finns brister i anpassning av Skepparens boendemiljö exempelvis i fråga om kökens tillgänglighet och utformning, samt relaxavdelningens bristande anpassning till funktionsvariationer. Kommentarer visade att kökens utformning var problematisk, då skåpen var för höga, dubbelskåp liksom utdragslådor saknades, samt att mikron var felplacerad. För många kändes det fel att behöva klättra för att nå köksskåpen. Flera svarande ansåg att köksutrustningen hade låg standard, att köken var för små, diskbänken för liten, att ytorna var för små och att skåpen saknade inredning. Det är just köket som får mest kommentarer men även badrummet och andra utrymmen i lägenheten och allmänhetsutrymmen får kommentarer. Detta har lett till att enkätundersökningen 2018 ställde frågor om just boendeanpassning för god funktionalitet (se tabell 10).

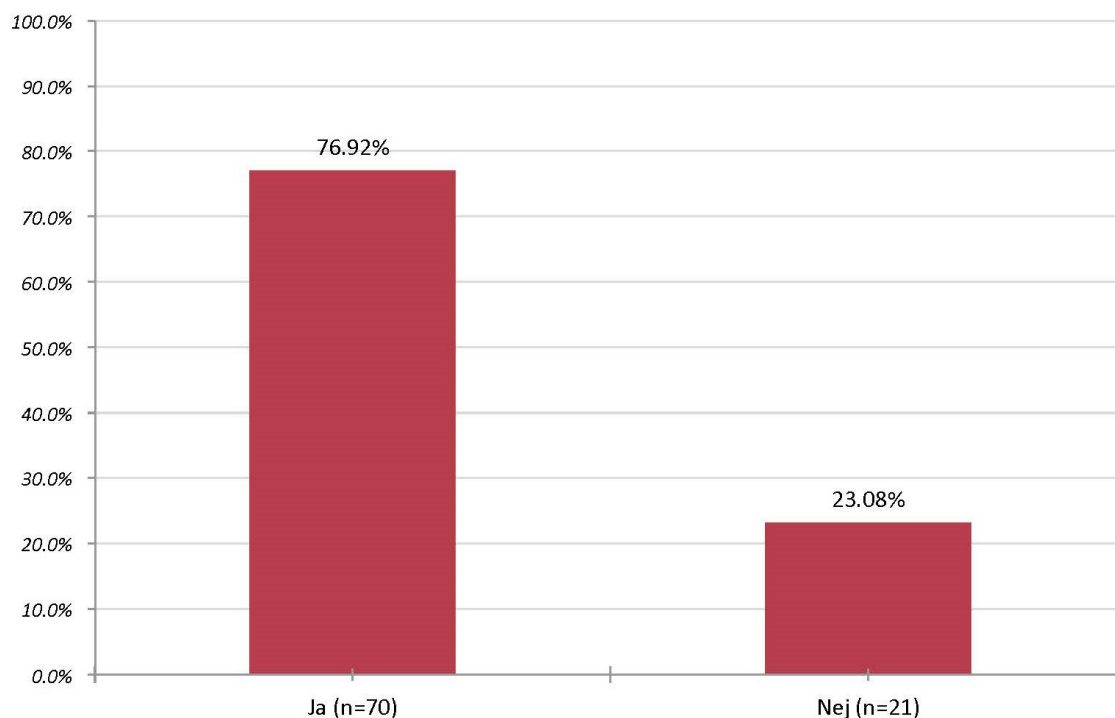
Upplever du att utformningen av ditt kök är anpassat för god funktionalitet och tillgänglighet?



Tabell 10: Boendeanpassning av kök

I övrigt visade enkätsvaren från 2018 att de svarande tyckte att badrummet var ogenomtänkt planerat med för trånga utrymmen som inte var anpassade till äldre, tyckte andra att det funkade bra eftersom de fått hjälpmedel installerat. Det fanns också svarande som var nöjda och tyckte att badrummen fungerade "helt suveränt" och mycket bättre än köket (se tabell 11).

Upplever du att utformningen av ditt badrum är anpassat för god funktionalitet och tillgänglighet?

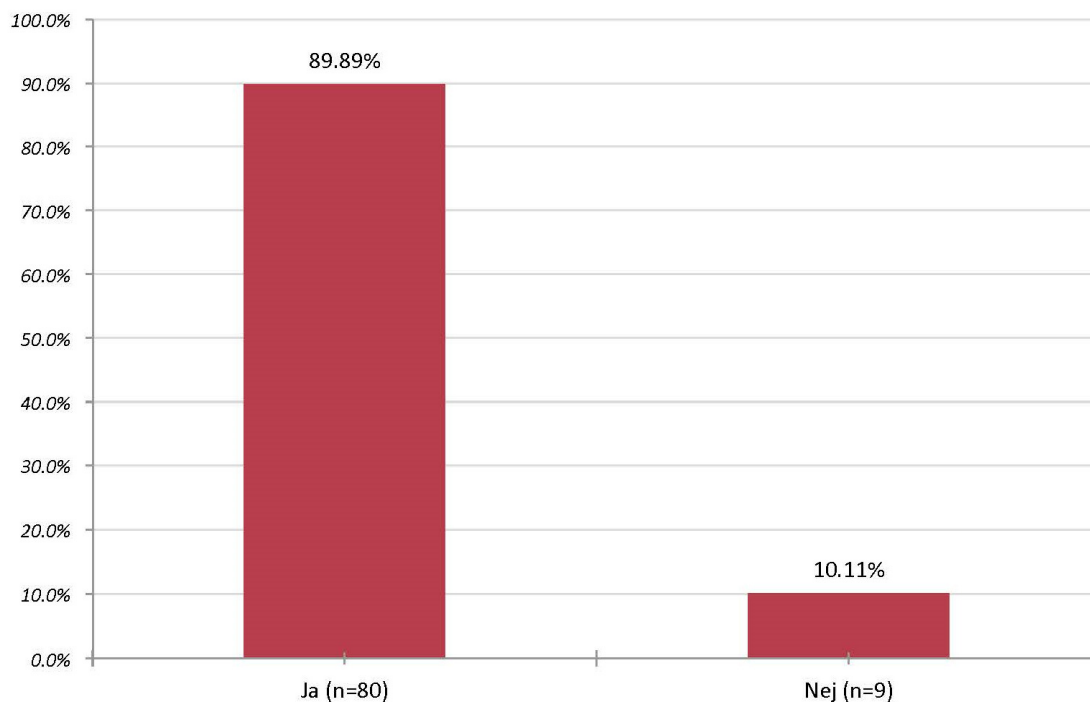


Tabell 11: Boendeanpassning av badrum

På frågan om det var något annat som fungerar mindre bra i lägenheten ansåg flera att de överlag i lägenheten saknade lösningar som var anpassade för äldre. Exempelvis var garderoberna otillgängliga, dörrarna och fönstren svåra att öppna för äldre som många gånger har ont i händer och armar. Några upplevde lägenheterna vara dammiga och trodde att detta kanske kom från ventilationen. Vid deltagande på ett av Skepparen husmöten berättade ansvariga på Mitthem att de satt in filter i några lägenheters ventilation för att mäta om dammet kom utifrån, vilket mätningen visade att det inte gjorde. Dammets måste därmed, enligt Mitthems personal, komma inifrån lägenheterna.

I de allmänna utrymmena saknades det initialt dörröppnare, men detta har med tiden åtgärdats. Det vi själva lagt märke till vid våra observationsbesök är att exempelvis matsalen är dåligt funktionsanpassad vilket innebär att många behöver hjälp med att hämta mat. Det kan handla om att serveringsdisken som är placerad som en "ö" i en avdelning av matsalen är för hög, om du är kort har du svårt att nå till den högre nivån av serveringsdisken. Om du dessutom har ett hjälpmedel som rullator eller liknande blir det än svårare att ta sig fram och komma åt sallad och tillbehör. Trots dessa synpunkter uppgger närmare 90% att de anser boendet vara utformat för alla boende (se tabell 12).

Upplever du att utformningen av allmänna utrymmen är anpassade för alla boende?



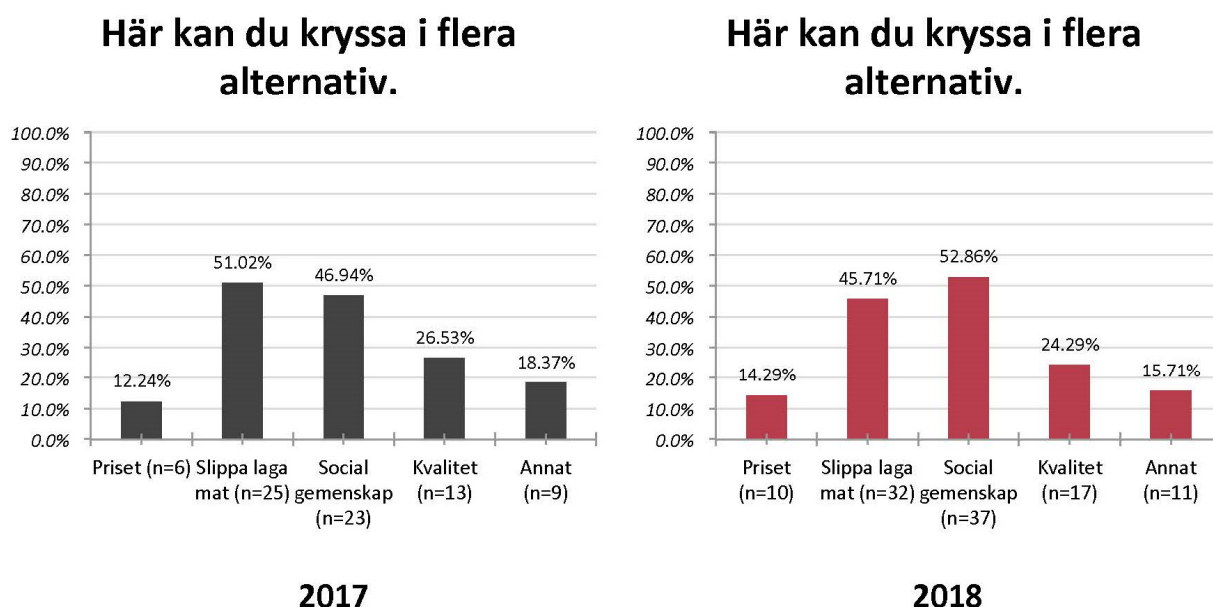
Tabell 12: Boendeanpassning av allmänna utrymmen

3.2.6 Förutsättningar för långsiktig koordinering av aktiviteter

Med utgångspunkt i aktionsorienterad forskning kring planering, genomförande och utvärdering av pilotaktiviteter, samt resultatet från presentationer, workshops och analysseminarierna har vi också mot bakgrund av nationell och internationell forskning analyserat vilka förutsättningar, resurser, medverkande entreprenörer, insatser etc. som krävdes för att Skepparen skulle bli ett väl fungerande (och ett av Europas bästa) trygghetsboende. I detta ingick att skapa en struktur och process för hur aktiviteter ska planeras och koordineras på ett kostnadseffektivt sätt och samtidigt ge ett bestående mervärde till de boende. För att trygghetsboende skulle uppfylla sitt erbjudande till målgruppen var det viktigt att det fanns möjligheter till lunchservering m.m. Förväntningarna hos de boende vid inflyttning var att det åtminstone skulle finnas lunchservering i huset. Att slippa laga mat och social gemenskap var innan flytten 2016 en av de vanligaste angivna orsakerna till varför de ville äta i en matsal. Efter flytten till Skepparen 2016 var besvikelsen stor hos många boende över att det inte fanns någon möjlighet att äta i matsalen. Mitthem organiserade inte detta utan överlät till de boende att ta egna initiativ. Det finns inget fullstort restaurangkök på Skepparen, men väl ett uppvärmningskök. Efter en diskussion med Mitthem bildade därför de boende en ekonomisk förening som i sin tur anlät ett företag för att sköta mathantering. Fastighetsbolagets design för boendet har skapat denna lösning genom bygget av uppvärmningskök, serveringsyta och matsal. Det tog ett tag innan systemet var på plats och det finns frågetecken kring hållbarhet på sikt eftersom systemet nu är personbundet. Exempelvis hanteras betalningssystemet och den tekniska supporten manuellt, vilket gör systemet sårbart på lång sikt. I dagsläge fungerar det dock bra.

Företeelsen att boende själva initierar och driver verksamhet i form av att beställa mat och leverans till ett boende av detta slag är nyskapande och unik då de boende genom detta blir delleverantörer av Mitthems kunderbudande. I detta finns även nyskapande tekniska lösningar som är möjliga att överföra till andra boenden av liknande slag. Således har både den ekonomiska föreningen och matleverantören utvecklat sina tjänster ifråga om anpassning till de boendes förutsättningar, service vid beställning, leveransen och del i boknings- och betalningssystem. Vi kan se i enkätsvaren från 2017 och 2018 att den sociala gemenskapen och att slippa laga mat liksom inför flytten (2016) fortsätter vara starka orsaker till att äta i matsalen (se tabell 13). Vi ser också att de svarande ser lunchen som en social aktivitet.

Vad avgör om du äter i matsalen?



Tabell 13: Skäl till att äta i matsalen

Studien visar att det företag som levererar mat till trygghetsboendet inkluderar individer med flera nationaliteter. Företaget tillhandahåller servicepersonal i anslutning till lunchservering, samt andra evenemang såsom kräftskivor, grillaftnar och julbord, vilket innebär att andelen kvinnor och personer med utländsk bakgrund som engagerats i små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn har ökat. Genom att de boende blev delleverantörer av de kundtjänster som erbjuds i trygghetsboendet har också nya tjänster och arbetstillfällen skapats.

3.2.7 Trygghetsboende Skepparen ur fyra hållbarhetskriterier – en samhällsekonomisk analys

De olika hållbarhetskriterierna är sammanlänkade i ett system som visar att det exempelvis är svårt att bygga ett socialt hållbart samhälle/boende utan att beakta ekonomiska, ekologiska och kulturella kriterier. Den ekonomiska hållbarheten har i fallet med Skepparen fått en överordnad roll som gjort att framför allt ekologisk och kulturell hållbarhet fått stå tillbaka. Trots stora ansträngningar för att reducera byggkostnaderna är hyreskostnaderna höga för detta boende. Då också beaktat att det inte

Slutrapport

har gjorts större anpassningar till målgruppen vad gäller inredning av kök och badrum. De boende på Skepparen har hjälpt varandra på ett självorganiserande sätt, vilket visar att engagemang skapar förtroende och samsyn, ökar dialogen och stärker relationerna mellan dem. Det går att argumentera för att det i ett nästa steg får positiva samhällsekonomiska konsekvenser för kommunen och lokalsamhället då det minskar behovet av stöd från socialtjänstens personal. Samtidigt reducerar lokaliseringen i den centralt belägna fastigheten behovet av färdtjänst och transporter, vilket i nästa steg minskar kostnader och det klimatrelaterade "fotavtrycket". Vi kan även se att de positiva värden som är förknippade med att bo i trygghetsboendet inte endast tillfaller dem som bor där. Samhällsnyttan i form av minskade kostnader för personal, ökat välbefinnande och bättre hälsa för de äldre påverkar samhället i stort.

Inom delprojektet har det också förts samhällsekonomiska resonemang om Trygghetsboendet Skepparen för att på olika sätt bredda perspektiven på den ekonomiska kalkylen, d.v.s. att få fler sätt att prata om de eventuella vinster eller den nytta för kommunen och de boende som skapas utifrån trygghetsboendet. Detta arbete har utgått från en kalkyl (daterad 2016-10-14) genomförd av kommunen som jämför kostnader för hemtjänst och särskilt boende. Inom HåSa-projektet har kategorin trygghetsboende lagts till för att jämföra de faktiska alternativen. Analysen har också utvecklats så att den tar hänsyn till nyttan för de boende och blir på så sätt mer av en samhällsekonomisk analys till skillnad från den kommunalekonomiska analysen genomförd av kommunen.

I utvecklingen av kommunens kalkyl har HåSa-projektet sett över de olika boendeformerna, d.v.s. de alternativ till trygghetsboende som finns för äldre. Huvudsakligen finns det tre alternativ till trygghetsboende. Dessa är att:

- a. bo kvar i nuvarande bostad utan hemtjänst
- b. bo kvar i nuvarande bostad med hemtjänst
- c. bo i särskilt boende.

Detta delas sedan in i ett jämförelsealternativ (JA) respektive ett utredningsalternativ (UA). Jämförelsealternativet är nuläget i kommunen idag, d.v.s. antalet äldre som bor i någon av de tre formerna ovan. I utredningsalternativet beräknas sedan kostnader och vinster givet att andelar av de boende i JA i stället kan bo i trygghetsboende. När JA och UA sedan jämförts visar resultatet att kommunen kan spara in 48 mkr per år på att en andel av de äldre som idag bor i boendeformerna a–c ovan i stället bor på trygghetsboendet Skepparen (i en övergångsperiod innan de flyttar till särskilt boende). Besväret av att behöva flytta flera gånger räknas dock ej in i kalkylen. Utöver att se över alternativen har försök även gjort att skatta nyttan som de boende får av social gemenskap i trygghetsboendet, samt nyttan av en mer effektiv hemtjänst givet att trygghetsboendet minskar restiden för personalen.

Att det är dyrare att bo på Trygghetsboendet Skepparen än i motsvarande hyresrätt påverkar i egentlig mening inte den samhällsekonomiska kalkylen, men ur ett fördelningsperspektiv är det dock relevant att beakta detta, eftersom det utgår ett bidrag som kommunen ger för trygghetsboendet. Det gynnar i detta fall en grupp med relativt sett hög inkomst. Detta kan i sin tur behöva beaktas inför ett beslut om en åtgärd, exempelvis ett trygghetsboende, utifrån en fördelningspolitisk aspekt, d.v.s. vilka grupper drar nytta av en åtgärd och vilka är de eventuella förlorarna, samt i förlängningen om de sistnämnda kompenseras för sin förlust.

Slutrapport

Utredningsalternativet är att en andel av de som bor i respektive boendeform skulle flytta till ett trygghetsboende. I tabell 14 redovisas nuläget, d.v.s. JA, respektive det alternativ vi utreder, UA. I UA har en andel av respektive grupp valt att bo i trygghetsboende i stället för sin nuvarande boendeform.

Jämförelsealternativ (JA)	Utredningsalternativ (UA)
1. Kvarboende utan hemtjänst	En andel av grupp 1. bor i stället i trygghetsboende (utan hemtjänst)
2. Kvarboende med hemtjänst	En andel av grupp 2 bor i stället i trygghetsboende (med hemtjänst)
3. Bo i särskilt boende	En andel av grupp 3 bor i stället i trygghetsboende (med hemtjänst)

Tabell 14: Jämförelse- och utredningsalternativ

För att beräkna vilken effekt UA har på kommunens ekonomi måste kostnader och nyttor i JA och UA jämföras för respektive grupp. Exempelvis vilka kostnader som är förknippade med att de som bor i nuvarande bostad utan hemtjänst bor kvar utan hemtjänst, jämfört med att en andel av dessa skulle flytta till trygghetsboendet. I tabell 15 redovisas en översiktlig genomgång av kostnader och nyttor för respektive grupp.

Jämförelsealternativ (JA)	Kostnader	Nyttor
1. Kvarboende utan hemtjänst	Inga	Sociala nyttor
2. Kvarboende med hemtjänst	Skalfördelar hemtjänst	Sociala nyttor
3. Bo i särskilt boende	Kostnad för särskilt boende	Sociala nyttor

Tabell 15: Kostnader och nyttor för respektive jämförelsealternativ

Utifrån detta beräknas sedan nettonuvärdet av åtgärden (UA), i det här fallet trygghetsboendet. Nettonuvärdet är summan av alla kostnader och nyttor över en ettårsperiod.

Kommunen ger ett bidrag för varje lägenhet i trygghetsboendet. Enligt Sundsvalls kommuns beräkningar (Excelark daterat 2016-10-14) uppgick bidraget år 2016 till 11 075 kronor per lägenhet. Kommunen har antagit att 1,5 person bor i varje lägenhet, bidraget blir då 7467 kronor per person. För att beräkna den totala kommunala kostnaden för bidraget har bidraget multiplicerats med antal personer som antas bo i trygghetsboende i UA. Bidraget blir en kostnad för kommunen i det alternativ där boende (med och utan hemtjänst) väljer att flytta till trygghetsboende. I en samhällsekonomisk analys inkluderas dock inte bidraget eftersom det är en transferering av pengar mellan två aktörer.

Skalfördelar innebär att kostnaden per enhet minskar p.g.a. att kostnaden delas upp på fler, i detta fall kostnad för hemtjänst per person. I analysen av trygghetsboendet kan besparingar göras för att personalen inte behöver transporteras mellan olika platser runt om i Sundsvall. Den största kostnaden inom hemtjänst är personalkostnader. Hur stor andel av personalens arbetstid som faktiskt utförs hos brukaren är därför en avgörande faktor för kommunens hemtjänstkostnader. Eftersom hemtjänstpersonal förflyttar sig mellan hemtjänsttagares boenden är det sannolikt att det finns skalfördelar då ett stort antal personer med hemtjänstbehov bor på samma plats, exempelvis i ett trygghetsboende. Exakt hur mycket effektivare kommunens hemtjänstverksamhet blir p.g.a. detta beror på flera parametrar, framförallt minst antal boende med hemtjänstbehov.

Exakt hur mycket restid som ett trygghetsboende sparar är svårt att bedöma, och detta varierar givetvis med de lokala förutsättningarna. Givet att hemtjänstbehovet inom det enskilda boendet är förhållandevis stort (stort nog att sysselsätta flera heltidsanställda, såsom i räkneexemplet med boendet Skepparen) bör effektiviseringspotential finnas, jämfört med personal som reser mellan brukare med bil eller andra transportmedel.

Slutrapport

Den främsta nyttan med ett trygghetsboende kan därför ses som den gemenskap som finns för de som bor där. Att översätta social samvaro i ett monetärt värde är svårt eftersom det inte är prissatt av marknaden. Det sociala värdet (nyttan) kan dock antas motsvara minst den extra boendekostnad som en flytt till trygghetsboendet innebär.

Utifrån den beräkningsmetod som används går det att dra slutsatsen att den kommunalekonomiska besparingen av Skepparen är stor. Detta på basis av att en förhållandevis stor andel boende antas kunna bo i trygghetsboendet i stället för i särskilt boende och besparingen är främst en konsekvens av att hemtjänst kostar mindre än särskilt boende, snarare än trygghetsboendet i sig. Den förenklade samhällsekonomiska analys som färdigställt är baserad på tre alternativ för de som bor på Skepparens trygghetsboende (bo kvar i nuvarande bostad utan hemtjänst, bo kvar i nuvarande bostad med hemtjänst eller bo i särskilt boende) och kostnaderna har viktats utifrån bedömningar av vilka som skulle kunna vara boende på respektive alternativ. Sammantaget skulle kommunens besparing, utifrån givna antaganden, bli 31 miljoner kronor för en treårsperiod. Bedömningar har även gjorts om vad som bör ingå för att den kommunalekonomiska kalkylen ska kunna utvecklas till en samhällsekonomisk bedömning. Vad som då främst bör ingå är nyttan för de boende. Denna nytta skattas till 26 000 kr per år och individ som bor i trygghetsboendet.

3.3 Delprojekt 2b: Attefallshus: Flexibla boenden för migranter, studenter och unga

Utgångspunkten för detta delprojekt var att utveckla ett koncept kring boende för migranter och studenter i formen av Attefallshus. Det kommunala bostadsbolaget Östersundshem har arbetat med att finna bostäder som på kort tid kan uppföras och är flexibla till sin natur och att kombinera dessa med sociala insatser av integrationsfrämjande karaktär. Under den period som HåSa-projektet har pågått har vissa förutsättningar förändrats inom Östersundshem och som en konsekvens av det har också vårt delprojekt fått en delvis annan inriktning över tid³. Östersundshem har t.ex. inte bedrivit särskilda aktiviteter mot den målgrupp som är bosatta i Attefallshusen i enlighet med vad man ursprungligen planerade. Man bedriver dock ordinarie verksamheter, kopplade till sin lokal "Verket". Flera av de boende i Attefallshusen har deltagit i dessa verksamheter. Inom ramen för det som man benämner Innanförskapsakademin (IA) genomgår deltagare ett praktikprogram där man växlar mellan praktikverksamhet ute på en arbetsplats och en "akademi" som erbjuder workshops och föreläsningar med mål om att underlätta deltagarnas möjligheter på arbetsmarknaden. Ett annat spår i detta är ett företagarsprogram som innefattar utbildning, praktik, mentorskap och coaching med målet att deltagarna ska starta och driva hållbara företag. Sammantaget beskrivs detta som en tillväxtsatsning som vänder sig till ungdomar och nyanlända. I den mån det varit möjligt och relevant inom delprojektets inriktning har dessa verksamheter följts.

³ Dessa förändringar har meddelats TVV i lägesrapporterna. Då detta är av stor vikt för projektets arbete redogör vi för dessa förändringar här: I lägesrapport 4 (170101-170331) informerades om att Östersundshem inte själva använder termen Innanförskapskem/ Innanförskapskem utan verksamheten refereras i stället till som Attefallshus. Vidare är målgruppen för Attefallshusen inte asylsökande utan nyanlända, studenter och unga. Avslutningsvis har aktiviteter inom projektet relaterats till det av Östersundshem drivna verksamheten Innanförskapsakademin. I den mån det är relevant inkluderas detta i projektet. I lägesrapport 7 (171001-171231) informerades om att Östersundshem inte kommer att rikta särskilda aktiviteter mot den målgrupp som är bosatt i Attefallshusen men att man, i den nya lokalen "Verket", kommer att samla all integrationsfrämjande verksamhet som man bedriver. Det innefattar också att en företagarskola kommer att initieras till vilka boende i Attefallshusen kan vara en tänkbar målgrupp. I den mån det är möjligt kan detta följas i projektet.

Slutrapport

Bakgrunden till delprojektet är att Östersundshem med start under 2016 påbörjade uppförandet av totalt 100 Attefallshus i områden runt om i Östersunds kommun. Skälet till detta var konsekvenser av den s.k. flyktingkrisen och den ursprungliga tanken var att Migrationsverket skulle hyra hälften av husen som asylboende. Så blev dock inte fallet och i stället har husen använts som bostäder för migranter (som getts uppehållstillstånd), studenter eller ungdomar. Under 2018 har de sista av dessa hus utplacerats och de återfinns i sju olika bostadsområden i kommunen. I de flesta fall är husen byggda i befintliga bostadsområden och kan ses som ett sätt att förtäta staden⁴. För de 100 Attefallshusen har Östersundshem tillfälliga bygglov som sträcker sig i fem år. De boende har av den anledningen inte långsiktiga hyreskontrakt utan dessa förlängs varje halvår. I stället ska de boende få stöttning att finna ett permanent boende under tiden de bor i Attefallshusen. Om inte de tillfälliga byggloven förlängs kommer husen att erbjudas till försäljning på den öppna marknaden och således flyttas från sin nuvarande placering.

3.3.1 Genomförda pilotaktiviteter respektive förutsättningar för långsiktig koordinering av aktiviteter

I föreliggande avsnitt avrapporterar vi aktiviteterna i delprojektet som avser *genomförda pilotaktiviteter respektive förutsättningar för långsiktig koordinering av aktiviteter*. I och med att Östersundshem inte genomfört pilotaktiviteter av integrationsfrämjande karaktär som riktats explicit till de boende i Attefallshusen har delprojektet funnit andra strategier för att undersöka detta. Syftet med dessa aktiviteter har varit att kartlägga de aktiviteter som genomförts och medverka till att underlätta integrationsprocesser och minska utanförskap. Vi redogör för aktiviteter och resultaten från dessa nedan.

Möten med Östersundshem

Kontinuerligt har möten hållits med representanter från Östersundshem. Dessa tillfällen har haft flera syften. Östersundshem har getts möjligheten att informera forskargruppen om hur arbetet med Attefallshusen och närliggande aktiviteter fortlöper. Forskargruppen har, i sin tur, återkommande återkopplat resultat från sitt arbete till representanter från företaget. Sådana dialoger har således både fungerat som informationsinhämtning som en metod för lärande för båda parter.

Bland dessa möten finns det skäl till att särskilt beskriva ett antal av dem närmare. Under hösten 2016 anordnades ett upptaktsmöte mellan forskargruppen och representanter från Östersundshem. Projektplanen och hur delprojektet skulle fortlöpa diskuterades. Längre fram under hösten 2016 besökte delar av forskargruppen fyra av bostadsområdena där Attefallshusen antingen var uppförda eller under uppförande. Förutom att det gav möjlighet till en bättre orientering i områdena gav det också tillfälle till spontana samtal med några av hyresgästerna och byggnadsarbetare i färd med att färdigställa husen. Forskargruppen har också medverkat inom ramen för IA och vid ett tillfälle i början av 2017 även varit ansvariga för en workshop. Vid detta tillfälle anordnades dialogseminarier med både deltagare i IA och representanter för deltagande företag. I november 2018 hölls en avslutande workshop med representanter från Östersundshem och forskargruppen. Tillfället användes för att kommunicera huvudresultat från delprojektet, att skapa förutsättningar för kunskapsutbyte och diskutera lärdomar och kunskapspridning.

⁴ Det bör tilläggas att Östersundshem direktupphandlade de 100 Attefallshusen med hänvisning till det akuta läget. För detta blev Östersundshem fällda i förvaltningsrätten att erlagga två miljoner då rätten fann att upphandlingen stred mot rådande lagstiftning.

Slutrapport

Intervjustudier

Under projekttidens gång har vi också genomfört intervjuer. Dessa intervjuer har genomförts med två olika målgrupper, nämligen underleverantörer till själva uppförandet av husen respektive personer boende i Attefallshusen. Resultaten från dessa intervjuer redogörs för i tur och ordning.

Intervjuer med underleverantörer till Attefallshusen inkluderade både konstruktören till husen på Storsjö Hus samt huvudentreprenören Pilgrimsta Hus Bygg. Vad gäller själva utformningen av huset så utgick konstruktören från sina egna preferenser och funderade således på hur de lämpligen skulle utformas för att passa en mindre familj bra. Arbetet fick ske med kort varsel men gav å andra sidan stort handlingsutrymme och kan ses som en möjlighet att utveckla en innovativ affärsmodell. Endast ett mindre antal krav ställdes från Östersundshem såsom att ett kylskåp skulle få plats, att ett förråd skulle byggas utanför husen, att husen skulle rymma en familj och ha hög standard. Vid intervjuer med huvudentreprenören framkommer att den stora utmaningen var att det skulle ske med så knappa tidsramar. Den planerade produktionstakten ändrades dock när Östersundshem inte fick något avtal med Migrationsverket. Beställningen gällde fortfarande, men produktionshastigheten var inte alls lika forcerad. Hållbarhetskriterier beaktades i utformningen. Den intervjuade konstruktören anger att husen har väldigt hög standard, samma standard som en villa. De är välisolerade och man har luftvärmepumpar för att hålla god energieffektivitet.

Avslutningsvis i intervjun nämns att förfrågningar funnits på just dessa hus och de har därefter sålts till andra kunder. Han upplever att det finns en marknad för Attefallshus med bättre standard. Östersundshems initiativ ledde till att en ny produkt skapades. På så vis skapade detta uppdrag en produkt som har kunnat användas i andra sammanhang.

Utöver leverantörsintervjuerna har vi genomfört sammanlagt 10 intervjuer med personer boende i Attefallshusen. Dessa har huvudsakligen skett i två omgångar, nämligen under våren 2017 och hösten 2018. En utgångspunkt i intervjustudien har varit att få intervjua personer som representerar en bredd av erfarenheter. Av de intervjuade är sammanlagt två kvinnor och åtta män, främst nyanlända men i något fall har studenter som bor i bostadsområden intervjuats. Under den första intervjuomgången våren 2017 intervjuades fem personer och det framkom ett antal resultat möjliga att tematisera. Vad gäller *standard* på bostaden anger de intervjuade i allmänhet att de är nöjda men att de såklart är små. Hyran upplevs också som något för hög. Ett större problem är dock att *boendena är tillfälliga*, då det skapar osäkerhet och oro. Motiven till detta förefaller också ologiska, som uttryckt av en av de intervjuade: "*Varför ska man behöva flytta när man trivs där man bor*".

Här finns dock en märkbar skillnad i uppfattning mellan nyanlända och studenter då den senare gruppen redan från början betraktar sitt boende som temporärt. Personer ur gruppen nyanlända har också haft besök från Östersundshem för att bl.a. informera om och bistå med att söka bostäder i det permanenta beståndet. Andra perspektiv som har framförts vid intervjuerna handlar om hur man betraktar *bostadsområdet* i sig. I relation till detta har trygghetsfrågor aktualiserats. Åsikterna går även här isär. Några av de intervjuade menar dock att de inte känner sig helt trygga i områdena. En intervjuad kvinna ger möjligtvis särskilt uttryck för detta. Det har också upplevts som att de känner sig mer hemma i sin del av området än i andra. Detta till den grad att en intervjuad uppger att: *Jag skulle inte gå till den andra delen [av området] om jag verkligen inte behöver*. Detta kan också antas hänga

Slutrapport

samman med att det i bostadsområdet i fråga var så att studenterna huvudsakligen bodde i en del av området medan nyanlända var bosatta i en annan del. Detta riskerar skapa onödigt avstånd och otrygghet i sig. Huruvida detta utfall var beroende av slumpen eller ej är svårt att säga men konsekvenserna i sig riskerar att motverka tanken om att områdena ska vara integrationsfrämjande. Å andra sidan ger intervjuerna också prov på att kontakter mellan utrikes födda och studenter har uppstått på samma vis som kontakter grannar emellan fungerar i ett ordinärt bostadsområde. Som nämntes tidigare har *inga särskilda aktiviteter* ordnats av Östersundshem i bostadsområdena. Det är också något som framkommer i intervjumaterialet. Intervjuade menar att detta har efterfrågats men att ingenting har hänt och nämner exempelvis att sportaktiviteter enkelt skulle kunna ordnas. Det som däremot har skett, och som har upplevts som positivt, är att bostadsbolaget har varit ute i bostadsområdet för att informera om rutiner och dylikt.

Under intervjuomgången hösten 2018 intervjuades ytterligare 5 personer. I denna intervjuomgång framkom också ett antal teman, av vilka några överlappar med de som framkommit i den tidigare intervjuomgången. Vad gäller *standarderna på bostaden* anger de intervjuade att de är nöjda, och eventuell kritik framförs som att det är *bra* men kunde vara *bättre*. Det är framför allt storleken på boendet som vållar problem, dels för respondenternas egen trivsel inkluderat möjligheter att i bostaden umgås med andra personer. Vidare påtalar de att det fungerar för dem att bo i husen utifrån deras nuvarande livssituation, men att storleken på huset skulle vara ett problem vid en eventuell framtida familjebildning. I detta lyftes även frågor om bostadens tillgänglighet fram, där flera respondenter påpekade att sovloftet var svårt att använda som det var tänkt. En respondent belyste även att loftet skulle kunna innebära en säkerhetsrisk för exempelvis gravida eller små barn. Även under denna intervjuomgång berördes att *boendena är tillfälliga*. Det framkom dock inte någon större oro för att det är ett temporärt boende. En förklaring till det kan vara att denna omgång av intervjuer genomfördes med yngre och ensamstående, vilka kan förutsättas vara mer mobila. Att hyran är hög nämndes också och ses som ett av flera skäl till att de intervjuade ser fördelar med att finna ett nytt boende inom en snar framtid. Flera respondenter ställde sig positiva till bostadsområdets lokalisering i närheten av skogspartier, där de belyste att de uppskattade att kunna röra sig i den omgivande naturen. Även i denna intervjuomgång belystes *trygghetsaspekter* i förhållande till bostadsområdet som främst rör andra boende i området. I intervjuerna framkommer att det finns ett missnöje med att det finns andra i området som inte sköter sig, att det ofta är skräpigt, exempelvis i den allmänna tvättstugan. Därtill besöker ofta polisen området med anledning av andra som bor i området vilket bidrar till en känsla av otrygghet då detta i sig visar på att det finns problem i området. Flera nämner även att denna typ av problem inte endast handlar om otrygghet utan att det kan inverka negativt på omgivande samhällets uppfattningar om de som bor i området och på dem som grupp av nyanlända. Även i denna intervjuomgång framkom att *inga särskilda aktiviteter* anordnats av Östersundshem och att detta skulle ha varit positivt om så gjorts. Samtidigt belyser flera respondenter hur de på egen hand lyckats bygga upp ett kontaktnät, via exempelvis sportaktiviteter, via kyrkan eller via deltagande på språkcaféer. Respondenterna uppger även att kontakten med Östersundshem i övrigt fungerat bra och att de vet vart de ska söka hjälp om det uppstår några problem med husen.

Enkätstudie riktad till närboende

De flexibla Attefallshusen placerades ut i befintliga bostadsområden och i december 2017 distribuerades en enkät till 620 respondenter som är närboende till Attefallshusen i områdena Brunflo, Jämtkraft Arena, Blomstergården, Körfältet, Valla samt Torvalla. Syftet med enkäten var dels att

Slutrapport

undersöka hur de närboende har upplevt uppförandet av Attefallshusen och dels att undersöka huruvida detta har skapat förutsättningar för en framgångsrik integration. Urvalet av närboende genomfördes kvalitativt med ambitionen om att fånga de personer som rimligtvis kan bedömas vara grannar. I de fall det var flera vuxna boende på respektive utvald adress så slumpades respondenten fram. Svarefrekvensen var totalt sett 38% men varierade mellan 32 och 52% per område med lägst andel svar från Körfältet och högst andel svar från området kring Blomstergården. Sammantaget svarade 56% män och 44% kvinnor på enkäten.

Deskriptiv statistik – positivt samt negativt med byggnationerna

Första frågan som ställdes var: Östersundshem har byggt Attefallshus i ditt bostadsområde. Vad tycker du om det? Antal svarande var 232, vilka främst tyckte att det varken var bra eller dåligt (41%) med en övervikt på svarsalternativet "Mycket dåligt" (35%), jämfört mot de som tyckte att det var bra (23%). Uppdelat per område kan vi utifrån enkätsvaren se att boende i Brunflo har svarat att de tycker att uppförandet av byggnaderna var övervägande dåligt (45%), jämförelsevis mot de som tyckte att det var bra (10%). I Blomstergården menar respondenterna å andra sidan att bygget av Attefallshus var övervägande bra (39%) jämfört mot de som tyckte att det var dåligt (25%). Specifik information för varje område finns i tabell 16.

Område	Mycket bra	Ganska bra	Varken bra eller dåligt	Ganska dåligt	Mycket dåligt
Valla	4 %	22 %	32 %	19 %	24 %
Jämkraft Arena	18 %	18 %	27 %	9 %	27 %
Blomstergården	17 %	13 %	46 %	17 %	8 %
Brunflo	5 %	5 %	45 %	27 %	18 %
Körfältet	2 %	15 %	58 %	13 %	11 %
Torvalla	12 %	16 %	37 %	16 %	19 %
Totalt	7 %	16 %	41 %	17 %	18 %

Tabell 16: Östersundshem har byggt Attefallshus i ditt bostadsområde. Vad tycker du om det?

Vidare ställdes frågan: Tycker du att det finns några fördelar med att det har byggts Attefallshus i ditt bostadsområde? Svaren som gavs (se tabell 17) visar ytterligare att närboende till Blomstergården har en avsevärt mer positiv inställning än boende i resterande områden.

Område	Ja	Nej	Inget svar
Valla	23 %	71 %	6 %
Jämkraft Arena	36 %	45 %	18 %
Blomstergården	46 %	54 %	0 %
Brunflo	17 %	71 %	13 %
Körfältet	20 %	78 %	2 %
Torvalla	25 %	68 %	7 %
Totalt	25 %	69 %	6 %

Tabell 17: Tycker du att det finns några fördelar med att det har byggts Attefallshus i ditt bostadsområde?

Respondenterna ombads även att nämna de fördelar som de upplevde med byggnationerna av Attefallshusen. I bostadsområdet Blomstergården uttrycktes det att "obebott område som nu kommer

Slutrapport

till användning" samt "... mycket bra att det flyttar in människor med annan bakgrund...". På andra områden gavs även uttryck för att fördelarna med byggnationerna var just att de boende har upplevt en bostadsbrist som nu, i och med byggnationen har minskat: "Det skapar mer bostäder, unga har någonstans att bo" samt "Förbättrar chanserna till integration".

Även den motsatta frågan ställdes, d.v.s. *Tycker du att det finns några nackdelar med att det har byggts Attefallshus i ditt bostadsområde?* Exempelvis i bostadsområdet kring Brunflo tyckte respondenterna övervägande att byggnationerna av Attefallshusen var dåliga (se tabell 18). Vidare noterades att "Det känns som att det bara är tillfälliga lösningar..." och "Passar inte in i området". I övriga bostadsområden gavs det uttryck för att husen har byggts till priset av den skog och mark som tidigare funnits, "Skogen försvann" och "Utsikten har blivit sämre".

Område	Ja	Nej	Inget svar
Valla	49 %	44 %	6 %
Jämtkraft Arena	45 %	36 %	18 %
Blomstergården	17 %	67 %	17 %
Brunflo	46 %	25 %	29 %
Körfältet	50 %	44 %	6 %
Torvalla	50 %	43 %	7 %
Totalt	46 %	44 %	10 %

Tabell 18: Tycker du att det finns några nackdelar med att det har byggts Attefallshus i ditt bostadsområde?

Deskriptiv statistik – utformning och placering

En annan fråga som ställdes avsåg hur de närboende uppfattade utformningen av Attefallshusen. Tabell 19 visar respondenternas uppfattningar i respektive bostadsområde. Genomsnittet visar en övervikt mot att de boende tycker utformningen är dålig (medelvärde 3,5). Ett undantag är Blomstergården där medelvärdet var 2,9, d.v.s. "Varken bra eller dåligt". På frågan om hur man upplevde husens placering jämfört mot befintligt bostadsområde framgår även här att respondenterna i Blomstergården är mer positiva än i andra områden. Det som sticker ut i denna fråga är att de flesta svaranden har valt svarsalternativ fem: "Mycket dåligt".

Område	Medelvärde	Medianvärde	Typvärde	Antal
Valla	3,7	4	5	78
Jämtkraft Arena	3,5	3	3	11
Blomstergården	2,9	3	3	24
Brunflo	3,9	4	5	22
Körfältet	4	4	5	54
Torvalla	4,6	4	5	42
Totalt	3,8	4,0	5,0	231

Tabell 19: Hur tycker du att husens placering stämmer överens med det befintliga bostadsområdet? (skalan går från 1 = mycket bra, 5 = mycket dåligt)

Deskriptiv statistik – information

Eftersom information kring byggnationerna har getts till de boende i områdena ställdes frågor om hur de betraktar informationsspridningen i samband med uppförandet av husen. Tabell 20, en

Slutrapport

korrelationsmatris, visar ett positivt, men inte särskilt starkt, samband mellan de som svarar negativt (dåligt) på frågan: *Vad tyckte du om byggnationerna?* samt ett negativt samband (ett nej) på frågan om de anser sig ha fått information om byggnationerna av Attefallshusen.

	1	2
1	1	
2	0,128465	1

Tabell 20: Korrelation mellan vad de tyckte om byggnationerna av Attefallshusen (1) mot om de anser sig fått information om byggnationerna av Attefallshusen(2).

De respondenter som inte anser sig ha fått information om Attefallshusen är framför allt boende i bostadsområdena Jämtkraft Arena (73%), Brunflo (78%) och Körfältet (68%). De som anser sig fått information kommer främst från områdena Blomstergården (63%) och Torvalla (60%). Se tabell 21 för mer information per boendeområde.

Område	Ja	Nej
Valla	53	47 %
Jämtkraft Arena	27 %	73 %
Blomstergården	63 %	38 %
Brunflo	22 %	78 %
Kölfältet	32 %	68 %
Torvalla	60 %	40 %
Totalt	46 %	54 %

Tabell 21: Har du fått någon information om att Attefallshus har uppförts i ditt bostadsområde?

Som vi sett tidigare kan vi alltså dra slutsatsen att där respondenter anser sig fått tillräckligt med information är de mer positivt inställda till byggnationerna, vilket påvisar vikten av tydlig kommunikation vid projekteringar av denna karaktär. Spridningen av information i Blomstergården borde ses som ett bra exempel på hur information i fortsättningen ska spridas, då de var det området som ansåg sig både ha bäst inställning till byggnationerna samt ansåg sig ha fått mest information.

Deskriptiv statistik – integration, samhörighet och tillförlit

Det specificerades att integration skulle vara en del av projektets mål. De svarande har i enkätundersökningen fått ta ställning till hur mycket kontakt de har haft med boende i Attefallshusen, samt hur mycket kontakt de önskar sig i framtiden. En korrelationsanalys (se tabell 22) genomfördes beträffande vad de tyckte om byggnationerna mot om de har haft någon kontakt med de som bor i Attefallshusen. Den svagt positiva korrelationen indikerar att om en respondent har svarat att de har haft kontakt med boende i Attefallshusen är det mer troligt att denna har uppfattningen att uppförandet av husen är positiv.

	1	2
1	1	
2	0,11	1

Tabell 22: Korrelation mellan vad de tyckte om byggnationerna av Attefallshusen (1) mot om de anser sig ha haft kontakt med de boende i Attefallshusen (2).

Slutrapport

På frågan om hur mycket kontakt de har haft så anger majoriteten (95,7%) att de inte haft någon kontakt alls med de boende i Attefallshuset (se tabell 23). Däremot ställer sig 21,5% positiva till mer kontakt, åtminstone varje månad. De svarande fick även skriva om de önskar kontakt, vilken typ av kontakt hade de kunnat tänka sig då. Det som är återkommande för de som svarat är "Vanlig grannkontakt" eller "stanna och hälsa". Det kan alltså tolkas som att respondenter önskar att låta dylika relationer motsvara kontakt med en vanlig granne och inte separat från den nuvarande grannstrukturen. Det är även flera som uttrycker sig över att de inte har något ytterligare behov av grannkontakt, vilket kan tolkas som att de redan nu inte har kontakt med sina grannar, inklusive de som inte bor i Attefallshuset. Exempelvis har en svarande uttryckt "Har ingen kontakt med dem men skulle någon ta kontakt så skulle jag prata med den/dem".

Fråga	Daglig Kontakt	Kontakt varje vecka	Kontakt varje månad	Ingen kontakt
1	0,43 %	2,16 %	1,73 %	95,67 %
2	3,07 %	6,13 %	12,27 %	78,53 %

Tabell 23: Har du (1) haft någon kontakt med de som bor i Attefallshuset i ditt bostadsområde? Önskar du (2) ha kontakt med de som bor i Attefallshuset i ditt bostadsområde?

Regressionsmodeller användes för att undersöka vilka faktorer som inverkar på respondenternas inställning till att Attefallshuset har byggts i närboendes bostadsområden. Sammantaget visade sådana analyser vikten av hur man upplevde de nya husens utformning och placering. Var man mer tillfreds med detta hade man också en mer positiv inställning till uppförandet av husen i sig. En annan viktig faktor är hur respondenterna skattar samhörigheten i bostadsområdet respektive tillit till boende i området. En mer positiv uppfattning av dessa två variabler samvarierar med en mer positiv inställning till uppförandet av husen. Bakgrundsfaktorer som ålder, kön, utbildningsnivå och inkomst är inte av signifikant betydelse. Inte heller har politisk orientering någon statistiskt robust effekt.

3.3.2 Modell för social upphandling inom bygg- och fastighetssektorn

Östersundshem har använt en social klausul med krav på att entreprenörer ska avsätta personalresurser för att bistå i utformandet av en social insats. Östersundshems upphandlingspolicy, reviderad 2014, gäller för hela företaget och är inte utformad för Attefallshuset (eftersom Attefallshuset direktupphandlades omfattades de inte av klausulen). Klausulen har vi utvärderat såväl praktiskt som vetenskapligt. Detta arbete visar att Östersundshem i första hand bland sociala mål har fokuserat på (arbets)integration och inkludering och att verksamheten inom IA har fungerat som plattform för att koordinera upphandlingsverket.

Socialt hållbar upphandling

De upphandlingar som görs inom ramen för lagen om offentlig upphandling (LOU) uppgick 2017 till ett värde motsvarande en sjättedel av BNP och kommunala bolag stod för ungefär en femtedel av antalet upphandlingar. I över hälften av upphandlingarna 2017 var lägsta pris tilldelningsgrund (Upphandlingsmyndigheten & Konkurrensverket, 2017). Det finns fem grundprinciper för offentlig upphandling som säger att krav på entreprenören ska vara proportionerliga till det som ska utföras, att upphandlingen ska präglas av icke-diskriminering, likvärdighet, öppenhet och ömsesidigt erkännande (LOU 1 kap. 9 §). Utöver dessa principer har Europaparlamentet antagit riktlinjer där offentlig upphandling ses som ett strategiskt verktyg för att nå samhällsliga mål, däribland socialt hållbar utveckling. Att miljömässiga och sociala hänsyn tas med i offentlig upphandling har därmed

Slutrapport

kommit att kallas för hållbar upphandling. Friheten är stor för upphandlande myndigheter att själva välja vilka aspekter den egna verksamheten har behov av att tillgodose (Konkurrensverket, 2014).

Östersundshem upphandlingsmodell med social klausul

Östersundshem ställer i sina upphandlingar både miljörelaterade och sociala krav. Här fokuserar vi på de sociala kraven som formulerats som en klausul till upphandlingsrutinerna. I Östersundshems plan (vägledning) för social hänsyn i upphandling anges att "Östersundshem vill, i enlighet med Östersunds tillväxtplan, verka för ett attraktivt Östersund för alla. (...) Målet är att förebygga utanförskap genom att erbjuda målgruppen en väg in på arbetsmarknaden.". Östersundshems främsta verktyg för att nå målen är att skapa praktik- och anställningsmöjligheter för Innanförskapsakademins deltagare genom de upphandlade leverantörerna. IA är en del av Östersundshems verksamhet som drivs i samarbete med Arbetsförmedlingen. Sedan 2018 finns styrelsebeslut på att verksamheten ska finnas inom Östersundshem. Deltagarna behöver inte vara hyresgäster hos företaget, eller boende i kommunen. Östersundshems motiv för att fokusera på sysselsättning i allmänhet och IA i synnerhet är att arbeta förebyggande för att bostadsområden inte ska drabbas av effekter av socioekonomisk segregation på samma vis som bostadsområden i många andra städer lider av.

I Östersundshems plan för social hänsyn i upphandling framgår syftet med de sociala kraven: "Vi vill genom social hänsyn i upphandling verka för ökad integration och inkludering samt skapa arbetstillfällen hos våra samarbetsföretag för att på så sätt kunna utöka IA med fler deltagare. Detta leder till minskat utanförskap genom arbetsintegration. (...) Vi vill även hjälpa våra samarbetsföretag att hitta ny kompetens och potentiella framtida medarbetare, i branscher där det ibland råder brist på kompetens och rekryteringsunderlag". Mer specifikt är ett mål med social upphandling att ge ett ökat antal praktik- och anställningsmöjligheter för Innanförskapsakademins deltagare.

Utfall av upphandling med social klausul

Östersundshem har ställt sociala krav, både uttryckliga krav på prestation och krav på dialog om vilken typ av socialt åtagande (såsom praktikantmottagande) som kan passa entreprenören, i hittills nio upphandlingar. Prestationskraven har inkluderat praktikplatser, deltagande från leverantörerna i mångfaldsutbildning, ekonomisk investering i IA, rekryteringsstöd i samarbete med IA samt deltagande i rekryteringsåtgärder i samarbete med IA. Konkret har det resulterat i

- Direkta avtal med nio leverantörer och ett antal leverantörer i ett ramavtal. Upphandlingarna har gällt strategisk partnering, nyproduktion av hyreshus och bostadsrätter, rivning, yttre skötsel, städ och trygghetsboendevärdar.
- I fem av upphandlingarna har de sociala kraven resulterat i 1-5 praktikplats (per omgång), i såväl nyproduktion (inklusive strategisk partnering) som vid rivning och yttre skötsel, och i en av upphandlingarna har IA fått en ekonomisk investering om 100 000 kronor.

Enligt Ulf Lindström, projektchef på Skanska⁵, innebär social klausul att Östersundshems kostnader ökar i och med de utökade åtagandena för leverantören. Då vi antar att arbetsvillkoren var rättvisa även innan Östersundshem ställde sociala krav är det inte i första hand fråga om att internalisera externa effekter med en mer korrekt prissättning. Däremot kan detta vara en delvis övergående

⁵ Intervju med Ulf Lindström, projektchef, Skanska Östersund 2018-10-08.

Slutrapport

kostnadsökning som hänger ihop med ett lärande i entreprenörsorganisationen, men kostnadsökningen behöver ändå nämnas eftersom man inte kan ta för givet att samma entreprenör vinner upphandlingen nästa gång och kan dra fördel av den upparbetade kompetensen (om de å andra sidan vinner tack vare den kompetensen kan det i stället röra sig om ett konkurrensbekymmer på längre sikt). Ulf Lindström anger att Skanska som stort företag med fördelen att de kan ta del av företagets centrala funktion som är specialiserad på social hållbarhet, vilket mindre företag har svårare att göra. Det finns alltså en risk för att social klausul försämrar konkurrensförutsättningarna i Östersund. Eftersom en stor andel av nya jobb skapas inom små och medelstora företag är det viktigt att en social klausul utformas med det i åtanke (ILO, 2017).

Vad gäller sysselsättningseffekten för de som fått praktik genom IA räknar Östersundshem med att 80% får jobb efter fullständigt deltagande. Det finns inga uppgifter om huruvida de som får jobb varit praktikanter till följd av just social upphandling. Östersundshems ambition med IA är, förutom att ge deltagarna undervisning och träning för (den svenska) arbetsmarknaden, att förbättra matchningen mellan arbets sökande och arbetsgivare. Inom arbetsmarknadsprogram pratar man om risken för "cherry picking", alltså att de som väljs ut för deltagande är de bästa kandidaterna som ändå skulle ha fått jobb. Det innebär att det extra värdet av programmet blir lågt eftersom de som står längst ifrån arbetsmarknaden ändå inte får ta del av det. Däremot kvarstår värdet av matchningen om det är ett faktiskt problem som IA hjälper till att minska (jämfört med ordinarie arbetsmarknadsinsatser).

Principer för utformande av en social klausul

Östersundshem ägs av Östersunds kommun och företagets intäkter är offentliga medel. För att handskas med offentliga medel på ett kostnadseffektivt sätt bör en social klausul, precis som andra styrmedel, utformas så att den når mål till en rimlig kostnad. Av legitimitets- och transparens skull gentemot entreprenörerna är det också önskvärt om de sociala krav som ställs har en relation till kärnverksamheten. På så vis minskar risken för målkonflikter och det blir trovärdigt för Östersundshem att signalera till entreprenörer hur och varför de bör anpassa sin verksamhet för att vinna upphandlingar. Sannolikheten att få (varaktig) effekt torde också vara högre om målen utformas inom ett område där företaget har kompetens och inflytande. Dessutom bör mål specificeras, snarare än uttryckas i allmänna termer, för att möjliggöra utvärdering av styrmedlet. Vid utvärdering av måluppfyllelsen för sociala mål bör en effektkedja specificeras (se tabell 24) där det synliggörs genom vilka (tänkta) kausala mekanismer de investerade resurserna och aktiviteterna leder till resultat (som inte skulle ha hänt utan aktiviteterna) (Anxo et al., 2017; Clarke et al., 2004; Maas 2009).

Resurser	Aktiviteter	Resultat (-skulle hänt ändå)	Effekt	Målöverensstämmelse
Finansiella resurser och handledare	IA Praktik	Antal IA-platser Antal praktikanter etc.	Antal i jobb etc. Antal i jobb etc.	

Tabell 24: Effektkedjan och översiktlig fördelning av Östersundshems arbete

Det är sedan möjligt att jämföra utfallet med alternativa sätt att nå samma mål, t.ex. andra arbetsmarknadsinsatser, för att bedöma om modellen är en tillfredsställande metod för att nå målen.

Slutrapport

Om måluppfyllelsen är låg eller sker till en relativt hög kostnad har Östersundshem och/eller Östersunds kommun möjlighet att välja alternativa sätt för att nå målen.

Val av socialt mål

Det övergripande syftet med att ha med sociala hänsyn i upphandlingsprocessen är att bidra till (socialt) hållbar utveckling. I Östersundshems fall anges målet vara att förebygga utanförskap genom att erbjuda målgruppen en väg in på arbetsmarknaden och Östersundshem har valt att avgränsa sin sociala klausul till sysselsättning (praktikplatser). Det är vanligt att allmännyttiga bostadsföretag anger just krav på sysselsättning (i de egna bostadsområdena) eftersom det kan kopplas till bättre sociala förhållanden för de egna hyresgästerna, men också en antagen ökad stabilitet för bostadsföretaget (Olander & Lindell, 2018). Eftersom många svenska byggupphandlingar med sociala krav har avsett renovering av socioekonomiskt utsatta områden har de fokuserat på att sysselsätta boende i de renoverade områdena. Östersundshem gör ingen sådan avgränsning vilket är rimligt med tanke på att inga särskilt utsatta områden finns i beståndet (och alltså svarar mot de behov företaget har), men en risk är att modellens legitimitet ifrågasätts, när Östersundshems resurser går till en bredare "allmänhet". Östersundshem har själva angett att hyresgästernas självständiga försörjning ger bättre förutsättningar för verksamheten på lång sikt. Även om Östersundshem har bostadskö är sysselsättning relevant för den egna affären för att som förebyggande åtgärd göra bostadsbeståndet såväl åtkomligt för enskilda hyresgäster som attraktivt för alla (potentiella) hyresgäster. Målet har också en tydligare koppling till bostadsföretagets verksamhet än många andra områden som brukar anges som sociala krav, då sysselsättning knyter an till både försörjning/betalningsförmåga (för boende) och integrationen i samhället. För att kunna utvärdera åtgärder är sysselsättning ett någorlunda rättframt socialt mål för att resonera kring (tänkta) kausala samband. Det är inte okomplicerat att utvärdera ändå, men det finns beprövade metoder för sysselsättningsåtgärder att utgå från. Generellt sett gör komplexiteten i en möjlig effektkedja att man bör undvika för många och för luddiga krav, dels för att lättare kunna utvärdera anbuden, dels för att kunna följa upp om entreprenören har fullgjort sina åtaganden, dels för att kunna utvärdera resultaten. Många, vagt definierade mål som inte är rangordnade försvårar såväl genomförande som uppföljning och kommunikation.

Fördelarna med att välja sysselsättning som socialt mål i kravställande relaterat till upphandling är att det är möjligt att definiera och mäta. Begränsningen till ett mål underlättar prioritering och utvärdering, målet har viss koppling till kärnverksamheten samt till ägarens bredare strategier. Särskilt positivt är att sysselsättning är mål både för nyproduktion (tillfälliga projekt) och förvaltningsrelaterade kontrakt (löpande verksamhet), då det ligger närmast vad Östersundshem jobbar med och ger störst sysselsättningsmöjligheter på lång sikt. Nackdelen med att välja sysselställning som socialt mål är att det finns risk för undanträngning/kontraproduktivitet/suboptimering (om sysselsättningen bara omfördelas på orten till följd av en social klausul) och hur målgruppen för Östersundshems avgränsas kan ge upphov till missnöje (att inte de egna hyresgästerna eller åtminstone grannar prioriteras), men det kan som sagt kopplas till ägarens bredare målsättningar. Vi anser att sysselsättning är ett rimligt mål för Östersundshems sociala ansvarstagande, men valet av sociala mål bör ingå i en levande diskussion utifrån Europaparlamentets intention att fokusera på de områden med störst relevans för den egna verksamheten och där typen av upphandlingskontrakt har goda möjligheter att bidra till att tillgodose sådana sociala behov.

Slutrappport

Innanförskapsakademins som plattform

Tonvikten på sysselsättningsfrämjande åtgärder bland Östersundshems sociala krav i upphandling kretsar kring och utgår från verksamheten i IA. Verktuget för att nå målen är att skapa praktik- och anställningsmöjligheter för Innanförskapsakademins deltagare genom de upphandlade leverantörerna. Huruvida steget via IA är nödvändigt och/eller önskvärt för att bidra till Östersundshems mål (på ett effektivt sätt) kan diskuteras. Å ena sidan kan man tänka sig att kostnaden för programmet inte vägs upp av de sysselsättningseffekter som uppnås (i synnerhet om de individer som får jobb skulle ha fått jobb även utan IA). Å andra sidan kan man tänka sig att programmet bidrar med mer ramar och riktningar som kan ge bättre förutsättningar för långsiktig sysselsättning jämfört med om praktikanter skulle rekryteras av leverantörerna direkt från Arbetsförmedlingen.

Det kan finnas både fördelar och nackdelar med att ställa sociala krav via IA, och det kan gälla såväl för Östersundshem och entreprenören som för praktikanterna. En fördel med att ha IA som plattform är att det kan fungera som en signal till entreprenörerna om praktikantens ambition och färdigheter, en kvalitetsstämpel, samtidigt som Östersundshem som mellanhand kan fungera som kontaktperson och garant. Det här upplägget kan underlätta för entreprenörer som ser praktikanter som en osäker faktor och därmed överväger att avstå anbud. Även om entreprenören har möjlighet att avbryta praktiken om den inte fungerar enligt avtal med praktikanten kan både den upplevda risken att så ska ske och det befarade besväret att behöva avbryta vara lägre med en mellanhand, jämfört med om praktikanten kommer direkt från Arbetsförmedlingen. En annan fördel som redan har nämnts är att matchningen kan bli mer exakt vilket ytterligare minskar sannolikheten att praktiken ska behöva avbrytas när den väl inletts. För Östersundshems räkning är det förstås en fördel att kunna öka sannolikheten för att de redan antagna deltagarna ska få praktik och förhoppningsvis jobb, alltså att förbättra den redan pågående verksamhetens förutsättningar. För praktikanterna, å andra sidan, kan det vara en fördel att IA blir en trygghet gentemot företag, vilket kan minska risken att oseriösa företag systematiskt utnyttjar praktikanter som underbetald arbetskraft. Detta för tankarna till att ställa sociala krav på justa arbetsvillkor, men i stället kan det kan vara så att IA fyller det behovet.

Nackdelarna med att använda sig av IA som mellanhand jämfört med praktik förmedlad direkt av Arbetsförmedlingen kan vara att programmet blir ett relativt dyrt alternativ för Östersundshem och kommunen, jämfört med att i upphandlingen ställa (dialog)krav på praktik men låta entreprenören ordna det själv. Om det förekommer "cherry picking" av särskilt lovande deltagare torde den adderade effekten (på sysselsättning) av IA och dess praktik som arbetsmarknadsinsatsvara tveksam. Att nå 80% sysselsättning efter deltagande i IA är bättre än de flesta arbetsmarknadsprogram men kanske till en relativt stor kostnad per deltagare för något som skulle ha inträffat ändå (medan de som står längre ifrån arbetsmarknaden alltså är "obehandlade"). En nackdel för entreprenören kan vara att inte själv kunna välja praktikanter och även om Östersundshem menar att man förbättrar matchningen är antalet deltagare som praktikanturval begränsat. För praktikantens framtida anställningsmöjligheter kan det möjligen vara till nackdel om entreprenören upplever att IA är huvudsakligt ansvarig. Med ett mer direkt eget ansvar ökar möjligen villigheten att entreprenören anställer praktikanten på längre sikt.

Sammantaget kan vi konstatera att Östersundshem har valt att ställa sociala krav utifrån det område man tycker att man har behov av att adressera och som ligger i linje med ägarens generella mål. Det

medför en trovärdighet och stabilitet i de signaler som skickas till entreprenörer. Ändringen från specificerade krav till dialogkrav möjliggör för fler företag att delta i upphandlingar och minskar risken för att företag helt avstår från att lämna anbud. Det ökar sannolikheten att få såväl direkt som indirekt effekt på målområdet. Särskilt positivt är att kraven också gäller för entreprenörer som upphandlas inom drift och underhåll. Huruvida styrmedlet är ett effektivt sätt att nå målen om fler praktikplatser för IA och i förlängningen högre sysselsättning i Östersund utvärderas inte här, men det finns både (potentiella) för- och nackdelar med att använda IA som plattform för de sociala kraven, givet att verksamheten redan finns. Det är inte uppenbart att Östersundshem, som inte har några särskilt drabbade bostadsområden gällande arbetslöshet, bör ägna resurser åt arbetsmarknadsåtgärder. Samtidigt kan förebyggande insatser ge större effekt än att försöka lösa sociala problem när de redan har inträffat (Hultkrantz, 2015). Om detta är Östersundshems tanke bör man skapa förutsättningar för att på sikt kunna utvärdera verksamhetens effekt.

3.3.3 Modell för samhällsekonomisk analys för social hållbarhet i bygg- och fastighetssektorn

Samhällsekonomisk analys (bedömning) är en nationalekonomisk metod för att på förhand jämföra eller i efterhand utvärdera olika åtgärder där effekter i form av intäkter och kostnader vägs mot varandra för att värdera om samhällets resurser (tid, varor, tjänster, natur- och mänskliga resurser) används på det mest ekonomiskt effektiva sättet. De bästa/möjliga investeringsalternativen ställs mot att inte göra något och/eller mot varandra under antagandet att om ett alternativ genomförs så genomförs inte de andra alternativen (antingen för att det inte längre är möjligt, eller för att det inte finns några pengar kvar efter huvudalternativet). Intäkter som bara infaller i ett av alternativen räknas som en (alternativ)kostnad i övriga alternativ, liksom kostnader unika för ett alternativ räknas som en intäkt i övriga alternativ, dock utan dubbelräkning (Hultkrantz, 2015).

I det här avsnittet förs en diskussion kring de samhällsekonomiska effekter som lösningen med Attefallshus kan tänkas ha, jämfört med andra relevanta scenarier, och göra en bedömning av Attefallshusens företagsekonomiska lönsamhet och indirekta ekonomiska effekter utifrån de uppgifter som finns. När någon sorts insats, projekt eller investering som förväntas få konsekvenser för fler än de direkt inblandade ("samhället"/tredje part) ska genomföras är det ofta önskvärt att genomföra en analys av vilka dessa konsekvenser är. Analysen kan syfta till att få ett bredare beslutsunderlag eller till att utvärdera utfallet av en insats jämfört med ett kontrafaktiskt scenario. Vid sociala investeringar, dit Attefallshusen kan räknas, finns fyra typer av sociala effekter att ta hänsyn till (Hultkrantz, 2015). Det är värdet av förändrat humankapital (t.ex. språkkunskaper); kostnad för offentliga insatser (t.ex. lägre kostnader för arbetsförmedling eller högre kostnad för fortsatta studier); hälsa, överlevnad och livskvalitet (t.ex. mindre oro) samt kostnader för brottsoffer (kostnader för omfördelning av skattemedel tillkommer).

Östersundshems syfte med att köpa in Attefallshus var att tillgodose behovet av bostäder för asylsökande (vilket senare blev nyanlända och studenter/ungdomar), att undvika segregation genom småskalig förtätning, att erbjuda mervärden i form av integrationsfrämjande aktiviteter, att avlasta kön i väntan på nyproduktion och att förbättra restvärdet (jämfört med andra tillfälliga lösningar). Insatsen att upphandla och uppföra Attefallshus är ett sätt att adressera dessa behov och mål, men det fanns naturligtvis fler möjliga sätt att bemöta utmaningarna. Frågan är vad som är det bästa alternativet att jämföra med och vilket samhällsnettovärde husen bidrar med.

Slutrapport

Bakgrund

Östersundshem har upphandlat och uppfört ett antal Attefallshus i syfte att möta det akuta behov av bostäder för asylsökande som kom till Sverige 2015. Den ursprungliga tanken var att Migrationsverket skulle blockhyra Attefallshusen som skulle slås upp på tomter med tillfälliga bygglov. Genom anslutning till befintliga bostadsområden, samhällsservice och kommunikationer skulle integration underlätta och vid senare tillfälle när behovet av asylboende minskat skulle Östersundshem avveckla Attefallshusen med visst andrahandsvärde. Sedan upphandlingen gjordes har förutsättningarna förändrats eftersom Migrationsverket aldrig tecknade något avtal för att blockhyra. (Dessutom fälldes Östersundshem 2018 för otillåten direktupphandling i förvaltningsrätten vilket innebar en ökad kostnad.) Östersundshem, som alltjämt har bostadskö, har i stället använt Attefallshusen för att möta bostadsbehoven hos grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Det rör sig dels om nyanlända som fått uppehållstillstånd och under två års tid befinner sig i etableringsfasen med rätt till stöd att hitta bostad, dels svenska unga mellan 18-25 eller studenter. Ett mindre antal av husen hyrs av Östersundshem som utslusnings-/träningsboenden.

Den företagsekonomiska kalkylen har visat att projektet är en förlust, i synnerhet jämfört med de första prognoserna eftersom hyran behövde sänkas till följd av de nya förutsättningarna. Detta resultat behöver ses mot bakgrund av att Östersundshem var ålagda att på kort tid ordna ett visst antal bostäder för att möta behoven utöver de bostadsbehov som redan finns i kommunen. Den större frågan är vilka samhällsekonomiska effekter Attefallshusprojektet haft och kan få utöver de företagsekonomiska effekterna. Vilka aktörer och faktorer påverkas av den här lösningen och på vilket sätt? Vilka aktiviteter som Attefallshusen ger upphov till har också ett samhällsekonomiskt värde? Kunde Östersundshem ha fått större effekt genom ett annat tillvägagångssätt?

Samhällsekonomisk analys inom fastighetssektorn

Inom fastighetssektorn finns det flera exempel på renoveringsinsatser som tagit ett bredare grepp och adresserat också det socioekonomiska utanförskapet inom bostadsområden. Det allmännyttiga bolaget Telge Hovsjö genomförde stora tekniska och sociala insatser i miljonprogramsområdet Hovsjö i Södertälje för att vid sidan om det ekonomiska och fysiska kapitalet öka det organisatoriska och sociala kapitalet i området. Syftet var bl.a. att försöka förbättra sysselsättning/inkomster, skolresultat, brottslighet, trygghet och tillit. Vid utvärdering har det konstaterats att även om den företagsekonomiska kalkylen varit negativ kan det lett till en positiv utveckling för individer boende i området och på sikt haft stor påverkan på det socioekonomiska utfallet för någon som går från arbetslös och/eller kriminell till arbete (Nilsson & Lundmark, 2012). Utvärderingen gjordes baserat på starka antaganden om typindivider och resultatet bör betraktas med försiktighet men visar på ett sätt att vidga perspektivet från en strikt teknisk upprustning av byggnaderna. En annan liknande utvärdering med mer konservativ syn på vilka sidoeffekter som kan förväntas gjordes för miljonprogramsområdet Gårdsten och det allmännyttiga företaget Gårdstensbostäder utanför Göteborg. Den första utvärderingen kom fram till att upprustningen varit en förlust företagsekonomiskt men en vinst samhällsekonomiskt, då hänsyn togs till brottslighet, arbetslöshet, konsumentöverskott och spridningseffekter på grannområden. Sex år senare följdes utvärderingen upp vilket då visade en företagsekonomiskt rimlig avkastning eftersom Gårdstensbostäders egna kapital stigit till följd av högre fastighetsvärden (Lind & Lundström, 2008; Lind 2014). Även insatser på förvaltningsområdet (utan medföljande renovering) har utvärderats och konstaterat att extra sociala

Slutrapport

insatser kan vara både företagsekonomiskt och samhällsekonomiskt lönsamma, åtminstone sett över en längre period (Blomé, 2009; Blomé, 2010).

Vad är ett rättvisande jämförelsescenario?

En samhällsekonomisk bedömning som görs för att få ett beslutsunderlag inför en insats behöver jämföras med något för att få en uppfattning om hur olika alternativa sätt står sig mot varandra. Givet att ett visst problem ska lösas eller att ett visst mål ska nås finns olika sätt att nå dit, men inte alla behöver vara förmånliga sett till intäkter och kostnader eller effekter för de inblandade. Det finns (minst) två sätt att studera eventuella samhällsekonomiska effekter av Attefallshusen, dels inom ett geografiskt område, dels för en viss målgrupp. Beträffande påverkan på utvecklingen i det geografiska närområdet kan man jämföra med utvecklingen i kontrollområden som i alla avseenden liknar Attefallshusens "värdområden" gällande typ av bebyggelse, upplåtelseform, demografi och socioekonomiska faktorer men där inga Attefallshus placeras, som en indikation på ett kontrafaktiskt scenario. Det kan också tänkas att ett rättvisande geografiskt jämförelsescenario är ett som speglar det typiska alternativet för nyanlända som inte får bostad i Östersundshems Attefallshus, kanske på en mindre ort med kollektivtrafikmöjligheter eller att de nyanlända flyttar från länet p.g.a. bostadsbrist (d.v.s. att Östersundshem inte gör någon extra byggåtgärd för att möta gruppen nyanlända så att den företagsekonomiska investeringen är noll men samhällsekonomiska effekter kan finnas av att avstå byggande).

Eftersom poängen med utspridningen av Attefallshusen har varit att hålla nere koncentrationen av målgruppen så att de fåtal Attefallsboende i varje bostadsområde "sugs upp" i mängden kunde ett annat geografiskt jämförelsescenario vara ett (fiktivt) mer storskaligt (men mindre kostnadsdrivande) tillfälligt boende där fler ur målgruppen bor tillsammans, perifert eller i närheten av ett befintligt bostadsområde. Till skillnad från Attefallshusens småskaliga utspridning i "stabila" områden kan ett mer storskaligt boende resultera i negativa grannskapseffekter om det inom boendet skapas negativa normer som i brist på andra förebilder och motståndskraft inom civilsamhället får inflytande (Annadotter & Werner, 2017) Ett storskaligt boende i eller utanför ett bostadsområde kan leda till grannskapseffekter antingen inom målgruppen till följd av den höga koncentrationen eller på/från det närmaste befintliga bostadsområdet, men utan att veta vare sig hur målgruppen är eller vilket område som skulle tjäna som "värdområde" kan vi inte säga säkert vilken riktning grannskapseffekterna sannolikt skulle ha.

För utomstående kan man tänka sig att utformningen och placeringen av husen kan ha effekt på hur området upplevs av framför allt närboende, jämfört med liknande bostadsområden utan Attefallshus (positivt eller negativt). Bedömningen görs dock ur det investerande företagets perspektiv så utomståendes upplevelser får räknas som sidoeffekter av den beslutande aktörens insats.

Den huvudsakliga sidoeffekten vi är intresserade av, eftersom integration är målet vi vill uppnå genom att välja Attefallshus i stället för andra/inga lösningar, är Attefallsboendes möjligheter till sysselsättning. Den frågan, som kan estimeras genom tidigare effektstudier, ställs i sig mot ytterligare ett kontrafaktiskt scenario; vad skulle de nyanlända bota om de inte hade bota i Attefallshusen? Det säkra eller trodda scenariot utgör baslinjen för nivåer av sysselsättning och andra sidoeffekter på inkomst, hälsa och livskvalitet. Konkret innebär det att utvecklingen för målgruppen nyanlända (som enligt Östersundshems beslut bor i 80% av Attefallshusen) bör jämföras med en kontrollgrupp

Slutrapport

nyanlända som genom val eller placering hamnar i någon annan typ av bostad (för att få ett bra beslutsunderlag bör olika typer av alternativa bostadstyper och -områden inkluderas). Har man redan information om sådana sysselsättningseffekter från liknande studier går det bra att använda denna. Effekten på målgruppen är således en av de många tänkbara sidoeffekterna som kan räknas in i bedömningen av det geografiska jämförelsescenariot.

Effekter av Attefallshusen på längre sikt

I Polisens (2015) klassificering av utsatta bostadsområden utgår man från geografiskt avgränsade områden som karaktäriseras av låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Det finns enligt rapporten inga sådana områden norr om Gävle och i Östersund finns inga bostadsområden med tydligt hög koncentration av låg socioekonomisk status på samma vis som i flera större städer. Däremot finns det regionala variationer och inom kommunen och länet platser med drag av utsatthet, såsom låga genomsnittliga inkomster, låg utbildningsnivå och sviktande samhällsservice (Region Jämtland Härjedalen & Länsstyrelsen i Jämtlands län, 2018; Arbetsförmedlingen, 2018). Givet att det finns grannskapseffekter är det därför motiverat att arbeta för att nyanlända (och andra socioekonomiskt svaga grupper) inte blir bosatta i utsatta områden (och att inte områden i Östersund segregeras så att den typen av utsatthet uppstår).

Tanken med Attefallshusen var att de genom sin placering och aktiviteterna som knutna till husen skulle snabba på tiden för integrering och göra integrationen mer långsiktigt hållbar. De kontaktskapande aktiviteterna har uteblivit och visserligen deltar en del av de boende i IA men inte tack vare att de bor i Attefallshusen. Det görs ingen uppföljning om IA-deltagare som fått jobb också bor i Attefallshusen eller förs anteckningar över de boende om deras sysselsättning eller dylikt så eventuella sådana effekter skulle också bli svårämata. Samhällsekonomiska beräkningar bör hursomhelst göras utan att inkludera IA som visserligen har lös anknytning till Attefallshusen men som pågår oavsett Attefallshusens existens. Såsom insatsen fallit ut hittills är det ett djärvt antagande att Attefallshusen i sig leder till högre grad av sysselsättning (och andra variabler) för de boende, jämfört med om de skulle ha bott i Östersundshems ordinarie bestånd (snarare kan det argumenteras att nyanlända i Attefallshus och nyanlända i närliggande bostadsområden tillhör samma grupp). Däremot kan det tänkas att förutsättningarna är bättre än för motsvarande (kontroll)grupp som bor i något mer avlägsna, mer utsatta samhällen. Det går också att tänka sig att utformningen och placeringen av Attefallshusen har sidoeffekter som påverkar förutsättningarna för integration på andra områden, genom t.ex. graden av tillit eller antal grannkonflikter.

Vad bör ingå i en samhällsekonomisk bedömning av Attefallshusen?

Till investeringsbeslutet att köpa in Attefallshus vill vi förutom Östersundshems kalkyl för mark-, byggdrift- och underhållskostnader, hyror och försäljningsintäkt titta på indirekta effekter för företaget, de boende (i Attefallshusen och närboende) och andra intressenter. Precis som i fallet Gårdsten kan värdet för samhället, i det här fallet representerat av Östersunds kommun, kopplas till aktiviteter som fler människor i arbete, mer utbildning, bättre hälsa/livskvalitet och uteblivna negativa effekter som kriminalitet och skadegörelse (Lind & Lundström, 2008). Förutom de vanliga svårigheterna med att uppskatta värden på dessa effekter och att undvika dubbelräkning tillkommer svårigheten att välja ett rimligt kontrafaktiskt scenario och att veta vad som händer när Attefallshusen tas bort, eftersom det rör sig om så pass kort tid. Tidsaspekten är för övrigt relevant ur flera avseenden utifrån hur lång tid estimerade effekter förväntas hålla i sig.

Slutrapport

Noterbart i tabell 25 är att en del av exemplen kan härröra från samma orsak. Skadegörelse påverkar t.ex. grannars upplevelser, kostnader för att städa upp och möjligen betalningsvilja/fastighetsvärden i området eller att sysselsättning kan påverka både livsinkomst, livskvalitet, skatteintäkter och offentliga utgifter. Om skadegörelsen ökar kommer det att påverka alla dessa aktörer men värdet av en ökning/minskning ska bara räknas en gång i kalkylen. En del av posterna har inte ett självklart samband utan kan påverka både positivt eller negativt. Man kan t.ex. tänka sig att Attefallshusen påverkar de boendes hälsa och livskvalitet positivt genom eget boende, samtidigt som hälsan kan påverkas negativt av stress över att det är kortsiktiga kontrakt (det ena, det andra eller båda är möjligt).

Aktör som påverkas	Samhällsekonomiska kalkylkomponenter	Exempel
Företaget/ Östersundshem	Direkta kostnader	Byggnation, drift, underhåll, information
	Negativa sidoeffekter Direkta intäkter	Vakanser, störningsärenden Hyror, försäljning av Attefallshusen (restvärde), fastighetsvärden
	Positiva sidoeffekter	Image/publicitet, organisatoriskt lärande
Hyresgästerna	Negativa sidoeffekter: brottslighet	Motsättningar och konflikter, otrygghet
	Positiva sidoeffekter: högre humankapital eller förbättrad hälsa, överlevnad och livskvalitet	Språkutveckling, utbildning, sysselsättning, livsinkomst, trygghet, hälsa, livskvalitet, trygghet, tillit, samhörighet
Grannar	Positiva sidoeffekter	Trygghet, tillit, samhörighet, bättre belysning, förbättrad stadsbild, fastighetsvärden?
	Negativa sidoeffekter	Motsättningar och konflikter, otrygghet, försämrad stadsbild, nedskräpning/ skadegörelse, fastighetsvärden?
Samhället	Positiva sidoeffekter	Nyanlända stannar kvar, naturvärden, skatteintäkter/lägre offentliga utgifter för transfereringar, tillit, samhörighet
	Negativa sidoeffekter: offentliga insatser och brottsoffer	Naturvärden, (utgifter för) utbildning, offentliga utgifter för städning och brottsbekämpning

Tabell 25: Exempel på samhällsekonomiska kalkylkomponenter

När man identifierat vilka faktorer som är relevanta behöver de operationaliseras genom utvalda faktiska variabler eller proxyvariabler. En referensnivå etableras för de valda variablerna (nivå innan insatsens start) och uppskattade resultat från tidigare effektstudier eller faktiska mätningar får ett ekonomiskt värde (t.ex. sparade offentliga medel vid 10% minskad brottslighet) per individ/fall och per år/totalt.

Relevanta variabler att studera utifrån de identifierade faktorerna för effekter på bostadsområden är attityder och upplevelser bland närboende, vakanser/kö och fastighetsvärden i närområdet (signalerar betalningsvilja/konsumentöverskott), antal störningsärenden och anmälda brott, samhällsengagemang och samhällsservice. För att studera effekter på målgruppen, om inga effektstudier finns, är sysselsättningsgrad och tid till första arbetet, effekter på tillit, samhällsengagemang, (livs)inkomst, hälsa, utnyttjande av socialförsäkringssystemen och livskvalitet exempel på relevanta variabler.

Slutrapport

Resultat

När Östersundshem fattade beslutet om att upphandla Attefallshus gjorde man det baserat på andra förutsättningar än de som senare kom att gälla. Den största skillnaden gäller hyran som kan tas ut från Migrationsverket jämfört med som kan tas ut av nyanlända och andra på den ordinarie hyresmarknaden och som tidigare visat ett positivt resultat (Alexandrie Valo, 2016). Den företagsekonomiska kalkylen som baseras på indata från Östersundshem jämför den ursprungliga kalkylen (dock med samma hyresnivå som nu gäller) med det faktiska utfallet, nuvärdesberäknat över fem år. I bägge fallen går projektet med förlust vid en kalkylränta på 5%, och det faktiska utfallet var ungefär 130 000 kr sämre än prognosen. Skillnaden mellan de båda fallen står sig om en högre eller lägre kalkylränta används, men prognosfallet kan få ett positivt nuvärde på fem år vid den lägre kalkylräntan. Eftersom Attefallshusen står på tillfälliga bygglov bedöms det inte vara relevant att undersöka effekter på Östersundshems övriga fastighetsbestånd i områdena där husen uppförs. I genomsnitt kommer rationella aktörer sannolikt att bortse från denna period med avseende på huspriser, fastighetsvärden och även om det har förekommit protester som krävt resurser från Östersundshem är det på marginalen då situationen nu på det stora hela har normaliserats.

Eftersom det har gått så kort tid sedan inköp och uppförande kan den samhällsekonomiska kalkylen inte bli en analys av uppnådda effekter. Samhällsekonomisk analys kan ju användas som prognos och beslutsstöd inför en investering så metoden kan ändå i viss mån tillämpas, även om resultaten från kalkylen inte har lika stor möjlighet att vägleda kostnadseffektiva och investeringar. I den här bedömningen sker ett mellanting, som en första utvärdering av ett pilotprojekt. Om vi antar att Östersundshem inte var tidspressade och efter en genomförd företagsekonomisk kalkyl konstaterade att Attefallshusen skulle innebära en förlust – vilka kompletterande frågor skulle man vilja ställa för att konstatera att projektet ändå kan vara värt att genomföra (alternativt utesluta att det är mödan värt)? Bedömningen här baseras på effekten i de områden där Attefallshus har placerats (jämfört med områdena skulle ha fortsatt som vanligt).

(Sido)effekter på de Attefallsboende

Även om Attefallshusen hyrs ut till nyanlända, studenter och ungdomar som har svårt att komma in på bostadsmarknaden är nyanlända den huvudsakliga målgruppen som "behandlas" med Attefallshus. De nyanlända har i intervjuerna uppgett att de på det stora hela känner sig trygga att bo där, men att oron för att hitta boende längre fram finns kvar. Det har inte förekommit några direkta konflikter men intervjuerna tyder på att de boende känner sig utpekade, som exempel då polis tillkallats och man blivit orolig att det ska påverka grannarnas bild av de nyanlända negativt. De nyanlända känner viss samhörighet och tillit till sitt område och sina medmänniskor som kan leda till ett (jämfört med kontrollgruppen) högre samhällsengagemang framgent. Det förs ingen statistik över hur de nyanlända i Attefallshusen sysselsätter sig så det finns inga uppgifter på om grannskapet ökar sannolikheten för stärkt humankapital genom utbildning och/eller att få jobb snabbare eller i högre utsträckning jämfört med en kontrollgrupp. Utifrån det som framkommit i intervjuer och enkäter är det dock tveksamt om boende i Attefallshusen ensamt leder till bättre förutsättningar för att öka sin livsinkomst. Kanske kan Attefallshusboende i kombination med de tänkta aktiviteterna och/eller IA påverka chanserna. Att de nyanlända bor mer småskaligt bör leda till bättre språkutveckling (på svenska) jämfört med om man bor med många som talar ens eget språk och/eller ett gemensamt icke-modersmål. Om Attefallshusen har effekt på de boendes sannolikhet att integreras jämfört med en kontrollgrupp kan det uppskattas till ett ekonomiskt värde genom minskat behov av offentliga resurser men i prognoskedet finns inga

Slutrapport

mål för hur många/mycket man hoppas påverka. Däremot har effektstudier visat att en flytt till ett "bättre grannskap" (jämfört med att bo kvar i ett dåligt grannskap) ökar inkomsterna med 30% för unga (starkast effekt om barnet vid flytt var yngre än 13). Utifrån antagandet att samma effekt också gäller för livsinkomsten motsvarar det en ökning av livsinkomsten på 72 720 kr per år för någon som har en (för problemområden genomsnittlig) månadsinkomst på 22 200 kr (Fölster, 2017).

(Sido)effekter på grannskapet

Utifrån enkätsvaren kan vi konstatera att det finns både positiva och negativa attityder gentemot utplaceringen av Attefallshus i ens närområde; i genomsnitt för de sex studerade områdena var inställningen till största del neutral. Fritextsvaren kan kategoriseras i fyra områden: trygghet, naturen, integration och samhällsnytta. Det nämns både positiva och negativa upplevelser av hur tryggheten har påverkats. Några uttryckte sig positivt kring att marken används samtidigt som andra fritextsvar var negativa till att markanvändning och utsikt inskränkts. Bland tankar kring integration återfinns att det blir mer uppblandning och att chanserna till integration förbättras men också att Attefallshusen inte passar in och att det inom bostadsområdet blir en ökad segregation/utpekning. Enligt enkätsvaren har Attefallshusen haft låg effekt på integrationen, mätt som andel respondenter som haft kontakt med Attefallsboende, men drygt en femtedel av respondenterna ställer sig positiva till mer "vanlig grannkontakt". Vad gäller tankarna kring Attefallshusens samhällsnytta finns positiva åsikter kring att bostadsbristen adresseras och negativa åsikter kring resursanvändning, t.ex. att marken kunde ha använts bättre på något annat vis och att Attefallshusen inte är någon långsiktig lösning. Även om det inte är en effekt av Attefallshusen är det värt att nämna att majoriteten av respondenterna känner någon grad av samhörighet med sitt bostadsområde och tillit till andra, vilket är goda nyheter för eventuella grannskapseffekter. En hög grad av samhörighet och tillit hänger också ihop med mer positiv inställning till placeringen av Attefallshus i det egna området, vilket ytterligare torde förbättra förutsättningarna för integration och minska välfärdsförluster från placering av Attefallshusen. Det viktigaste är dock att resultaten ger en referensnivå för att kunna mäta effekter på inställning till Attefallshusen och dess boende, tillit och samhörighet vid senare tidpunkter.

(Sido)effekter på samhället

Eftersom det inte finns några indikationer på att brottslighet eller skadegörelse skulle påverkas av utplaceringen av Attefallshus bortser vi från de posterna i det här kortsiktiga fallet. Visserligen har det framkommit i intervjuerna att polisen har kallats till området, men det är inte systematiskt fler polisutryckningar till Attefallshusen jämfört med områdena de är placerade i. Om Attefallshusen har effekt på de boendes sannolikhet att integreras jämfört med en kontrollgrupp som beskrevs bland effekter på de nyanlända kan det uppskattas till ett ekonomiskt värde också för staten genom minskat behov av offentliga resurser. Fölster (2017) räknade med att om en familj med två barn flyttade till ett "bättre område" innan barnen fyllt 13 skulle båda barnens totala ökade livsinkomst på ungefär 6 miljoner kronor åtföljas av skatteintäkter på cirka 3 miljoner kronor. Den ekonomiska effekten av att dessa barn inte heller behöver olika sorters offentligt stöd, såsom bostadsbidrag, räknas inte in men ska ha i åtanke.

Slutdiskussion

I det här avsnittet diskuteras hur förfarandet av en samhällsekonomisk bedömning av Attefallshusen bör gå till snarare än räknar fram några samhällsekonomiska resultat eller prognoser. Här identifieras aspekter som har påverkat förutsättningarna för samhällsekonomisk analys, nämligen oklara mål med

Slutrapport

insatsen, otydliga referens-, kontrollgrupps- och jämförelsealternativ, ingen startpunkt för bedömningen och ingen tänkt tidshorisont för insatsen. Den företagsekonomiska kalkylen visade, med de ändrade förutsättningarna, en förlust och troligen en större förlust än om samma antal tillfälliga bostäder för asylsökande (som sedan blev nyanlända) hade byggts mer storskaligt och sammanhängande. Det är tveksamt om boendeformen bidragit med mervärden för målgruppen, vare sig i form av kontaktnät för arbetsmarknadsintegration eller i form av grannskapssamvaro men å andra sidan har det inte heller förekommit några direkta konflikter. Om det stämmer att Attefallshusen påverkar de nyanländas möjligheter att få jobb skulle det kunna ge stora samhällsekonomiska intäkter redan om en liten andel får jobb. Det är dock viktigt att inte glömma att uppskatta hur stor del av resultatet skulle ha hänt ändå, utan Attefallshusen, och dra bort det och insatsresurserna från resultatet för att få nettopåverkan, d.v.s. den samhällsekonomiska effekten av Attefallshusen. Ett positivt samhällsekonomiskt värde skulle ge stöd för att satsa på den här sortens småskaliga förtätningar i framtiden.

En framtida samhällsekonomisk bedömning av nuvarande Attefallshusen kan utgå från en jämförelse med utvecklingen i en kontrollgrupp av bostadsområden sett till variabler som rör demografi, typ av bebyggelse och upplåtelseform, brottslighet samt socio- och fastighetsekonomiska effekter. Utöver dessa variabler kan en uppföljning ske bland Attefallsboende och grannskapet avseende hur attityderna till Attefallshusen har utvecklats, hur de boendes hälsa och välbefinnande/livskvalitet har utvecklats, och hur både målgruppen och grannarna upplever trygghet, tillit och samhörighet. Utifrån detta har den här studien bidragit med en bättre grund för framtida utvärderingar.

3.4 Delprojekt 3: Kritiska gränssnitt i utvecklingen av en hållbar stadsdel: Hur infrias goda intentioner i praktiken?

3.4.1 Tillvägagångssätt och övergripande resultat

Detta delprojekt syftade till att studera hur man genom byggprocessens genomförandefas kan utveckla och vidmakthålla hållbarhetsfaktorer med avseende på initialt uppställda mål och verkligt utfall. Byggandet i Sverige är generellt en relativt linjär process, där olika aktörer agerar i olika faser av processen. Informationen om vad som ska byggas måste överföras från en aktör till en annan och i en linjär process sker detta under en begränsad tidsperiod ofta i samband med kontraktsskrivning. Dessa tillfällen där informationen överförs kan betecknas kritiska gränssnitt.

Studien har huvudsakligen utgått från Storsjö Strand, ett expansionsområde i Östersunds kommun med stort fokus på hållbarhet. Det är ett långsmalt område i direkt anslutning till stadens centrum som begränsas av Storsjön i väst och järnvägen i öst. Området växte fram mellan 1870- och 1970-talen, då schaktmassor i omgångar tippades ut i sjön längs strandkanten och strandlinjen successivt förflyttades utåt. Den utfyllda marken har tidigare använts för upplag av tyngre verksamheter, utnyttjats av kol- och koksbolag samt byggvaruhandel. Idag är stora delar av området obebyggt. Redan 1986, i samband med stadens 200-årsdag, tog kommunen emot ett modellbygge över området i syfte att ge idéer och inspirera till en aktiv omvandling av området. Modellbygget fyllde sitt syfte och ett förslag till översiktsplan arbetades fram men slutfördes aldrig. I början av 1990-talet påbörjades ett projekt inkluderande hotell och bostäder på området, men inte heller detta slutfördes. I och med den nya detaljplanen som vann laga kraft den 30 september 2015 är målsättningen för området att bli ett attraktivt och tillgängligt tillägg till stadens centrum. Östersunds kommun har stora planer när det gäller hållbarhet för stadsdelen:

Slutrapport

Stadsdelen ska försörjas av förnyelsebara energikällor och visa vägen till framtidens klimatsmarta byggnationer där ett livscykelperspektiv ligger i fokus” (Östersunds Kommun, 2014, s. 22).

Storsjö Strand är ett område i Östersund där kommunen i samarbete med privata fastighetsföretag, primärt NCC, avser att etablera en unik och hållbar stadsdel. Mittuniversitetet och EHB har sedan tidigare medverkat i branschrådet för hållbart byggande, ett nätverk för att stärka utbildning, forskning och en strategisk utveckling av byggsektorn i regionen. I branschrådet är Staffan Sjömark från Sveriges byggindustrier ordförande och Peter Burman från NCC är vice ordförande och det var i det sammanhanget som detta delprojekt initierats.

Projektet Storsjö Strand hade goda intentioner vad gäller de olika hållbarhetskriterierna i de initiala faserna och var därför ett intressant case att följa samtidigt som den kompetens som Mittuniversitetets forskare besitter kunde användas även när dessa intentioner skulle omsättas i genomförandefasen. För att kunna belysa detta under olika förutsättningar har kompletterande studier genomförts av andra byggprojekt. Här kan särskilt nämnas Hallstaborgsprojektet i Ånge kommun. Delprojektet har genomförts i samverkan med Byggindustrierna, NCC, Skanska, Peab, INAB, Ånge kommun, ÅFA, Sundsvalls kommun, Kramfors kommun och Örnsköldsviks kommun. Studier av rutiner och verksamheter med koppling till delprojektets syfte och mål i dessa företag och kommuner ingår som en viktig del i delprojektet. Det finns även många kopplingar till och samarbete med andra delprojekt. Här kan nämnas delprojektet om Attefallshusen och särskilt praktikantprojektet i IA i regi av Östersundshem där Skanska haft en nyckelroll. Vi har också bidragit med hållbarhetsanalyser och livscykelanalyser för att bedöma hur ambitionsnivåerna när det gäller krav och kriterier förändrats under processens gång. Utvärderingen och livscykelanalysen har till stor del genomförts som ett självständigt arbete av Caroline Olsson och Hanna Rudeklint vid byggingenjörprogrammet i Östersund under handledning av forskande adjunkt Jonas Jonasson och professor Morgan Fröling.

Sammantaget visar vår studie att de kommunikations- och informationsproblem som uppstår mellan program- och projekteringsskedet och produktionsfasen kan åtgärdas med hjälp av integrerad planering och bättre kontinuitet i byggprocessen. Detta kan överbryggas genom att bärare av de ursprungliga visionerna medverkar i processens alla skeden från det tidiga idé- och programskedet till färdig byggnad.

3.4.2 Strategiska insatser för överbryggande av kritiska gränssnitt

Byggherrens roll i byggsektorn har förändrats över de senaste 70 åren, från att varit ägare, hyresvärd, utvecklare, konstruktör, projektledare och entreprenör i samma person, till att vara endast projektägare (Delsenius 2009). Detta skifte har lett till en generell försvagning av byggherrens byggande och upphandlingskompetens, och byggkunnandet koncentreras hos en part i förhandlingarna. I kombination med det faktum att ett typiskt flerbostadshus i Sverige byggs för att säljas, kan det därför finnas en risk att produktionsekonomiska faktorer prioriteras högre än framtida ägares behov och önskemål (Byggkommissionen, 2002).

Byggprocesser är komplexa till sin natur, med många aktörer inblandade i olika skeden och de kännetecknas av kritiska gränssnitt då många och i vissa fall samtliga aktörer byts ut. Viktiga sådana är från program till projektering sedan till produktion då arkitekter och konstruktörer överlämnar handlingar till byggföretag och underentreprenörer som ska utföra det som projektörerna beskrivit.

Slutrapport

Här riskerar många goda intentioner och höga ambitioner när det gäller hållbarhet från det tidiga programarbetet att förändras eller gå förlorade. Detta kan överbryggas genom att bärare av de ursprungliga visionerna medverkar i processens alla skeden från det tidiga idé- och programskedet till färdig byggnad. För att möjliggöra detta måste även de entreprenadjuridiska aspekterna i processen beaktas. Kommunikation och ändamålsenliga informationssystem är genomgående en kritisk faktor. Fel och misstag på arbetsplatsen kan till övervägande del hänföras till brister i informationsöverföringen. Detta gäller på alla plan. Kan detta problem lösas skulle situationen förbättras radikalt.

Hållbarhet adderar än mer komplexitet till ett projekt, inte minst eftersom betydelsen av ordet hållbarhet varierar mellan olika aktörer. Nya byggtekniker eller material kan behövas, och likaså specialkompetens från andra områden. När olika aktörer förhandlar med målsättningen att sluta ett avtal så är det ideala utfallet att resultatet är fördelaktigt för alla parter, även om parterna har delvis motstridiga intressen. Resultatet av en förhandling är vanligen en kompromiss, men även i projekt som har ett uttalat hållbarhetsfokus så leder förhandlingarna typiskt till att miljön får den sämsta "dealen" (Svane et al., 2011) inte minst till förmån för produktionsekonomiska faktorer. Det är därför vanligt att ambitionsnivåerna förändras mellan kritiska gränssnitt under processens gång. Exempelvis i form av att initialt högt ställda krav på hållbarhet ändras till förmån för traditionella lösningar.

I skarven mellan två faser i byggprocessen kan det sociotekniska systemet helt och hållet bytas ut med kommunikations- och informationsproblem som följd. Detta tenderar framför allt att ske mellan program- och projekteringskedet och genomförandeskedet. I utvärderingen av hur kommunens hållbarhetsprogram fallit ut för de två första husen på Storsjö Strand intervjuades berörda byggherrar samt Östersunds kommun (Olsson och Rudeklint 2018). I ett första steg undersöktes om hållbarhetsprogrammet och hållbarhetsmålen men även intentionerna bakom dessa överfördes över det kritiska gränssnittet mellan byggherrar och entreprenörer. För att klara kommunens högt ställda ambition gällande hållbart stadsbyggande för området har ett gestaltungsprogram för hela området och ett ekologiskt hållbarhetsprogram för etapp 1 arbetats fram. Gestaltungsprogrammet är tänkt att fungera som ett gemensamt underlag för kommun och byggherrarna angående projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom den nya stadsdelen och på så vis säkerställa att valda nivåer för hållbart stadsbyggande hålls vid genomförandet (Östersunds Kommun, 2013a). Hållbarhetsprogrammet beskriver hur arbetet från idéskede till förvaltning ska genomföras för att hållbarhetskraven ska uppnås och vara det centrala styrdokumentet för all planering och alla hållbarhetsperspektiv på Storsjö strand. För att uppnå en hög hållbarhetsprofil i projektet Storsjö strand och nå målsättningen för utvecklingsarbetet med nytänkande, attraktiva och innovativa lösningar i utvecklingsprojektet har kommunen gått in med finansiering om 5,4 miljoner kr men också sökt och erhållit anslag på 2,7 miljoner kr från Delegationen för hållbara städer. (Östersunds kommun, 2013b). Denna aktivitet har genomförts i form av en utvärdering av hållbarhetsprogrammet, samt en livscykelanalys för två av kvarteren i området Storsjö Strand. Persson Invest är byggherre för det ena kvarteret som kallas kvarter C/hus C och Genova har byggherreansvaret för det andra som kallas kvarter B/hus B.

Kravnivån för hållbarhetsarbetet har ställts utifrån att projektet ska följa nationella, regionala och Östersunds miljömål, och därutöver är målen för byggnaderna BREEAM Communities 2012 samt Miljöbyggnad 2.1 nivå GULD för nybyggnader. BREEAM är utvecklad av Building Research

Slutrapport

Establishment (BRE) och är ett miljöcertifieringssystem (Environment Assessment Method, EAM) (BREAAAM, 2016) som bl.a. ger extra poäng för användande av livscykelanalys (LCA) för att LCA ger ökad insikt och förståelse för de betydande miljöaspekterna för ett byggnadsverk ur ett livscykelperspektiv (IVL, 2016a). Miljöbyggnad är det mest spridda certifieringssystemet för byggnader i Sverige och kan tillämpas för både nya och befintliga byggnader i alla storlekar. Certifieringsnivåerna som är anpassade till de svenska förhållandena är Guld, Silver och Brons och värderar bl.a. kvaliteterna energi, inomhusmiljö och material (Sweden Green Building Council, 2016).

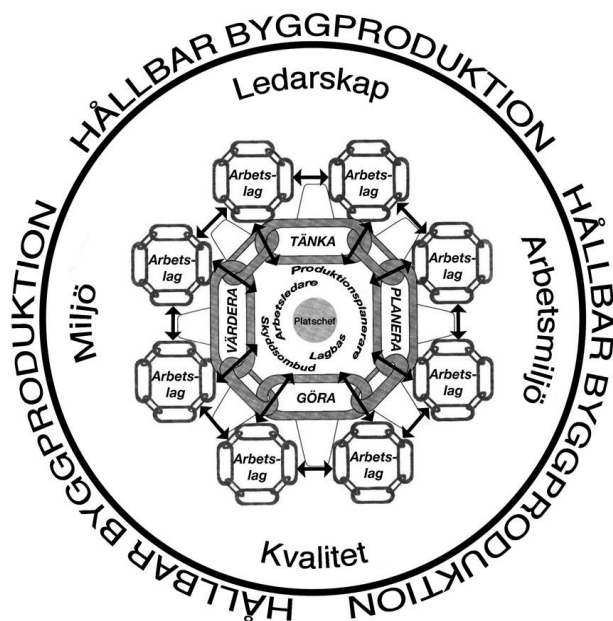
För att främja ytterligare hållbarhetsarbete utöver basnivån har Östersunds kommun gett en viss markrabatt till Persson Invest som bygger sitt hus på Storsjö Strand i limträ. Utifrån ovan nämnda kravnivå har projektspecifika detaljmål för ekonomiska, ekologiska och sociala mål formulerats utifrån sex extra prioriterade fokusområden. Dessa fokusområden är livskraftig stadsutveckling, kropp och själ, lokalt näringsliv, hållbar mobilitet, klimatsmart byggande samt kretslopp. Till varje fokusområde finns en hållbarhetschecklista med specifika delmål och kravnivåer (Östersunds kommun, 2013b). I Markanvisningsavtalet för Storsjö strand framgår att hållbarhetsprogrammet med dessa checklistor utgör grundkrav som ska fullgöras för att få förvärva mark (Östersunds kommun, 2013c).

Analysen visar att Genova och kvarter B har flest mål som uppfylls helt (ca 30%), d.v.s. en knapp tredjedel av kraven i hållbarhetsprogrammet är helt uppfyllda. Dock är 21% av målen inte alls uppfyllda. Persson Invests svar visar att kvarter C har drygt 25% av målen från hållbarhetsprogrammet helt uppfyllda och drygt 30% delvis uppfyllda. Kvarter C har mindre andel hållbarhetsmål som inte uppfylls alls än Kvarter B (11,6%), men då andelen ej besvarade frågor är större för kvarter C än för kvarter B. Persson Invest har 74,4% av målen som uppfylls helt, i hög grad eller delvis, medan Genova har 62,8% av målen som uppfylls helt, i hög grad eller delvis. Mot bakgrund av att vissa mål i hållbarhetsprogrammet är svåra att uppfylla kan man ändå dra slutsatsen att måluppfyllelsen är förhållandevis god.

Studierna av hållbarhetsprogram och livscykelanalyserna visar att vad som verkligen är realistiskt och genomförbart skulle kunna förbättras till kommande etapper. Personer med praktiskt byggnadstekniskt kunnande borde involveras tidigt i processen. Erfarenheten visar att en sådan integrerad planering skapar ett mer kostnadseffektivt byggande med mindre konflikter senare i processen då det ger förutsättningar för att slippa göra ändrings- och tillägsarbeten under projektets gång. Hållbarhetsprogrammet har ändå genomsyrat hela processen. De båda byggherrarna har varit medvetna om innehållet i dokumenten och arbetat för att i möjligaste mån uppfylla målen. Med reviderade och mer mätbara mål kan hållbarhetsprogrammet förbättras ytterligare till kommande etapper av området Storsjö Strand. För att hållbarhetsprogram ska kunna implementeras fullt och de ursprungliga intentionerna bibehållas bör byggherrarna vara med på ett tidigt stadium i projektet, i syfte att öka den egna kompetensen men även för att bidra med kunskap.

3.4.3 Erfarenhetsåterföring från genomförandefas till program- och projekteringsfas

Som en kompletterande studie har några andra byggprocesser följts som jämförande exempel och i syfte att vidareutveckla och pröva modellen "Hållbar Byggproduktion" (se figur 4) som formulerades i strukturfondsprojektet "Hållbara Utvecklingsprocesser" och bygger på mångårig forskning om integrerad planering av byggprojekt med delaktighet av alla medverkande aktörer under processens gång (Mikaelsson & Larsson, 2014).



Figur 4: Modell för hållbar byggproduktion.

Inom ramen för delprojektet har speciellt studerats hur arbetsmiljöplanen kan utgöra utgångspunkt för en sådan process för kontinuerlig erfarenhetsåterföring. Arbetet har följts av forskarna under delar av projekterings- och hela produktionsfasen fram till färdigställande. Hallstaborgsprojektet under ledning av ÅFA är ett tydligt exempel på hur ett byggprojekt kan genomföras med en variant av hållbar byggproduktion med arbetsmiljöplanen som styrande dokument. En arbetsmiljöplan (AMP) för hela byggprojektet ska tas fram redan innan byggarbetsplatsen etableras. Det är byggherren (BAS-P) som ska se till att detta sker. Meningen är att arbetsmiljöplanen sedan ska användas under byggskedet. Den samordningsansvarige (BAS-U) ska se till att den finns tillgänglig på det gemensamma arbetsstället så snart som byggarbetsplatsen etablerats. Denne ska också genomföra de anpassningar av planen som behövs.

Det speciella med ÅFA-projektet vad gäller integrerad arbetsmiljöplanering är att en arbetsmiljöplan upprättats i tidigt skede innan någon annan planering anpassats i produktionsprocessen. Arbetsmiljöplanen var initialt förankrad i beställaren ÅFAs intentioner och projektören BAS-P hade regelbunden medverkan under byggmöten. Företaget byggde i egen regi, i form av en generalentreprenad där ÅFA fungerade som både beställare och generalentreprenör med konsultföretaget Thyréns (BAS-P) som projektör. I och med detta hade företaget fullständig styrning över projekteringen och produktionen. Byggmöten är en juridisk bindande arena för produktionsstyrningen och ett forum för produktionsplanering där alla involverade är med: exempelvis beställaren (generalentreprenör), underentreprenören, projektören samt brukaren. I dessa bygg- och planeringsmöten tas ekonomiska, juridiska, produktionsplanerings- och arbetsmiljöfrågor upp på dagordningen (Mikaelsson, 2017).

Arbetsmiljöplanen är det enda lagstadgade planeringsinstrumentet för ett byggprojekt och det går utmärkt att nyttja som utgångspunkt för en planering i enlighet med modellen om hållbar byggproduktion i figur 4. Enligt modellen behövs mer fokus på organisatorisk och social arbetsmiljö genom att se till att medarbetarna blir sedd av chefen och ledarna. Det ska finnas möjlighet att ge och ta emot feedback. Det ska finnas genomförbara och tillgängliga hjälpmedel för alla medverkande i ett byggprojekt. Här har NCC utvecklat en tydlig plan som kan användas som förebild och där ingår bl.a.

Slutrapport

ett funktionsverktyg som ska vara tillgängligt för alla på bygget. Det ska främja flexibilitet för medarbetarna i syfte att anpassa det egna arbetet till den löpande planeringen.

3.5 Delprojekt 4: Kunskapsgenerering och erfarenhetsutbyte

Detta delprojekt har löpt parallellt med övriga delprojekt med ambitionen att knyta samman dessa genom dialogseminarier och hållbarhetsdagar för kunskapsgenerering och erfarenhetsutbyte inom hållbart samhällsbyggande. Vid dessa tillfällen har forskare, primära och sekundära intressenter deltagit. Samtliga intressenter har fått tillgång till aktuella resultat och kunnat diskutera dessa innan resultaten presenterats offentligt. Utöver dessa särskilda arrangemang har delprojekt 4 verkat för att väcka debatt om de konfliktytor som uppstår i skärningspunkten mellan olika hållbarhetsdimensioner och mer generell informationsspridning om HåSa-projektet i form av rapporter, artiklar, böcker, cellfilms och poddar. Sammantaget har det producerats två antologier, två rapporter, två artiklar och fem poddar (se Appendix för mer detaljerad information). Var och en av de två antologierna består av kapitel skrivna av forskare från HåSa-projektet, forskare från andra lärosäten och praktiker. De två artiklarna har presenterats vid internationella vetenskapliga konferenser i Sverige, Ungern och Österrike. Statistik visar att de fem poddarna laddats ned runt 400 gånger vardera, vilket enligt Mittuniversitetets kommunikationsavdelning är ett bra lyssningsantal jämfört med andra liknande poddar vid universitetet. Såväl forskare och praktiskt yrkesverksamma som på något sätt varit knutna till HåSa-projektet har bidragit till att sprida resultat och information om det arbete som gjorts vidare till andra. Vidare har deltagare i projektet varit med i den grupp som byggt upp ett hållbarhetsnätverk vid Mittuniversitetet. Tabell 26 ger en översikt över de aktiviteter som arrangerats inom ramen för delprojekt 4, vilka beskrivs närmare under separata rubriker.

Aktiviteter	2016		2017		2018		2019	
	HT	VT	HT	VT	HT	VT	HT	VT
4. Kunskapsgenerering								
a. Dialogseminarium								
Noten (1)					x	x	x	
Skepparen (2a)					x	x	X	
Attefallshus (2b)						x		
Storsjö strand (3)		x			x	x		
Forskarfredag (Sundsvall)			x					
Forskarfredag (Östersund)			x					
Besök i mindre kommuner (Ånge)					x			
b. Hållbarhetsdagar								
Forskarmöte Hallstaberget (Sollefteå)	x							
Åre sustainability summit (Åre)			x					
Hållbarhetsdag & Bokrelease (Sundsvall)			x					
Hållbarhetspoddar			x	x				
SRA-E Symposium					x			
Sommarskola								
Projektpresentation (Sundsvall)								x
Projektpresentation (Östersund)								x
c. Generell modell								
Presentation Umeå						x		

Tabell 26: Aktivitetsöversikt delprojekt 4

3.5.1 Dialogseminarier

Syftet med dialogseminarierna har varit att sprida kunskap från delprojekten och föra diskussioner kring detta. Seminarierna har också möjliggjort nya utvecklingsprojekt och att vidareutveckla sådana som redan initierats i form av en bestående dialogmodell för kunskaps- och erfarenhetsutbyte inom hållbart samhällsbyggande. Sammantaget har vi, som framgår av tabell 26, arrangerat 13 dialogseminarier under projektiden. Till dessa seminarier har projektet bjudit in primära och sekundära intressenter. Exempel på detta är när delprojekt 3 presenterat studier från Storsjö Strand för delprojektets samarbetspartner till vilket även andra byggföretag och branschorganisationer bjudits in. När resultat från studien om (o)kodade rum för rörelse presenterades var det första gången personer träffades över förvaltningsgränserna för att stimulera dialog. Utöver de seminarier vi själva arrangerat har resultat presenterats på konferenser och workshops som andra aktörer arrangerat. Det gäller t.ex. en informationsinsats om HåSa-projektet och en resultatpresentation avseende delprojekt 2a i samband med att bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson besökte Skepparens trygghetsboende samt en kombinerad press- och samverkansträff arrangerad av Näringslivsbolaget i Sundsvall där resultat från delprojekt 1 presenterades.

Vidare har tre av de arrangerade dialogseminarierna varit inriktade mot att utveckla den kulturella hållbarhetsdimensionen där vi särskilt bjudit in forskare verksamma inom en humanistisk vetenskapstradition för att utforska vad kulturdimensionen har att erbjuda. Detta arbete resulterade i en antologi med titeln "Vad är kulturell hållbarhet? Fördjupande perspektiv på begreppets innehåll, användning och vetenskapliga relevans", där 18 forskare från Mittuniversitetet prövar sina argument i ett sammanhang där fokus ligger på att utveckla och värdera nya sätt att förstå och tillämpa kulturbegreppet.

Vid alla dialogseminarier har vi delat ut informationsmaterial också om HåSa-projektet i dess helhet samt gjort reklam för antologin med titeln "Hållbarhetens många ansikten" och de olika HåSa-poddarna (som finns tillgängliga på Mittuniversitetets hemsida för HåSa-projektet och länkar på Facebook). Våra dialogseminarier har gett ringar på vattnet och representanter för de olika delprojekten har blivit intervjuade av journalister, inbjuden som talare på olika event t.ex. forskarfredag, Rotarymöten och bostadsmässor.

3.5.2 Hållbarhetsdagar

Till skillnad från dialogseminarierna har hållbarhetsdagarna, i stället för att presentera riktade resultat från enskilda delprojekt, haft ett bredare fokus och fokuserat på hållbart samhällsbyggande med koppling till de fyra hållbarhetskategorierna (ekonomisk, ekologisk, social och kulturell) där främst forskare från Mittuniversitetet har bidragit med sin kompetens på området. Inom ramen för projektiden har det sammantaget arrangerats nio hållbarhetsdagar (plus en sommarskola för skolungdomar). Vid några tillfällen har nationella och internationella experter bjudits in och goda praktiska exempel diskuteras för att öka de små och medelstora företagens kompetens om hur det går att arbeta för att integrera olika hållbarhetskriterier.

Som framgår av tabell 26 arrangerades en första hållbarhetsdag i form av en workshop i Sollefteå. Internationella och nationella experter samt forskare från Mittuniversitetets forskningsenheter CER,

Slutrapport

EHB, FGV och RCR deltog i workshopen för att bidra med inspiration, idéer och kompetens till HåSa-projektet. Det var under denna dag som den populärvetenskapliga antologin "Hållbarhetens många ansikten" initierades. Interna och externa intressenter (bl.a. de som var med på ovan nämnda workshop) bjöds in att för att skriva olika bidrag.

Den andra hållbarhetsdagen som arrangerades inom ramen för projektet tog tillvara erfarenheterna från den första och för att nå ut till en bredare målgrupp valde vi att samarrangera den med Åre Sustainability Summit (ÅSS). Uppmuntrade av synpunkter från representanter i projektets styr- och referensgrupper deltog tio projektdeltagare för att presentera HåSa-projektet och dess delprojekt. Vi arrangerade en föreläsning, medverkade i en paneldebatt, spred information om projektet i en monter i utställningshallen, via egna kanaler och i egna nätverk samt exponerade projektet i officiellt material. Tillgången till ett upparbetat nätverk med stor attraktionskraft gav på detta sätt HåSa-projektet både uppmärksamhet och möjlighet att sprida resultaten. Genom att dra nytta av befintliga arrangörer frigjordes projektdeltagarnas tid (genom att inte själva behöva dra hela arrangörslasset). Alla som närvarade på konferensen gavs därmed tillfälle att även fånga upp trender inom hållbarhetsområdet, bl.a. från stora aktörer som IKEA, för att kunna sprida dessa vidare till medverkande företag och kommuner i HåSa-projektet. På konferensen deltog även en av projektets viktigaste samarbetspartners, Östersundshem, och olika aktiviteter gjordes tillsammans med dem.

Vår tredje hållbarhetsdag arrangerades i december 2017 i Sundsvall (med 35 närvarande deltagare). Resultat från HåSa-projektet presenterades, olika hållbarhetsdimensioner diskuterades och den populärvetenskapliga boken lanserades. Vi hade också grupparbeten där aktörer med olika bakgrund fick i uppgift att förhandla och argumentera för olika hållbarhetsdimensioner.

Ytterligare en hållbarhetsdag arrangerades i form av ett hållbarhetssymposium vid en internationell konferens, Society for Risk Analysis Europe, som arrangerades vid Mittuniversitetet i juni 2018 i Östersund, där resultat från samtliga delprojekt presenterades. Syftet med detta arrangemang var att sprida våra resultat också i en inomvetenskaplig och internationell kontext.

Vidare lanserades hållbarhetspoddar vid två tillfällen samt hölls avslutande resultatpresentationer i såväl Sundsvall som Östersund våren 2019. I Sundsvall hölls denna resultatsammanställning i anslutning till en nationell konferens som tillkom på initiativ av en av HåSa primära intressenter, HSB Södra Norrland (och som planeras blir en årligen återkommande konferens. Här deltog närmare 80 personer. I Östersund gjordes resultatpresentationen i ett mindre format och i samverkan med några av projektets primära och sekundära intressenter. Här deltog cirka 20 personer.

Utöver detta arrangerades en kompletterande två dagars hållbarhetsutbildning för 16 sommarjobbare (17-19 år) på Sundsvalls kommun i form av en sommarskola. Under dagarna fick ungdomarna kunskap om de globala hållbarhetsmålen, demokrati och jämställdhetsfrågor samt möjlighet att diskutera dessa i förhållande till varandra samt själva designa en podd (den femte och sista i HåSas serie av poddar) för att nå ut till fler personer i aktuell målgrupp.

3.5.3 Utveckling av generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser med fyra hållbarhetsindikatorer

Ett av målen för projektet var att utveckla en modell för hållbara bygg- och boendeprocesser med utgångspunkt i ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella hållbarhetsdimensioner. Inledningsvis utgick vi från en ideal modell eller illustration där alla dimensioner är lika stora och där det inte heller ser ut att råda någon motsättning dem emellan. I själva verket har vi noterat att den ekonomiska dimensionen tenderar att växa sig större än övriga tre dimensioner ganska tidigt i de undersökta byggprojekten för att expandera ytterligare över tid (på bekostnad av övriga dimensioner).

I utvecklingen av en generell modell har vi sett att behovet av att finna ett antal metoder som kan hantera kritiska skeden och motverka att ekologiska, sociala och kulturella aspekter förhandlas bort. Utvecklingsarbetet har haft sin utgångspunkt i den modell vi inom projektet använt för att illustrera de fyra dimensionerna (se figur 1), men utarbetats vidare utifrån resultaten i projektens delstudier. Den 20 november 2018 var projektledaren för HåSa inbjuden av Föreningen Byggnadskultur i Umeå för att berätta om projektet och arbetet med att försöka forma en generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser utifrån ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella aspekter. Rubriken var Hållbarhetens många ansikten och projektet beskrevs enligt följande: "Är det möjligt att förena ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet? Föredraget handlade om problem och möjligheter beträffande hållbarhetsaspekter, inklusive några av de resultat som diskuteras i boken Hållbarhetens många ansikten." De kunniga åhörarna gav värdefull feedback till HåSa-projektet genom egna erfarenheter och på andra sätt införskaffade insikter beträffande stora byggprojekt och hållbarhetsarbete. Vid seminariet gjordes reklam för den bok som publicerats inom ramen för projektet och för de fem hållbarhetspoddarna.

Vår utgångspunkt var således att en tämligen enkel och traditionell modell skulle kunna tillämpas genom alla faser i byggprocessen och ligga till grund för fortsatt utveckling av hållbart samhällsbyggande, men vi har fått ompröva detta av följande skäl:

- Externa faktorer (t.ex. reglering) ställer till problem. Dessa faktorer kan inte styras av bygg- och fastighetsföretag och påverkar möjligheterna att agera utifrån en standardiserad (ideal) modell.
- "Glädjekalkyler" behöver göras och/eller höga ambitioner anges för att överhuvudtaget kunna starta byggprojekt, vilket gör att omförhandlingar kan behöva göras senare i processen och att ekologiska, sociala och kulturella hållbarhetsdimensioner kan komma att nedprioriteras.
- Tidspress gör att projekten forceras och hållbarhetsarbetet nedprioriteras.
- Det finns branschspecifika hinder inom bygg- och fastighetssektorn (som är mycket traditionell), vilket riskerar att motverka en flerdimensionell hållbar utveckling.

Vi ser också flera utvecklingsområden enligt följande:

- Olika incitament behövs för att stimulera ett nytänkande i bygg- och fastighetsbranschen innan en standardiserad (ideal) modell kan introduceras.
- Samarbete behövs mellan kommuner, bygg- och fastighetsföretag och andra aktörer för att etablera ett helhetstänkande kring olika hållbarhetsdimensioner.
- Beställarkompetensen behöver stärkas, i synnerhet avseende olika hållbarhetsaspekter.

Slutrapport

- Alternativa finansieringslösningar behöver utvecklas.
- Företagsekonomiska kalkyler behöver kompletteras med samhällsekonomiska kalkyler. I anslutning till detta behöver den företagsekonomiska tidshorizonten bli mer långsiktig.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att i samtliga fyra undersökta högambitionsprojekt kolliderar några eller flera hållbarhetsdimensioner och att den (kortsiktiga) ekonomiska dimensionen tenderar att bli styrande. Detta skulle, å ena sidan, tyda på att det inte går att utveckla en balanserad modell för hållbara bygg- och boendeprocesser utifrån ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella utgångspunkter. Samtidigt skulle det, å andra sidan, tyda på att en modell för hållbara bygg- och boendeprocesser utifrån dessa utgångspunkter behöver kompletteras med metoder för att överkomma kritiska gränssnitt. I följande avsnitt presenterar vi några sådana identifierade metoder.

3.5.4 Affärsmodell för hållbart trygghetsboende

Utvecklingen av en modell för hållbart trygghetsboende (se figur 5) grundas i resultat från en longitudinell studie av trygghetsboendet Skepparen i Sundsvall under åren 2016-2019 (delprojekt 2a). Data samlades in från de boende med hjälp av enkäter inför inflyttning i 2016 och sedan ytterligare två gånger under perioden. Ytterligare och fördjupande data samlades in genom observationer, intervjuer och samtal med boende, personal, ansvariga på fastighetsföretaget Mitthem och ledande politiker.

En annan utgångspunkt för modellen är att den bygger på en samverkande process, vilket innebär att värdeskapande sker på olika nivåer och i olika konstellationer där fokus är på samarbete och samproduktion genom öppna dialoger som i sin tur kräver förtroenden mellan och engagemang hos medverkande parter.

En tredje utgångspunkt är att modellen för hållbart trygghetsboende förutsätter parallella top-down och bottom-up processer. Top-down innebär här att det finns samhällsrelaterade stödsystem, särskilda standards att följa och medel att söka för byggandet av sådana boenden, men även att fastighetsägare tar initiativ till inkluderande processer. Bottom-up process innebär att de boende ges utrymme och får stöd i att organisera sig och sina aktiviteter samt att aktivt delta i förbättringar av boendesituationen.

En fjärde utgångspunkt är den teoretiska definitionen av en affärsmodell som handlar om med vilken logik ett företag skapar och genererar värden i specifika affärsverksamheter (Teece, 2010). En affärsmodell kan även beskrivas som ett system som inkluderar ett antal komponenter och kopplingarna mellan dessa (Zott et al., 2011). Enligt Fallahi (2017) beskrivs dessa komponenter ofta i termer som värdeerbjudande (value proposition), värdeskapande (value creation) och värdegenerering (value capture). En affärsmodell kan visa affärens (i detta fall hållbart trygghetsboende), marknadssegment (70+), intäktsgenererande mekanismer (hyror), värdekedja- och kostnadsstrukturer (ej fokuserade här) och företagets nätverksposition och konkurrensstrategi för innovation (värdeskapande i samverkan).

Utveckling av affärsmodeller i samverkan med signifikanta intressenter är en komplex process som förutsätter samverkan (co-creation), men även kunskaper om att facilitera och organisera för detta och vad som kan hindra sådana processer. Värdeskapande i samverkan innebär ofta genomförande av en systematisk förändring och inkluderar förändringar av kundernas värdeerbjudande, den

Slutrapport

värdeskapande processen samt hur värde ska genereras för företaget (Velu, 2015). Tillämpas sedan ett hållbarhetsperspektiv på värdeskapande i samverkan så innebär det att aktörer (bygg- och fastighetsföretag, underleverantörer och andra intressenter) måste interagera med kunder (boende, brukare) och fokusera på deras och andra intressenters behov.

Utveckling av värdeerbjudande som del i byggprojekteringsprocessen (value proposition)

För att säkerställa att kravställningen i byggofferterna blir korrekta och kopplade till relevanta och tillgängliga stödsystem är det viktigt inledningsvis att genomföra analyser och dialoger med relevanta aktörer, samt att marknadsföra sig mot målgruppen på ett intresseväckande sätt (se vänstra sidan av figur 5).

Analyser genomförs av avsedd marknad och marknadsförutsättningar, men även av vilka potentiella partners ("partnering") som kan finnas liksom underleverantörer och andra relevanta aktörer (som nu). Vad som tillkommer i föreliggande hållbarhetsmodell är att det även genomförs systematiska analyser av tillgängliga studier, möjliga stöd och stödformer kopplat till området hållbart trygghetsboende, vilket kan bidra till effektivisering av byggprocessen (kostnadseffektivitet).

Studier av trygghetsboende Skepparen visar även att det behöver utvecklas en ny byggstandard för målgruppen trygghetsboende eftersom detta inte finns. En sådan standard bör inkludera viss handikappanpassning, exempelvis ifråga om höjd på överskåp och möjlighet att nyttja underskåp. Utöver detta är det viktigt att några lägenheter i liknande boenden är handikappanpassade så att de boende kan bo kvar så länge som möjligt.

Dialoger genomförs under projekterings- och planeringsprocessen exempelvis med huvudleverantörer, underleverantörer, kommunen och andra intressenter (som nu), men även med relevanta stödorganisationer och representanter för den tilltänkta målgruppen. Samtal med målgruppen kan bidra till korrekt kravställning och på så vis säkerställa utvecklingen av funktionella boende för målgruppen 70+.

Studien visar att fastighetsföretag vinner på att utveckla en modell för marknadsföring riktad mot målgruppen, som en del i förprojekteringsprocessen. Detta för att attrahera aktiva äldre, vilket är viktigt för det gemensamma värdeskapandet i boendet och den självorganiserande processen. Marknadsföringsmodellen för Skepparen fokuserade på att skapa uppmärksamhet kring byggprocessen och boendet. I stället för att skicka ut ett skriftligt prospekt (som alla gör) sammanställdes en enklare broschyr med ett tydligt budskap som distribuerades både fysiskt och virtuellt. Några andra aktiviteter som genomfördes var inspelning av en reklamfilm kring byggandet och boendet, arrangemang av bilbingo och dialog med andraklassare kring utformning av lokalerna. Dessa aktiviteter fick stor uppmärksamhet i pressen och på så vis skapades ett intresse för boendet. Marknadsföringen planerades och genomfördes till stor del av en anställd vid fastighetsbolaget (Mitthem), vilket starkt bidrog till att kunna rekrytera många aktiva. Samtidigt gjorde ett uppdämt behov av boenden för äldre att många över 80 år sökte sig till trygghetsboendet. De personliga egenskaperna hos marknadsföraren hade också betydelse: entusiasm, stort engagemang för målgruppen, mycket energi och "nätverksorientering" liksom personliga möten med målgrupper ute i föreningar och på olika mötesplatser.

Slutrapport

Gemensamt värdeskapande i termer av en "självorganiserande process" (value creation)

Värdeskapande genom interaktion i nätverk av intressenter kräver ett byte av fokus från ett leverantörsperspektiv och en process till att fokusera vilka resurser som kan göras tillgängliga för och stötta användare (boende) (Yunus et al., 2010). I steget efter inflyttning startar den boenderelaterade värdeskapande processen som inledningsvis handlar om att utveckla boendet, identifiera samarbetsaktörer, föra dialoger med dessa och andra intressenter med stöd av fastighetsägaren samt organisera värdeskapande aktiviteter (se i mitten av figur 5).

Att identifiera relevanta aktörer för samarbeten handlar om att de boenden i samverkan kan urskilja ytterligare företag, föreningar etc. som på olika sätt kan öka upplevelsen av boendekvalitet. Exempel på detta kan vara matleverantörer till en gemensam matsal, fotvårdsspecialister och hemtjänst på plats i lokalerna. Identifiering handlar också om att leta och synliggöra vilka resurser som finns att tillgå hos de boende, eventuella samarbetsorganisationer, men även hos relevanta stödorganisationer som kommunen, regionen och intresseorganisationer som SABO, PRO m.fl.

Den värdeskapande och självorganiserande processen drivs företrädesvis "underifrån" av de boende med stöd av fastighetsägaren. Studien av trygghetsboende Skepparen visar att den nätverksorienterade marknadsföraren hade en nyckelposition i inledningen av processen, men att dennes roll övertogs av värdar på boendet som var anställda av fastighetsägaren. Sammantaget gav stödet och initiativet exempelvis till husmöten en struktur som i nästa steg faciliterade självorganisering och interaktion kring värdeskapande aktiviteter. Det är dock viktigt att beakta att sådan självorganisering förutsätter att deltagarna är proaktiva och agerar utifrån engagemang och kompetens, vilket också förutsätter att det finns olika kompetensprofiler hos de boende. I fallet med Skepparen fanns det specifik IT-kompetens liksom ett antal boende som hade haft höga befattningar inom näringsliv och offentlig sektor och därav skickliga administratörer. Detta underlättade och faciliterade den självorganiserande processen, men kan även vara förutsättningar som skapar sårbarhet vid etablering av ett nytt trygghetsboende då rekrytering av nya brukare/boende följer nummer på kölistor och därför inte kan ske utifrån önskade kompetensprofiler.

Värdeskapande aktiviteter kan variera från boende till boende och handla om att skapa struktur för dialog och interaktion. Fastighetsägaren kan ta initiativ till detta, men det kan också ske på initiativ från boende. Exempel från Skepparen är de regelbundna husmötena vars fokus var information och dialog kring själva boendet och förbättrings- och förändringsåtgärder, men även information från fastighetsägaren kring planering och genomförande av åtgärder.

Andra värdeskapande aktiviteter kan handla om att etablera en gemensam intresseförening som organiserar matleveranser till boendet och som kan fungera som formell motpart för fastighetsbolaget i utveckling och anpassning av boendet och fastigheten. Erfarenheterna från Skepparen visar att husmötesstrukturen var en mötesarena som faciliterade samarbeten och initiativtagande till etablering av en sådan ekonomisk förening.

Ytterligare värdeskapande aktiviteter kan vara att upprätta grupper eller kommittéer som ansvarar för organisering och självorganiserande aktiviteter. utifrån de kompetenser som finns bland de boende. Aktiviteterna kan handla om gemensamma promenader, bridgeturningar, matlagning, musikquizz, julpyssel, gympa, surströmming, grill- och pizzakvällar och dans. Erfarenheter från Skepparen visar att

Slutrapport

de boende inledningsvis inte kunde tänka sig att ansvara för aktiviteter, men att många efter en kort tid tillsammans tog initiativ till att leda olika typer av aktiviteter, vilket var ett anmärkningsvärt resultat med tanke på den korta tiden för interaktion.

Värde som skapas för vem (value capture)

Den värdeskapande processen skapar resultat på tre olika nivåer: individ (boende), företag och samhällsnivå (se högra sidan av figur 5). På så vis skiljer sig denna modell för hållbart trygghetsboende från en klassisk affärsmodell som oftast handlar om att skapa värden på företagsnivå.

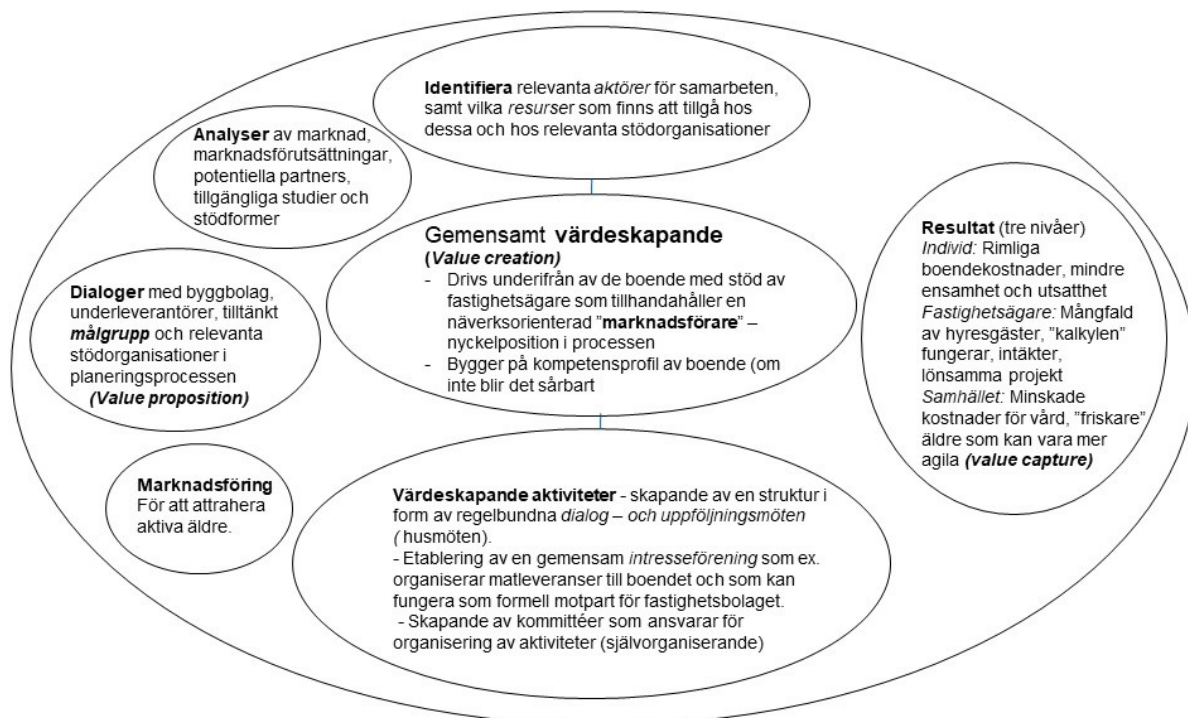
Individnivå handlar om att kostnaderna blir rimliga och hanterbara för de boende som inte kan förutsättas ha egna förmögenheter för att månadskalkylen ska fungera. Erfarenheter från Skepparen visar även att detta boende känns tryggare och kan minska upplevelsen av ensamhet och utsatthet, vilket i sin tur påverkar målgruppens allmänna mående och minska vårdbehovet.

Företagsnivå (fastighetsägare och underleverantörer) skapar värden i form av hyresintäkter som täcker kostnaderna och ger ett överskott, vilket gör projektet lönsamt. Andra värden är att attrahera en mångfald bland hyresgästerna och att "kalkylen" fungerar utifrån det samhällsuppdrag denna typ av fastighetsägare (kommunala bostadsbolag) ofta har. Ur ett effektivitetsperspektiv är det också ett värde att fastigheten fungerar enligt de boendes förväntningar, vilket genererar färre klagomål och mindre tidsåtgång för information kring och åtgärder av dessa.

Samhällsnivå handlar om att trygghetsboende också kan generera ett samhällsekonomiskt värde då koncentrationen av boende till en enhet kan minska kostnader och tidsåtgång för exempelvis hemtjänsten. Erfarenheter från Skepparen visar också att de äldre valde att samarbeta om att hjälpa varandra så att de boende i behov av hemtjänst i många fall skulle slippa vänta på hemtjänsten. Sådan självorganisering bland de boende ökade antalet möten, liksom upplevelsen av att göra något meningsfullt för andra och/eller att vara föremål för andras omsorg. Detta i sin tur ger mening och sammanhang, minskar utanförskap och ensamhet på ett sätt som i nästa steg kan ge positiva hälsoeffekter ("friskare" givare och mottagare).

Affärsmodell för hållbart trygghetsboende med utgångspunkt i:

- Samverkan kring värdeskapande på olika nivåer och i olika konstellationer
- Öppenhet, dialoger och engagemang
- Parallella top-down och bottom-up processer



Figur 5: En modell för hållbart trygghetsboende.

3.5.5 Långsiktiga ekonomiska kalkyler

Syftet med en samhällsekonomisk analys är att ge insikter eller beslutsunderlag genom att sätta ett värde på samhällseffekter som inte prissätts på marknaden (eller i den företagsekonomiska kalkylen). På så vis närmar sig samhällsvärdet av ett projekt det privata värdet genom internalisering av externa effekter i kalkylen. Samhällsvärde kan ses som skapande av positiva externa effekter eller minskande av negativa externa effekter, vilket i viss mån kan väga upp för en ofördelaktig företagsekonomisk kalkyl (eller tvärtom).

En viktig förutsättning för att göra en samhällsekonomisk bedömning för att utvärdera utfallet av en insats på längre sikt är att det finns mätvärden på relevanta variabler från en tidpunkt innan projektet eller insatsen. I fallet med Skepparens trygghetsboende (delprojekt 2a) kunde en samhällsekonomisk kalkyl göras. I fallet med Attefallshuset (delprojekt 2b) saknades det ovan angivna i stor utsträckning, då det vid starten inte var klarlagt vilka som var de relevanta variablerna eller vilka alternativen var. Effektvärdering kräver således uppmätta effektsamband som är kausala, relevanta och aktuella (Hultkrantz, 2015). Tidigare effektstudier kan ge vägledning kring vilka effektsamband som finns och en utgångspunkt för att kunna identifiera icke-prissatta konsekvenser är alltså att fråga sig vilken samhällsutmaning projektet/insatsen löser, och följa en tänkt kedja av effekter från projektets insatsresurser via aktiviteter till resultat och effekter, såsom diskuterades kopplat till sociala klausuler. De indirekta konsekvenserna av projektet kan vara positiva eller negativa och ska alla räknas med (i den mån de kan identifieras) och det huvudsakliga nettoresultatet av effektkedjan från en insats,

Slutrapport

inklusive den företagsekonomiska kalkylen, behöver naturligtvis vara positivt för att det ska vara motiverat att genomföra insatsen. Även effekter som är svåra att kvantifiera bör uppmärksammas.

Detta aktualiseras tydligast i de delprojekt som berör trygghet och integration (delprojekt 2a och 2b). Då hyran är hög på Skepparen, den högsta i Sundsvall med en snitthyra på 1800 kronor per kvadratmeter och år, är det främst personer med god ekonomi som har möjligheten att flytta dit. Enligt en av de genomförda enkätundersökningarna är månadskostnaden en av de saker som berör de boende mest. I övrigt är de boende nöjda med det utbud av aktiviteter som erbjuds. Sundsvalls kommun gjorde år 2016 en egen beräkning över vilka besparingar kommunen kan göra genom att låta en individ, under en treårsperiod, flytta till ett trygghetsboende innan de flyttar till ett särskilt boende. Kalkylen innehöll årsvisa kostnader för särskilt boende (drifts- och lokalkostnader), hemtjänst och kommunalt bidrag för trygghetsboende. För att utöka den kommunalekonomiska kalkylen till att blir en samhällsekonomisk kalkyl behöver andra värden tas med i beräkningen. Kommunens besparing beräknas utifrån skillnaden mellan kostnaden för särskilt boende under tre år, och kostnaden för hemtjänst enligt ovan samt bidrag för trygghetsboendet, under tre år. Vi menar att också välmående, trivsel, minskad ensamhet och oro måste tas med i beräkningarna, d.v.s. en slags "nyttokalkyl". Det samhällsekonomiska synsättet utgår från total nytta och det mest samhällsekonomiskt effektiva alternativet är det som skapar störst total nytta för samhällets medborgare som helhet. Detta säger dock ingenting om hur dessa nyttor fördelas mellan medborgarna, eller om denna fördelning är önskvärd. Vi menar att det skulle vara möjligt att göra en politisk prioritering och införa differentierade hyresnivåer i Skepparen, för att möjliggöra för en mer heterogen grupp boende. Med detta skulle nyttorna av boendet fördelas till en bredare grupp av samhällsmedborgare.

För att beskriva effekter av (ökad) integration behöver vi identifiera effekter av segregation. Demografisk, etnisk och framför allt socioekonomisk boendesegregation är vanligt och behöver inte i sig innebära ett problem. Å ena sidan kan positiva effekter av boendesegregation förekomma, såsom tillit till, trygghet i och samhörighet med den egna gruppen och området. Dessa förutsättningar kan öka möjligheten att knyta kontakter vilket i sin tur skulle kunna leda till jobbomöjligheter. Å andra sidan kan boendesegregation medföra ökad risk för intolerans och motsättningar om olika grupper inte möts naturligt (Boverket, 2010). Det är vanligt att socioekonomiskt svaga hushåll som koncentreras till oattraktiva bostadsområden också har en sämre välfärdsutveckling (sysselsättning, inkomster, skolresultat och hälsa) än hushåll i starkare bostadsområden, men det har tidigare inte funnits stöd för att detta har ett kausalt samband, s.k. grannskapseffekter. Det är alltså varken att säga att det är det utsatta bostadsområdet som orsakar sämre möjligheter till jobb, hälsa och trygghet eller att flytt till ett starkare område skulle orsaka bättre möjligheter till detsamma (Lilja & Perner, 2010). Senare studier (Fölster, 2017) har dock funnit stöd för att så skulle vara fallet, åtminstone för barn yngre än 13 år. Om de får växa upp i ett socioekonomiskt starkare område verkar omgivande miljö "smitta" och öka sannolikheten till bättre välfärd i vuxen ålder. Effekten verkade däremot vara svag eller till och med den motsatta, alltså sämre välfärdsutveckling, för individer äldre än 13 år som flyttade från ett utsatt område till ett mer resursstarkt område.

3.5.6 Miljöupphandling/Social upphandling

Hållbar upphandling, som begreppet kommit att kallas när miljömässiga och sociala hänsyn tas med i offentlig upphandling, kan omfatta flera olika aspekter. Brammer & Walker (2011) undersökte förekomsten av hållbar upphandling i offentlig sektor kopplat till fem kategorier: miljö, mångfald,

Slutrapport

mänskliga rättigheter (t.ex. löner och arbetsvillkor), filantropi och säkerhet. Den största delen av forskningen handlar om miljörelaterade krav, men i praktiken har det inom offentlig sektor varit vanligast att ställa krav om att främja små och lokala företag samt krav på "hållbar arbetskraft" och säkerhet. I bygg- och bostadssektorn (bl.a. sociala bostadsföretag, social housing associations) verkar i stället miljömässiga krav dominera trots att hållbarhet finns bland både externa och interna påverkansfaktorer (Meehan & Bryde, 2011; Ruparathna & Hewage, 2015). Sysselsättningskrav har dock blivit så pass vanliga att Troje & Kadefors (2018) menar att det kommer att påverka hela arbetsättet i byggsektorn. När forskare har studerat socialt hållbar upphandling har de ställt frågor som handlat om intressekonflikter, jämlikhetsfrågor i leverantörsledet, icke/etiskt beteende, områdesutveckling (community involvement), regelefterlevnad och standards (branschmärkning), hälso- och säkerhetsinitiativ, uppförandekoder samt interna hållbara processer för inköps- och leverantörsförvaltning (Walker et al., 2012). I praktiken kan det handla om att skapa fler sysselsättningstillfällen lokalt, kräva rättvisaarbetsvillkor för de som anställs inom ett projekt (ibland specificerat som kollektivavtal eller kollektivavtalslika villkor), sociala revisioner, att hela leverantörskedjan ska uppfylla sociala och miljömässiga krav, jämställdhet, boendedialog vid renovering och/eller att (bygg)entreprenören bidrar till områdesutveckling (Wedin Hansson, 2016).

Tanken med socialt hållbar upphandling är att utnyttja kravställande som ett styrmedel för den stora volym varor och tjänster som den offentliga sektorn upphandlar. Genom att ställa krav på vissa sociala åtaganden utöver det som kontraktet gäller kan man tänka sig att det får en *direkt* effekt på det som kraven avser, en *indirekt* effekt genom en ökad medvetenhet (hos upphandlare och entreprenörer) men också en *risk* för högre kostnader (för eventuellt låg effekt) eller *ingen* effekt om anbudet uteblir. För att kunna konkurrera om kontrakt måste entreprenörerna visa hur de kan tillgodose de ställda sociala kraven, t.ex. vad gäller sysselsättning, och på så vis skapas såväl en medvetenhet (och förhoppningsvis beteendeförändring) hos leverantören, som konkreta arbetstillfällen (eller annan social effekt) inom ramarna för kontraktet. Några farhågor som bör påpekas är att beteendeförändringen hos entreprenörerna förutsätter att de sociala kraven är rimliga att uppnå men också verkar trovärdiga på lång sikt, för att det ska vara mödan lönt för entreprenören att anpassa sig till ett visst socialt krav. Den upphandlade varan eller tjänsten kan också bli dyrare för att entreprenören höjer anbudet (vilket dock kan ses som att externa effekter på miljö och människor internaliseras) och konkurrensen kan försämrats om bara större företag har möjlighet att avsätta resurser riktade mot de sociala kraven (förutom det upphandlingen avser) och eventuellt får en fördel även på längre sikt om organisationen får ökad erfarenhet och kompetens (Walker & Brammer, 2009). Ytterligare en risk är att de krav som ställs bara resulterar i låg effekt eller bortträngning (till en högre total kostnad), om t.ex. en entreprenör ersätter praktikanter från en svårintegrerad grupp med praktikanter från en annan grupp som anges i upphandlingen (Anxo et al., 2017). I värsta fall uteblir effekten om de sociala kraven gör upphandlingen ointressant för entreprenörerna samtidigt som uppdraget inte blir utfört.

Motiven för enskilda organisationer att "ta ansvar" genom upphandling är att undvika reglering, långsiktigt självintresse, verksamhetens genomförbarhet samt legitimitet genom att svara mot externa intressenters krav och förväntningar, men få utvärderingar har kunnat påvisa någon finansiell fördel för det enskilda företaget. Tänkt fördelar innefattar i stället förbättrade relationer inom organisationen, främjad innovation och samarbete (Grandia & Meehan, 2017; Hoejmoose & Adrien-Kirby, 2012; Ryding, 2010). Faktorer som är viktiga för att social upphandling ska implementeras av en

Slutrapport

organisation är marknadsprestation, engagerat ledarskap hos den upphandlade entreprenören och engagerade anställda, medan brist på information, finansiering samt otillräckliga styrmedel och ledarskap kan utgöra hinder (Blome et al., 2013; Ruparathna & Hewage, 2015). Fördyrande omständigheter och minskad konkurrens (p.g.a. utestängning) är potentiellt negativa aspekter (Brammer & Walker, 2011). Särskilt negativt upplevs sociala klausuler när avvägningen blir mer än ekonomisk. Om t.ex. vårdverksamhet fördyras av en social upphandling genom att mindre vård kan tillhandahållas upplevs det som ett etiskt dilemma (Walker & Brammer, 2009). Eftersom det finns få resultatutvärderingar är det oklart hur sociala krav, inklusive sysselsättningskrav, bör utformas för att få så stor eller så välriktad effekt som möjligt (Anxo et al., 2017).

Av legitimitets- och transparenskäl gentemot entreprenörerna är det önskvärt om de sociala krav som ställs har en relation till kärnverksamheten. På så vis minskar risken för målkonflikter och det blir trovärdigt för företaget att signalera till entreprenörer hur och varför de bör anpassa sin verksamhet för att vinna upphandlingar. Sannolikheten att få (varaktig) effekt torde också vara högre om målen utformas inom ett område där företaget har kompetens och inflytande. Dessutom bör mål specificeras, snarare än uttryckas i allmänna termer, för att möjliggöra utvärdering av styrmedlet. Vid utvärdering av måluppfyllelsen för sociala mål bör en effektkedja specificeras där det synliggörs genom vilka (tänkta) kausala mekanismer de investerade resurserna och aktiviteterna leder till resultat (som inte skulle ha hänt utan aktiviteterna) (Anxo et al., 2017; Maas 2009; Clarke et al. 2004).

Genom att jämföra utfallet med alternativa sätt att nå målet, t.ex. andra arbetsmarknadsinsatser, går det att bedöma om modellen är tillfredsställande för att nå målen. Om måluppfyllelsen är låg eller sker till en relativt hög kostnad har företaget möjlighet att välja alternativa sätt att nå målen.

Några rekommendationer till aktörer inom samhällsbyggnadssektorn som vill använda sig av social klausul är att

- inventera behoven i företaget eller relaterat till den marknad man är verksam inom och de områden som den egna verksamheten (det som upphandlas) har möjlighet att påverka (t.ex. den långsiktiga huvudverksamheten).
- tydliggör målen för den sociala klausulen och effektkedjan mellan ställda krav och måluppfyllelsen.
- tydliggör gentemot entreprenören vad som händer om kraven inte efterlevs för att skapa trovärdighet och förutsättningar för måluppfyllelse.
- skapa förutsättningar för att utvärdera måluppfyllelse och kostnadseffektivitet.

3.5.7 Integrerad arbetsmiljöplanering

Som framgår av delprojekt 3 att projektörerna ofta lämnar projektet vid genomförandefasen med påföljd att värdefull information om hur projekterade lösningar fungerar i praktiken inte kan återföras. Detta är ett generellt problem inom byggsektorn som kan lösas med en integrerad planeringsmodell som bygger på kontinuerlig dialog under processens gång mellan berörda aktörer. Fallstudier av byggföretagen Skanska, Peab, NCC och INAB visar att integrerad arbetsmiljöplanering är en modell för kontinuerlig erfarenhetsåterföring som kan tillämpas och fungera i praktiken. Det är möjligt att initiera

Slutrapport

en process för hållbar byggproduktion med hjälp av arbetsmiljöplanen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter som styrande dokument. Integrerad planering är även ett verktyg för samordning och kommunikation av verksamheter i ett byggprojekt. Det är inte en juridisk modell och definitivt ingen upphandlingsform men kan tillämpas mer eller mindre i alla upphandlingsformer (egen regi, delad entreprenad, generalentreprenad, totalentreprenad etc.). Alla aktörer i processen medverkar i kraft av sina ordinarie roller (brukare, beställare, projektörer, platschefer, arbetsledare, lagbasar, entreprenadingenjörer, skyddsombud etc.). Det är givetvis upp till beställaren att avgöra om och hur modellen kan tillämpas i respektive projekt. Forskarnas uppgift är att presentera ett förslag till arbetsmodell och att med en aktionsforskningsansats följa processen i alla dess skeden.

I grunden är detta en metod som syftar till att planera med hög grad av inblandning av berörda aktörer i situationer präglade av föränderlighet och stora krav på hållbarhet. Detta är också fallet med de byggprojekt som studeras i HåSa-projektet. Kortfattat kan arbetsgången beskrivas som följer. I centrum av modellen finns i varje byggprojekt en planeringsgrupp av formella ledare och representanter för ingående arbetslag och arbetsgrupper. Denna planeringsgrupp gör ett förslag till planering som diskuteras och stäms av på ett startmöte med samtliga berörda. Under hela processen sker en dialog mellan planeringsgruppen och arbetslag för kontinuerlig avstämning och rullande planering. Det sociotekniska systemet som förändras under processens gång kan på detta sätt hanteras trots att bygget förändras och nya aktörer och arbetsgrupper kommer till samtidigt som andra avvecklas och lämnar projektet.

Vad gäller hållbarhetskriterierna finns redan i dag rutiner för kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöstyrning (KMA) i byggprocessen. Dessa rutiner kan utvecklas ytterligare speciellt när det gäller att integrera sociala och kulturella hållbarhetsfrågor. Detta innebär även en högre grad av involvering av brukarna i processen.

3.5.8 Normkritisk gestaltning och deltagande design

Utifrån tankar om att hållbarhet är ett mångfacetterat begrepp och där ett inkluderande samhälle ligger grund för en hållbar utveckling hamnar fokus på lagstadgade processer kring medborgardeltagande. I planprocessen är det enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) obligatoriskt med medborgardeltagande eftersom det ses som en av de viktigaste komponenterna för att skapa ett socialt hållbart samhälle i och med de positiva värden av inkludering som det kan ge. Betydelsen av vad medborgardeltagande är och hur det kan göras behöver dock diskuteras ytterligare, och föreställningen om att deltagande automatiskt ger sociala och demokratiska värden behöver problematiseras. Frågor om vem som deltar, på vilket sätt de deltar och vilka effekter det ger är viktiga att lyfta. Detta har till stor del gjorts inom den del av forskningen som använder sig av begrepp som "kritisk", "feministisk" eller "alternativ" samhällsplanering. En viktig utgångspunkt blir då ett intersektionellt perspektiv där olika former av under- och överordning, d.v.s. olika sociala positioner som etnicitet, socioekonomisk status, kön, ålder, funktionsvariation o.s.v. sammanfaller och förstärker varandra och att de ibland reproduceras av stadsplanering genom exempelvis stadens infrastruktur, bostäder och transportsystem (Molina, 1997; Quinn, 2002).

Det demokratiideal som råder i Sverige betonar allas lika förutsättningar till delaktighet och inflytande men det finns också en utbredd problembild av att det faktiska inflytandet inte utövas jämnt. Delaktighet och inflytande i politiken är ojämnt fördelat och de som är engagerade i

Slutrapport

civilsamhällesorganisationer, politiska partier och/eller lobbyistorganisationer är många gånger välutbildade resursstarka personer som har betydligt högre tilltro till demokratin än de som normalt inte deltar (Tahvilzadeh, 2014). När det handlar om att bredda perspektiven på medborgardeltagande och även arbeta för att bredda deltagandet har många studier genomförts där genus- och miljöaspekter vid användning av land har studerats. (Bäckstrand, 2003; Weisman, 1994). Här betonas betydelsen av kvinnors levda erfarenheter och att få berätta dem genom "storytelling" (Sandercock, 2003) och olika modeller för deltagande- eller partipatoriska metoder för medverkan i planeringsprocessen lyfts fram (Lennie, 1999; Listerborn, 2008).

För att utmana de normaliseringsprocesser som gör det möjligt för vissa att känna sig mer hemma på en plats än andra (ibland beskrivet som ett inänt ett normkritiskt perspektiv) måste vi försöka synliggöra, problematisera och omvandla föreställningar och normer som ligger till grund för diskriminerande strukturer. Ett normkritiskt perspektiv innebär därför att även kritiskt granska sin egen position, vilka normer man själv förmedlar, förstärker och upprätthåller. Inspirerade av alternativa modeller för hörande av medborgare har vi provat några olika metoder för att bredda deltagandet och perspektiven på samhällsplanering och attraktiva och hållbara bygg- och boendeprocesser.

Plats och rum är geografiska verktyg i vetenskapliga studier har på ett övertygande sätt belyst hur plats skapas, görs och förhandlas i relation till hur tillträde sker på olika villkor och hur det får effekter för hur dessa visualiseras, artikuleras och erfars (jämför Listerborn, 2011). Plats som begrepp innefattar således så mycket mer än enbart ett fysiskt område. När den ges ett namn som t.ex. spontanitetsanläggning så ges den också en social betydelse och mening till vilken vi kan utveckla olika relationer. Både platsens utformning och namn kan påverka huruvida man känner sig välkommen och "hemma" eller främmandegjord och obekvämt. Vi både formar och formas av platsen. För att förstå hur platser kan bli betydelsefulla genusmarkörer kan man teoretisera kring deras performativa effekter. Likaväl som ett klädesplagg eller ett beteende kan vara könskodat kan en fritidsaktivitet eller plats vara det. Det första steget för att betrakta någon som en individ är att definiera könet. Nästa steg är att uttrycka könstillhörigheten på "rätt" sätt, d.v.s. det sätt som framstår som naturligt inom ramen för det aktuella samhällets tolkningsramar (Butler 1990, 1997). Slutligen är detta något som aldrig tar slut utan är en pågående process, ett görande. Antaganden om att bli kvinna (eller man) bör i detta sammanhang förstås som ett görande, där endast de historiska och kulturella konventionerna sätter gränserna. En första fråga att ställa sig utifrån detta sätt att tänka skulle, om man på allvar vill utmana de genusmönster som återspeglar sig i nyttjandet av olika aktivitetsanläggningar, handla om spontanaktivitetsanläggningarnas betydelse för själva genusskapandet. Låt säga att en spontanaktivitetsanläggning utgör en plats som pojkar inte bara nyttjar utan också att själva nyttjandet skapar och förstärker maskulinitet och eventuellt förminskar femininitet. Då kan man behöva fundera på hur man kan planera och gestalta den på ett sätt som inte bygger in normaliserade föreställningar om spontanaktivitet och genus i anläggningarna.

4. Resultat

För projektet Hållbart samhällsbyggande förväntades både övergripande och specifika resultat. På övergripande nivå handlade det om att öka andelen företag inom bygg- och fastighetssektorn som utvecklar innovativa affärsmodeller, öka andelen lokala små och medelstora företag (underleverantörer) med utvecklade produkt- och tjänsteutbud samt öka andelen nystartade lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn. Vidare har vi på en övergripande nivå också arbetat mot andra mer kvalitativt orienterade mål, såsom förbättrade förutsättningar för attraktiva boende- och livsmiljöer i mellersta Norrland. Ett särskilt fokus var på att engagera kvinnor och personer med utländsk bakgrund i de träffar vi arrangerade för små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn. Vi arrangerade också utbildningsdagar som synliggjorde de horisontella kriterierna mångfald, jämställdhet och miljö och hur de kan bidra till att byggande och boende i mellersta Norrland blir mer attraktivt, hållbart och jämlikt. Nedan följer en redogörelse av projektets resultat i förhållande till uppsatta mål. Följeforskarna har gjort en resultatsammanställning i en särskild följeforskningsrapport.

4.1 Mål A: Andelen företag inom bygg- och fastighetssektorn som utvecklar innovativa affärsmodeller ökar

Målet har företrädesvis uppnåtts genom aktiviteter i delprojekten 2a (Skepparen) och 2b (Attefallshus). Mitthem, som byggt och driver Skepparen, har utvecklat en ny modell för marknadsföring och kundkommunikation och utvecklat ett nytt koncept för trygghetsboenden. Att boenderådet bildade en ekonomisk förening gjorde att företaget som levererar lunchen till boendet kunde utveckla en innovativ affärsmodell. Östersundshems arbete med Attefallshuset får i sig betraktas som en innovativ affärsmodell.

4.2 Mål B: Andelen lokala små och medelstora företag (underleverantörer) som utvecklar sina produkt- och tjänsteutbud ökar

Även detta mål har uppnåtts via delprojekt 2a och 2b. Skepparen har skapat efterfrågan på ytterligare trygghetsboenden i Sundsvall med omnejd, vilket innebär att projektet har skapat förutsättningar för bygg- och fastighetsföretag att utveckla innovativa affärsmodeller. Upphandlingen av lunchserveringen av en lokal restaurang är ett exempel på att lokala små och medelstora företag har utvecklat sina produkt- och tjänsteutbud. Sammantaget har delprojektet med Attefallshuset lett till produktutveckling som man kunnat dra nytta av även i andra sammanhang.

4.3 Mål C: Andelen nystartade lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn ökar

HåSa som projekt har sammantaget visat att mål C kräver kontinuerligt och långsiktigt arbete och att det är svårt att mäta hur många nya företag som har startat och kommer att starta inom bygg- och fastighetssektorn till följd av projektet.

4.4 Mål D: Andelen attraktiva boende- och livsmiljöer i mellersta Norrland ska öka

Målet har uppnåtts genom aktiviteter i samtliga delprojekt. I delprojekt 1, Noten, var ett avgörande krav för utmärkelsen "årets stadskärna" att staden som helhet mobiliserar för att skapa en attraktiv

boende- och livsmiljö. Utifrån de ungas perspektiv på stadsutveckling breddades perspektiven ytterligare med tillkommande idéer kring vad som utgör attraktiva boende och livsmiljöer. Sammantaget visar delprojekt 2a att den absoluta majoriteten av de boende på Skepparen trivs och att det är ett attraktivt läge på boendet, vilket bidrar till målet om attraktiva boende- och livsmiljöer i mellersta Norrland. Vidare är det rimligt att beskriva Attefallshusen som attraktiva boende- och livsmiljöer. I delprojekt 3 framgår att Östersunds kommun startat projektet Storsjö Strand, med höga ambitioner när det gäller attraktiva boendemiljöer. Den första etappen är färdigställd och en av HåSa-projektets primära intressenter, INAB, har påbörjat utvecklingen av en kundorienterad modell för att utveckla sitt produkt- och tjänsteutbud inom hållbart byggande. Bygg- och fastighetsföretaget MRD Bygg AB har med koppling till delprojekt 2a och 3 förberett för att i egen regi kunna bygga "Kvisslebyhuset" söder om Sundsvall med en hög ambitionsnivå när det gäller hållbart byggande. Företaget har sökt samarbete med forskarna i delprojekt 3 för att utveckla konceptet. Modellprinciperna för samhällsekonomisk analys utgör ett underlag för detta mål.

4.5 Mål E: Andelen kvinnor och personer med utländsk bakgrund som engagerat sig i små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn ska öka

Mål E har företrädesvis uppnåtts genom delprojekt 2a, 2b och 3. Genom lunchleverantören i Skepparen har andelen kvinnor och personer med utländsk bakgrund fått anställning. IA och Företagarskolan har medverkat i aktiviteter som i förlängningen lett till måluppfyllelse gällande detta mål. I delprojekt 3 har nyanlända personer fått praktikantplatser inom byggsektorn och därefter arbete.

4.6 Mål F: De horisontella kriterierna mångfald, jämställdhet och miljö bidrar till att byggande och boende i mellersta Norrland ska bli mer attraktivt, hållbart och jämlikt

Måluppfyllelse har skett genom samtliga delprojekt. I samband med arbetet mot "årets stadskärna" (delprojekt 1) har HåSa tillsammans med aktörer arbetat för att skapa en attraktiv boende- och livsmiljö samt ett diversifierat utbud av aktiviteter och erbjudanden genom samarbete mellan såväl privata som offentliga aktörer. För att bredda perspektiven kring attraktiva livsmiljöer och livskvalitet och för att förstå hur det kan relateras till bostadsmiljöer, estetik och byggnader har vi strävat efter att skapa förståelse kring hur de olika sätt en stad blir till genom de människor som lever och på ett vardagligt sätt rör sig i staden. Utifrån de ungas perspektiv på stadsutveckling kom förslag på vad ett attraktivt, hållbart och jämlikt Sundsvall skulle kunna vara. Genom att i nära samverkan med Sundsvalls kommun arbeta för att skapa goda livsmiljöer och en attraktiv och hållbar stad gjordes analyser av spontanaktivitetsanläggningar ur ett intersektionellt perspektiv som stärker kriterierna mångfald och jämställdhet. Mångfald, jämställdhet och miljö har också på olika sätt genomsyrat delprojekt 2a och 2b, bl.a. genom att i HåSa-projektet kunna kunskaper och erfarenheter om just mångfald, jämställdhet och miljö förts vidare till Mitthem respektive Östersundshem. Inom ramen för delprojekt 3 har studentarbeten genomförts beträffande bl.a. kvinnliga arbetsledares situation, projektkultur i byggbranschen och jämförelser mellan hyresrätt och bostadsrätt med avseende på hållbarhet. Här har också flera praktikanter kommit i arbete genom anställning i bl.a. Skanska och andra har gått vidare i utbildning eller jobb utanför byggbranschen. I delprojekt 4 producerade podcasts har varit givande för att öka kunskap och erfarenhetsutbyte gällande jämställdhet, mångfald och miljö. Modellprinciperna för samhällsekonomisk analys utgör ett underlag för detta mål.

4.7 Mål G: Forskning och innovation inom hållbart samhällsbyggande ska bli ett prioriterat område vid Mittuniversitetet och stärker universitetets position nationellt och internationellt

Arbetet inom samtliga delprojekt i HåSa har sammantaget lett till målpuppfyllelse av detta mål. Ett av våra övergripande mål var att forskning och innovation inom hållbart samhällsbyggande skulle bli ett prioriterat område vid Mittuniversitetet, vilket det nu är i Mittuniversitetets strategi för åren 2019-2023. Likaså har samarbetet mellan forskningsenheterna CER, FGV och RCR stärks, vilket banat väg för andra gemensamma projekt (vilket på samma gång stärker universitetets position inom hållbarhetsområdet). Samarbeten med privata och offentliga aktörer i regionen har också stärkts, vilket inte minst visar sig i att fastighetsföretaget HSB Södra Norrland och CER gemensamt tagit initiativet till en nationell mötesplats med fokus på boendefrågor. På symposiet Bomorrow 2019, diskuterades boendeaspekter, nya finansieringsmodeller för unga, det hållbara boendet och mycket mer.

4.8 Mål H: Samarbetet mellan forskningsenheterna CER, FGV, RCR och avdelningen EHB ska förstärkas liksom deras samarbeten med privata och offentliga aktörer i regionen

Här har målpuppfyllelse skett genom det sammantagna arbetet inom delprojekten. Det har exempelvis skett genom att CER och FGV har bjudit in till seminarier inom ramen för delprojekt 1. Inbjudningarna har riktats mot olika typer av intresseorganisationer samt centrala offentliga och privata aktörer för att fånga ett så brett spektrum av aktörer som möjligt. Här har hänsyn tagits till såväl jämställdhet som mångfaldsaspekter. Det har bildats anknopningsprojekt genom att EHB inom ramen för delprojekt 3 har stärkt samarbetet med och mellan privata och offentliga aktörer. Arbetet med podcasts har utvecklats och stärkt samarbetet mellan de fyra avdelningarna och samverkan med omgivande aktörer då detta var ett uttalat syfte med poddarna (och även med antologin "Hållbarhetens många ansikten").

4.9 Mål I: En generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser inkluderande ekonomisk, ekologisk, social och kulturell hållbarhet för att stärka företagens konkurrenskraft

Även om ett resultat av projektet är svårigheten att utveckla en generell modell för hållbara bygg- och boendeprocesser med utgångspunkt i ekonomiska, ekologiska, sociala och kulturella hållbarhetsdimensioner så har andra modeller kunnat utvecklas. Inom ramen för delprojekt 2a har en affärsmodell för hållbart trygghetsboende växt fram i samverkan med Mitthem. Inom ramen för delprojekt 3 har en modell för Integrerad Arbetsmiljöplanering tagits fram i samverkan med bl.a. byggföretagen Skanska, Peab, NCC och INAB.

4.10 Mål J: Flexibla fastighetslösningar i alla faser i bygg- och ombyggnadsprocessen

Flexibla fastighetslösningar har noterats i de tre delprojekten 2a, 2b och 3. samt 4. I dialogseminarier i delprojekt 2a har gett förslag på sådana fastighetslösningar. Underleverantörer inblandade i Attefallshusen, 2b – som elektriker, målare och markarbetare – har bidragit till den flexibla boendeform som Attefallshusen utgör genom dess form och enkelhet att flytta.

4.11 Mål K: Produkt- och tjänsteutveckling i lokala små och medelstora företag med koppling till bygg- och fastighetssektorn

I delprojekt 2a kan detta mål kopplas till att förslag på fastighetslösningar kombinerades med förslag på produktutveckling av exempelvis småföretag inom restaurangbranschen för att fylla byggnaden med meningsfullt innehåll. I delprojekt 3 har samarbetet med "Byggnätet" (Aktivhus.nu) etablerats och fördjupats i dialogseminarier i form av branschträffar. Vid dessa seminarier har konceptet Integrerad Arbetsmiljöplanering utvecklats och diskuterats. Dessutom har medverkande företag presenterat satsningar på hållbart byggande.

4.12 Mål L: Metoder för samverkan mellan bygg- och fastighetsföretag, underleverantörer (små och medelstora företag), brukare/boende och offentliga aktörer för främjande av hållbara boende- och livsmiljölösningar

De dialogseminarier som genomförts i delprojekt 1 har haft som syfte att bryta "stuprörstänkande" och skapa ett långsiktigt, hållbart och inkluderande samarbete mellan olika medborgargrupper såsom privata aktörer (t.ex. fastighetsägare) och offentliga organisationer. Seminarierna har innehållit inspel i form av forskningsresultat och erfarenheter från andra stadsutvecklingsprojekt varvat med grupparbeten för deltagarna. Den visuella metoden som användes i delprojektet faciliterar fokus på kultur och estetik avseende byggnader och livsmiljöer samt synliggör olika perspektiv på stadskärneutveckling. Genom samverkan med offentliga aktörer som arbetar med stadsplanering breddades perspektiven för främjande av hållbara boende- och livsmiljölösningar. I delprojekt 2a har samverkan skapats mellan Mitthem, de boende genom boenderådet och underleverantörerna genom olika evenemang på Skepparen (kräftskivor, surströmmingsfester, grillfester, musikaftnar, utbildningscirklar etc.). Byggnätverket (Aktivhus.nu) har blivit en länk mellan HåSa och andra regionala och interregionala aktörer inom hållbart samhällsbyggande.

5. Implementering och effekter på lång sikt

För att i möjligaste mån säkerställa att resultaten från HåSa-projektets olika aktiviteter kommer att integreras med den ordinarie verksamheten hos medverkande aktörer och användas av bygg- och fastighetsföretag och underleverantörer efter projektets slut involverades representanter för dessa företag och andra organisationer redan i förstudier till projektet och under projektdesignen. Projektet genomfördes sedan i form av konkreta delprojekt och i nära samarbete med privata företag, regionens kommuner och deras respektive fastighetsbolag. Ansvaret för att förvalta resultaten efter projektslut ligger på medverkande aktörer och till sin natur har projektet strävat efter att bidra till minskad utflyttning och ökad inflyttning genom samproduktion av attraktiva livsmiljöer.

Ett exempel värt att lyfta fram, för att också påvisa bestående effekter av HåSa-projektet, är den nationella arena som projektet (inklusive två av de primära intressenterna, HSB och Diös) gav upphov till (och där resultat från delprojekt 4 utgör en grund att arbeta vidare ifrån). Symposiet Bomorrow kommer att anordnas även 2020 (den 27-28 april) och glädjande nog kommer ytterligare parter (förutom HSB, Diös, Mittuniversitetet via centrumbildningen CER och Sundsvalls kommun) kommer att stå som arrangörer för detta evenemang.

Mellersta Norrland har lyft fram demografifrågan som en central del sina utvecklingsstrategier, vilket innebär att locka utomnordiskt födda, unga kvinnor och unga vuxna att bosätta sig i regionen. Även äldre ska involveras i utveckling av olika boendialternativ där deras erfarenheter och kompetenser tas tillvara. Projektet har involverat användare från dessa grupper och fokuserat på de horisontella kriterierna mångfald, jämställdhet och miljö i syfte att skapa goda, jämlika och attraktiva livsvillkor och livsmiljöer för medborgare i mellersta Norrland.

Källförteckning

- Alexandrie Valo, E. (2016), Boendeformer för asylsökande och nyanlända. Ett investeringsperspektiv på olika lösningar och dess koppling till ekonomisk integration, Examensarbete, Stockholm: KTH Royal Institute of Technology (TRITA-FOB-ByF-MASTER-2016:37).
- Annadotter, K. och Werner, I. B. (2017), Sammanfattande rapport: Projekt Grannskapseffekter på områdesnivå – en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan, Stockholm: KTH Royal Institute of Technology (Trita-FOB-Rapport-2017:3).
- Anxo, D., Ericson, T. och Karlsson, M. (2017), Metoder för att utvärdera sysselsättningskrav vid offentlig upphandling. Konkurrensverket uppdragsforskningsrapport 2017:2. Tillgänglig http://www.konkurrensverket.se/globalassets/publikationer/uppdragsforskning/forsk-rapport_2017-2.pdf [2018-12-30].
- Arbetsförmedlingen (2018), Arbetsmarknadsutsikterna. Våren 2018 Jämtlands län. Prognos för arbetsmarknaden 2018–2019, Stockholm: Arbetsförmedlingen.
- Bellman, L., Gebert-Persson, S., Öhman, P., Giritli Nygren, K., Nyhlén, S., Olofsdotter, G., Kvarnlöf, L., Lidén, G. och Olofsson, A. (2015), Att vända det onda till gott– möjligheter till nytänkande i mellersta Norrland till följd av den demografiska förändringen, *RCR Working Paper Series* No. 2015:1, Mittuniversitetet.
- Blome, C. och Paulraj, A. (2013), Ethical climate and purchasing social responsibility: A benevolence focus. *Journal of Business Ethics*, 116(3), s. 567-585.
- Blomé, G. (2009), Lönsamhetsanalys av Stena Fastigheters förvaltningsorganisation. Stockholm: KTH Royal Institute of Technology (Avd. för Bygg- och fastighetsekonomi, Uppsats nr 51).
- Blomé, G. (2010), Ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden. Två praktiska exempel. Bilaga 3 till rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt (Boverket 2010).
- Boverket (2010), Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt, Regeringsuppdrag IJ2009/1746/IU, Karlskrona: Boverket. Tillgänglig: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/socialt-hallbar-stadsutveckling.pdf> [2018-12-21].
- Brammer, S. och Walker, H. (2011), Sustainable procurement in the public sector: An international comparative study. *International Journal of Operations & Production Management*, 31(4), s. 452-447.
- Byggherrens utvärdering (2002), Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn. SOU_2002:115. Socialdepartementet, Stockholm, Sweden (*in Swedish*).
- Clark, C., Rosenzweig, W., Long, D. och Olsen, S. (2004), *Double bottom line project report: Assessing social impact in double bottom line ventures. Methods catalog*. Tillgänglig: https://centers.fuqua.duke.edu/case/wp-content/uploads/sites/7/2015/02/Report_Clark_DoubleBottomLineProjectReport_2004.pdf [2018-12-30].
- Delsenius, S.E. (2009), Byggherren och Byggherrollens utveckling i svenskt bostadsbyggande, åren 1945 – 2005 (The evolution of the Swedish developer and construction client in housing development, 1945-2005). Lic thesis, Department of Real Estate and Construction Management, Royal Institute of Technology (KTH), Stockholm, Sweden (*in Swedish*).
- Eriksson, Å. (2016), "Så länge får du köa för egen bostad i södra Norrland", Hem & Hyra 3 maj 2016.
- Falahi, S. (2017), *A process view of business model innovation* (Doctoral dissertation, Chalmers University of Technology).
- Fölster, S. (2017), Den inkluderande staden. Stadsutveckling i kommuners gränstrakter med exemplet Järva Storstad. Stockholm: BoD.
- Grandia, J. och Meehan, J. (2017), Public procurement as a policy tool: using procurement to reach desired outcomes in society. *International Journal of Public Sector Management*, 30(4), s. 302-309.

Slutrapport

- Hoejmose, S.U. och Adrien-Kirby, A.J. (2012), Socially and environmentally responsible procurement: A literature review and future research agenda of a managerial issue in the 21st century. *Journal of Purchasing & Supply Management*, 18, s. 232-242.
- Hultkrantz, L. (2015), Att utvärdera sociala investeringar. Stockholm: SNS Förlag.
- ILO (2017) *World Employment and Social Outlook 2017: Sustainable enterprises and jobs: Formal enterprises and decent work*, International Labour Office – Geneva: ILO, 2017.
- Konkurrensverket (2014), "Riktlinjer för användning av hållbarhetskriterier vid offentlig upphandling", vägledning 2014-06-26.
- Lilja, E. och Pemer, M. (2010), Boendesegregation – orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning, Bilaga 1 till rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt (Boverket 2010).
- Lind, H. (2014), Affären Gårdsten – en uppdatering. Stockholm: KTH Royal Institute of Technology (TRITA-FOB-Rapport 2014:1).
- Lind, H. och Lundström, S. (2007), Affären Gårdsten – Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Stockholm: KTH Royal Institute of Technology (Meddelande. Inst. för fastigheter och byggande; 44).
- Maas, K. (2009), Corporate social performance: From output measurement to impact measurement, Diss. Rotterdam: Erasmus University.
- Meehan, J. och Bryde, D. (2011), Sustainable procurement practice. *Business Strategy and the Environment*, 20(2), s. 94-106.
- Nilsson, I. och Lundmark, E. (2013), Det omöjliga tar bara något längre tid. Hovsjösatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv, Södertälje: Telge Hovsjö. Tillgänglig: <https://www.telge.se/globalassets/om-telge/dokument/th/th-hovsjosatsningen-rapport.pdf> [2018-12-21].
- Polisen (2015), Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser, Dnr: HD 5800-61/2015, Stockholm: Nationella operativa avdelningen.
- Region Jämtland Härjedalen och Länsstyrelsen i Jämtlands län (2018) Läget i länet. En uppföljning av regionala utvecklingsstrategins prioriteringar och mål, Östersund: Region Jämtland Härjedalen och Länsstyrelsen Jämtlands län.
- Riksrevisionen (2015), Nyanländas etablering – är statens insatser effektiva? Stockholm: Riksrevisionen (RiR 2015:17).
- Ruparathna, R. och Hewage, K. (2015), Sustainable procurement in the Canadian construction industry: Current practices, drivers and opportunities. *Journal of Cleaner Production*, 109, s. 305-314.
- Ryding, S.-O. (2010), *Hållbar offentlig och annan professionell upphandling. Resultat från regeringens handlingsplan för miljöanpassad offentlig upphandling*. Miljöstyvningsrådet, Rapport 2010:3.
- Statskontoret (2015) Statligt ägda asylbostäder? Kostnader och konsekvenser, Dnr 2015/43-5, Stockholm: Statskontoret.
- Svane, Ö., Wangel, J., Engberg, L. A. och Palm, J. (2011), Compromise and learning when negotiating sustainabilities: the brownfield development of Hammarby sjöstad, Stockholm. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 2(3), s. 141-155.
- Teece, D.J. (2010), Business models, business strategy and innovation. *Long range planning*, 43(2-3), s. 172-194.
- Troje, D. och Kadefors, A. (2018), Employment requirements in Swedish construction procurement – institutional perspectives, *Journal of Facilities Management*, 16(3), s.284-298.
- Upphandlingsmyndigheten och Konkurrensverket (2017), *Statistik om offentlig upphandling 2017*, Upphandlingsmyndigheten rapport 2017:5, Konkurrensverket rapport 2017:11. Tillgänglig: http://www.konkurrensverket.se/globalassets/publikationer/rapporter/rapport_2017-11.pdf [2018-12-21].
- Walker, H. och Brammer, S. (2009), Sustainable procurement in the United Kingdom public sector. *Supply Chain Management: An international Journal*, 14(2), s. 128-137.

Slutrapport

Walker, H., Mayo, J., Brammer, S., Touboulic, A. och Lynch, J. (2012), Sustainable procurement: An international policy analysis of 30 OECD countries. 5th international public procurement conference, Seattle, USA, August 17–19.

Wedin Hansson, L. (2016), Hållbar offentlig upphandling av renovering. I Mjörnell, K. och Lind, H. (red.) Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi. Sustainable Integrated Renovation, rapport 2015:4.

Velu, C. (2015), Business model innovation and third-party alliance on the survival of new firms. *Technovation*, 35, s. 1-11.

Yunus, M., Moingeon, B. och Lehmann-Ortega, L. (2010), Building social business models: Lessons from the Grameen experience. *Long range planning*, 43(2-3), s. 308-325.

Zott, C., Amit, R. och Massa, L. (2011), The business model: Recent developments and future research. *Journal of management*, 37(4), s. 1019-1042.

Östersunds kommun (2012), Ägardirektiv för Östersundshem AB, reviderad 2016-04-28, Tillgänglig: <http://www.ostersundshem.se/wp-content/uploads/2012/04/%C3%84gardirektiv-2016-04-28.pdf> [2018-12-21].

Ej publicerade källor

Lindström, U. (2018). Intervju med Ulf Lindström, projektchef Skanska Östersund, 2018-10-08.

Appendix: Lista över producerat material

Rapporter, böcker och artiklar

Andresen, E., Lidén, G. och Nyhlén, S. red. (2017), *Hållbarhetens många ansikten- samtal, forskning och fantasier*. Forum för genusvetenskap: Sundsvall. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1163198/FULLTEXT01.pdf>

Degerman, P., Giritli Nygren, K. och Nyhlén, S. (2019), *Vad är kulturell hållbarhet? Fördjupande perspektiv på begreppets innehåll, användning och vetenskapliga relevans*. Makadam förlag: Stockholm.

Fatty, M., Giritli Nygren, K. och Nyhlén, S. (2018), *(O)kodade rum för rörelse*. Forum för genusvetenskap: Sundsvall.

Westerlund, Å. red. (2018), *Sundsvall på väg mot en jämställd kommun?* Sundsvalls kommun och Forum för genusvetenskap Mittuniversitetet.

Nyhlén, S. (2019), '70 is the new 20' – Positive ageing discourses in congregate housing. Manuscript presenterat vid SRA-E Östersund Symposium – Sustainable societal development in Europe's peripheries: The case of northern Sweden. Submitted to *Journal of Ageing Studies*.

Böge Rozalie E., Giritli Nygren, K. och Nyhlén, S. (2019, forthcoming), Reading the routes: Exploring experiences of place-making through refugees' photographs, walks, and narratives in a Swedish town. Submitted to *Refugee Studies*.

Sjöberg, I. och Giritli Nygren, K. (2019, forthcoming), Contesting city safety: Exploring (un)safety and objects of risk from multiple viewpoints. Resubmitted to *ACME*.

Poddar (<https://www.miun.se/hasa>)

1. Ekonomisk tillväxt: Hållbart samhällsbyggande

Det första avsnittet av fem i podden Hållbart samhällsbyggande. Här möts forskare och yrkesverksamma utanför akademien för att diskutera olika aspekter av hållbart samhällsbyggande. I det första avsnittet som rör ekonomisk tillväxt medverkar Carina Bergqvist Palm, chef för Nordea region Norr, Peter Öhman, centrumledare för Centrum för forskning om ekonomiska relationer på Mittuniversitetet, Annette Thörnquist, docent i ekonomisk historia vid Stockholms universitet och Eva-Marie Blusi Thyberg, ekoekonomistateg på Sundsvalls kommun. (386 nedladdningar 190329)

2. Hållbart byggande och boende: Hållbart samhällsbyggande

I andra avsnittet av podden Hållbart Samhällsbyggande diskuteras hållbart byggande och boende. Hur hållbart är byggandet i Sverige idag? Och hur ser framtiden ut? Runt bordet är en gedigen skara samlad; Ulrica Åhman som är marknadschef för Hus Norr på Skanska, Lars-Åke Mikaelsson, universitetslektor i hållbart byggande vid Mittuniversitetet, Karin Nyquist, arkitekt, EcoCycleDesign KN AB, med särskilt fokus på kretsloppsfrågor samt Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, tidigare KTH numera pensionär och knuten till centrum för forskning om ekonomiska relationer (CER) vid Mittuniversitetet. (298 nedladdningar 190329)

3. Samhällsplanering och inkludering: Hållbart samhällsbyggande

Tredje avsnittet av podden Hållbart Samhällsbyggande har temat samhällsplanering och inkludering. Hur möjliggör vi för människor att mötas och integreras som individer och samhällsaktörer? Och hur kan integration bidra till att utveckla det land vi lever i? I samtalet medverkar Mats Åberg, före detta

Slutrapport

ambassadör och nu verksam i nätverket för utsatta EU-medborgare, Kate Almroth, koordinatör för trygghetsboendet på det kommunala bostadsbolaget Mitthem, Adullatif Haj Mohammad, journalist och kulturarbetare från Syrien som nu arbetar på Sundsvalls stadsbibliotek och Edith Andresen, doktor i företagsekonomi och verksam vid Centrum för forskning om ekonomiska relationer vid Mittuniversitetet. (293 nedladdningar 190329)

4. Hållbara kulturer: Hållbart samhällsbyggande

Det fjärde podden *Hållbart samhällsbyggande* handlar om hållbara kulturer. Hur formar vi hållbara kulturer? Vad kan vi lära av vår historia? Och vad betyder frågan för nästa generation?

I avsnittet medverkar Mikael Flodström, VD för Scenkonst Västernorrland, Mira Helenius Martinsson, danschef på Norrdans och Dans Västernorrland, Peter Degerman, lektor i litteraturvetenskap vid Mittuniversitetet och Christine Grosse, doktorand i data- och systemvetenskap vid Mittuniversitetet. (337 nedladdningar 190329)

5. Tid för förändring – Vi är Sundsvalls framtid: Hållbart samhällsbyggande

Det femte avsnittet av podden *Hållbart samhällsbyggande* handlar om inkludering i Sundsvall. Varför väljer unga att stanna eller flytta från staden efter studenten? Vad skapar trygghet och otrygghet i Sundsvall? Upplever unga Sundsvallsbor staden som en jämställd stad? I avsnittet medverkar Asha Abdullahi, Nina Azizi, Alireza Ghasemi, Abdirizak Mukhtar, sommarjobbare från Sundsvalls kommun samt Sara Nyhlén och Katarina Giritili Nygren, forskare från Forum för Genusvetenskap vid Mittuniversitetet och programledare Tina Wilhelmsson. Övriga medverkande: Hannah Näslund Sandström, Benjamin Punpoem, Almira Memeti, Mervat Dowara, Reem Gebremeskel, Fithawit Guesh, Daniel Gebremeskel, Remzija Demirovic, Yasin Jimeale, Sudarat Khaesawang, Abdihakiin Hassan Tahlil och Alexander Sundlöf Edman. (108 nedladdningar 190329)