



UPPSALA
UNIVERSITET

ISRN UTH-INGUTB-EX-B-2015/05-SE

Examensarbete 15 hp
Juni 2015

BOSTADSUTVECKLING & SOCIAL HÅLLBARHET

JM AB:s projektutveckling och dess sociala
effekter

Nils Lohmann
Martin Wahlstedt

BOSTADSUTVECKLING & SOCIAL HÅLLBARHET

JM AB:s projektutveckling och dess sociala effekter

Nils Lohmann och Martin Wahlstedt

Institutionen för teknikvetenskaper,
Byggnadsingenjörsprogrammet, Uppsala Universitet



UPPSALA
UNIVERSITET

**Teknisk- naturvetenskaplig fakultet
UTH-enheten**

Besöksadress:
Ångströmlaboratoriet
Lägerhyddsvägen 1
Hus 4, Plan 0

Postadress:
Box 536
751 21 Uppsala

Telefon:
018 – 471 30 03

Telefax:
018 – 471 30 00

Hemsida:
<http://www.teknat.uu.se/student>

Abstract

Residential development & social sustainability

Nils Lohmann & Martin Wahlstedt

This report tries to discuss the concept of social sustainability; what it means and how residential development can be made more socially sustainable. This is done by interviewing several and various representatives in JM AB, the municipality of Uppsala and residents of Åriket to explore how JM AB as a housing developer and the municipality are working with issues regarding social sustainability and what the residents in one of the new housing projects themselves think of these issues. The result of these interviews will be compared and analyzed with the prospect of finding common variables and hopefully ways of improvement.

This will result in our own recommendations of areas of improvement either by broad initiatives or specific actions to increase the social sustainability. Areas such as meeting places, sustainable functions and joint efforts between different parties. During the work on the report we come in contact with several other areas of interest that we are not able to process ourselves and therefore recommend them for future studies.

Handledare: Per Löfgren
Ämnesgranskare: Ulrika Persson Fischier
Examinator: Caroline Öhman
ISRN UTH-INGUTB-EX-B-2015/05-SE

SAMMANFATTNING

Med denna rapport försöker vi diskutera vad begreppet social hållbarhet innebär och hur bostadsutveckling kan göras mer socialt hållbart. Vi gör det genom att samtala med olika företrädare inom JM AB, Uppsala kommun och boende för att undersöka hur JM AB som bostadsutvecklare och kommunen arbetar med sociala hållbarhetsfrågor och vad de boende i nya bostadsprojekt själva har för tankar kring dessa frågor. Materialet från samtalen jämför vi i en analys där vi hittar gemensamma kopplingar och en del möjligheter till förbättringar.

Det slutar med att vi rekommenderar en rad olika områden där man kan göra antingen breda satsningar eller specifika åtgärder för att öka den sociala hållbarheten. Områden som exempelvis mötesplatser, funktioner som håller över tiden samt samarbeten mellan olika aktörer.

Under arbetet med rapporten snuddar vi även vid andra områden av intresse men som vi själva inte kunnat behandla och därför rekommenderar till fortsatta studier.

Nyckelord: Bostadsutveckling, Social hållbarhet, projektutveckling, JM AB, Uppsala kommun, Hållbar utveckling

FÖRORD

Denna rapport är ett examensarbete om 15 hp, skrivet för Högscoleingenjörsprogrammet i byggt teknik vid Uppsala Universitet i samarbete med JM AB.

Syftet med denna rapport är att undersöka bostadsutveckling och social hållbarhet kring JM:s projektutveckling och dess sociala effekter. Genom samtal med olika företrädare kommer vi fram till rekommendationer gällande social hållbarhet. Vi vill också passa på att tacka vår handledare Per Löfgren [Hållbarhetschef, JM AB], ämnesgranskare Ulrika Persson Fischier [Institutionen för teknikvetenskaper, Uppsala Universitet] samt övriga personer och företrädare som ställt upp i samtal och intervjuer.

Uppsala vårterminen 2015

Nils Lohmann och Martin Wahlstedt

Innehållsförteckning

JM AB:s projektutveckling och dess sociala effekter	ii
Nils Lohmann och Martin Wahlstedt.....	ii
Institutionen för teknikvetenskaper, Byggnadsingenjörsprogrammet, Uppsala Universitet.....	ii
Abstract.....	iv
SAMMANFATTNING	vi
FÖRORD	viii
1. INLEDNING.....	1
1.1. Bakgrundsbeskrivning.....	1
1.2 Syfte.....	1
1.3 Frågeställning.....	1
1.4 Målsättning.....	1
1.5 Avgränsning.....	1
2. KONTEXT	3
2.1 Begreppet social hållbarhet.....	3
2.1.1 Social dimension	3
2.1.2 Hållbar utveckling.....	4
2.1.3 Hållbar stadsutveckling och socialt kapital	5
2.1.4 Historisk återblick.....	5
2.1.5 Socialt ansvar och CSR.....	6
.....	7
2.1.6 Åtgärder	8
3. METODIK.....	9
3.1 Intervjuteknik.....	9
3.1.1 Reflektion till metodiken	11
4. RESULTAT	13
4.1 JM.....	13

4.1.1 Sammanfattning av samtal med Markus Nord	13
4.1.2 Sammanfattning av samtal med Henrik Orrsjö	15
4.1.3 Sammanfattning av samtal med Roger Lans och Philippa Doolke	18
4.2 Kommunen	21
4.2.1 Sammanfattning av samtal med Örjan Trapp	21
4.3 Boende i Åriket	25
4.3.1 Sammanfattning av samtal med Inger och Åke Wall, 72 respektive 85 år	25
4.3.2 Sammanfattning av samtal med Fredrik Grönvall, 42 år	26
5. ANALYS	29
6. AVSLUTNING	37
6.1. Rekommendationer	37
6.2. Fortsatta studier	37
7. REFERENSER	39

1. INLEDNING

1.1. Bakgrundsbeskrivning

Ordet *hållbarhet* är ett begrepp som blir allt mer förekommande i olika sammanhang världen över, inte minst inom byggsektorn. Byggbranschen efterfrågar nya sätt att kunna utmärka sig som hållbara. Tidigare undersökningar har främst varit fokuserade på ekologiska och ekonomiska frågor samtidigt som intresset för den sociala dimensionen av hållbarhet nu blir allt större. Problemet är dock att det idag saknas både metoder för att mäta social hållbarhet och för konkreta åtgärder som har en belagd positiv social påverkan på lokalsamhället. Det saknas dessutom en dokumentation eller teori över kopplingarna mellan de åtgärder som idag används och vilka effekter man kan vänta sig av dessa.

1.2 Syfte

Att undersöka sociala hållbarhetseffekter i bostadsområden och åtgärder som används för att öka dessa.

1.3 Frågeställning

Hur tror JM, kommunen och boende att tror att vi kan nå social hållbarhet i termer av bostadsutveckling och hur man kan arbeta med detta?

1.4 Målsättning

Målsättningen med arbetet och rapporten är att undersöka de sociala hållbarhetseffekterna som finns i samband med bostadsprojektutveckling, att finna vilka åtgärder som svarar för vilken effekt och således finna och dokumentera svar på vad som utmärker och hur man kan nå social hållbarhet.

1.5 Avgränsning

Vi har valt att avgränsa oss till att prata med företrädare för kommunen i Uppsala, boende i och kring ett av JMs tidigare bostadsprojekt i Industristaden i Uppsala samt personal från JMs kontor i Stockholm, Uppsala och Göteborg.

Bostadsutveckling och social hållbarhet

2. KONTEXT

2.1 Begreppet social hållbarhet

Vad innebär egentligen begreppet social hållbarhet? I detta kapitel kommer begreppet kort att utredas ur olika synvinklar och på olika nivåer.

För att till en början få en översiktlig bild av vad begreppet social hållbarhet innefattar kan det i detta fall vara lämpligt att definiera motsatsen d.v.s. socialt ohållbarhet. Av vad som framgår av Gulliksson och Holmgren (2011) så råder det egentligen ingen större tvekan om vilka faktorer som då ligger i fokus. Då är det framförallt frågan om faktorer som krig, fattigdom och analfabetism. Nationer som ständigt påverkas av dessa har stora svårigheter och svaga möjligheter till att sträva efter en bättre social hållbarhet. En utav många negativa bieffekter av detta är att tilliten hos människor sjunker. Minskad tillit innebär på längre sikt minskad livskvalitet i ett samhälle. Ett samhälle som inte lider av dessa aspekter, är alltså på god väg mot att möta begreppet social hållbarhet.

2.1.1 Social dimension

Social är ett ord vars innebörd kan vinklas på många olika sätt. Men för en mer konkret definition har ordet enligt Gulliksson och Holmgren (2011) två betydelser.

- Interaktiva strukturer mellan människor, då hur dessa regler bör organiseras. Med detta menas t.ex. hur kommunikationer, beteenden i olika situationer etc. bör vara.
- Vikten av betydelsen när det gäller att ta hänsyn till andra människor som finns i omgivningen och i ens tillvaro.

Ett socialt system kan modelleras med hjälp av olika begrepp.

- Strukturerna i det politiska- och nationalekonomiska systemet har en avgörande roll. I Sverige är det politiska systemet uppbyggt av olika beslutande instanser som består av marknadsekonomi med delvis influenser av planekonomi. Sverige har, i jämförelse med många andra länder, en jämn fördelning på kommunal-, läns- och riksnivå. Detta hänger i sin tur ihop med nationalekonomin när det gäller inkomster och förmögenheter.
- Grupperingar i uppdelningar i form av klass, yrke, etnicitet, kön etc.
- Livsvillkor, då med avseende på personers bakgrund och historia, identitet och möjligheter.

2.1.2 Hållbar utveckling

Som presenterat av Gröndahl och Svanström (2011) finns en allmänt accepterad definition av hållbar utveckling som ett övergripande mål för utvecklingen i världen som grundar sig i *Brundtlandrapporten* [rapport om hållbar utveckling framtagen av FN:s klimatkommitté]. Definitionen vilar på fyra grundprinciper som ger en etisk beskrivning av vad hållbar utveckling bör vara:

- Beroendet mellan människan och ekosystemet.
- Beroendet människor emellan, global rättvisa och solidaritet.
- Rättvisa över generationerna - Att kommande generationer har rätt till samma möjligheter som vi haft.
- Möjligheten att vara delaktig i beslutsfattande. Demokrati. – För att människor ska vilja bidra är det viktigt att man har en känsla av att kunna påverka.

Det här kan leda en till att tänka att människans beroende av varandra och möjligheten att vara delaktig i beslutsfattande kan vara en del av definitionen av social hållbarhet.

En vanlig visualisering av hållbar utveckling som också visas i Gröndahl och Svanström (2011) är tre överlappande cirklar som representerar de tre områdena ekologi, samhället och ekonomi där en sann hållbar utveckling nås om man kan uppfylla dessa krav tillsammans. Området ekologi beskrivs enklare som miljö. Ekonomi behöver ingen vidare förklaring även om det ofta är just ekonomin som diskussioner uppstår kring. Samhälle representerar den sociala dimensionen, som beskrivs längre fram, och innefattar mänskligt kapital och sociala förväntningar. Oftast är det svårt att uppfylla alla de tre kravområdena och en bra kompromisslösning är det bästa som kan uppnås.

Vår uppfattning är att det oftast är den sociala dimensionen som inte prioriteras då definitionen av vad som ska uppnås för att främja denna är för diffus. Men det finns möjligheter till att vidare dela upp samhälleområdet i t.ex. mänskliga relationer och myndighetssystem, områden där det kan bli lättare att hitta konkreta åtgärder. Just främjandet av mänskliga relationer borde vara av särskilt intresse.

Gröndahl och Svanström (2011) visar att det finns problem med att göra en indelning av hållbar utveckling i olika områden då det kan ge uppfattningen av att det finns tydliga gränser mellan de olika områdena när det egentligen är helhetssynen och kopplingarna sinsemellan som är det viktiga. Det är viktigt att förstå alla effekter när man gör ett val av en specifik teknisk lösning både när det gäller miljö-, ekonomi- och sociala effekter. Det är dessutom viktigt att tänka på att indirekta effekter kan uppkomma som en följd av de förändringar som sker. Det finns kanske redan nu val av

tekniklösningar som kan ge en direkt eller indirekt positiv social effekt. Men var finner man i så fall dessa?

2.1.3 Hållbar stadsutveckling och socialt kapital

Vad är då hållbar stadsutveckling och hur anpassar man en stad efter både dagens och morgondagens olika behov? En åldrande befolkning tillsammans med en snabb teknisk utveckling tvingar städer världen över att anpassa sig för att kunna fylla samhällets behov så gott som möjligt.

Begreppet socialt kapital är en viktig aspekt och framförallt en förutsättning för stadsplanering. Gulliksson och Holmgren (2011) beskriver att begreppet fungerar som ett inslag i samhällsorganisationen, då med avseende på mänskligt förtroende, sociala normer och deltagande i formella och informella nätverk. Tillstånden i alla världens olika nationer varierar kraftigt, framförallt politiskt och ekonomiskt. Detta är därför starkt sammanbundet med det sociala kapitalet som ett samhälle vilar på. Det sociala kapitalet är avgörande för om människorna i samhället kommer vilja att vara delaktiga. Detta är därför ett mycket viktigt begrepp som har enorm påverkan på ett samhälle. Det sociala kapitalet tar ofta väldigt lång tid att bygga upp. Dessvärre kan det vid vissa förhållanden ruineras mycket snabbt och borde därför värderas mycket högt.

2.1.4 Historisk återblick

Ur Gröndahl och Svanström (2011) kan man göra en svepande beskrivning över teknikens och samhällets utveckling som visar hur människan gått från att vara jägare, till att bli bonde och skapa samhällen, att vidare industrialisera dessa samhällen till det postindustriella samhälle som vi lever i idag. Varje steg i utvecklingen har medfört fler fördelar men också nya problem. Några sådana fördelar, eller även i detta fall trender, som är värda att uppmärksamma är befolkningsökningen och den medföljande urbaniseringen samt att vi blir rikare men har ökande samhällsklyftor.

Tekniska genombrott och utveckling inom t.ex. medicin, jordbruk och bioteknik tillsammans med en positiv ekonomisk utveckling har gjort att vi idag inte bara kan ge fler människor vad de behöver för att överleva utan också leva ett längre liv med bättre hälsa. Detta har lett till en stor befolkningsökning på relativt kort tid med många fler äldre än någonsin tidigare. Denna befolkningsökning tillsammans med en omfattande urbanisering har tidigare skapat och kommer i framtiden att skapa problem. En snabb stadsutveckling i kombination med en dålig stadsplanering kan leda till problem med

Bostadsutveckling och social hållbarhet

vatten- och avloppsförsörjning, avfallshantering, skola, vård och omsorg, trafik, ökad segregation med slumområden samt problem med upprätthållande av lag och ordning.

2.1.5 Socialt ansvar och CSR

CSR är förkortningen för Corporate Social Responsibility. Begreppet avser företags ansvarstagande och påverkan i samhället. Alltså riktlinjer för etiskt, socialt och miljömässigt ansvar för ett företag.

Olika företags prioriteringar kring CSR skiljer sig åt beroende på bransch. Även drivkraften för att arbeta med CSR-frågor är av olika anledning. Ett av byggbranschens största företag, Skanska, som kallar sitt arbete med CSR-frågor för "hållbar utveckling", arbetar med dessa frågor av främst av de tre anledningarna:

- Det förväntas av stora företag idag
- Det leder till långsiktig lönsamhet
- Viljan av att vara attraktiva arbetsgivare som medarbetare vill välja.

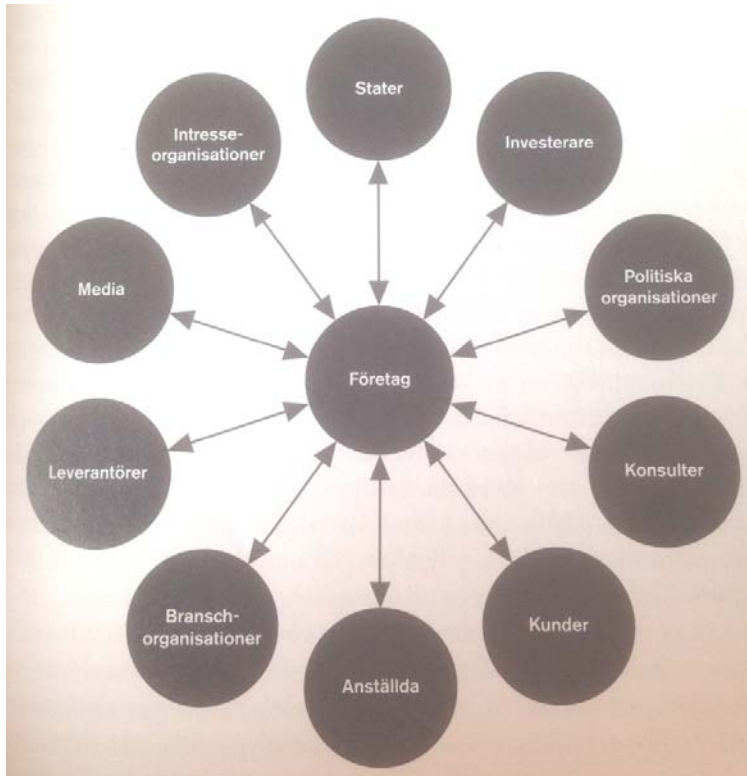
När det gäller företagens sociala ansvar så handlar det enligt Grafström m.fl. (2008) ofta om frivillig drivkraft som sträcker sig bortanför lagarnas ramar. Alla företag har ju givetvis ansvaret över hur deras företag påverkar det omgivande samhället och dess miljö. Det kan dock vara svårt att definiera vart detta ansvar slutar eller när det övergår i någon annans händer. Bryter man ned begreppet i bara ord så definieras de i Bonniers svenska ordbok:

- Social - som har med samhället att göra
- Ansvar - skyldighet att stå till svars

Det är dock klart att det sociala ansvaret alltid ställs i relation till vad ett företags intressenter har satt för gränserna för ett socialt ansvarstagande.

Av vad som presenteras av Grafström m.fl. (2008) så framgår det att hållbarhetsfrågor kring sociala aspekter börjar bli ett område många företag arbetar med idag även om det skiljer sig mellan anledningarna till att arbetena påbörjas. Skanskas hållbarhetsarbete, för att nämna ett exempel, påbörjades 1997 efter tunnelprojektet Hallandsåsen som medförde, ur ett miljömässigt hållbarhetsperspektiv, förödande konsekvenser. År 2001 påbörjades arbeten med etisk problematik som uppkom i samband med kartellbildningar inom asfaltsbranschen. Skanska har med andra ord påbörjat sina arbeten efter konsekvensartade händelser.

Kraven från omgivningen som ett företag utsätts för eller påverkas av kommer från en mängd olika håll. En tydlig illustration på detta är den klassiska intressentmodellen som visas nedan.



Figur 2.1 beskriver den klassiska intressentmodellen.

Figur 2.1 som presenteras av Grafström m.fl. (2008) visar att ett företag påverkas av 10 olika intressenter, då både av primära och sekundära karaktärer. Som primära intressenter klassas de som finns till grund för företagets överlevnad som exempelvis kunder och investeringar etc. För sekundära intressenter klassas de som har kapaciteten att påverka ett företag genom opinioner. Detta kan t.ex. vara intresse- och branschorganisationer, media etc. De centrala intressenterna av de som visas ovan och som sätter ramarna för socialt ansvarstagande är:

- Intresseorganisationer.
- Statliga organisationer.
- Media.

Bostadsutveckling och social hållbarhet

Värt att nämna är också att förväntningarna på ett företag är väldigt situationsanpassat och förändras över tid. Därför är det för företaget väldigt viktigt att vara medveten om den aktuella situationen som råder för stunden.

2.1.6 Åtgärder

Kan man möjligen finna en social påverkan i klassiska ekologiskt hållbara åtgärder kring transportsystem, energieffektiviseringar, effektiva ljuskällor, sol-, vind- och vattenkraft?

Grafström och Holmgren (2011) presenterar att i Sverige finns det en nationell strategi som används för hållbarhetsarbeten. Denna strategi har folkhälsoinstitutet tagit fram med avsikten att uppnå 11 olika mål:

- 1. Delaktighet och inflytande i samhället.**
- 2. Ekonomisk och social trygghet.**
- 3. Trygga och goda uppväxtförhållanden.**
4. Ökad hälsa i arbetslivet.
- 5. Sunda och säkra miljöer och produkter.**
6. En mer hälsofrämjande hälso- och sjukvård.
7. Gott skydd mot smittspridning.
8. Trygg och säker sexualitet och en god hälsa.
9. Ökad fysisk aktivitet.
10. Goda matvanor och säkra livsmedel.
11. Minskat bruk av tobak, alkohol, droger etc.

Av dessa 11 har de 4 som är mest aktuella i rapporten fetmarkerats.

Förutom de nationella målen så förekommer givetvis även lokala arbeten, d.v.s. kommunala insatser. Nivån på arbetena varierar beroende på kommun men de kommuner som kan definieras som tillväxtorter fokuserar främst på lokala attraktionskrafter för att få folk att vilja flytta dit. För att åstadkomma denna dragningskraft läggs fokus på solidaritet i olika sammanhang och ökad hemkänsla för att nämna några. Särskilt dessa två faktorer har starka kopplingar till upprättandet av nya bostäder. Dock är det värt att påpeka att i de kommuner och städer där det finns ett fåtal men större fastighetsbolag stationerade kan implementeringen av levande demokratiska processer i stadsplaneringen försvåras.

3. METODIK

När vi fått en tydligare bild av vad social hållbarhet kan innebära gick vi vidare med att träffa de personer som arbetar med dessa frågor. Syftet med att träffa dem var att i samtal utreda hur de arbetar, vilka krav och problem som finns samt vilka lösningar och verktyg de har till hands. För även om vi genom kontexten fått en bättre uppfattning av begreppet social hållbarhet går det där inte att finna tillräckligt med verktyg för sociala hållbarhetsinsatser som vi sökt för att kunna ge några rekommendationer. De personer vi valde att träffa var olika representanter för JM AB, Uppsala kommun samt ett par boende i ett av JM nyligen uppfört bostadsprojekt Åriket.

Vi upprättade en intervjuplan som innefattade följande personer:

- Markus Nord, Projektutvecklare JM Bostad Stockholm
- Henrik Orrsjö, Affärsutveckling Markförvärv, JM Region Väst
- Roger Lans, Verksamhetsutveckling, JM Entreprenad
- Örjan Trapp, Samordnare stadsdelsutvecklingen på Uppsala kommun
- Inger och Åke Wall, boende i Åriket i Uppsala
- Fredrik Grönvall, boende i Åriket i Uppsala

3.1 Intervjuteknik

Ingen av oss hade tidigare genomfört intervjuer i rapportskrivande syfte men ur Häger (2007) kunde vi ta del av många värdefulla tips och tankar om hur vi kunde genomföra våra intervjuer på bästa sätt. Överlag har Hägers bok en journalistisk vinkel men mycket är relevant även för våra samtal och intervjuer. Vi fick tips om allt från arbetet innan själva samtalet om hur man förbereder bra frågor och sig själv, till själva genomförandet och efterarbetet. Dessutom fick vi tänka efter kring några viktiga etiska frågor som ibland kan bli problematiska. Nedan presenteras vad vi tagit med oss i intervjuarbetet från Häger (2007).

Förarbetet

Innan intervjun bör man informera om vem man är och arbetar för, varför intervjun sker, var, när och hur den kommer att användas samt ungefär hur lång den blir. Det gäller att komma förberedd till en intervju. Inte bara mentalt utan också klädd och utrustad för det jobb man ska göra. Är man oduschad och illa klädd är det svårt att få något förtroende från den man möter. Båda parter märker dessutom när man inte är

Bostadsutveckling och social hållbarhet

påläst på ämnet och både pinsamheter och missförstånd kan uppstå. Frågorna eller diskussionsämnena ska vara väl genomarbetade, rena och gärna utan laddade ord. Öppna frågor, frågor som börjar med vad, hur och varför, är bättre då det tvingar den man frågar att inte bara svara men också att ha belägg för sitt svar. Öppna frågor kan vara svåra att svara på och man får inte vara rädd för att ibland låta det ta lite tid. Den bästa följdfrågan som finns för att få fram mer information eller förtydliga något är: Hur menar du då? När det gäller att få fram specifik information måste man ha konkreta frågor istället för generella. Istället för att fråga "Vad brukar man göra?" är det bättre att fråga "Vad gjorde man senast då det inträffade?" Om det är viktigt med källkritik kan frågor som "Hur vet du det?", "Vad menar du med det?" och "Kan du ge exempel på det?" vara till stor hjälp.

Under intervjun

Något vi tagit fasta på är att det kan vara värt att undvika ordet *intervju* eller *granskning* och istället referera till ordet *samtal* eller *research*. Orsaken till detta är att de är mindre laddade ord och bäddar för ett mer avslappnat möte. Att föra anteckningar med block och penna eller anteckna på datorn är också värdefullt för att skapa en mer avslappnad atmosfär mot om man slänger fram diktafonen och spelar in. Att anteckna för hand ger också möjligheten att direktredigera när det sägs oväsentligheter. Nackdelen är att det kan ta tid och vara svårt att hinna med men det finns trix att tillgå. Det är till exempel aldrig fel att säga "Jag måste få skriva ner det där! Det är viktigt att det blir rätt" och det kan oftast göras utan att samtalet stannar upp. Tvärtom kan det få personen att öppna upp sig ytterligare då man visar ett stort intresse för vad denne har att säga.

Det är också viktigt att arbeta på att bli en bättre lyssnare. Det märks väldigt tydligt när man slutar lyssna eller tappar fokus på samtalet. Att ge lite bekräftelse under tiden någon pratar genom att nicka medhållande eller säga "Mm" ibland gör mer för samtalet än många tror.

Efter intervjun

Direkt efter intervjun är bästa tiden att skriva rent anteckningarna och föra en diskussion om egna iakttagelser och tankar. Det är också bra att tänka på att inte göra för långa eller för många intervjuer då bearbetandet av materialet tar lång tid.

Några etiska regler att också ha i åtanke är att:

- Tala om vad intervjun är till för.
- Visa hänsyn
- Att inte förfalska intervjun.

3.1.1 Reflektion till metodiken

Vid inledningsfasen för våra intervjuer gick vi ifrån den tidigare idén om strukturen med konkreta och styrda frågor. Anledningen till detta var att vi i denna fas insåg att de vi skulle intervjua troligtvis själva var mer insatt i ämnet. Därför valde vi att låta intervjuerna övergå till diskussionsliknande samtal. Däremot så styrdes samtalen med frågor som berör JM, kommunen och personens egna tankar. Detta medförde, för flertalet av personerna, en mer avspänd intervju. En liknande baktanke, som nämndes i *Under intervjun*, användes även vid förfrågan till de personer som vi önskade ställa upp som informanter. Då i det avseendet att man ställer frågan om de kunde tänka sig att ställa upp på ett *samtal* istället för en *intervju*. Hela situationen blir mer avspänd och personerna får därmed större intresse att ställa upp.

Efter avslutat samtal har vi renskrivit anteckningarna och diskuterat och reflekterat över våra egna tankar kring svaren. Tanken med renskrivningarna var dels att skapa möjligheten att tillämpa dem utan större modifieringar i denna rapport under rubriken *Resultat*, och dels att ha ett strukturerat dokument som den intervjuade kunde ta del av. Syftet med att låta den intervjuade ta del av anteckningarna i efterhand var för att ge dem möjligheten att lägga till, ta bort eller ändra informationen vi tolkat. Detta är också en ödmjuk metod för att visa vår vilja att använda dem som muntliga källor, där de själv väljer om de vill vara anonyma eller inte.

Bostadsutveckling och social hållbarhet

4. RESULTAT

I det här kapitlet kommer vi redovisa vad våra informanter berättade under våra samtal var och en för sig. Först redovisas vad representanter från JM AB och JM Entreprenad [fortsättningsvis JME] har berättat, därefter vad Uppsala kommuns representant berättat och slutligen några boendes tankar. De olika samtalen redovisas med olika underrubriker dels för att underlätta uppdelningen av ämnen men dels för att samma frågor inte ställts vid alla samtal.

De boende vi träffat bor i ett av JM nyligen uppförda hus i projektet Åriket i Uppsala.

4.1 JM

4.1.1 Sammanfattning av samtal med Markus Nord

4.1.1.1 Markus syn på JM:s arbete

När JM börjar planera ett projekt börjar man med att kolla på volymen av projektet, storleken, hur många boende som ska flytta in och alla de ekonomiska faktorer som spelar in. Man har en lång erfarenhet av att bygga bostäder, och är väldigt bra på det, men nu börjar mer och mer fokus läggas på de viktiga områdena mellan huskropparna också.

När man bebygger större områden måste man vara bättre på att se vilka som kommer att nyttja husen för att bättre möta deras behov. Men någon intern ledning gällande social hållbarhet finns i nuläget inte varken från verksamhetssystemet eller organisationens ledning. Fast ett stort intresse för frågorna finns.

Inför varje nytt projekt görs en marknadsanalys för att ta fram en specifik målgrupp för att bra anpassa lägenheterna efter denna målgrupp. Idag är det en ganska låg nivå på den anpassning man gör vilket innebär att det är sällan som projektunika önskemål genomförs, som t.ex. cykelfixarrum, planteringslådor m.m.

Krav från kommunen möts i princip alltid. Men kraven diskuteras och man försöker alltid hitta minsta gemensamma nämnare vilket gör att utförandet av kraven kan variera men utfallet blir att kraven efterföljs. Här finns dock utrymme för förbättring.

Undantaget är när det efterfrågas lokaler i bottenplanet där man kan gå in mer i detalj och försöka styra mer åt ett eget håll. Anledningen till detta är att om lokaler inte

Bostadsutveckling och social hållbarhet

kan hyras ut måste man gå in och täcka hyran åt bostadsrättsföreningen. Det är den stora anledningen till att man inte alltid vill ha lokaler i bottenplanet i den utsträckning kommunen önskar. Om lokalerna hyrs ut är de däremot till stor nytta för föreningen då avgifterna blir en del av föreningens intäkt.

Om kommunen däremot inte ställer några krav alls på frågor som rör social hållbarhet har JM inga system som täcker upp för detta utan det hänger mer på enskilda engagerade personer inom JM med resultatet att det då blir sällan man gör någon särskild insats. Det saknas egna förbättringsförslag eller åtgärder som man vet om kunderna är villiga att betala för. Den eventuella positiva socialt hållbara effekten man får är då endast den som följer med som en indirekt effekt av andra åtgärder.

4.1.1.2 Markus syn på kommunens roll och arbete

Kommunen är i dagsläget ledande när det gäller arbetet med social hållbarhet. Man har idéer, tankar men också många krav på t.ex. förskolor, äldreboenden, lokaler i bottenvåningen, lekplatser, torg, att planera bort mörka buskar i parkerna osv. Det är kommunens roll som planerare, att ställa krav och komma med önskemål. Just lokaler i bottenvåningen är av intresse då ett av kommunens ledord är att man vill ha levande bottenvåningar vilket oftast tolkas som att man vill ha lokaler i markplan.

Social hållbarhet från stadens perspektiv kan också vara önskemål om blandade upplåtelseformer, hyresrätter och bostadsrätter, för att olika människor med olika bakgrund ska kunna flytta in. Samt att se till att alla har samma rättigheter och en jämställd tillvaro.

4.1.1.3 Markus egna tankar

Social hållbarhet är att skapa bra förutsättningar för liv och rörelse, som exempelvis restauranger och caféer och andra rörelser med människor. Vi börjar mer och mer titta på idéutvecklingsfasen i projektutvecklingen och planerar för workshops/grupper där vi blandar olika kompetenser för att sen arbeta ihop (då pratar man också om social hållbarhet).

Tankar kring hur man kan öka den sociala hållbarheten med avseende på mänskliga relationer är att skapa rum och mötesplatser för människor. Platser där man kan träffas, vila, snacka med grannen, rasta hunden eller t.o.m. väl utformade återvinningscentraler i området som inbjuder till ett möte. Mötesplatser i husen kan vara tvättstugor, föreningslokaler, odlingsytor, växthus, takterrasser, trapphus och

parkeringar. Ett par gästlägenheter eller t.o.m. en pool på gården som andra bostadsutvecklare gjort. JM kan bli bättre på att hitta de här sakerna och lyfta fram dem.

Gaturummet är också väldigt viktigt. Det finns fortfarande inga klara riktlinjer för hur det ska utformas men vi arbetar vidare med det. Det handlar om skalan av gaturummet, avstånd till fönster osv. Om man lyckas få till det vi kallar för mänsklig skala gör att man känner sig hemma och uppfattar det som ett öppet gaturum där man är trygg och inte utstirrad. Glas och öppna ytor hjälper också till med den öppenheten och gör det mer inbjudande att gå där.

För att komma vidare och arbeta bättre med sociala hållbarhetsfrågor måste man först förstå att det är viktigt. En insikt om det samt tron på att det är något bra är på sikt också bra för JM. Sen måste man ta beslut tidigt i projektutvecklingen. Man måste arbeta in den sociala hållbarheten i det tidiga projektbeskrivningsarbetet. Det skulle underlätta om det fanns tydligare belägg för att en ekonomisk vinst även när man gör åtgärder för att förbättra den sociala hållbarheten. Det skulle vara mer lukrativt och därmed lättare att föra den delen genom hela projekteringsprocessen.

En "tillvalskatalog" just för social hållbarhet skulle kunna hjälpa mycket dels när man tar fram åtgärder för specifika projekt men också för återkopplingsarbetet.

4.1.1.4 Potentiella utvecklingsmöjligheter enligt Markus

JM skulle kunna arbeta bättre med kommunikationen med kommunen när de i JM:s ögon ställer orimliga krav om vart saker och ting som (lokaler, förskolor o.s.v.) ska finnas.

Ett sätt att möta det mänskliga behovet i sociala hållbarheten är kanske att i någon mening strunta i hur kommunen vill ha det och istället fokusera på vad det är som JM vill leverera till kunden så att vi kan få ut största möjliga kundnöjdhet och intäkt. Att låta varje projekt bli mer kundstyrt. Frågan är vad det kan ge för nettointäkt då det ändå finns en ekonomisk aspekt i det hela.

4.1.2 Sammanfattning av samtal med Henrik Orrsjö

4.1.2.1 Begreppet social hållbarhet

Hållbarhet går hand i hand med ett av JM:s ledord, beständighet över tid. Social hållbarhet handlar om att ta samhällsansvar. Att ta ett ansvar för tredje person och se vad som händer utanför JM:s enskilda projekt. Att se att det inte bara handlar om JM:s kunder utan samhället, kommunen i stort och de andra kunder som finns där. Att

tillföra något till staden. Det kan vara lokaler i bottenplan med tilltalande innehåll men också att utforma mark, gator och torg till allmänheten på ett bra sätt. Men det kan också vara tilltalande arkitektur. Att försöka sätta ett vackert hus på platsen.

Vidare kan det vara sociala åtaganden i byggprocessen. Att ta ansvar och svara upp mot kommunernas behov och de krav som de har på sig. Segregationen är ett aktuellt exempel i Göteborg. Kan man i prissättningen möjliggöra för andra än JMs vanliga kunder att köpa? Eller kan man få in folk med utländsk bakgrund i byggprocessen eller liknande för att på så vis minska segregationen?

Det är framförallt kommunen som har ett direkt behov av att syssla med social hållbarhet. JM har inte samma direkta behov att syssla med dessa frågor. Men man blir tvungna att arbeta med dem för att få möjligheten att bygga och för att klara av de krav som kommunen ställer. Svarar JM upp bra till de krav som ställs finns det goda möjligheter till att få fler uppdrag och göra bra affärer. Kommunen utnyttjar sin makt som markägare att ställa krav.

4.1.2.2 Hur frågor om social hållbarhet påverkar JMs arbete

Krav, eller intressen från kommunen får en väldigt konkret påverkan när man ansöker om markanvisningar, när kommunen ska tilldela mark för bostadsexploaterer. Kommunen vill då att man ska skriva hur man arbetar med sociala hållbarhetsfrågor och hållbarhet i stort. Möjligheten att ackvirera mark som kommunen äger blir då begränsad för JM då det saknas styrning från centralt håll, från koncernledningen, i de här frågorna. Det är frågor vars lösningar inte verkar vara speciellt efterfrågade från koncernledningens sida.

JM saknar verktyg att plocka fram för att bättre konkurrera i Göteborgs kommun och det skulle behövas mer stöd från JM centralt då faktum är att JM tappar affärstillfällen. JM måste ta tag i det här annars får man inte vara med och göra affärer på sikt. Det är en affärskritisk fråga. Istället har verktyg tagits fram lokalt. Till exempel genom att i diverse ansökningar förbinda sig att göra vissa insatser om vi skulle få markanvisningen. Fokus med dessa insatser har legat på att skapa mötesplatser. Både mellan de som bor i husen och mellan de som bor i husen och övriga staden.

Mer konkret kan vara att istället för att ha tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet ha en tvättstuga i ett separat hus. En tvättstuga utformad som en mötesplats med kaffe och soffor. Att lokaler i bottenplan som caféer eller liknande får möta tvättstugan och därmed skapa mötesplatsen.

Tanken på att skapa ett socialt nav genom att samla funktioner som post, sophantering, parkeringar med flera och därmed forcera fram möten.

Man borde testa att lyfta ut funktioner från lägenheterna till gemensamma ytor för att forcera mötesplatser. Man bör också satsa på gränssnitten mellan hus och stad, bottenplanen på huset ska ha ett innehåll som ger både huset och staden något. Inte mäklarkontor som stänger in sig utan något som öppnar ut mot staden, mer publika verksamheter. En bra arkitektonisk utformning av entréerna kan också hjälpa till att öppna huset mot staden.

Mentor, en ideell organisation som arbetar mot utanförskap o.s.v., har genomfört projekt i Göteborg. Vi har då stått för resurser för att byggt idrottsplatser och parkourbana i utsatta och invandrartäta områden. Låta ungdomar vara med och utforma innergårdar o.s.v. Att de får utforma projekt tillsammans med professionella aktörer. Lite åt CSR hållet. Vi har lyft sådant som exempel på bra social hållbarhetsarbete för att vinna projekt.

4.1.2.3 Kommunens intresse för social hållbarhet

Frågorna kring social hållbarhet och hållbarhet i övrigt har seglat upp under de senaste åren och blivit stora. Kommunen ställer inte direkta krav men är tydlig med att det är av betydelse hur man arbetar med de här frågorna när de värderar offerter. Fokus brukar ligga på socialt ansvarstagande. Att man upplåter speciallokaler till barn- och äldreomsorg. Att man försöker få en mångfald i boendet via variation i upplåtelseformer och hustyper. Även god konkurrens och mångfald på marknaden samt att ordna lokaler för verksamheter i bottenplan. Det är något som inte har värdesatts på samma sätt tidigare.

4.1.2.4 Förslag på åtgärder riktade mot social hållbarhet

Åtgärder som kan genomföras för en ökad social hållbarhet från JMs håll kan vara att göra genomtänkta satsningar på innehållet i lokaler på bottenplan. Att ha en mer varierad arkitektur. Åtgärderna kan vara fördyrande och skulle ha en kostnadskonsekvens men JM måste prioritera om och se att det kan ge affärer på sikt. Det ingår ändå i JMs ledord, Långsiktighet och Stilkänsla något som ibland saknas idag. Man blir ibland fokuserad på de enskilda projekten och ser inte mervärdet i att satsa på de delar projekten som gynnar både JM och kunderna i det långa loppet. JM kan inte bara ta bostadskunderna i beaktande utan måste höja blicken och också se till kommunerna. För att vara verksamma på sikt måste man svara upp mot deras krav.

4.1.2.5 Den enskilde människans behov

Det finns ett behov av att skapa fler mötesplatser. Att främja kontakten mellan invånarna i huset. Men också behov av att möjliggöra för ett aktivt liv. Att göra det enkelt att kunna leva aktivt genom att enkelt kunna förvara och ta hand om sin cykel och ta den till källaren om man så vill. Eller till och med om det handlar om att förvara sin kajak, sina rullskidor eller annan aktivitetsutrustning. En annan aspekt av ett aktivt liv kan vara att man gillar att snickra, sådant borde möjliggöras. Fritidsintressen ska inte vara omöjliga att genomföra bara för att man bor i ett flerbostadshus.

4.1.3 Sammanfattning av samtal med Roger Lans och Philippa Doolke

4.1.3.1 JMEs arbete

JM AB jobbar i egen regi, från idé till färdigt projekt. JM Entreprenad å andra sidan jobbar istället enbart mot professionella beställare och aldrig mot privatkunder. Dessa beställare, eller kunder, har större krav på bl.a. etik- och miljöfrågor än privatkunderna som JM AB jobbar mot. Dessa frågor som lyfts av JM Entreprenads beställare är ofta arbetsmiljöfrågor men också etiska riktlinjer som att ha rena affärer, transparens i beslut, att ej nyttja svartarbetskraft eller arbetskraft som kommer från sämre förhållanden. Även goda fackförhållanden har en central roll i sammanhanget.

JM Entreprenad frågar beställare en gång per år om vilka hållbarhetsfrågor de anser att vi ska driva och variationen är mycket stor. Liksom ovan nämnt handlar det om etiska aspekter och idag är det ingen fråga som sticker ut eller signaleras mer än någon annan. Alla som tillfrågas har sin egen bild kring hållbarhetsbergreppet. Däremot har många svårt att förstå att hållbarhet är mer än bara miljöfrågor.

Man ser en klar skillnad mellan olika branscher, kraft- och industribeställare till exempel som har ett helt annat tänk än traditionella bygg- och anläggningsbeställare. Något som tydligt visats på senare tid är att flera stora beställare tydligare vill profilera sig själva. De vrider och vänder på hållbarhetsfrågorna så att det passar dem bättre själva. Men konsekvensen av profileringen blir att det den ene gör vill den andre inte göra. Det är alltså svårt att hitta en röd tråd idag då många bolag skiljer sig åt.

Gällande kraven kring social hållbarhet så finns förutom externa krav från beställare även interna krav från JM Entreprenads ägare. De riktlinjer som sätts upp för hållbarhet och etiskt uppförande gäller även JM Entreprenad. Beställare som är vakna och drivande i hållbarhetsfrågor skriver in kravställningar i sina beställningar. Effekten

av detta blir att inte bara JM Entreprenad tvingas arbeta med detta, utan även underentreprenörerna som är involverade i projekten. Konkret fungerar det så att kraven uttrycks i avtalen om hur man exempelvis får arbeta med övertid, att man måste säkra boenden för utländsk arbetskraft samt att underentreprenörer heller inte får arbeta utanför de timmar som är överenskommet i avtalen.

Vissa beställare har gått så långt som att göra 3-dagars revisioner där de kollar hur man arbetar med att följa upp och säkra beställarkrav kring hållbarhetsfrågor och etiska riktlinjer. En annan nyhet är att även arbetsmiljöcertifiering börjar bli ett krav från beställarna. Tidigare var det endast kvalitets- och miljöcertifieringar som varit i fokus. Allt som allt börjar det bli mycket detaljer att följa. Ska man exempelvis arbeta med Swedavia måste man lämna svar på ett stort antal frågor för att ens ha rätt att lämna anbud. Man får då svara väldigt detaljerat om hur man arbetar med specifika frågor. Det kommer även nya högre krav på miljömärkning. I Uppsala har Uppsalahem krav på att alla nya byggnader ska följa Miljöbyggnad.

Något JM Entreprenad alltid arbetar efter om annat ej specificeras är att alla materialval minst måste vara godkända enligt Basta. Annat som visar på ett ökat intresse för hållbarhetsfrågorna är att Johan Skoglund, VD för JM AB, fick många frågor under senaste sista stämman gällande just hållbarhet samt hur man förhåller sig till s.k. whistleblowers.

Lite mer specificerade krav som ställs av beställarna kan vara arbetstidskrav, att barnarbete inte får förekomma eller kopplade till materialen som används, FN:s standard of conduct, samt krav på ej tolererad skiftesgång. Andra beställare som Stockholms lokaltrafik kan sätta krav på framkomlighet och passager, bullernivåer, förhindrande av blockerade vägar, samt se till att tåg och transporter ej får försenas under arbetets gång.

På JM Entreprenad har man börjat diskutera vad man kan göra för egna insatser men inte börjat satsa något än. Man förbereder sig för kraven som kommer så att man är redo. Det är en kostnad kopplad till att dra lasset och gå före i tiden som ingen vill betala för. Varken beställare eller JM Entreprenad. I nuläget håller man istället en så bra nivå att man inte kan ifrågasättas.

JM Entreprenad har svårt att påverka beställarna i hållbarhetsfrågor då man sällan får funktionsentreprenader. Oftast får man en färdig ritning i handen vilket gör att det inte finns mycket utrymme för att påverka. Men man försöker hela tiden att lyfta frågan om att man vill vara med från tidigt skede just för att kunna påverka.

4.1.3.2 Rogers syn på kommunens roll och arbete

Något som har diskuterats och som troligtvis kommer att bli vanligare från kommunalt håll är att man ställer någon form av krav på samhällsengagemang i samband med offentliga upphandlingar. Diskussionerna handlar då om att man ska göra fler funktionsbeställningar. Detta skulle ge större möjligheter för budgivare som JM Entreprenad att lämna bra förslag. Det är en del av det som redan har börjat i andra städer, som Göteborg. Att man tar ett visst samhällsansvar för att få byggrätten. Det kan exempelvis vara att skapa ett antal nya jobb i området.

Saker som Skanska har gjort är bland annat en satsning där man tar in långtidsarbetslösa i flera projekt. De har också gjort satsningar med läxhjälp för barn i området, på olika sätt tagit hand om nysvenskar och sett till att de kommit in i samhället. Det kommer mer och mer sådana krav och satsningar. Stockholms stad börjar snegla på hur man jobbar med dessa frågor i Göteborg.

4.1.3.3 Rogers egna tankar

Social hållbarhet handlar om mötesplatser, trygghetstänk eller också, som en forskare nyligen sa på en föreläsning på JM Entreprenad, att man måste skapa kreativa utrymmen eller gemensamhetsytor. Något som kan hjälpa är en förtätning av staden som gör att man inte behöver pendla till jobbet som man gör idag. Att ha nära till jobbet istället för att lägga flera timmar på att bara transportera sig varje dag. Det är inte hållbart att göra som vi gör nu.

När man arbetar med den nya stadsbilden försöker man att arbeta efter det tänket, att ha nära till jobbet. I nuläget finns ofta serviceverksamhet i bottenplan, som ICA butiker eller någon hårfrisör men det är svårt att få till personaltunga industrier och liknande. Utöver det handlar social hållbarhet om vart man bygger någonstans i kombination med trygghetstänk. Att vara trygg i sitt boende och i närområdet är ett oerhört viktigt mål när det gäller sociala frågor. Just i frågor kring trygghet i närområdet arbetar vissa beställare till och med tillsammans med etnologer för att utforma gynnsamma ytor som torg, gatrum, parker och gångvägar.

Det är svårare att göra en ekonomisk utvärdering av en satsning på social hållbarhet då det sociala bygger på värderingar. Det man måste göra är att lyfta fram det i samband med något marknadsföringsperspektiv eller liknande. Det krävs att man kan visa vinningen med det för att någon ska vara villig att satsa. Man gör något gott för samvetet och man får goodwill. Sen gäller det att förvalta det bra så att företaget ser det som något bra och lönsamt. Exempelvis om man tar en långtidsarbetslös till ett projekt, som Skanska gjort i samarbete med arbetsförmedlingen, kan det leda till att man får tag

i en väldigt bra och kompetent person till företaget. Då har man gjort en bra social insats och gjort en bra vinst samtidigt.

Ett bolag i apoteksbranschen har gjort en satsning där man ger praoplatser på apotek till nyanlända i Sverige med apotekarbakgrund för att få in dem i branschen igen. Det skulle gå att applicera i byggbranschen. Det borde finnas goda möjligheter att rekrytera folk efter en sådan praktik. Det ger en win-win situation. I dagsläget tar JM Entreprenad in underentreprenörer med andra språk än svenska och får det att fungera. På ett projekt har vi 9 nationaliteter. Om man skulle göra en satsning med nyanlända skulle det säkert gå att hitta lösningar med handledare och tolkhjälp från arbetsförmedlingen. Däremot skulle det bli jobbigt om det föll på JM Entreprenad att hålla med tolkar och språkhjälp. Det är inte JM Entreprenads bransch. Däremot är man bra på att ta hand om folk om man bara skulle få en tolk som hjälp. En satsning på praktik i kombination med svenska för invandrare [SFI], som kanske kunde vara branschspecifik, skulle vara bra.

Något man skulle tjäna på är att ta fram en branschstandard kring hållbarhet. En standard om vilka frågor som ska drivas. Var och en av beställarna vill idag profilera sig och då får man ingen röd tråd som går att arbeta efter. Men det är viktigt att om man ställer krav så ska man så klart följa upp dem. Annars finns risken att det bara är på papperet.

4.2 Kommunen

4.2.1 Sammanfattning av samtal med Örjan Trapp

Örjan som från början arbetade med ett samordningsuppdrag för stadsutveckling som återfanns hos socialnämnden för barn och unga undersökte då hur samhällsproblem slår mot just barn och unga. Arbetet var inriktat på stadsdelsutveckling utifrån sociala perspektiv och byggde i stor utsträckning på samverkan mellan olika aktörer och ett helhetsperspektiv på områdesutveckling. Man har kommit fram till att sociala risker och social oro ofta kan sammanfalla med ekonomisk utsatthet och påverkar ett områdes rykte och attraktivitet.

Han arbetar nu med hur man lyfter in sociala perspektiv och social hållbarhet i stadsplaneringsprocessen. Han gör även utredningar om vilka riktningar man har idag. Nu bygger man exempelvis nytt i befintliga områden men vet egentligen inte vad det får för konsekvenser.

I Uppsala är stadsutvecklingsarbetet fokuserat på socioekonomiskt svagare stadsdelar som Stenhagen, Gottsunda, Sävja och Gränby. Tidigare har man gjort arbetsmarknadsinsatser men nu tar man en annan riktning som exempelvis arbete med

Bostadsutveckling och social hållbarhet

samverkan med föreningsliv och andra aktörer för utveckling av social karaktär. Utöver det tittar man på fysisk utveckling och har ett politiskt tryck i ryggen att beakta social hållbarhet. Att möjliggöra ny bebyggelse och stadsutveckling med fokus på sociala frågor. Dels med fysiska insatser som att skapa bra utemiljöer med trygga gångvägar och parker men också genom att ta hänsyn tvärsektoriella faktorer eller indirekta konsekvenser.

Social hållbarhet som begrepp är människans möjlighet till utveckling. Att kunna utveckla både sig själv som människa och som en del i samhället. För att ett samhälle ska vara hållbart behöver det finnas något sånär jämlika möjligheter. Den fysiska planeringen ska försöka skapa möjligheter eller underlätta för en samhällsutveckling som leder mot likvärdiga möjligheter och förutsättningar. Fokus kan läggas mycket kring integrations- och segregationsfrågor. Växer man upp inom områden med svåra socioekonomiska förhållanden har man idag mindre goda utvecklingsmöjligheter.

Forskningsrapporter har visat på en stegrande segregation i Stockholmsområdet och det är troligt att en liknande utveckling sker även i Uppsala såväl som i övriga Sverige.

Kulturell hållbarhet är en viktig del av den sociala hållbarheten vilket innebär att man måste planera för alla, oavsett kulturell bakgrund. Men det är också viktigt att se vilka konsekvenser som planeringen får för t.ex. barn, äldre och funktionshindrade. Se hur det påverkar deras möjlighet att utvecklas och att skapa på olika sätt. I slutändan handlar det om demokrati vilket leder in på en annan viktig fråga nämligen delaktighet. Det vill säga hur det skapas möjlighet för de boende att tidigt kunna involveras i utvecklingsarbete för att vara med och forma utvecklingen i samarbete med både kommun och exploatör.

Hållbarhet i stort är lite av en fluga och het fråga just nu. Den kommer upp mer och mer men man famlar sig fortfarande lite fram när det kommer till social hållbarhet. Miljö- och ekologifrågorna var lättare att hantera då det är lätt att till exempel mäta energianvändning och koldioxidutsläpp.

Det finns ett politiskt intresse för frågorna, inte minst nu när mycket förändringar sker i befintliga stadsdelar. Planarkitekterna ser ett behov av att arbeta med sociala frågor. Arkitekterna är generellt bra på att planera för hus och parker men inte lika säkra på hur man gör med människan och de sociala frågorna. Stadsdelsutvecklingskontoret håller nu på att bygga upp något nytt istället för att följa klara direktiv för hur man ska arbeta med dessa frågor. På sikt leder det förhoppningsvis till en tydlig och säkerställd struktur där den sociala hållbarheten säkerställs i alla samhällsbyggnadsprojekt.

Kommunen arbetar med hållbar stadsutveckling och hållbarhets certifieringar som t.ex. Swedish Green Building Council. Där är byggherrar, kommunen och fastighetsutvecklare med och samverkar. Många av dessa har gemensamma intressen och man vill gemensamt skapa något bra och positivt och arbetar därför fram nya metoder tillsammans.

Kommunen har också markanvisningstävlingar där man skriver ut vad man vill ha för funktioner och det blir då upp till byggherren att visa hur man ska täcka upp och klara av de kraven. Något man kan bli bättre på är att hitta kompletteringar till ett befintligt bostadsområde.

Kommunen har täta kontakter med fastighetsägare och hyresrättsaktörer då man behandlar frågor om alltifrån social oro till olika möjligheter för vidareutveckling, gemensamma insatser och vikten av en generell standard. Det senare är viktigt i utsatta områden. Genom att hitta gemensamma intressen och uppmärksamma att alla aktörer är ömsesidigt beroende av sin omgivning, d.v.s. andra aktörer, kan en tät samverkan byggas som bidrar till områdets utveckling.

Stat och kommun ansvarar i grunden för att driva på frågorna om social hållbarhet. De bör dessutom ha stor påverkan på samhällsutveckling. Lagar och regler ska utformas för att sanera bort de som inte sköter sig på marknaden. Kommunen är en viktig part i och med planmonopolet men också som aktör inom samhällsutvecklingsprojekt. Samtidigt behöver utvecklingen ske generellt mellan alla aktörer, såväl de offentliga som marknaden i övrigt. Bostadsutvecklare, byggherrar, fastighetsägare, och arkitektkontor etc. har viktiga roller i den här utvecklingen av arbetet.

Man bör se över hur kommunen kan ge mer morötter för här finns det fler möjligheter att utnyttja. En möjlig morot för att driva på utvecklingen skulle kunna vara ekonomiskt stöd för att göra pilotprojekt. Det skulle kunna vara viktigt ur innovationsperspektiv.

Man bör också fundera på hur man vid nybyggnationer säkerställer att projektet bidrar på något sätt till området eller kommunen. Ett sådant bidrag skulle kunna handla om allt från ett underlag till kollektivtrafiken till att arbeta med segregationsfrågor.

Det är flera kommuner runt om i Sverige som gör mycket framstående saker i arbetet med social hållbarhet. Malmö och Malmökommissionen är en stor förebild som arbetar med att skapa ett socialt hållbart Malmö som är mer rättvist med jämlika uppväxtvillkor. Att få kniven mot strupen kan i många fall vara bra för att aktivera kommunens arbete kring sociala frågor vilket har skett t.ex. i Malmö. I Göteborg arbetar man mycket för en minskad segregation.

Bostadsutveckling och social hållbarhet

Uppsala kommunen tittar på möjligheten att kunna kravställa billiga hyror vid nybyggnation, vilket är en väldigt aktuell fråga i och med renoveringar som görs av exempelvis miljonprogramshusen och hyror som därmed höjs. Hyreshöjningarna gör så att det blir en dålig matchning av de lägenheter som erbjuds och det människor har råd med. Hur man ska renovera och bygga så att folk har råd med hyrorna är en väldigt aktuell fråga.

Om man tittar på Uppsala så gav Gottsunda 2009 lite ringar på vattnet. Där finns många utmaningar med negativa boendeförhållanden och dess konsekvenser. Man pratade efter händelserna där om det hade att göra med möjliga kopplingar till segregationen, vilket är lite lustigt då det egentligen är t.ex. Sunnersta och Norby som är segregerat, då det i princip bara är rika och svenskfödda som bor där. I Gottsunda finns en större blandning av människor.

Det finns flera åtgärder att göra och frågor att arbeta med för att förbättra den sociala hållbarheten. Man skulle kunna jobba aktivt för att minska segregationen och skapa en ökad blandning. Den blandningen ger i sin tur en ökad förståelse vilket är bra för demokratin såväl som förebyggande för främlingsfientlighet och motsättningar. Mer konkret kan man bli skarpare i våra politiska skrivelser. Man kan också titta på vad det är man prioriterar i utvecklingen av områden och staden i stort.

Viktigt är att kommunen inte får premiera enskilda aktörer då fler aktörer måste in för att hitta fler lösningar. Man måste också jobba bättre med analyser och konsekvenser. Om vi i n t e har en socialt hållbar samhällsstruktur vad blir då de ekonomiska konsekvenserna för det? Vad kostar det egentligen när någon hamnar i utanförskap? Forskning visar att den fysiska planeringen och insatsen från början är en droppe i havet mot vad kostnadskonsekvenserna av att inte göra denna insats är. Sverige har inte råd med att folk inte arbetar i framtiden.

Kommunen skulle också kunna arbeta bättre med de markanvisningstävlingar de håller i. Det är svårt med insatser riktade mot social hållbarhet när man jobbar mot byggherrar som sen säljer vidare till bostadsrättsföreningar. Det går inte att ställa krav på en bostadsrättsförening i efterhand så det måste vara inarbetat i projektet från start. Lättare är det att ställa krav på det ekologiska med till exempel passivhus, olika materialval etc. Att ha olika typer av upplåtelseformer kan vara ett bra verktyg för att få en blandad befolkning. Handel i bottenvåningar på hus, närhet till skola, dagis och offentlig service i stort är också något man kan arbeta med. En viktig fråga är hur man säkerställer att någon tar det sociala ansvaret både lokalt kring ett projekt och i staden i stort.

4.3 Boende i Åriket

4.3.1 Sammanfattning av samtal med Inger och Åke Wall, 72 respektive 85 år

4.3.1.1 Begreppet social hållbarhet, arbeten och påverkan.

Begreppet social hållbarhet känns främmande för Inger och Åke men deras tolkning av det ger ändå en klar bild. För dem handlar det i första hand om relationerna med grannarna och vardagliga funktioner såsom post- eller sophantering men också om området runt omkring. I andra hand kommer de in på att det nog måste vara hur området utvecklas och hur man skyddar samhället. Kanske till och med social utveckling. De tror också att man kanske kan titta på vilka som bor i området. Om det är någon speciell sort [socioekonomiska grupper]. I övrigt anser det att det handlar om vad som finns runt omkring boendet [lokaler, bostäder, parker och samhällsfunktioner].

Ansvar för att dessa saker ska fungera anser de ligger på bostadsrättsföreningen eftersom att det är föreningen som beslutar om frågor som rör husets utveckling och boende. Detta för att det är till föreningen man måste vända sig om man vill göra ändringar som att ta ner en vägg eller om det förekommer klagomål på sophantering och så vidare.

De tycker inte att byggherren har något mer ansvar än själva produkten de lämnar ifrån sig. De syftar då på ansvaret att det byggtekniska och hårdvaran i huset fungerar. Men det är viktigt att man vet vart man ska vända sig om det blir några problem, den informationen får byggherren gärna vara ännu tydligare med. För övrigt menar de att byggherrarna måste vara hörsamma för de klagomål som kommer.

Kommunens roll i det hela anser de ligga i att se till att byggnationer upplåts för att möjliggöra för utveckling av bostäder och affärsverksamheter, att ge bygglov och liknande. Eventuellt besluta i frågor om exempelvis återvinningsstationernas läge också. Men om det är så att kommunerna kommer överens med byggherrarna om hur man ska bygga har de inte funderat på.

Att arbeten och insatser kring social hållbarhet påverkar dem tror de men hur vet de inte. Däremot tror de att arbeten i samhället i stort kring frågor som invandrartäthet, segregation och varför det har blivit som det har blivit tror de att man arbetar med men att det är svåra frågor.

4.3.1.2 Det egna boendet och närområdet

Förväntningarna kring det nya boendet känner de har uppfyllts. Även om vissa saker är lite svåra att uttala sig om då området fortfarande är en byggplats. De ser fram emot att använda lekplatsen och parken tillsammans med barnbarnen men också närheten till Fyrisån och isbanan på andra sidan.

Det de känner fortfarande saknas i området är några fler affärer då de idag får åka till köpcentra utanför staden för att finna de affärer och funktioner som saknas. Det de då besöker är systembolag, apotek, bankomat och Atg-ombud. Men även några pittoreska butiker eller pubar efterfrågas.

Det man lider av på grund av byggnationerna runt omkring är att ingen av de genomgående gatorna fungerar och gör att man blir lite avskärmad. Man når inte riktigt ån utan måste ta omvägar. Men bostadsutvecklingen i sig har de ingenting emot då de känner att byggherrarna gör vad de kan för att de nya husen inte ska se ut som gråa betongbunkrar och samtidigt bevarar en hel del av det gröna runt omkring.

4.3.2 Sammanfattning av samtal med Fredrik Grönvall, 42 år

4.3.2.1 Begreppet social hållbarhet, arbeten och påverkan.

Social hållbarhet är att ett område ska fungera och att det ska finnas något för alla. Bra exempel på viktiga funktioner är samlingspunkter där man kan mötas. Området i sig ska ha möjlighet att utvecklas också. Det är viktigt med ett brett spektra av folk som bor där. Så att man undviker att det blir samma typ av folk hela tiden. I industristaden är det inte bara svenskfödda som flyttar in nu utan också nysvenskar som kommit in i samhället och börjat tjäna pengar, vilket är jättebra. Vi har alltså både blandade nationaliteter och kategorier av människor i trapphuset.

Ansvar för att driva på frågor om social hållbarhet ligger i alla fall i tidigt skede på kommunen. Att det redan i detaljplanen finns ett underlag för byggherrarna som köper marken att jobba vidare med. Men sen är det viktigt att kommunen delar med sig till arkitekter och byggherre av deras tankar om det är så att de har gjort ett grundjobb. Det borde bara ses som bonus om man kommer på något extra man kan göra senare i projektet. Viktigt är att det inte borde fördyra att förbättra. Känslan är ändå att hållbarhet är ett modeord just nu som de nog hänger med på.

Anna Petrus park är ett bra exempel på en kommunal satsning och ansvarstagande. Med parkourbanan för vuxna och barn och ungar som åker kickbikes.

När det nu blir varmt är alla ute och rör sig i parken. Det är bra med grönytor men de ska vara öppna precis som i parken och inte skapa mörka rum som ligister kan gömma sig i. Men en känsla är att det saknas en genomtänkt storskalig plan för staden.

Det är oklart om det finns någon baktanke med det men det är bra att det är många 1:or och ända upp till 6:or i samma trapphus. Det blir en stor skillnad på vilka som flyttar in i husen. Allt ifrån studenter till 5-barnsfamiljer. JM:s innergårdar är också väldigt bra, de har blivit samlingsplatser med bra funktioner. Jag tror även på det här med att bryta upp husen. Alltså att det inte bara är ett stort block utan att man öppnar upp och har flera entréer till huset och gården. Många hus är bara stora klumpar som det känns som man inte kommer in i. Det är särskilt bra där jag bor nu med öppningen ut mot parken. Arbeten med och satsningar på social hållbarhet borde kunna bli ett större säljargument i framtiden.

4.3.2.2 Det egna boendet och närområdet

Innan flytten fanns det stora förhoppningar om parken [Anna Petrus park]. Den var lite av anledningen till valet av hus och lägenhet. Mycket med hänsyn till barnen då flytten gick från ett villaområde är det viktigt att kunna träffa kompisar i området via parken. Man får se hur innergården blir med tiden om det blir en samlingspunkt eller inte. Den har potential att bli det i och med att den är i direkt anknytning till den stora parken. Möjligheten är att det kommer vara områdets kärna, där man träffas. Förväntningarna ligger i att det i fram tiden kommer fler allmännyttiga lokaler med service i närheten. Fler affärer, caféer och andra verksamheter. I dagsläget finns det ett fåtal men de är väldigt utspridda. Någon enstaka restaurang och mäklarfirma. Det kanske skulle kunna bli som i Luthagen med Mimmi Ekholms plats att det samlas mer på ett torg. Men sådana bitar är ju styrda av kommunen om de vill ha lokaler och skolor och så.

Tidigare träffade man grannarna i villakvarteret lite nu och då när man var ute men nu i lägenheten är det bara vissa av grannarna som man ser. De övriga har man inte en aning om vilka de är. Hur man ska gå tillväga för att komma åt det är oklart. Möjligt att man träffas på årsstämman för bostadsrättsföreningen. Det skulle kanske hjälpa att ha en festlokal eller samlingslokal för hela området. En sådan lokal möjliggör att man kan ha fester och så i kvarteret. Ett annat alternativ skulle kunna vara att man ordnade något festliknande för hela området, typ "Industristaden karnevalen". Oavsett vad man gör vill en del bara vara i sina lägenheter. Så de som är sociala kommer ut och träffas och de andra får vara helt enkelt. Det är nog en fördel att ha barn så man kommer ut lite oftare.

Bostadsutveckling och social hållbarhet

Om man skulle förbättra området borde man bryta upp de gamla, första kvarteren. De är byggda som bunkrar med höga hus runt en stängd innergård. Man borde öppna upp varje gård. Man skulle också kunna ha en variation med lite lägre och lite högre hus i området så det blir mer dynamik. Det borde egentligen vara kommunens ansvar att ordna. Utan parken som bröt av i Industristaden skulle det bara bli stora husblock staplade efter varandra. Det finns redan ett torg men det enda som finns där är en sushi och en mäklarfirma. Ser ut som att det ska finnas lokaler men det gör det inte vilket är konstigt. Torget ser fint ut men det är ingen större nytta med det idag. Om man inte utvecklar torget mer så skulle ett café eller pub med uteservering mot parken där föräldrar kan sitta och ha koll på barnen vara bra. Öppenheten ner mot ån när området är färdigbyggt kommer hur som helst att bli bra.

5. ANALYS

Frågan vi från början ställde var vilka behov kring social hållbarhet som JM, kommunen och de boende säger att det finns? Samt hur JM, kommunen och boende tror att vi kan nå social hållbarhet i termer av bostadsutveckling och hur man kan arbeta med detta? I analysen avser vi att finna gemensamma nämnare och lägga fokus på ämnen av betydelse vid arbete med social hållbarhet.

5.1 Medvetenheten hos boende - Märks social hållbarhet för den enskilde?

När det sociala fungerar syns inte arbeten för social hållbarhet på ett märkbart sätt. Men både Inger och Åke [Boende] tror att de nog påverkas av olika sociala hållbarhetsarbeten och insatser på något sätt men utan att veta om det.

Om mötesplatser finns och den boende och dess grannar är delaktig i samhället flyter det bara på. Det är när problem uppstår som man märker något.

5.2 Ansvarsfrågan - vem ska driva frågorna om social hållbarhet?

Vems ansvar är det då att se till att det fungerar från start och vem ska agera när det går fel. På den stora skalan måste kommunen ha en långsiktig plan för att skapa möjligheter för hållbara och blandade områden, ett arbete som pågår just nu enligt Örjan Trapp [Uppsala kommun]. Det här bör arbetas in i detaljplanen och förankras hos medborgarna för att få ett brett stöd. Vidare tycker Örjan att stat och kommun i grunden ansvarar för att driva på frågorna om social hållbarhet. Även Fredrik Grönvall [boende Åriket] instämmer att det sociala ansvaret ligger på kommunen, framför allt i de tidiga skedena.

Det bostadsutvecklare kan göra är att ta egna initiativ och förvalta kommunens önskningsområden då det ger ett mervärde för de egna kunderna. Om man nu lämnar ett hus efter sig som ska stå i hundra år är det också rimligt att man försöker ta tillvara på funktioner som kommer att vara hållbara över samma tidsspann, som bra mötesplatser till exempel. Att intresset finns hos bostadsutvecklarna råder det inget tvivel om. Det som saknas är bra riktlinjer och målsättningar. Markus Nordlund och Henrik Orrsjö är båda överens om att någon intern ledning för social hållbarhet inom JM inte finns till förfogande samtidigt som intresset för frågorna ökar, något som även Örjan Trapp [Uppsala kommun] håller med om. De tycker också att begreppet social hållbarhet är något som börjar bli ett hett ämne inom branschen och att det är något man bör ta

Bostadsutveckling och social hållbarhet

hänsyn till för att ha en chans att stanna kvar som ett konkurrenskraftigt företag i byggsektorn. Örjan Trapp [Uppsala kommun] menar att en möjlig morot för att driva på utvecklingen skulle kunna vara ekonomiskt stöd för att göra pilotprojekt. Sådana projekt skulle kunna vara viktiga ur ett innovationsperspektiv.

5.3 Bostadsrättsföreningens roll

Inger och Åke [Boende] upplever att bostadsrättsföreningen har makten och därmed ansvaret. Eftersom att det är föreningen man ska fråga om man får göra olika saker som att sätta upp eller ta ner väggar. Den har dessutom synpunkter på hur folk sköter sig och sätter upp informationslappar om folk missköter sig.

5.4 Kommunens roll

Att kommunen ska ha en ledande roll i arbetet med sociala frågor är alla JM-anställda överens om. Kommunens mångsidiga roll som bl.a. makthavare, stadsplanerare och kravställare är av stor betydelse i den bemärkelsen att stora företag gärna lägger mer fokus på den ekonomiska vinsten än den sociala aspekten. Det är här som de stora företagens samhällsansvar kopplas in, enligt Roger Lans [JME]. Han antydde även att framtida krav kring samhällsengagemang i samband med offentlig upphandling kommer att bli vanligare.

Örjan Trapp [Uppsala kommun] vill också se att man jobbar bättre med analyser och konsekvenser som utreder de ekonomiska konsekvenserna för att inte ha en social hållbar samhällsstruktur. Forskning visar enligt honom att den fysiska planeringen och insatsen från början är en droppe i havet mot vad kostnadskonsekvenserna av att inte göra denna insats är. Han påpekade även ett annat område kommunen skulle kunna arbeta bättre med, nämligen markanvisningstävlingarna som de själva håller i. Vinningen med det skulle då vara att det blir lättare att rikta insatserna mot social hållbarhet när man jobbar mot byggherrar som sen säljer vidare till bostadsrättsföreningar. Den tidigare problematiken med detta har varit att det är svårt, från kommunens håll, att ställa krav på en bostadsrättsförening i efterhand.

5.5 JMs roll

Roger Lans, anställd av JME, gav en något annan bild av JMs sammankoppling till social hållbarhet. Orsaken till detta är att JM AB arbetar mot privatkunder och JME jobbar mot stora beställare. Intervjun med Roger visade att JMEs fokus kring sociala aspekter ligger

mer på arbetsmiljö och etiska riktlinjer, d.v.s. lite mer och CSR-hållet. Krav riktas därför mer från beställaren än den faktiska brukaren.

Förutom svårigheten att definiera och mäta social hållbarhet så kan det vara lika svårt att tillämpa den, då man idag saknar verktyg men för att kunna tillämpa den på ett hanterbart sätt, så menar Marcus att en tillvalskatalog skulle kunna vara ett lämpligt verktyg. Ur denna tillvalskatalog med hållbarhetsåtgärder skulle man då kunna ta fram specifika åtgärder för specifika bostadsprojekt. Denna tillvalskatalog skulle även garantera underlätta det argumentet som Roger framförde, nämligen ett upprättande av en branschstandard inom social hållbarhet.

5.6 Samarbeten med andra aktörer (högaktuellt i områden som industristaden där det är många aktörer på samma yta).

Att bostadsutvecklare arbetar i samråd eller att kommunen via detaljplanen har en tydlig styrning blir av vikt då flera aktörer arbetar i samma område. Varje byggherre kan då inte endast fokusera på det egna projektet utan måste se sig själv som en del i hela kvarteret eller till och med som en del av stadsdelen för att säkerställa att den produkt man lämnar kommer till största möjliga nytta för samhället.

Genom att hitta gemensamma intressen och uppmärksamma att olika aktörer är ömsesidigt beroende av sin omgivning, d.v.s. andra aktörer, kan en tät samverkan skapas som bidrar till områdets utveckling säger Örjan Trapp [Uppsala kommun].

5.7 Närliggande funktioner och lokaler

Vilken typ av lokaler ska finnas i bottenplan på husen? Öppna lokaler som skapar ett mervärde för de boende och området i stort eller andra företagslokaler och kontor som kanske kan skapa fler jobbtillfällen?

När vi pratar med JM råder det inga tvivel om att även kommunerna har fått upp ögonen för sociala frågor kring nya bostadsprojekt. Enligt JM börjar kommunen numera värdesätta verksamheter i bottenplan i nya bostadshus på ett sätt som inte gjorts tidigare. Det kan vara lokaler som möjliggör verksamheter som caféer, pubar, förskolor, matbutiker, mäklarfirmor, kontor etc.

5.8 Närhet till andra funktioner

Allt kan inte finnas i direkt anslutning till ett boende. Vissa servicefunktioner kommer fortsätta finnas i olika mindre köpcentra. Det som efterfrågas där av Inger och Åke [Boende] är post, apotek, spelombud, matbutiker, bankomat och systembolag.

5.9 Mötesplatser & Träffpunkter

Vad är mötesplatsernas betydelse, vad kostar de, vems ansvar är det att skapa förutsättningarna för dem och sedan själva uppförandet? I husen ger mötesplatserna en möjlighet till spontan kontakt mellan grannarna på gott och på ont. Så fort flera personer delar på ett utrymme finns det de som missköter sig eller använder utrymmet på ett sätt som andra inte finner acceptabelt. Den stora nyttan blir att man lär känna eller i alla fall känner igen sina grannar. Det upplevs som ett tryggare boende om man vet vilka man har runt omkring sig. Att främja mänskliga relationer, som nämndes i 2.1.2 *Hållbar utveckling*, kan vara ett viktigt fokusområde.

Olika kvarterslokaler som bastu, gym eller festlokaler ger fler möjligheter till både spontana möten och mer planerade träffar. Fler möten ger större möjligheter för boende att lära känna varandra och bidrar ytterligare till ökad trivsel och trygghet.

Öppna mötesplatser som parker, välutformade gatrum och grönområden ger möjligheter till både aktiviteter och möten. Att de dessutom är öppna gör att ännu fler människor med en större blandning kan träffas. Både Marcus Nordlund [JM] och Henrik Orrsjö [JM] lägger stor vikt vid hur viktigt det är med mötesplatser, både i, utanför och mellan bostadshus. Att skapa mötesplatser som fungerar som sociala nav kan forcera möten i trevliga sammanhang. Man lyfter ut vissa funktioner ur lägenheterna för att istället skapa dessa mötesplatser, som t.ex. socialt välutformade tvättstugor. Publika verksamheter i bottenplan är satsningar som gynnar hela området i den sociala aspekten. Precis detta bekräftade även Fredrik Grönvall [boende] som flyttade från villa till lägenhet där han redan innan inflytten hade stora förväntningar på parken i närområdet. Han såg detta som en viktig funktion och förväntningarna var att barnen snabbt skulle träffa nya kompisar och han själv få möjligheten att bekanta sig med andra föräldrar.

5.10 Utvecklingsmöjligheter för människan och för området

En viktig aspekt av den sociala hållbarheten är möjligheten till utveckling. Både för den enskilde individen som kan utvecklas genom möten och aktiviteter men också för området som kan utvecklas med fler och nya bostäder, grönområden, gaturum och lokaler.

Enligt Örjan Trapp [Uppsala kommun] är social hållbarhet människans möjlighet till utveckling. Att kunna utveckla både sig själv som människa och som en del i samhället. För att ett samhälle ska vara hållbart behöver det finnas något sånär jämlika möjligheter. Vidare hävdar han att den fysiska planeringen ska försöka skapa möjligheter eller underlätta för en samhällsutveckling som leder mot likvärdiga möjligheter och förutsättningar oavsett bakgrund. Fokus kan då läggas mycket kring integrations- och segregationsfrågor då man idag har sämre utvecklingsmöjligheter om man växer upp inom områden med svåra socioekonomiska förhållanden. Örjan Trapp [Uppsala kommun] tror att man skulle kunna jobba aktivt för att minska segregationen och skapa en ökad blandning. Den blandningen ger i sin tur en ökad förståelse vilket är bra i demokratin såväl som i förebyggandet för främlingsfientlighet och motsättningar.

5.11 Utanförskap

Hur arbetar man som kommun och som bostadsutvecklare för att minska utanförskapet och öka delaktigheten i samhället? Att blanda människor och folkgrupper är viktigt för att minska motsättningar som annars kan uppstå om ett område blir mer och mer segregerat. En spännande observation är dock att områden i Uppsala som per definition är mer segregerade som exempelvis Norby eller Sunnersta inte har den problematik som exempelvis Stenhagen och Gottsunda har. Detta tyder på att inte bara segregation spelar in utan också andra socioekonomiska aspekter. Enligt Örjan Trapp [Uppsala kommun] är stadsutvecklingsarbetet i Uppsala fokuserat på socioekonomiskt svagare stadsdelar som Stenhagen, Gottsunda, Sävja och Gränby. Tidigare har man gjort arbetsmarknadsinsatser men nu tar man en annan riktning som exempelvis arbete med samverkan med föreningsliv och andra aktörer för utveckling av social karaktär.

5.12 Blandning av människor och folk i hus och i område

Att ha blandade upplåtelseformer, d.v.s. både bostadsrätter och hyresrätter, är en förutsättning för att skapa möjlighet för människor med olika ekonomi och bakgrund att flytta till ett område menar både Marcus och Henrik.

5.13 Trygghet och trygghetskänsla

Örjan Trapp [Uppsala Kommun] säger också att trygghetsfaktorer är viktiga när man pratar om social hållbarhet. Man måste se till en bra utemiljö med trygga gångvägar och parker. Många av de åtgärder man kan göra och som gör en direkt märkbar skillnad har med trygghet att göra. Att gårdar är öppna och upplysta och gaturummet i rätt skala bidrar till en ökad trygghetskänsla. Något som Marcus Nordlund [JM] pratade mycket om är just den mänskliga skalan. Det vill säga att skalorna mellan gaturummen, husen och storleken på fönster, för att nämna några, är välanpassade. Välanpassade skalor bidrar på så sätt till minskad känsla för att bli iakttagen samt en ökad trygghetskänsla. Just trygghetsfaktorer lade även Roger Lans [JME] stor vikt vid. En av de största förutsättningarna för att människor ska må bra är att de ska känna sig trygga. Att säkerställa en trygghetskänsla och goda uppväxtförhållanden, som nämns i 2.1.6 *Åtgärder*, är därför mycket viktigt.

5.14 Husens/boendets funktioner och långsiktighet

Vilka funktioner är viktiga att bevara? Hus planeras och byggs för att stå någonstans mellan 50 och 100 år fram i tiden. Hur vet vi idag vilka funktioner som kommer att vara viktiga både då och idag. Det räcker inte att se till det byggnadstekniska man måste se till andra funktioner ett hus erbjuder och kan erbjuda också. Både Marcus Nordlund [JM] och Henrik Orrsjö [JM] argumenterade för ett större fokus på möjlighet till fritidsaktiviteter. Exempelvis utrymmen där det finns möjlighet att förvara kajak eller reparera sin cykel för att nämna några. De ansåg båda två att människors fritidsintressen inte ska behöva begränsas bara för att man bor i flerbostadshus.

5.15 Finns det ett säljvärde i satsningar på social hållbarhet?

Om man som bostadsutvecklare tar egna initiativ för att aktivt försöka öka den sociala hållbarheten kan det även användas som säljarargument, påpekar Fredrik Grönvall [boende Åriket]. Om dessa initiativ är vare sig varierade upplåtelseformer, olika stora

lägenheter eller extra insatser på mötesplatser och servicelokaler i och kring boendet, borde man kunna marknadsföra detta på ett sätt som möjliggör en värdeökning av bostaden. För att kunna investera i social hållbarhet måste man kunna visa vinningen med det ur ett ekonomiskt perspektiv. Det är en förutsättning för att fler ska vilja vara delaktiga i en satsning av den karaktären, menar Roger [JME]. När det gäller sociala investeringar så säger även Henrik [JM] att åtgärderna kan bli mycket dyra. Däremot påstår han att det är högst nödvändigt för att JM ska kvarstå med den goda position i byggbranschen som företaget har idag. Precis som vi finner i 2.1.5 *Socialt ansvar och CSR*, bör detta leda till långsiktig lönsamhet. Två av JM:s sex ledord, långsiktighet och stilkänsla, följs inte alltid till fullo då man ofta har en mer kortsiktig ekonomisk synvinkel. Att börja höja blicken mer för att lägga mer fokus kring långsiktighet skulle bidra till mer konkurrens mot de andra stora företagen i byggsektorn.

5.16 Demokrati

Att låta människor ta del av beslutsprocessen och att som stads- eller bostadsutvecklare hela tiden ligga steget före med att informera om planerade och pågående arbeten är av stor betydelse. Precis som nämndes i 2.1.1 *Social dimension*, är vikten av att ta hänsyn till andra människor av stor betydelse. För även om det som produceras är till stor nytta för allmänheten kommer det att skapas motsättningar då den enskilde känner sig undanskuffad eller att dennes åsikter blir överkörda. Att ta vara på denna delaktighet är viktigt enligt Örjan Trapp [Uppsala kommun].

6. AVSLUTNING

6.1. Rekommendationer

Vår analys resulterar i rekommendationer att aktörerna inom byggbranschen i framtiden bör fokusera mer på mötesplatser som väl genomtänkta parker utformade för möjlighet till aktiviteter för alla åldrar samt andra sociala funktioner som trevliga gemensamma utrymmen i flerbostadshus. Dessa aspekter är redan och kommer att bli mycket goda säljargument. Det är också av stor vikt att se på funktioner som något som ska hålla över tiden på samma sätt som det byggtekniska. Vi rekommenderar också att både företag och kommun tar tillvara på det intresse och driv för dessa frågor som finns bland deras anställda och i samhället i stort. Slutligen ser vi gärna ett större samarbete mellan olika aktörer att arbeta tillsammans för att skapa hållbara lösningar i ett område, alternativt att kommunen ställer högre och mer detaljerade krav som gör det lättare för företag att konkurrera på lika villkor.

6.2. Fortsatta studier

Under arbetets gång har vi kommit i kontakt med både intressanta nya frågeställningar och därmed kunnat skapa goda förutsättningar för fortsatta studier. Några av de frågeställningarna är:

- CSR-undersökning: Hur arbetar JM med corporate social responsibility?
- Hur ska man bygga och renovera så att folk har råd? Höjda hyror är ju ofta en konsekvens.
- Vad är det ekonomiska värdet av social hållbarhet? Vad är kostnaden och lönsamheten för specifika åtgärder?
- Inflytt trapphusvis: Hur säkerställs boendekomfort och funktioner under resterande byggtiden?
- Den demokratiska processen i bostadsutveckling - Hur kan den enskilde människan påverka byggprocessen?

7. REFERENSER

Böcker, kompendier, rapporter och tidskriftsartiklar

Berglund, T m.fl. (2012). *CSR Corporate social responsibility - En guide till företagets ansvar*, Sanoma Utbildning, Stockholm (ISBN 978-91-523-0477-8)

Grafström, M m.fl. (2008). *CSR: Företagsansvar i förändring*, Liber, Malmö (ISBN 978-91-47-08753-2)

Gröndahl, F. och Svanström, M. (2010). *Hållbar utveckling: en introduktion för ingenjörer och andra problemlösare*, Liber, Stockholm (ISBN 9-7891-47-09348-9)

Gulliksson, H. och Holmgren, U. (2011). *Hållbar utveckling: livskvalitet, beteende, teknik*, Studentlitteratur, Lund (ISBN 978-91-44-07514-3)

Häger, B. (2007). *Intervjuteknik*, Liber, Borås (ISBN 91-47-05094-2)

Information på hemsidor

Muntlig information

Grönvall, F. (2015). Boende i Åriket i Uppsala (Muntlig information 8/15-2015)

Lans, R. (2015). Verksamhetsutveckling, JM Entreprenad (Muntlig information 24/4-2015)

Nord, M. (2015). Projektutvecklare JM Bostad Stockholm (Muntlig information 14/4-2015)

Orrsjö, H. (2015). Affärsutveckling Markförvärv, JM Region Väst (Muntlig information 20/4-2015)

Trapp, Ö. (2015). Samordnare stadsdelsutvecklingen på Uppsala kommun (Muntlig information 27/4-2015)

Wall, I & Å. (2015). Boende i Åriket i Uppsala (Muntlig information 7/5-2015)