



CHALMERS



Tillämpning av social hållbarhet i förvaltningsskedet

Avseende kommersiella fastigheter och stadsutveckling

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

SARA BRESKY & ALICE DURGÉ

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Byggnadsdesign

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2021
www.chalmers.se

Tillämpning av social hållbarhet i förvaltningsskedet

Avseende kommersiella fastigheter och stadsutveckling

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

SARA BRESKY

ALICE DURGÉ

©SARA BRESKY & ALICE DURGÉ, 2021

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2021

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Omslagsbilden är en illustration av byggnaden Citygate.

Bilden är framtagen av Skanska Fastigheter Göteborg AB.

Återgiven med tillstånd.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2021

Tillämpning av social hållbarhet i förvaltningsskedet

Avseende kommersiella fastigheter och stadsutveckling

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

SARA BRESKY

ALICE DURGÉ

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Social hållbarhet är en av tre hållbarhetsdimensioner som ofta prioriteras lägre och väljs bort till förmån för de ekologiska och ekonomiska dimensionerna. Anledningarna kan vara många, exempelvis saknas det verktyg att mäta social hållbarhet, vidare finns det ingen generellt uttalad definition av begreppet. Dessutom återfinns inte sociala aspekter i några av de mätbara certifieringssystemen som finns inom branschen då dessa främst inkluderar de ekologiska och ekonomiska värdena. Arbetet undersöker även diversifieringen inom begreppet social hållbarhet hos de olika fastighetsförvaltare som verkar på marknaden och vilka parametrar som de anser inkluderas i begreppet.

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur en byggherre kan främja social hållbarhet för den enskilda fastigheten i framtiden. Studien ämnar även undersöka om det finns nyckelfaktorer som skapar förutsättningar till ett gynnsamt arbete kring social hållbarhet i förvaltningsskedet oberoende fastighetsägare. Vidare avser arbetet att även granska möjligheterna för Skanska Fastigheter Göteborg AB som fastighetsutvecklare att säkra denna aspekt av hållbarhet för projektet Citygate i framtiden. Studien förväntas bidra till förståelse för de sociala dimensionerna av hållbar utveckling.

Metoderna som tillämpas i denna studie är en kvalitativ textanalys samt semistrukturerade kvalitativa intervju- och enkätstudier.

Nyckelord: Hållbar utveckling, fastighetsförvaltare, förvaltningsskede, byggherre, markanvisning.

Implementation of social sustainability post development
In regards to commercial real estate and urban development

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

SARA BRESKY

ALICE DURGÉ

Department of Architecture and Civil Engineering
Building Design
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Social sustainability is one of three sustainability categories which is usually the least prioritized. This can be due to several different reasons, for example there are no methods of measuring social sustainability and there is no universal definition of the aspect. Moreover, social aspects are not included in certifications of rating systems such as WELL and LEED. The thesis also studies the diversity within the concept of social sustainability among the real estate managers who operate on the market and which parameters they consider to be included within the concept, social sustainability.

Skanska Fastigheter Göteborg AB is the developer of Citygate which is a project in the center of Gothenburg with focus on social sustainability. Citygate is set to be finished by summer 2022. The purpose of this thesis is to investigate what value social sustainability contributes with. The thesis will examine if it is possible for Skanska as a real estate developer to secure this aspect of sustainability for Citygate in the future even if they are no longer involved in the real estate. The study is expected to examine and contribute to an understanding of the social dimensions of sustainable development and the values that are created. Furthermore, the study intends to identify key factors that can encourage the work regarding social sustainability regardless of the property's owner or the real estate manager.

The methods that will be used in the study is qualitative content analysis, semi-structured qualitative interviews and surveys.

Key words: Sustainable development, real estate manager, post development, developer, land allocation agreement.

Innehåll

1. INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND	1
1.1.1 Markanvisning	2
1.1.2 Citygate byggnaden	3
1.1.3 Skanskas vision	4
1.2 SYFTE.....	4
1.3 FRÅGESTÄLLNING.....	4
1.4 PROBLEMFORMULERING.....	4
1.5 AVGRÄNSNINGAR	5
2. KUNSKAPSÖVERSIKT	7
2.1 POSITIONERING	7
2.2 HÅLLBAR UTVECKLING.....	7
2.3 SOCIAL DIMENSION AV HÅLLBAR UTVECKLING.....	8
2.3.1 Triple Bottom Line	10
2.4 AGENDA 2030.....	11
2.5 KOMMUNALT PLANMONOPOL.....	11
2.6 MILJÖCERTIFIERINGAR.....	12
2.6.1 Sweden Green Building Council.....	12
2.6.2 CSV.....	13
2.7 CSR.....	13
2.8 GRÖNA HYRESAVTAL	13
3. METOD.....	16
3.1 UNDERSÖKNINGSSTRATEGI.....	16
3.2 UNDERSÖKNINGSDESIGN	16
3.3 UNDERSÖKNINGSMETOD	16
3.3.1 Kvalitativ textanalys	16
3.3.2 Semistrukturerade kvalitativa intervjuer.....	17
3.3.3 Kvalitativ enkät.....	17
3.4 URVAL AV RESPONDENTER.....	18
3.5 METODDISKUSSION.....	18
3.6 KVALITETSSÄKRING OCH VALIDITET	19
4. RESULTAT	21
4.1 RESULTAT AV INTERVJUER	21
4.1.1 Definiering av begreppet hållbar utveckling.....	22
4.1.2 Varför social hållbarhet.....	23
4.1.3 Utmaningar.....	24
4.1.4 Ansvar.....	25
4.1.5 Vart ligger värdet	26
4.1.6 Framtiden.....	27
4.2 RESULTAT AV ENKÄT	28
4.3 MERVÄRDE AV STUDIER.....	32
4.4 BLÅ BILAGA	33
5. ANALYS & DISKUSSION.....	39
5.1 BESLUT PÅ STADSNIVÅ.....	39
5.2 FÖRETAGS MÖJLIGHET ATT PÅVERKA.....	40

5.3 FÖRETAGS ANSVAR I STADEN.....	41
5.4 VIDARE FORSKNING.....	42
6. SLUTSATS.....	44
7. REFERENSLISTA.....	46

Förord

Detta examensarbete omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts på halvfart under institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola. Studien är ett avslutande moment för kandidatexamen på programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik som har löpt under våren 2021.

Vi vill rikta ett stort tack till Skanska Fastigheter Göteborg AB och våra handledare Per Hanson och Matilda Moberg som med kompetens och engagemang hjälpt oss genom processens gång.

Vidare vill vi tacka respondenterna som har tagit sig tid och varit en stor del av genomförd intervju- och enkätstudie.

Ytterligare ett tack till våra kurskamrater och opponenter Annika Co och Hedvig Haraldsdotter för ett fint utbyte av kunskap.

Slutligen ett stort tack till vår handledare och examiner, Nina Ryd. Med ett stort engagemang, erfarenhet och kunskap har Nina bidragit med vägledning och värdefulla inspel.

Stort tack till alla inblandade!

Göteborg, juni 2021

Sara Bresky & Alice Durgé

Begreppsförklaring

Bonds - En bond/obligation innebär att man placerar kapital som ett lån till staten eller företag i utbyte mot eventuell avkastning. Bonds är en typ av räntebärande instrument vars avkastning vanligtvis ges i form av ränta (Avanza, u.å).

Branding - Innebär att bygga upp ett varumärke som individer associerar till ett bolag, produkt eller tjänst. Att skapa ett rykte och förmedla ett budskap (Höghjelm u.å).

Byggherre - "(...) den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten" (Boverket, 2020).

Cirkulär ekonomi - En ekonomisk modell som frikopplar ekonomisk tillväxt från användandet av resurser där både produkter, tjänster och affärsmodeller ingår i ett kretslopp (Cardlenet, u.å).

Förvaltningsskede - Lokalerna i en fastighet övergår i förvaltning då fastigheten är uppförd och redo att överlämnas (Regionfastigheter, u.å).

Greenwash - Innebär att genom marknadsföring skapa falskt intryck eller ge vilseledande information genom att vara selektiv och endast belysa enskilda insatser. (Jordensvänner, u.å).

Kommersiell fastighet - Avser fastigheter där vinstdrivande företag bedriver sina verksamheter (Verksamhetslokaler, u.å).

LEED - LEED, eller Leadership in energy and environmental design, är en grön byggnadscertifiering som syftar att främja en förändring inom byggindustrin. LEED är ett globalt certifieringssystem som utvecklades och lanserades 1998 av U.S. Green building Council (SGBC, u.å.a).

Markanvisning - Innebär rätten att en intressent under utgiven tid och villkor får förhandla med staden kring förutsättningarna att genomföra bebyggelse inom utsatt markområde. Området avser mark som ägs av staden (Göteborgs stad, u.å).

SROI - Social Return of Interest är en lönsamhetsmetod som fokuserar på värdeskapandet snarare än prestationen. Konceptet redovisar ett resultat där kostnader betraktas i förhållande till det värde som skapas (SROI, u.å).

Tidiga skeden - Under tidiga skeden klargörs mål och visioner, det är denna tidpunkt i bygg- eller anläggningsprojekt som ofta är avgörande för projektets framgång. De tidiga skedena kan beskrivas både som en kreativ process samt en systematisk produktbestämningsprocess (Ryd, 2017).

WELL - WELL Building standard är en certifiering som används för byggnader, kommersiella interiörer och stadsdelar som syftar på att förbättra hälsa och välmående för de som lever och vistas i bebyggda miljöer (SGBC, u.å.b)

1. Inledning

I följande kapitel introduceras examensarbetet och en bakgrund av den fastigheten som är aktuell för studien, kapitlet behandlar även en introduktion till begreppet hållbar utveckling. Vidare redovisas även studiens syfte, frågeställning, problemformulering och avgränsningar.



Figur 1. Flygbild över Citygate. Återgiven med tillstånd. Cityagtegbg (u.å).

1.1 Bakgrund

Social hållbarhet har blivit ett allt mer aktuellt ämne för många verksamheter, inte minst inom fastighetsbranschen. Inom de tre hållbarhetskategorierna är det många gånger de ekologiska och ekonomiska dimensionerna som är de enkla att lyfta. Detta då det finns metoder att mäta vilka värden arbetet genererar, det är även enkelt att presentera resultatet i siffror som energiförbrukning, kilowattimmar (Wh) eller i insparade kronor (SEK).

En konkret definition av begreppet social hållbarhet är inte givet, inte heller vilka parametrar som inkluderas eller hur man kan mäta och följa upp dem. Ståndpunkterna kring ansvarsfrågan sett till de sociala dimensionerna är något som skiljer sig och det finns idag ingen tydlig ansvarsfördelning i samhället. Vidare inom bygg- och fastighetsbranschen skiljer det sig åt vad gäller definitionen av begreppet social hållbarhet och vilka parametrar som inkluderas inom begreppet.

Denna rapport avgränsas till följande områden inom begreppet social hållbarhet:

- Inkludering
- Makt
- Rättigheter
- Rättvisa
- Jämställdhet
- Jämlikhet
- Trygghet

Skanska Fastigheter Göteborg AB, fortsatt i rapporten benämnt ”Skanska”, är ett dotterbolag till Skanska AB som är ett av världens ledande bygg och projektutvecklingsföretag i Norden, Europa och USA (Skanska, 2019) med kärnverksamhet i Sverige. Arbetet med projektet Citygate har genomförts i samarbete mellan Skanska och Göteborg Stad. Denna studie har genomförts i samarbete med Skanska Fastigheter Göteborg AB, som är en gren under kommersiell fastighetsutveckling.

Skanska har tydliga och höga klimatambitioner där över 80% av Skanska Sveriges omsättning kommer från grönt byggande. Som en del av sin satsning mot klimatneutralisering 2045 inledde de ett nytt projekt, Citygate, rörande en kontorsbyggnation där fokus under projektets gång skulle vara att bidra till ett omfattande socialt ansvar. Byggnationen initierades i december 2018 som planeras färdigställas mars 2022 (Skanska, 2017). Som en del av satsningen har Corporate Community Investment planer, även kallat CCI-planer, skapats med ett program som ska följa projektets alla skeden.

“Programmet innebär bland annat att Skanska under detaljplanefasen skapar skoluppgifter och är mentorer för ungdomar i Angered. Under genomförandefasen planeras ett utökat engagemang där även underentreprenörer och konsulter involveras.”

- Søren Øllgaard (Henning Larsen arkitekter, 2017)

1.1.1 Markanvisning

Skanska framförde 15 juni 2011 en förfrågan om markanvisning för en utbyggnad av kontor inom aktuellt område i Gårda, Göteborg. Skanska tilldelades rätten att planera en framtida kontorsbyggnad under en tvåårsperiod. Idéer för platsen presenterades från bolagets sida med fokus på de tre hållbarhetsdimensionerna, ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet (Göteborgs stad, 2018). Skanska lade fram en hållbarhetsplan med målsättningen att åstadkomma ett projekt i form av en kontorsbyggnad med spjutspetskrav inom hållbarhet.

Projektet, som namngavs Citygate, är beläget i Göteborg i stadsdelen Gårda mellan Ullevigatan och Fabriksgatan. Tidigare har fastigheten använts som bensinstation med tillhörande parkering och med sin närhet till trafiklederna E6 och E20 har gamla

detaljplaner definierat ytan som trafikområde. Yttrande kring förslag för ändring av detaljplan avseende kontor i området föreslogs 2016 och en ny detaljplan antogs av kommunfullmäktige i september 2017. Vidare genomförde Skanska tillsammans med Fastighetskontoret under 2018 ett arbete för säkerställande av social hållbarhet för projektgenomförandefasen av kontorsfastigheten Citygate.

Ur det sociala perspektivet redovisar hållbarhetsplanen föreslagna aktiviteter under projektets samtliga faser, detaljplan, projektgenomförande och förvaltning. Projektets främsta målgrupp för det sociala hållbarhetsarbetet är ungdomar, unga vuxna från utsatta områden samt personer som står utanför arbetsmarknaden i Göteborg. Målgruppen nås via arbete med skola och utbildning mot barn och ungdomar från grundskolan till gymnasiet inklusive eftergymnasiala studier. Presenterade exempel på genomförbara aktiviteter i hållbarhetsplanen är att bjuda in till studiebesök på projektet Citygate och i Skanskas övriga verksamheter.

Skanska ska även skapa förutsättningar för PRAO och sommarjobb samt vara en del av utformningen av projektarbeten och skoluppgifter kopplade till projektet Citygate. Vidare ska de också erbjuda mentorskap som en introduktion till yrkeslivet och industrin samt bidra till läxhjälp. I första hand avser de att skapa praktikplatser som ska erbjudas till ungdomar och i andra hand de grupper som står långt från arbetsmarknaden. Hållbarhetsplanen lyfter även önskade samarbeten med bland annat Angeredsgymnasiet i Göteborg, Arbetsförmedlingen och läxhjälp via Röda Korset. Även andra organisationer beskrivs av intresse utifrån den satta ambitionsnivån.

1.1.2 Citygate byggnaden

Skanska Citygate är en kontorsbyggnad vilket projekteras att bli 36 våningar och 137 meter hög, där de högsta våningarna ger möjlighet till utsikt över hela Göteborg (Citygate Göteborg, u.å.). Med denna höjd blir Citygate Nordens högsta kontorshus. Byggnaden utgörs av två kroppar där kontorsutrymme för den lägre kroppen erbjuds upp till 2600 kvm/plan och för den högre delen 800 kvm/plan.

Den ekologiska hållbarheten planeras genomsyra byggnadens arkitektoniska utformning med gröna tak och väggar som främjar biologisk mångfald och dagvattenhantering. Förnyelsebar energi ska användas som husets huvudsakliga energikälla. Solenergi från en Göteborgs Energis solcellspark i Utby bidrar till ambitionen att skapa ett nollenergihus. Byggnadens ekologiska profil är långsiktig även efter att byggherren lämnat projektet och kommer påverka framtida hyresgäster genom gröna hyreskontrakt, elbilpoolslösningar och långtgående sopsortering.

Fastighetens servicekoncept utgår från entréplan och genomsyras av projektets sociala visioner. Entréplan är öppen för allmänheten, här planeras en stor och luftig frontdesk där det återfinns bekvämligheter som lunch, fika och middag på välkomnande ytor nischade för hälsosamma ekologiska alternativ. Det är även i fastighetens nedersta tre våningar där Skanska möjliggör ytor som planeras att användas för socialt hållbara projekt bland annat kommer våningarna bestå av möteslokaler, co-workingytor och en gemensam terrass tillgänglig för alla i huset.

1.1.3 Skanskas vision

Design för samhällsnytta är en modell framtagen av Skanska där socialt värdeskapande är en naturlig och bärande del i hela processen från planering och byggskede till förvaltning. Modellen utgår i nuläget från en specifik plats och ser till närområdet och de människor som bor och verkar i kommunen. Platsens utmaningar och behov kartläggs för att skapa hälsosamma och inkluderande samhällen som ger goda livsvillkor för alla. Skanska vill möta dagens behov och bära samhället in i en positiv framtid. I Göteborg har Skanska valt att fokusera på unga, integration, utbildning och arbetsmarknad.

“Det ska på ett positivt sätt märkas lokalt i samhället när Skanska finns på plats och vi ska därför:

- *Minska utanförskap och främja sysselsättning genom att skapa möjlighet till arbetslivserfarenhet och anställning.*
- *Förebygga utanförskap genom att inspirera och motivera.*
- *Rikta våra insatser mot unga och utrikesfödda.*
- *Samarbeta med partners och föreningar som arbetar mot ovan mål. “*

- Skanska, 2015

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur en byggherre kan möjliggöra tillämpning av social hållbarhet i förvaltningsskedet. Arbetet utreder även om det finns nyckelfaktorer i överlämnandet av en kommersiell fastighet som skapar förutsättningar till vidare arbete med social hållbarhet. Detta oberoende vem fastighetsägaren eller förvaltaren är.

1.3 Frågeställning

Följande frågeställningar kommer att besvaras i detta examensarbete:

- Hur kan en byggherre främja social hållbarhet för den enskilda fastigheten i framtiden?
- Finns det och vilka är i så fall nyckelfaktorer som skapar förutsättningar till social hållbarhet oberoende fastighetsägare?

1.4 Problemformulering

Social hållbarhet är den mest utforskade kategorin sett till de tre hållbarhetskategorierna, ekologisk, ekonomisk och social. Det finns idag inga specifika certifieringar eller krav från uppdragsgivare under upphandling vad gäller just denna hållbarhetsaspekt så väl i Sverige som i världen.

Arbetet kommer att utgå från flera redan existerande definitioner av social hållbarhet och ställa dem i relation till varandra för att skapa en passande utgångspunkt för den enskilda undersökningen. Vidare kommer examensarbetet att undersöka om det finns nyckelfaktorer som verkar som grundförutsättningar till att främja socialt hållbart arbete i en specifik byggnad, Citygate. Arbetet kommer även att undersöka och konkretisera vad en byggherre samt fastighetsförvaltare kan göra för att involvera hyresgästerna i arbetet mot social hållbarhet.

1.5 Avgränsningar

Studien har begränsats till att utreda och redovisa nyckelfaktorer vars syfte är att främja arbetet kring de sociala dimensionerna på den svenska fastighetsmarknaden. Resultatet kopplas till projektet Citygate, således har examensarbetets genomförda studier främst tagit hänsyn till förvaltare med geografisk utgångspunkt i Sverige.

Arbetet avgränsas att behandla kommersiella kontorsfastigheter och kommer därför inte att behandla bostäder. Tidsramen för arbetet är begränsat då det är en kurs som omfattar 15 högskolepoäng och löper fram till maj 2021. Arbetet löper även på halvfart och detta medför därmed nödvändiga avgränsningar gällande insamling, hantering och analys av data.

2. Kunskapsöversikt

I nedanstående kapitel presenteras relevant kunskapsöversikt innehållande positionering, modeller, teorier, aktuell definition och kartläggning av begreppet social hållbarhet. Kapitlet syftar till att bidra med kunskap och förståelse för att på bästa sätt skapa förutsättningar hos läsaren att ta till sig rapporten.

2.1 Positionering

Den forskning som finns idag inom fastighetsförvaltning fokuserar främst på de ekologiska aspekterna vilket lett till att bland annat begreppet gröna byggnader har myntats. Även den ekonomiska aspekten av hållbarhet har varit i fokus då de ekologiska lösningarna ofta går att mäta i en ekonomisk vinning efter en viss tid. Däremot har den sociala dimensionen av hållbar utveckling inte varit lika högt upp på agendan. Detta kan bero på att det är svårare att mäta och se värdet som skapas genom arbete med de sociala dimensionerna av hållbarhet. Baserat på uppmärksammandet av det mindre utforskade området ska därav detta examensarbete undersöka vad det finns för intresse från såväl byggherrar, fastighetsförvaltare och kommuner inom denna fråga.

I artikeln *Environmental and social sustainability—emergence of well-being in the built environment, assessment tools and real estate market implications* förklarar Danivska et al. (2019) att betydelsen av människors hälsa och välbefinnande i och runt byggnader ökar. Vidare lyfter författarna i artikeln att förändringen märks av genom ökad uppmärksamhet på social hållbarhet globalt men även sett till certifieringsutvecklingen inom fastighetsbranschen. Danivska et al. (2019) beskriver utvecklingen och tillämpningen av certifieringsmodeller som BREEAM, LEED och WELL samt hur framtiden spås se ut. Vidare presenteras det i artikeln att 60-70% av alla nybyggda byggnader världen över kommer att ha någon form av hållbarhetscertifiering (Danivska et al., 2019).

2.2 Hållbar utveckling

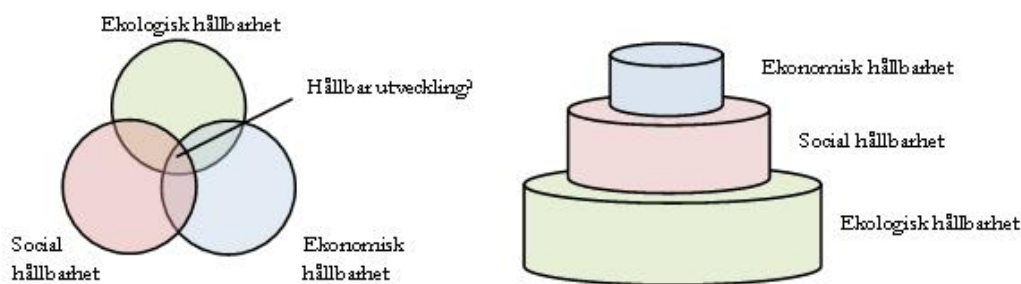
Sedan Brundtlandkommissionen har hållbar utveckling varit allt mer i fokus, så väl hos företagare som politiska beslutsfattare. Med global uppvärmning, extremväder och allt fler naturkatastrofer har den ekologisk hållbarhet blivit mycket påtaglig de senaste åren (Naturskyddsföreningen, u.å). Det har även skett ett skifte sett till den ekonomiska dimensionen inom hållbar utveckling där vi idag går från en linjär ekonomi till en cirkulär. I boken *Bankrupting nature* (2012) skriver författarna, A. Wijkman och J. Rockström att det behövs en helt ny ekonomisk modell där de benämner modellen som cirkulär och cyklisk. Vidare skriver de att den cirkulära modellen behöver frikoppla rikedom och välfärd från resursförbrukning för att ge naturkapitalet ett värde.

De sociala aspekterna är svårare att mäta än de ekonomiska och ekologiska dimensionerna inom hållbar utveckling och kan därav vara en anledning till att de sociala aspekterna inte fått lika mycket fokus som de andra. Trots att de sociala dimensionerna är svåra att mäta diskuteras de allt mer, inte minst under år 2020 då världen drabbades av Covid-19 vilket medfört en stor samhällspåverkan på alla plan, från globalt till lokalt.

I rapporten *Social hållbarhet i coronakrisen* genomförd av Länsstyrelsen framkommer det att det finns en ökad oro kring trygghet i Värmlands län där undersökningen genomfördes (Länsstyrelsen, 2020). Rapporten redovisar också att särskilt utsatta grupper riskerar att drabbas hårdast med anledning av att de skyddande faktorerna som samhället erbjuder är satta under hård press och i vissa fall har försvunnit helt under pandemin (Länsstyrelsen, 2020).

Sett till byggbranschen har det skett stora förbättringar främst inom den ekologiska dimensionen av hållbarhet där det idag byggs både resurseffektivare och energieffektivare. Det är även vanligt att byggnader miljöcertifieras och att de byggs anpassningsbara för nya användare (Boverket, u.å). Trots dessa effektiviseringar står byggindustrin för cirka 20% av Sveriges totala CO₂-utsläpp (Boverket, 2021a) och en tredjedel av landets energianvändning (Boverket, 2021b). Vidare ställer sig de båda branschorganisationerna, Sveriges Byggindustrier och Byggföretagen, trots dessa höga andelar, bakom hållbarhetsmålen att uppnå en klimatneutral byggsektor i Sverige till år 2045 (Byggföretagen, 2021).

Även fastighetsbranschen arbetar mot att nå en mer hållbar och klimatneutral sektor, såväl nationell som internationell. De båda branscherna samverkar då fastighetsbolag ofta är beställarna och liksom Agenda 2030, se Figur 4, och Triple Bottom Line, se Figur 1, är alla målen och dimensionerna sammanhängande för att arbeta mot hållbar utveckling. Vi kan idag se flera positiva resultat av de åtgärder som genomförts genom arbetet för hållbar utveckling. Gröna hyresavtal, miljöcertifieringar av fastigheter, val och användning av material samt energieffektivare byggnader är några av de åtgärder som genomförts inom bygg- och fastighetsbranschen. Det är dock tydligt att de flesta åtgärderna kretsar kring de ekologiska dimensionerna av hållbarhet och att fler åtgärder behöver inkludera de sociala och ekonomiska.



Figur 2. Venn diagram och tårtdiagram, hållbarhet.

Två modeller av hållbar utveckling. Återgiven med tillstånd. Kungliga Tekniska Högskolan (2020).

2.3 Social dimension av hållbar utveckling

En av de tre hållbarhetsdimensionerna är social hållbarhet. Det finns än idag ingen definition av begreppet liksom det gör med ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Sociala värden beskrivs ofta som mjuka och svåra att mäta. Det skiljer sig många gånger åt vilka

områden som inkluderas inom den sociala aspekten av hållbar utveckling. De områden som denna rapport berör kopplat till begreppet social hållbarhet är:

- Inkludering
- Makt
- Rättigheter
- Rättvisa
- Jämställdhet
- Jämlikhet
- Trygghet

I brist på en enad definition och gemensamma bestämmelser om vad som inkluderas kan vi trots allt ändå finna social hållbarhet i svensk lagstiftning, även om det nämns ytterst kort.

“I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.”

- Plan och bygglagen 1 kap §1.

“Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja (...) en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper...”

- Plan och bygglagen 2 kap 3§ 2p.

“Miljöbalken skall tillämpas så att (...) mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas...”

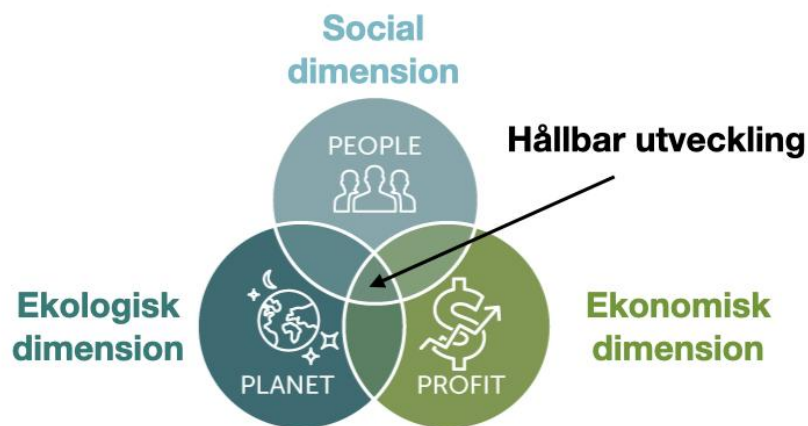
- Miljöbalken 1 kap 1§ 4 p.

Däremot tar social hållbarhet ett större rum i de globala målen, Agenda 2030, som den svenska regeringen ställer sig bakom. Inte minst presenteras de sociala aspekterna som en likvärdig del av hållbar utveckling i delmål 11, *hållbara städer och samhällen*. Social hållbarhet lyfts även fram som en väsentlig del av det arbete som regeringen står bakom. Folkhälsomyndigheten (2018) beskriver att ett socialt hållbart samhälle är resilient, av avgörande betydelse för det demokratiska samhället och av väsentlig betydelse ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

För att ta sig an ämnet social hållbarhet trots avsaknad av en gemensam definition har en egen definition bearbetats fram av författarna för att vidare kunna tillämpa under studiens gång och underlätta arbetet. Den egna definitionen bygger på underlag och data insamlad under studien samt egna reflektioner.

Social hållbarhet, ett jämställt och jämlikt samhälle där invånarnas grundläggande mänskliga behov tillgodoses. Ett inkluderande samhälle där alla har lika rättigheter och möjligheter till arbete, utbildning och bostad.

2.3.1 Triple Bottom Line



Figur 3. Venndiagram baserad på Triple Bottom Line av Elkington, J (1998).

John Elkington, författare, rådgivare och entreprenör, är grundaren till konceptet Triple Bottom Line (TBL) vilket han myntade år 1994. För att skapa miljömässiga framsteg och nå målen i Brundtlandrapporten (UNWECD, 1987) ansåg Elkington att de sociala och ekonomiska dimensionerna av agendan var tvungna att integreras.

TBL är en hållbarhetsram som undersöker ett företags sociala, miljömässiga och ekonomiska påverkan. Mittan av venndiagrammet är markerat med *Hållbar utveckling* och uppnås då samtliga tre dimensioner samverkar. De tre dimensionerna är namngivna utifrån de tre P:na, People, Planet och Profit. TBL fokuserar på balansen mellan de tre P:na och att en dimensions vinning inte ska bero på en annans bekostnad.

"With this in mind, I'm volunteering to carry out a management concept recall: with 2019 marking the 25th anniversary of the "triple bottom line," a term I coined in 1994, I propose a strategic recall to do some fine tuning."

- John Elkington, 2018.

Ramverket har påverkat företags arbeten mot en hållbar utveckling och legat till grund för andra koncept som Social Return on Investment (SROI) och Environmental, Social and corporate Governance (ESG). Vilka båda är modeller som mäter företags värdeskapande och vilken nytta deras produkter och tjänster genererar (SROI, u.å). Däremot riktar Elkington kritik mot hur TBL har kommit till att användas. I en artikel publicerad i Harvard Business Review skriver Elkington att han vill återkalla TBL baserat på att TBL idag används som ett redovisningsverktyg för företag.

“But the TBL wasn’t designed to be just an accounting tool. It was supposed to provoke deeper thinking about capitalism and its future, but many early adopters understood the concept as a balancing act, adopting a trade-off mentality.”

- John Elkington, 2018.

2.4 Agenda 2030

Genom ett samarbete mellan forskare, akademiker, företag och civilsamhället togs en gemensam agenda fram 2015 (FN-förbundet, u.å), denna kom vid antagande att kallas Agenda 2030. Den kom att ersätta de åtta millenniemålen som FN hade arbetat med sedan millennieskiftet. Agenda 2030 inkluderar alla människor och alla länder, fattiga som rika. Den består av 17 globala mål som tillsammans innehåller 169 delmål (FN-förbundet, 2019). Målen inkluderar samtliga tre aspekterna av hållbar utveckling, ekonomiska, sociala och miljömässiga. Tillsammans är de sammanlänkade till varandra vilket medför att vid arbete med ett mål medför det påverkan på andra mål.

Varje medlemsland i FN har ett delat ansvar att uppnå målen och tillsammans är målet att utrota fattigdom, skydda planeten, skapa en hållbar och rättvis värld för alla att leva i.



Figur 4. FN:s Globala Mål, Agenda 2030 (Globala Målen, 2020).

2.5 Kommunalt planmonopol

Det kommunala planmonopolet är ett begrepp som hänvisas till för att beskriva kommunens befogenheter att bestämma hur mark skall användas och bebyggas (Statens offentliga utredningar, 2019). Även om arbetet med att utforma en detaljplan kan utföras av annan aktör är det endast kommunen som kan bestämma om antagandet av en detaljplan och detaljpaneläggning.

I detaljplanen regleras exempelvis nyttjandet av mark och byggrätten, det vill säga omfattningen av vad som får bebyggas inom den aktuella planen. Kommunen har även

befogenheter att via detaljplanen styra över bruksarea, exempelvis bostäders storlek, samt andelen bostäder av en viss typ, bostadsrätter, studentlägenheter eller kollektivboende för att nämna några.

Den svenska lagstiftningen plan- och bygglagen bygger på att fysisk planläggning är kommunal angelägenhet, det vill säga varje kommun innehar ensamrätt för utformningen av planläggningen för användning av mark och vatten. Detta regleras i 1:2§ PBL men återfinns även i 14 kapitlet i regeringsformen, RF, som reglerar det kommunala självstyret och stadgar där att kommun och landsting ska själv bestämma över egna angelägenheter. Planmonopolet ger kommunen stark position gentemot aktörer och planintressenter då även om en intressent äger ett visst område inte kan kräva att en detaljplaneläggning ska ske.

2.6 Miljöcertifieringar

För att ta sig an de utmaningar som finns gällande de ekologiska aspekterna av hållbar utveckling har miljöcertifieringar vuxit fram. Genom att certifiera en byggnad ges ett mått på hur miljömässigt hållbar den är. Detta sker genom att en tredje part ger en objektiv bedömning och kvalitetssäkrar byggprocessen. Certifieringar ger ett intyg på att byggnaden har en låg energianvändning och klimatpåverkan vilket i sin tur gör att den blir mer attraktiv hos hyresgäster och ger möjlighet till gröna lån och finansiering (Sweden Green Building Council, u.å).

Det är flera faktorer som involveras i certifieringen av en byggnad som inomhusmiljö, material, energianvändning och föroreningar. I Sverige finns det flera miljöcertifieringar där den största skillnaden är deras fokusområden och poängsystem. De mest förekommande certifieringarna i Sverige är: Miljöbyggnad, GreenBuilding, BREEAM och LEED (Vattenfall, u.å).

2.6.1 Sweden Green Building Council

Sweden green building council, SGBC, är en av Sveriges ledande organisationer för hållbart samhällsbyggande, de grundades 2009 och har ett stort nätverk av experter. SGBC erbjuder verktyg och utbildning vid miljöcertifieringar av en variation av byggnader, stadsdelar och projekt och riktar framförallt in sig på certifieringssystem som förbättrar den byggda miljön. Organisationen är medlemmar i Green Building Council som i sin tur är en internationell organisation vars syfte är att främja samhällsbyggnad och hållbart byggande.

SGBC är en ideell förening där de idag har runt 400 medlemmar som representerar olika delar av samhällsbyggnadssektorn. Föreningen är öppna för alla organisationer och företag inom den svenska bygg- och fastighetssektorn samt även för den offentliga sektorn. De arbetar med miljöcertifieringar som Miljöbyggnad, BREEAM, LEED och Citylab.

2.6.2 CSV

Creating shared value, framöver benämnt CSV, är ett affärskoncept som introducerats för att definiera det sociala värde som går att tillämpa utöver det som traditionellt anses vara affärsstrategiskt eller företagets sociala ansvar, även kallat CSR. Konceptet presenterades 2011 av Professor Michael E. Porter och Mark R. Kramer på Harvard University (Harvard Business Review, 2011).

CSV handlar om att skapa ett värde både för samhället och involverade aktörer genom att finna en balans bland de sociala aspekterna och lönsamheten i att arbeta med dessa frågor. Porter ville med konceptet behandla de sociala värdena som något mer än ett ansvar och lyfta utmaningarna som en möjlighet och konkurrenskraft. Författarna beskriver även i artikeln hur man, genom att erkänna och dra nytta av dessa förbindelser mellan samhällliga och ekonomiska framsteg, skapar en möjlighet att släppa lös nästa våg av global tillväxt och att omdefiniera kapitalism.

2.7 CSR

CSR, Corporate Social Responsibility, Sweden är grundat för att skapa ett nätverk bestående av företag från olika branscher som tillsammans verkar för att uppnå hållbarhetsmålen inom Agenda 2030. Nätverket finansieras av näringslivet och är en del av CSR Europe vilket bildades på initiativ av EU-kommissionen med avsikt att stärka Europas näringslivs konkurrenskraft (CSR Sweden, u.å). Genom att samhällets alla sektorer och intressenter samverkar med att nätverka, kunskaps- och erfarenhetsutbyte kan fler och större effekter skapas. CSR Sweden verkar för att samordna företag och bistår med stöd till företagen i arbetet att ta ansvar för såväl ekonomiska, miljömässiga och sociala perspektiv i samhället där de verkar.

“CSR är det ansvar företag har för den påverkan man har i samhället där man verkar. CSR är en process att integrera mänskliga rättigheter, miljö, socialt ansvar, anti-korruption i strategi och verksamhet. Man ska se över, tänka innovativt och utveckla sin affärsmodell, sina produkter och tjänster. ”

- (CSR Sweden, u.å)

2.8 Gröna hyresavtal

Hyresavtal inom den kommersiella fastighetsmarknaden kartlägger kostnads- och ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Gröna hyresavtal främjar arbetet mot en hållbar utveckling inom fastighetsbranschen där de ekologiska aspekterna är i huvudfokus.

“Gröna hyresavtal fyller en viktig funktion då de skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan”

- Fastighetsägarna, 2012

År 2010 tecknades det första gröna hyresavtalet i Sverige och har under åren blivit en form av hyresavtal som används frekvent av många fastighetsägare och förvaltare. Det är idag vanligt att bifoga en grön bilaga när ett hyresavtal skrivs. Fastighetsägarna lanserade år 2012 fastighetsbranschens första gemensamma standardmall för minskad klimatpåverkan. Genom att den så kallade gröna bilagan bifogas i ett hyresavtal ingår hyresgäst och hyresvärd ett grönt hyresavtal. De minimikrav standardavtalet innehåller är nödvändiga att inkludera däremot kan anpassningar och justeringar av andra paragrafer tillkomma (Fastighetsägarna, u.å).

De gröna hyresavtalen har verkat som en bidragande faktor för bygg- och fastighetsbranschen att ta omställningen mot en hållbar utveckling. Dessa avtal har medfört en förändring och påverkat dagens avtalsskrivande då många paragrafer om inte hela bilagan används när fastighetsförvaltare tecknar avtal med sina hyresgäster. I vissa fall är denna bilaga även inkluderad i företagets standardavtal.

En följd av att arbeta med gröna hyresavtal och miljöcertifieringar av byggnader är att banker erbjuder *gröna lån*. Detta då företag kan redovisa att de arbetar med klimatsmarta lösningar, energieffektiva byggnader, minskade utsläpp och att de arbetar i linje med Agenda 2030. På detta vis kan de använda sig av grön finansiering som i sin tur finansieras av gröna obligationer. Majoriteten av de gröna obligationer som tilldelas i Sverige är relaterade till fastighetsfinansiering (Hellberg, 2020). Gröna finansieringar redovisar tydligt länken mellan affärsnytta och hållbarhet.

3. Metod

Följande kapitel presenterar arbetets tillvägagångssätt och analyserar vald metod. Vidare redogörs vilka former av undersökningsstrategi, design och metoder som arbetet använt sig av. Även förklaring till urval av respondenter samt arbetets tillförlitlighet, pålitlighet, överförbarhet och konfirmering behandlas.

3.1 Undersökningsstrategi

Utgångspunkten i examensarbete var att använda sig av en kvalitativ undersökningsstrategi. Detta lämpar sig till studien då frågeställningen förutsätter en djupare förståelse vilket en kvalitativ undersökning tillgodoser (Bryman & Bell, 2017). Detta eftersom examensarbetet ämnar utreda nuläge, status och framtidsspaningar vilket lämpar sig för den valda strategin.

3.2 Undersökningsdesign

Val av undersökningsdesign innebär att man tar ställning till vad som kan påverka en rad taktiska ställningstaganden som berör genomförandet och metodval i arbetet (Bryman & Bell, 2017). Designen utgör strukturen som i sin tur lägger grund för metoden.

Kvalitativ fallstudiedesign lämpar sig väl för frågeställningen då den syftar till att belysa de unika drag som finns hos ett enskilt fall. I studien definieras det enskilda fallet av aktörer som verkar inom fastighetsbranschen riktat mot kommersiella fastigheter. Dessa aktörer verkar även som respondenter i den kvalitativa intervju- och enkätstudien. Vad gäller replikerbarheten hos kvalitativa undersökningar är den låg (Bryman & Bell, 2017) men då syftet med examensarbetet är att lyfta nyckelfaktorer som resulterar i föreslagna åtgärder medför det att val av design lämpar sig väl.

3.3 Undersökningsmetod

De metoder som använts för insamling av data för examensarbetet är kvalitativ textanalys och semistrukturerade kvalitativa intervjuer. Valet av att kombinera dessa metoder grundar sig i vald undersökningsdesign.

Arbetsgången i studien hade som utgångspunkt att börja med textanalys och övergick sedan till intervju- och enkätstudie. Beslutet grundades i att textanalysen skapade en utgångspunkt för arbetet som kunde följas upp av mer ingående och personligare utlåtanden i form av intervjuer. Vidare validerades den framtagna datan i enkätstudien.

3.3.1 Kvalitativ textanalys

Kvalitativ innehållsanalys kompletterar genomförda intervjuer genom att bidra till förståelsen för social hållbarhet. Då detta är ett relativt utforskat område bidrar kombination av flera metoder till en så objektiv analys som möjligt med de resurser ett examensarbete innefattar. En textanalys har genomförts av material kopplat till social

hållbarhet och företagsstrategier kring ämnet. De dokument som granskats är Skanskas CCI-planer, detaljplaner, kommunala rapporter, tjänsteutlåtanden och markanvisningar. Parallellt har även texter analyserats, däribland Brundtlandrapporten och litteratur. Metoden kategoriseras som en etnografisk innehållsanalys i iterativ form då textanalysen och de kvalitativa intervjuerna systematiskt analyserats för att undersöka möjligheter att genomföra förändringar eller utökningar av studien.

3.3.2 Semistrukturerade kvalitativa intervjuer

De semistrukturerade intervjuer som genomförts utgick från ett specifikt frågeschema där frågornas ordningsföljd och följdfrågorna varierade mellan intervjuerna. Dock höll sig intervjun till ett specifikt tema och respondenten gavs möjlighet att utforma svaren på sitt eget vis. Med denna metod gavs en djupare förståelse med ett bredare perspektiv vilket var lämpligt att använda sig av i förstadiet av arbetet (Bryman & Bell, 2017). Respondenterna var av strategiskt urval och låg även till grund som deltagare i den strukturerade kvalitativa enkätstudien som genomförts. Urvalet baserades på att respondenterna besatt kunskap som var av intresse för studiens resultatdel eller innehar specifik kunskap inom ämnet i valideringssyfte.

Frågeschemat formulerades noggrant för att skapa förutsättningar att samla in data av hög kvalitet. Det lades stor vikt på förberedelser av intervjuaren för att denna inte skulle influera respondentens svar eller resonemang vilket då skulle minska pålitligheten och därmed sänka reliabiliteten (Bryman & Bell, 2017). För att utreda frågeställningen lämpade sig denna typ av semistrukturerade intervjuer väl då studiens frågeställning är ett relativt ostrukturerat ämne där uppfattningar och åsikter är diversifierade.

För att samla data från intervjuerna och möjliggöra analysering fördes anteckningar löpande. Vidare skedde en inspelning av intervjun efter godkännande av respondent. Samtliga intervjuer genomfördes digitalt på grund av rådande omständigheter i världen, detta möjliggjorde en bredare spridning av respondenter. Datan från intervjuerna sammanställdes i digitala ark, tabeller och modeller, där en kodning av framtaget material skedde för en förenklad tolkning.

3.3.3 Kvalitativ enkät

För att validera framtaget resultat från intervjustudien genomfördes en enkätstudie under examensarbetets slutskede. En enkät bestående av tio frågor skickades ut till samtliga respondenter från respondentkategorin fastighetsförvaltare. Påståenden lades fram och respondenten gavs möjligheten att bedöma i vilken grad denna är villig att hålla med.

Enkätstudien konkretiserade respondenternas ståndpunkt sett till de olika påståendena, som kan kategoriseras som slutna frågor. Underlaget från enkätstudien förenklade därför efterarbete och analys, vidare kunde data från studien tydligt redovisas i diagram och statistik som bidrar till tydligheten i examensarbetet.

3.4 Urval av respondenter

Vid genomförandet av intervjuer har aktörer från tre olika respondentgrupper besvarat ett urval av frågor. Respondenterna har varit sakkunniga inom hållbarhet, individer involverade i projektet Citygate samt företag som bedriver verksamhet inom förvaltningen av kommersiella fastigheter. Urvalet består av totalt tio individer som alla på olika vis verkar inom fastighetsbranschen, majoriteten huvudsakligen inom kommersiella fastigheter. En spridning av aktörer har valts ut sett till storlek, ägarstruktur och geografisk verksamhet med utgångspunkt i Sverige.

De respondenter som intervjuats har framförallt varit personer sakkunniga inom hållbarhet eller förvaltning. Urvalet av företag har baserats på att få en nyanserad och så bred analys av ämnet som möjligt inom projektets utsatta tidsram. Vidare har en enkätstudie genomförts under examensarbetets slutskede med deltagande av samma urval av respondenter. Detta för att validera den information som delgetts från intervjustudien samt även validera examensarbetets reflektioner och resultat.

Intervju- och enkätstudiens resulterade i en analys och diskussion av den framtagna datan kring applicerbarheten av social hållbarhet under förvaltningsskedet för kommersiella fastigheter, analysen baseras på författarnas tolkningar och reflektioner.

3.5 Metoddiskussion

Då uppdragsgivare och referens för studien är Skanska och projektet Citygate kan generaliserbarheten och etiken bakom studiens resultat ifrågasättas. Metoderna för framtagning av data har därför valts ut för att inte endast skapa ett resultat bundet till Skanska eller stora kommersiella fastigheter utan applicerbart även i andra projekt. Denna metod höjer överförbarheten och arbetets externa validitet.

Då examensarbetet skrivs på Chalmers tekniska högskola kan författarna bemöta företag som studenter och inte i första hand som representanter från ett fastighetsföretag. På detta sätt bibehålls ett kritiskt förhållningssätt till det underlag som samlas in vid intervjuer. För att säkra examensarbetets konfirmering har ett objektiva synsätt hafts i beaktning sett till personliga åsikter och värderingar. Intervjustudiens utformning är även av största vikt för att inte vinkla eller påverka respondenternas svar som i sin tur kan leda till felaktiga slutsatser.

För att säkerställa examensarbetets pålitlighet redovisas tydliga källhänvisningar löpande i arbetet för att skilja på teorier, tidigare forskning, egna tankar och reflektioner samt svar från respondenter. Arbetet är även utformat utifrån den Chalmersmall som är framtagen för examensarbeten, detta för att öka tillförlitligheten. I dialog med handledare, sakkunniga och har ett granskande synsätt bibehållits under hela arbetets process för att kunna redovisa ett pålitligt resultat.

Kvalitativa intervjuer har genomförts med ett urval av aktörer involverade i social hållbarhet eller kommersiell fastighetsförvaltning. För att förmedla en representativ bild av branschen har aktörer med variation i storlek och omfattning valts ut, detta har medfört

att företagen har arbetat med frågorna kring social hållbarhet i olika omfattningar sett till resurser.

De semistrukturerade intervjuerna har medfört utmaningar i form av svårigheter att koda den framtagna datan på ett generaliserbart sätt. Att respondenterna i intervjuerna dessutom arbetar i olika delar av branschen har det även inneburit att involveringen inom vissa områden har varit skiftande och därmed har resultatet av intervjustudien inneburit mycket bearbetning för att på ett rättvist sätt presentera den framtagna datan.

Det är anmärkningsvärt varför det inte finns mer forskning kring social hållbarhet kopplat till förvaltningsskedet av kommersiella fastigheter. Huvudsakliga databaser som använts för framtagandet av den annoterade bibliografin i examensarbetets förundersökning har varit Scopus och Google Scholar.

3.6 Kvalitetssäkring och validitet

I syfte att validera framtaget resultat och insamlad data genomfördes en valideringsprocess. Resultatet från intervjustudien påvisade en differentiering av svar med liknande innebörd på samma fråga. Därav bedömdes det att en enkät, på ett tydligare vis, gav möjlighet att redovisa ett mer exakt resultat och kvalitetssäkra insamlad data.

Genomförda intervjuer utspelade sig olika då de var av kvalitativ semistrukturerad karaktär och därmed särskildes följdfrågorna åt beroende på tillfälle. Vidare var även tidsomfånget en begränsning då det inte fanns utrymme för vidare följdfrågor, konkretiseringar och diskussioner. Då intervjuare inte tidigare hade genomfört liknande studier med motsvarande metod noterades först efteråt intervjutekniker som hade varit förmånliga att ha kännedom om i tidigare skede. Därav beslutades det att en enkät skulle komplettera de följdfrågor som uppkommit under kodning av intervjuer.

Som ett komplement till de öppna svar som samlats in från de genomförda intervjuerna tillför enkäten mer precisa svar. Att enkäten även skickas ut i ett senare skede en tid efter de genomförda intervjuerna gavs respondenterna möjlighet att fundera på de frågor som ställdes. Respondenterna besvarade frågorna under intervjustudien utan förberedelse men vid enkätstudien gavs möjlighet för reflektion av svar innan överlämnandet av besvarad enkät.

De valida frågorna utformades för att inte vara öppna för tolkning utan tydliga nog att förstå i sin enkelhet fritt stående. Enkäten är tänkt att vara lätt att besvara men ändå inbjudande till reflektion. Kort nog för att respondenterna inte ska uppleva den betungande men innehållsrik nog för att uppmana till eftertanke.

Om metodupplägg avsågs att genomföras på annat vis skulle en möjlighet vara att validering av de kvalitativa semistrukturerade intervjuer skulle kunna ske i form av uppföljande strukturerade intervjuer. Dessa utformas då av snävare karaktär efter det att kodning genomförts. Denna metod av validering hade varit mer tidskrävande vilket är en knapp resurs i examensarbetet och därav svårt att genomföra.

4. Resultat

I följande kapitel presenteras resultatet av de semistrukturerade intervjuer och den enkätstudie som har genomförts. Insamlad data från intervjuer och enkäter baseras på de olika respondenternas kunskap och erfarenhet och är således inte nödvändigtvis baserad på fakta.

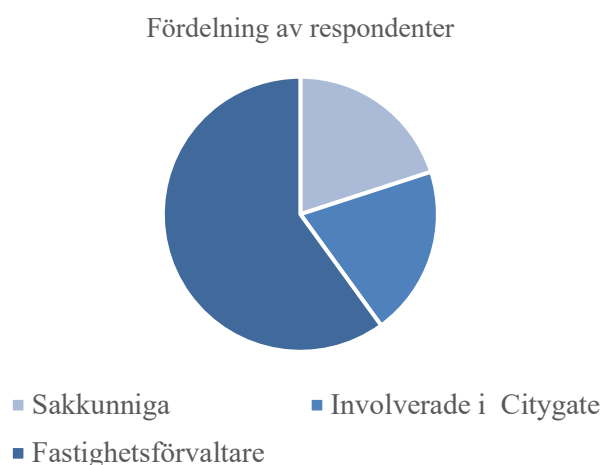
Nedanstående avsnitt presenterar insamlad data från intervjustudien och avsnittet därpå redovisar resultatet från enkätundersökningen.

4.1 Resultat av intervjuer

Samtliga intervjuer har genomförts på distans via digitala plattformar. Respondenter har godkänt att intervjun spelas in där inspelning och transkribering kommer tas bort efter examensarbetet färdigställande. Respondenter har fått möjlighet att ta del av och godkänt underlag från intervju innan publicering. Alla respondenter att godkänt att namn och företag delges i studien.

Respondenter som deltagit sammanställs nedan.

- Biträdande professor Chalmers tekniska högskola, Jenny Stenberg
- Förstelärare Angeredsgymnasiet, Torbjörn Stensson
- Hållbarhetsansvarig Castellum, Christin Carlsson
- Hållbarhetschef AMF, Michael Eskils
- Hållbarhetschef Vasakronan, Anna Denell
- Hållbarhetsspecialist Skanska, Anja Skans
- Kommersiell förvaltare Stena fastigheter, Jonathan Jaktling
- Områdeschef Platzer, Robert Woodbridge
- Projektledare SBK planavdelning Göteborgs Stad, Per Osvalds
- SEB ESG LC&Fi, Jonas Solehav



Figur 5. Cirkeldiagram redovisar fördelningen av respondenter. Illustration av författarna.

4.1.1 Definiering av begreppet hållbar utveckling

För att en extern part ska kunna bilda en uppfattning kring de olika respondenternas tolkningar av begreppet hållbarhet och förstå hur aktörernas syn ställdes den inledande frågan "Vad betyder hållbar utveckling för dig?" till samtliga respondenter. Enskilda respondenter valde att definiera begreppet med paralleller till FNs globala mål.

"Det betyder att alla människor ska ha samma förutsättningar, hälsa och välmående samt rättvisa och jämlika förhållanden. "

- Anja Skans, Skanska

Flertalet respondenter som verkar inom kommersiell fastighetsförvaltning delar uppfattning om att hållbar utveckling handlar om vikten i samspelet mellan utveckling, människan och samhället. Två respondenter drog även paralleller i den egna branschen och menade att stora delar av hållbar utveckling bland kommersiella fastighetsaktörer handlar om resurser och brukandet av dessa.

"(...) Det handlar i grund och botten om resurshushållning, att kunna driva en verksamhet på ett sätt som inte innebär negativ påverkan. Att måna om det inom företaget och de individer vi kommer i kontakt med. Fokus kan ibland hamna på gröna frågor men det är viktigt att ha en bred approach som inkluderar alla hållbarhetsaspekter."

- Christin Carlsson, Castellum

"Hållbarhet för mig är just utveckling där vi lär oss att leva på den sociala nivån vi redan har, med bekvämligheter vi redan har, men kanske det är på ett annat sätt (...)."

- Robert Woodbridge, Platzer

Vasakronan valde att vända på frågan och se till hållbarhetsarbetet i den egna verksamheten där de i dagsläget har valt att integrera frågan så djupt att det inte går att separera från den dagliga verksamheten. De väljer därför att definiera begreppet som en ansvarsfråga kopplat till lönsamhet.

"Vi på Vasakronan har inget hållbarhetsarbete. Däremot har vi en ambition att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt. Det innebär att vi levererar på det uppdrag som vi har fått från våra ägare, att generera en hög avkastning från fastigheter, men inte på bekostnad av människor, miljö eller samhälle."

- Anna Denell, Vasakronan

Jenny Stenberg, professor vid Chalmers tekniska högskola, har forskat med fokus på de sociala aspekterna kring medborgarinflytande när det gäller stadsutveckling. Stenberg lade därav vikt på fördelningen av de resurser vi har och brukar, för att sedan smalna av på den etiska aspekten av hållbarhet där fördelningen inte anses rättvis.

“(...) Hållbar utveckling för mig är en process åt ett håll som gör att alla människor mår bra och att vi får rättvisa. Rättvisa är en extremt viktig del av hållbar utveckling som vi absolut inte lever upp till. “

- Jenny Stenberg, Chalmers

- Generella uppfattningen är att definitionen av begreppet hållbarhet är betydelsefullt gentemot företagens utformade hållbarhetsstrategier.
- Stor osäkerhet vad gäller en gemensamt uttalad definition i fastighetsbranschen.

4.1.2 Varför social hållbarhet

Anledningarna bakom arbetet med social hållbarhet är av intresse för studien sett till motivation och underliggande orsaker. Respondenterna har besvarat frågan och förklarat varför de valt att tillämpa arbete med social hållbarhet i sina verksamheter.

Göteborgs stad menar att arbetet med social hållbarhet sitter i ryggmärgen, arbetet genomförs för staden och människorna som lever i den.

“Vi ska arbeta för invånarna och brukarna. Vi bygger inte hus för att det ska vara snyggt, innehållet ska gagna de som bor och nyttjar staden. “

- Per Osvalds, Göteborgs stad

Förvaltningsbolagen har lika syn på frågan men samtliga respondenter konstaterar även att som vinstdrivande företag måste de se till lönsamheten i arbetet de utför. Många av respondenterna menar på att som företag måste det finnas bakomliggande affärskritiska beslut för att bedriva fortsatt arbete inom social hållbarhet. De måste fortsätta redovisa positiva resultat samtidigt som de anser sig ha ett stort ansvar i frågan. Därav poängterar respondenterna att det behöver vara ekonomiskt lönsamt för att företagen ska bedriva arbetet framåt med de sociala dimensionerna av hållbar utveckling.

“Vi har en planet som vi ska kunna leva på, men om vi zoomar in lite, vi på Platzer har en vision där vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i (...).

(...) Att det är en stad där människor vill arbeta, bo och leva på ett hållbart sätt. Hållbar stadsutveckling är viktigt när vi utvecklar våra städer och våra områden så att det blir bra och trevliga miljöer att vara i, det är liksom någonstans kärnan för oss. Då tror vi att om det går bra för Göteborg går det bra för Platzer för vi finns och verkar i Göteborg och är en stor aktör i Göteborg.”

- Robert Woodbridge, Platzer

“Skanska har en stor makt och stort ansvar. Vi har musklerna att kunna göra förändringar och påverka.”

- Anja Skans, Skanska

Woodbridge menar att paralleller kring stadens och företagets välmående går hand i hand vilket då även är i linje med kommunens vision kring hållbarhet där de uttrycker att stadens innehåll ska vara gynnsamt för alla.

- Social hållbarhet anses bli en alltmer affärskritisk fråga och är väsentligt för den ekonomiska lönsamheten i verksamheten.
- Egenintresse och ansvarstagande för stadsdelen och staden man verkar i.

4.1.3 Utmaningar

Då arbetet med social hållbarhet sker i olika omfattningar beroende på aktör uppstår frågan kring var utmaningarna i arbetet finns. De generella uppfattningarna kring tillämpningen av vissa projekt kan vara de ekonomiska aspekterna, finns resurser tillgängliga att lägga eller satsar förvaltarna på andra mer lönsamma projekt. Flera förvaltare står bakom dessa uppfattningar där de bekräftar att bevisad lönsamhet ofta är drivkraften bakom investeringen.

“[Social hållbarhet] Svårt att värdera, SROI kan inte genomföras när det är en tom plats, finns inga jämförelseobjekt. Hållbarhetsinsatsen läggs på den totala kostnaden vilken kan resultera i dyrare boende.”

- Anja Skans, Skanska

“[Utmaningarna] Kan vara att det är lite svårare att se kopplingen till lönsamhet, jämfört med miljöfrågorna. Av det skälet kan det vara svårt att få hyresgästernas, entreprenörens eller våra egna medarbetareengagemang.”

- Anna Denell, Vasakronan

Utmaningar i frågan som lyfts är även svårigheter kring mätbarhet i de resulterande effekterna på samhället. Då effekterna av socialt arbete oftast inte är märkbart direkt vid satsning av resurser eller initiering av projekt är det svårt att se direkt resultat. Det upplevs även att det finns en stor lucka i definiering av mätbara faktorer vid arbete med och kring social hållbarhet.

“Utmaningen är att koppla orsak och verkan, tydlig koppling mellan arbete med social hållbarhet och fastigheters vars värde ökar.”

- Robert Woodbridge, Platzer

Flertal respondenter menar även att utmaningen ligger i medvetenhet, att frågan inte lyfts till ett sådan nivå att det skapas en tydlig vision om hur problematiken och riktningen i stadens arbete kan påverkas. Utmaningarna uppfattas ligga såväl hos politiker som hos de

aktörer som verkar i staden. Svårigheter som finns är att konkretisera mätvärden för att kunna jämföra objekt och därmed ta fram de effektivaste och gynnsammaste åtgärderna.

- Avsaknad av mätvärden resulterar i upplevelsen att det är svårt att motivera och resultat.
- De gröna värdena lyfts i en högre grad vilket skapar en process där de sociala värdena bortprioriteras.
- Brist på tydliga riktlinjer i det socialt hållbara arbetet.

4.1.4 Ansvar

Sett till vem som äger frågan kring tillämpningen av social hållbarhet har respondenterna delad mening. Många anser att ansvarsfrågan ligger internt hos företaget medan andra menar att ansvaret ligger på kommunal eller regional nivå.

*“Är man stor får man vara snäll och ta ansvar för att faktiskt få en bra utveckling
(..)*

*Det sociala hållbara har blivit mer och mer omtalat och vi ser en stor skillnad på
Platzer de senaste ett två åren om hur vi pratar om vad vi tar för ansvar i staden
som en stor aktör när vi ska utveckla våra städer.”*

- Robert Woodbridge, Platzer

Likt Platzer anser flertalet aktörer att en stor del av frågan ligger internt. Att skapa områden som anses vara gynnsamma och platser där man vill befinna sig kommer att attrahera både besökare och hyresgäster. Detta menar flera respondenter är en bidragande faktor till att skapa en lönsam stadsdel, en stadsdel där arbetsgivare vill etablera sina verksamheter vilket höjer värdet på stadsdelen.

Som finansiellt institut beskriver SEB att en stor del av ansvaret kring hållbarhet ligger på en politisk nivå där de idag genomför en omdefiniering av begreppet grön byggnad. Detta kan komma att skapa en stor skillnad på marknaden och det socialt hållbara arbetet i framtiden.

*“EU håller på att definiera upp vad de ser som en grön byggnad och det kommer
sätta sina spår på hela marknaden”*

- Jonas Solehav, SEB

Respondenterna berörde även den etiska delen bakom ansvarstagandet i frågan. Flertalet menar att de bakomliggande anledningarna till tillämpningen av hållbarhetsfrågorna i det dagliga arbetet sker efter påtryckningar från investerare och ägare. Enskilda respondenter reflekterade även kring om de som kommersiell fastighetsförvaltare bör ansvara för alla i staden, även de som dem inte kommer i direkt kontakt med.

En respondent valde att uttrycka sig att socialt ansvar kan man bara ta för de människor som man faktiskt påverkar. Om man bedriver läxläsning i ett bostadsområde som har utmaningar kan det vara oerhört viktigt på många sätt. Men respondenten menade att om det inte är den enskilda förvaltaren som direkt eller indirekt inneburit att ungdomarna eller barnen har svårt med sin skolgång kan inte det anses som dennes sociala ansvar.

- Aktörer anser att ansvarsfrågan inte huvudsakligen ligger hos dem.
- Påtryckningar från ägare och investerare är affärskritiska för verksamhetens arbete.

4.1.5 Vart ligger värdet

För att ett projekt ska vara gynnsamt att arbeta med menar flertalet respondenter att det måste finnas tydliga värden med arbetet. Respondenterna gavs frågan var de ser värdet i arbetet kring social hållbarhet. Flertal värdeskapande faktorer lyftes, alltifrån att vara delaktiga i ett integrerat samhälle till att vilja vara en bidragande faktor till samhällets utveckling. Som byggherre härleds många affärer via kommunen och en väg att gå för att få tilldelat markanvisningar eller vinna upphandlingar är att skapa ett värde för samhället och vara initiativtagande till ett gemensamt stadsrum.

“Jag tror att värdet ligger i att man sprider ansvaret mellan olika typer av människor och olika aktörer för att forma samhället (...).

Om vi har en gemensam bild över att samhället bli bättre av att vi träffar varandra, vi som är olika, måste även privata aktörer acceptera att man jobbar åt det hållet, även om dem tjänar mindre pengar då.”

- Jenny Stenberg, Chalmers

Som fastighetsförvaltare skapas ett investeringsvärde i att äga en fastighet i ett attraktivt område. Genom att investera i ett kluster av fastigheter i samma område och föra en dialog med andra förvaltare i området menade vissa resulterar i större kraft och möjlighet till förändring och därmed ett större värdeskapande.

“Det är väldigt sällan vi köper bara en fastighet i ett område, vi köper flera och på det sättet utvecklar vi ett område. Det gör vi genom dialog med andra fastighetsägare för de vill ju också utveckla de här områdena så att det blir attraktivt. På det sättet skapar vi värde. Sen har vi även med staden i den här dialogen.”

- Michael Eskils, AMF

Avkastning gentemot investerarna anses vara av värde och har återkommit i samtliga respondenters svar, antingen i form av likviditet eller ekonomisk lönsamhet. Vidare anses det även av värde att skapa en stark hållbarhetsprofil för företagens varumärken, något respondenterna menar på sker genom att vara transparanta med sitt hållbarhetsarbete. Detta uppskattas av såväl hyresgäster som finansierare.

“Jag ska erkänna att det [sociala arbetet] inte är lika lätt att i kronor och ören belägga att det är lönsamt som för tex miljöfrågor. Mycket av vår miljöpåverkan handlar om att vi förbrukar resurser och de resurserna kostar pengar. Om vi minskar vår miljöpåverkan genom att spara på resurser så är det lätt att sätta kronor och ören på vad vi sparar genom detta. Det är inte lika lätt med det sociala, där blir det oftast lite mer av ett resonemang. Vi anser att det hade varit väldigt olönsamt att inte fokusera på dessa frågor.”

- Anna Denell, Vasakronan

- Det finns ett värde i att vara en attraktiv aktör och arbetsgivare.
- Värdeskapande arbete har en resulterande effekt i form av ekonomisk lönsamhet för verksamheten.

4.1.6 Framtiden

När respondenterna fick besvara frågan vad som kan komma att krävas för ett fortsatt och utvecklat arbete med social hållbarhet var återkopplingen av blandad karaktär. Göteborgs stad menade att det finns goda förutsättningar att arbeta med frågan framöver och att medvetandegöra är en framgångsfaktor för ett gynnsamt framtida arbete.

“Jag tror att det kommer gå mer åt en förståelse för att vi ska kunna få en fungerande stadsmiljö. Man måste nog se på olika delar i staden, på olika sätt och så måste vi jobba med att ta från de rika och ge till de fattiga för att få en totalt god enhet.

Jag tror att man måste jobba på alla fronter (...) som nya unga företagare måste man fråga efter de här bitarna. Man måste göra sig hörd i sammanhanget så att fastighetsägarna och exploatörerna förstår att det finns ett långsiktigt underlag och efterfrågan.”

- Per Osvalds, Göteborgs stad

En respondent valde att konkretisera riskerna med att inte ta ämnet på allvar och riskerna med att inte lyfta frågan i framtida arbete. De menar på att fler och fler frågor kommer att betraktas som sociala och socialt ansvarstagande och mer ansvar kommer ligga på näringslivet och anses som affärskritiska för fortsatt verksamhet i branschen.

“Mot bakgrund av det jag redan sagt, så vill jag vända på frågan. Vad finns det för risker med att inte arbeta på ett seriöst sätt med den social påverkan man faktiskt har på människor? Jag har nämnt att det är en anseenderisk, att det kan finnas en risk för åtal (om det är olagligt) och risk att tappa hyresgäster. Arbetar man inte för att människor ska må bra och känna sig trygga och säkra på platsen och i huset, riskerar man att tappa hyresgäster”

- Anna Denell, Vasakronan

Samtliga aktörer menar även på att sociala konsekvensanalyser är instrument som bör tillämpas allt mer frekvent där krav måste ställas. Definitionen av kravställaren är däremot skiftande där flera menar på att krav från staden i upphandling både kan vara en piska och en morot. Samhället måste lyfta de sociala aspekterna som en konkurrensfördel för att normalisera arbetet i frågan och uppmuntra fler att ställa krav, både på individnivå i form av ny arbetskraft på marknaden och på exploitören gentemot sina entreprenader.

Riskerna med att inte vara insatt i det förändringsarbete som pågår är höga, vissa respondenter menar på att verksamhetens framtidsplaner är kritiska för företagets fortsatta överlevnad på marknaden.

“Vi tittar mycket på mötesplatsen så vi tittar väldigt mycket på vad som kommer att hända i utvecklingen, för den går jättefort. Hänger inte vi med, då är man kanske borta. “

- Michael Eskils, AMF

- Ett övergripande arbete på politiskt/kommunal nivå kring begreppet social hållbarhet ligger i framtiden.
- Den sociala dimensionen förutspås att bli en mer affärskritisk faktor.

4.2 Resultat av enkät

Enkätstudien har genomförts i syfte att validera intervjustudien. Samtliga respondenter från intervjustudien har besvarat enkäten bestående av en kryssfråga och sju påståenden. Respondenterna tillfrågades att ta ställning i vilken grad de instämmer eller tar avstånd från påståendena. Syftet var att utarbeta mer träffsäkra resultat och validera det underlag som tagits fram från intervjustudien.



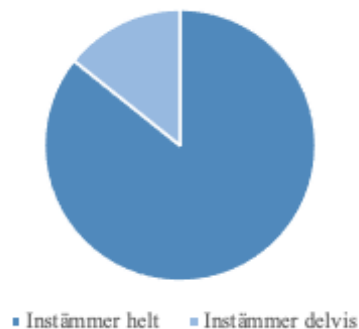
Figur 6. Stapeldiagram över parametrarna inom social hållbarhet. Illustration av författarna.

Stapeldiagrammet ovan redovisar insamlat svar där respondenterna tillfrågades att välja sju av 14 möjliga parametrar de ansåg vara mest relevanta att ingå i begreppet social

hållbarhet. Det kan tydligt utläsas att det finns tre delar som samtliga respondenter anser vara viktigast, dessa är trygghet, jämställdhet och inkluderande samhällen. Det framgår att nio parametrar är mer frekvent valda och fem anses mindre viktiga utifrån insamlade svar.

Diagrammet styrker de ståndpunkter som initialt lyftes sett till författarnas egen definition av begreppet social hållbarhet samt insamlade svar från genomförda intervjuer. Begreppet är svårdefinierat och det är oklart vad som omfattas av begreppet social hållbarhet. Det visade sig att det fanns likheter i vilka parametrar de tillfrågade anser ingå samt står utanför begreppet social hållbarhet även om spridningen i svaren är relativt bred, se Figur 6. En beskrivning av utfallet kan förklaras med att det idag inte finns en konkret definition vilket gör det ovisst att veta vad som ingår i begreppet och vad det betyder.

"Social hållbarhet, ett jämställt och jämlikt samhälle där invånarnas grundläggande mänskliga behov tillgodoses. Ett inkluderande samhälle där alla har lika rättigheter och möjligheter till arbete, utbildning och bostad."



Figur 7. Cirkeldiagram över insamlat svar angående aktuell definition av social hållbarhet. Illustration av författarna.

Respondenterna tillfrågades att gradera i vilken grad de instämmer eller tar avstånd ifrån frågeställningen vilket är en definition av social hållbarhet utformad av författarna. Sex av sju respondenter instämmer helt och en respondent instämmer delvis. Att respondenterna är villiga att instämma i definitionen men svarat relativt olika sätt till vilka parametrar de anser ingå i begreppet tyder på att dessa frågor inte är direkt kopplade till varandra. Att vara enade om en definition av begreppet social hållbarhet behöver inte betyda att man inkluderar samma parametrar och att betydelsen av begreppet är lika för alla.

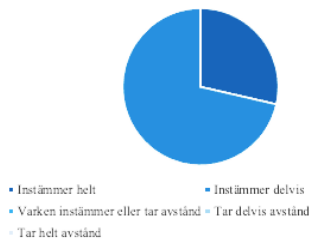
Vi vill påverka och ta ansvar i frågor rörande den sociala dimensionen av hållbar utveckling.



Figur 8. Cirkeldiagram över företags vilja att påverka och ta ansvar i frågor rörande den sociala dimensionen av hållbar utveckling. Illustration av författarna.

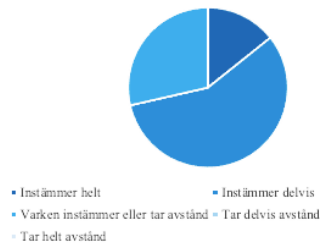
Samtliga respondenter har svarat att de instämmer helt i frågan om de vill påverka och ta ansvar för frågor rörande den sociala dimensionen av hållbar utveckling. Detta resultat stödjer teorin om ett enat intresse från respondenternas sida att arbeta med social hållbarhet. Det finns en vilja i att påverka och ta ansvar.

Miljöcertifieringar har varit en bidragande faktor och stärkt arbetet med de ekologiska dimensionerna av hållbarhet.



Figur 9. Cirkeldiagram över inställning till miljöcertifieringar. Illustration av författarna.

En socialt hållbar certifiering hade främjat vårt arbete i frågor kopplade till social hållbarhet.

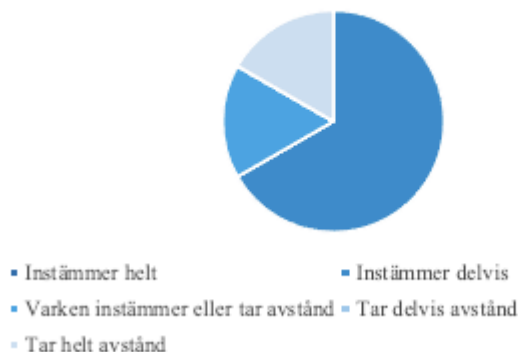


Figur 10. Cirkeldiagram över inställning till socialt hållbar certifiering. Illustration av författarna.

Figur 9 redovisar att fem respondenter instämmer delvis och två instämmer helt. Vidare presenterar Figur 10 att fyra respondenter instämmer delvis på det ställda påståendet medan en respondent instämmer helt och resterande två varken instämmer eller tar avstånd ifrån påståendet.

Resultatet från cirkeldiagrammet i Figur 9 indikerar att de tillfrågade har en god erfarenhet från miljöcertifieringar av fastigheter och att det resulterat i positiva konsekvenser i arbetet kring den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling. Insamlat svar från påståendet om de tror att en socialt hållbar certifiering hade främjat arbetet i frågor kopplade till social hållbarhet är däremot inte lika enat. Det kan bero på bristande information av vad det innebär med en socialt hållbar certifiering. Det finns idag inget exempel på en certifiering med den inriktningen och därav är det ett fiktivt påstående respondenterna får ta ställning till även om ämnet har lyfts under intervjustudien.

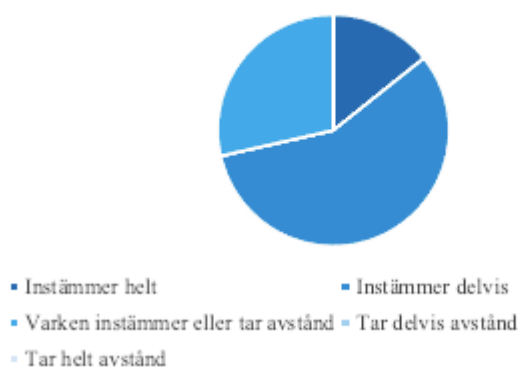
Jag tror att en Blå bilaga* är en möjlig väg att gå för att få fler fastighetsförvaltare att arbeta med de sociala dimensionerna av hållbarhet samt inkludera fler genom att involvera sina hyresgäster.
 *Blå bilaga bestående av socialt hållbara åtgärder, fö



Figur 11. Cirkeldiagram över inställning till implementering av Blå bilaga. Illustration av författarna.

Resultatet presenterat i cirkeldiagrammet, se Figur 11, åskådliggör respondenternas svar på frågan om de tror att en Blå bilaga är en möjlig strategi för att främja arbetet med de socialt hållbara dimensionerna av hållbar utveckling i förvaltningsskedet. Fem respondenter instämmer delvis, en varken instämmer eller tar avstånd och en respondent tar helt avstånd ifrån påståendet. Den Blåa bilagan har tidigare under intervjustudien inte presenterats för samtliga respondenter. Majoriteten fick ta del av begreppet först under enkäten. Det gör att deltagarna inte har haft möjlighet att ställa frågor om innebörden och innehållet av en sådan bilaga.

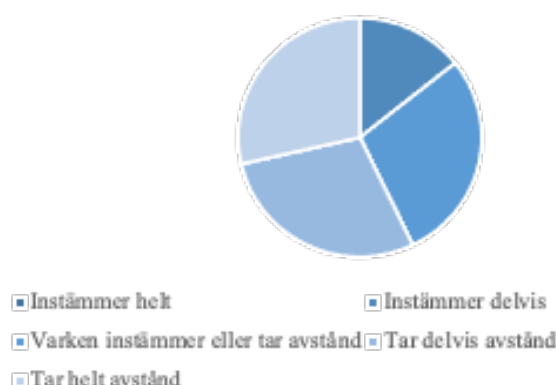
Det är lönsamt för oss som fastighetsförvaltare att arbeta med ungdomar och människor som står utanför arbetsmarknaden.



Figur 12. Cirkeldiagram över inställning till lönsamheten av arbete med personer utanför arbetsmarknaden. Illustration av författarna.

Resultatet från diagrammet i Figur 12 redogör att fyra respondenter instämmer delvis, en respondent instämmer helt och två varken instämmer eller tar avstånd från påståendet. Denna differentiering av svar tyder på att det finns en meningsskiljaktighet i frågan. Detta styrks av respondenternas svar under intervjustudien där det framgick att lönsamheten kopplat till sociala frågor är svår att påvisa.

Att verka för ungdomar och människor som står utanför arbetsmarknaden och inte har lika möjligheter till utbildning, arbete och bostad som fastighetsförvaltare är det samma som greenwash.



Figur 13. Cirkeldiagram över sambandet mellan socialt hållbart arbete och greenwashing.
Illustration av författarna.

Under intervjustudien har begreppet greenwash uppkommit vid ett flertal gånger i samtal med olika respondenter. Resultatet i Figur 13 speglar samtalen där respondenterna haft skilda åsikter och där de även antytt att det är en känslig fråga. Uppfattningen kring var ansvaret för en kommersiell fastighetsförvaltare ligger är delad, om visionen och engagemanget är genuint i företagen eller om det rent av bör klassas som greenwashing.

I enkäten fick respondenterna möjlighet att ta ställning till påståendet om de anser att verka för ungdomar och människor som står utanför arbetsmarknaden är det samma som greenwash svarade två respondenter att de helt tar avstånd från påståendet. Vidare svarade två att de delvis tar avstånd samt två varken instämmer eller tar avstånd. Återstående respondent instämmer delvis i påståendet avseende greenwashing.

4.3 Mervärde av studier

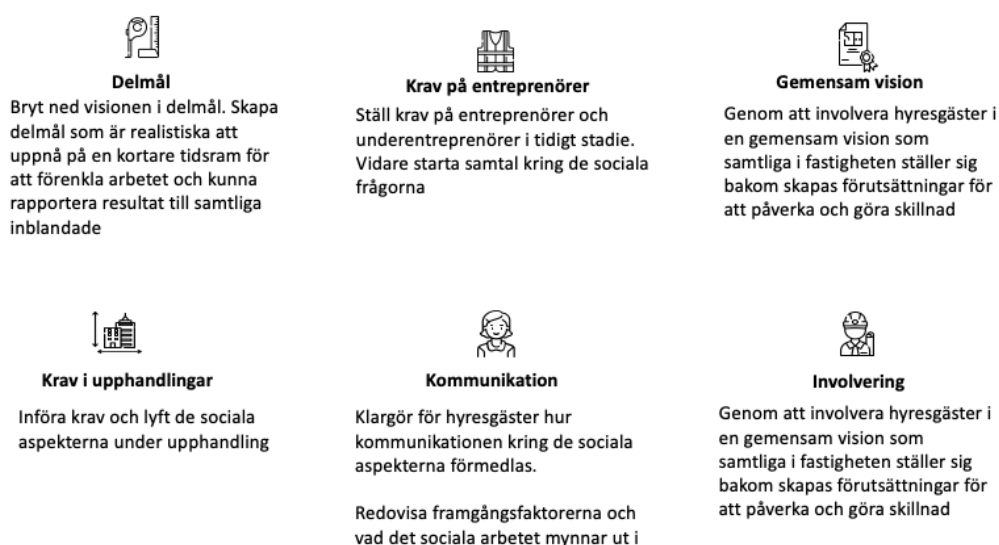
Under genomfört examensarbete har det tillkommit värdefull information som är av betydelse att redovisa utöver sammanställningen från intervjustudien. Till grund för nedan presenterade mervärden grundas i genomförda intervjuer samt textanalys som genomförts löpande under examensarbetets gång.

Efter genomarbetad textanalys har avsaknaden av en konkret definition av begreppet social hållbarhet berört arbetets process och därmed har en egen definition utarbetats. Definitionen var en del av enkätstudien som genomfördes och samtliga deltagare i intervjustudien fick därmed yttra sig om i vilken grad de instämmer eller tar avstånd ifrån definition. Insamlat svar är enat där alla instämmer i följande definition.

Social hållbarhet, ett jämställt och jämlikt samhälle där invånarnas grundläggande mänskliga behov tillgodoses. Ett inkluderande samhälle där alla har lika rättigheter och möjligheter till arbete, utbildning och bostad.

Vidare framkom det under intervjustudien att deltagarna upplevde en okunskap i vad en fastighetsförvaltare kan göra och hur en förvaltare kan engagera hyresgästerna i arbetet med de sociala dimensionerna av hållbarhet. Deltagarna visade dock ett stort intresse och nyfikenhet på vad och hur en fastighetsförvaltare skulle kunna förbättra arbetet. Nyckelfaktorerna grundas i vad examensarbetet kunnat identifiera verka som framgångsfaktorer för att uppnå en förändring i att säkerställa att det socialt hållbara arbetet fortskrider samt att involvera hyresgästerna.

Sammanfattningsvis har de tankar och åsikter som lyfts av samtliga respondenter definierats, smalnats och sammanfattas i de sex nyckelfaktorer som redovisas i Figur 14. Dessa åtgärder anses direkt genomförbara utan större omfattande förändringar som nya lagkrav eller förändringar i branschens strukturella uppbyggnad.



Figur 14. Egen illustration över nyckelfaktorerna. Illustration av författarna.

För att skapa en applicerbar åtgärd tillämpbar i kommersiella fastigheter har dessa framtagna nyckelfaktorer analyserats av författarna vilket vidare resulterat i framtagningen av en åtgärd i form av en bilaga tillämpbar vid avtalsskrivning med hyresgäster.

4.4 Blå bilaga

Den framtagna bilagan, som framöver kommer benämnas Blå bilaga, grundar sig i nyckelfaktorerna från Figur 14 och syftar till att presentera ett konkret exempel för hur det sociala arbetet mellan hyresvärd och hyresgäst kan genomföras. Baserat på samtal under intervjustudien har den Blå bilagan framställts som en gemensam överenskommelse och inte ett bindande avtal som kan anses ligga till grund för uppsägning av hyresavtal.

Bilagan har som avsikt att inleda ett gemensamt arbete mellan de inblandade parterna, fastighetsförvaltare och hyresgäster, där det är fastighetsförvaltaren som ansvarar för att bedriva arbetet framåt med support av hyresgästerna.

Fortsättningsvis har en sida i den Blå bilagan avsatts för att sammanställa aktivitetsförslag vilka hyresvärden kan använda i arbetet för att främja socialt hållbart arbete. Förslagen på aktiviteterna återfinns i nedanstående utkast av den Blå bilagan.



CITYGATE

BLÅ BILAGA

Sociala aspekter av
hållbar utveckling

UTKAST

TILL LOKALHYRESAVTAL

CITYGATE GÅRDA

SKANSKA FASTIGHETER AB

BLÅ BILAGA

Bilaga avses tillämpas i lokalhyresavtal för kommersiella fastigheter. Syftet är att främja arbete mot de sociala dimensionerna av hållbar utveckling. Hyresgästerna ska tillsammans med hyresvärderna bedriva arbetet framåt och bidra till att fastigheten når nya höjder av hållbarhet och är en av flera faktorer till att Göteborg är världens mest hållbara stad att bo och verka i.

Deltagande	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse aktivt ta del av information av arbetet som fastigheten genomför och erbjuder hyresgästerna att vara en del av.
	Hyresgästen binder sig till att aktivt bidra i arbetet med social hållbarhet genom engagemang, närvaro vid aktiviteter och utbyte av tankar, idéer och erfarenheter.
	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse erbjuda och motivera sina anställda att delta och vara en del av fastighetens arbete med social hållbarhet.
	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse medverka på de gemensamma aktiviteter som hyresvärderna anordnar en gång i halvåret.
Ansvar	Hyresgästen ska ställa krav på sin egen verksamhet samt underentreprenörer att uppfylla de mänskliga rättigheter och arbeta med skyddet mot diskriminering, mångfald, jämlikhet och jämställdhet.
	Hyresgästen binder sig till att aktivt arbeta mot en förbättring av arbetsklimatet och mångfalden inom företaget.
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.
	Ort/Datum: Ort/Datum:
	Hyresvärdens namn: Hyresgästens namn:
	Namn-teckning: Namnteckning:
	Namnförtydligande: Namnförtydligande:

Aktivitetsförslag

Lokaleffektivisering

Erbjuda delar av sina lokaler till aktiviteter ämnade till utbildning eller startup.

Öppet hus

Medverka under Citygates öppet hus en gång om året. Aktiviteten avser att ge möjlighet för gymnasiestudenter att nätverka med näringslivet.

Hållbarhetsvecka

Medverka i hållbarhetsveckan, två gånger om året. Föreslagna aktiviteter; stegräknartävling, evenemang, föreläsningar, städa Gårda, städa havet.

Entreprenörkvällar

Medverka i entreprenörkvällar som jury i draknäste eller coach. Startups, Ung Företagsverksamhet, hackathon.

Mentorskapsprogram

Uppmuntra och erbjuda egen personal att medverka i mentorskapsprogram som arrangeras av hyresgästen.

Läxläsning

Erbjuda sin personal att medverka i läxläsning som hyresgästen anordnar.

YESBOX

Uppmuntra personal till att medverka i engagemang tillsammans med YESBOX.

5. Analys & diskussion

I följande kapitel redovisas examensarbetets diskussion och analys. Analysen bygger på de sex framtagna nyckelfaktorerna som redovisas i Figur 14, delmål, krav på entreprenörer, gemensam vision, krav i upphandling, kommunikation, involvering. Kapitlet baseras även på den enkät- och intervjustudie som genomförts och slutsatser baserat på arbetets resultat.

5.1 Beslut på stadsnivå

I kunskapsöversikten har ingen data funnits om sambandet mellan hur en fastighetsförvaltare och kommersiella hyresgäster samarbetar i de socialt hållbara dimensionerna av hållbar utveckling. Däremot finns det kopplingar mellan både teorin och intervjustudien att social hållbarhet blir en allt mer central del och att intresset för att arbeta med frågor rörande denna dimension av hållbarhet växer. Resultatet av studien visar att det finns ett intresse från fastighetsförvaltarnas sida men att det råder en stor osäkerhet i hur de ska bedriva arbetet.

Det finns likheter mellan denna situation vad gäller oklarhet i vad, vem och hur arbetet ska genomföras med år 2015 då Agenda 2030 togs fram. Genom ett samarbete mellan forskare, akademiker, företag och civilsamhället har gemensamma mål och ett delat ansvar fördelats mellan samtliga medlemsländer i FN. Det kan dras kopplingar till att det behöver finnas tydliga gemensamma mål och en ansvarsfördelning för att bedriva ett arbete som levererar ett positivt resultat. Likt direktiven från FN i Agenda 2030 behöver kommunen skapa tydliga mål och direktiv för de näringsidkare som verkar i staden. Arbetar samtliga företag som verkar inom stads- och fastighetsutveckling mot samma mål skapas en förståelse över hur delmålen samverkar. Försättningsvis tydliggörs vilket ansvar som förväntas tas av enskilda företag. Baserat på de två åtgärderna, mål och ansvar, skulle den tidigare beskrivna osäkerheten tydliggöras och en mer socialt hållbar stad skapas.

Vidare har kommunen fler möjligheter att styra och reglera vad som byggs och hur marken används i staden. Med kommunalt planmonopol är det kommunen som innehar ensamrätt i antaganden av detaljplaner och kan därmed styra och påverka den mark som exploateras. Det är ett väsentligt område för framtiden att undersöka hur kommunen kan påverka staden mot de gemensamma målen genom direkta markanvisningar och genom utformningar av detaljplaner. Även om arbetet med att utforma en detaljplan kan utföras av annan aktör är det endast kommunen som kan bestämma om antagandet av en detaljplan och detaljpaneläggning.

Sett till referensobjektet Citygate delgavs Skanska en direkt markanvisning av Göteborg stad med kravställningar på de socialt hållbara dimensionerna av hållbar utveckling. Fokus har legat på att redovisa hur de arbetat med denna dimension genom hela processen, från markanvisningen till färdig byggnad genom löpande redovisning av CCI-planer. Däremot finns det ingen plan för om eller hur uppföljningen av det sociala arbetet i fastigheten ska genomföras från kommunens sida. Om de socialt hållbara dimensionerna är av stor vikt i tilldelningen av marken, varför läggs då inte mer vikt i uppföljningen.

Resultatet från intervjustudien styrker detta resonemang då fler av respondenterna lyfter frågan om hur man följer upp det sociala arbetet. Hur genomförs en eventuell uppföljning, vad är ett lyckat projekt och vem avgör det? Det finns, sett till studiens referensobjekt, inga avtalade påföljder i deras avtal som sanktionsavgifter, böter eller liknande.

Finns det risker att byggherrar kan komma att sälja en vision för att vinna markanvisningar om inte staden utvecklar en åtgärd eller modell för uppföljning. Antaganden kan även göras att om ett projekt genomförs utan uppföljning eller tillämpade konsekvenser skapas en risk att andra byggherrar ser liknande möjligheter i egna projekt för att bygga branding och en positiv bild av sitt företag. Vidare skapas då paralleller kring de tankar som även lyfts av respondenter under intervju- och enkätstudien. Var går då gränsen för att kalla något greenwash och har begreppet alltid en negativ underton. Om något som anses vara greenwashing både skapar en positiv bild av företaget men även möjliggör arbete i de hållbara dimensionerna för samhället, vad är det negativa konsekvenserna av begreppet.

5.2 Företags möjlighet att påverka

Sett till branschens strukturella uppbyggnad verkar alla företag i en kedja som har inflytande över varandra, i och med detta finns möjlighet att påverka. En väg att gå är genom att ställa krav på underentreprenörer och påbörja diskussioner och samtal kring de sociala värdena. Baserat på intervju- och enkätstudien menar flertalet respondenter att kravställning måste ske, men det finns delad mening om hur dessa krav bör tillämpas. För att en omställning ska ske krävs det först förståelse. Genom att de större aktörerna i branschen tar ett större ansvar och delar med sig av den kunskap och erfarenhet de besitter skapas förutsättningar för mindre företag att vara aktiva och bidra.

Vidare för att tillsammans göra skillnad är en alternativ åtgärd istället att dra nytta av redan existerande affärskoncept, exempelvis CSV, för att skapa en balans mellan sociala dimensionerna och lönsamhet. På detta vis möjliggörs förutsättningar för vidare arbete och global tillväxt.

Som belysts i kunskapsöversikten finns det idag certifieringar som involverar de ekologiska dimensionerna samt modeller som främjar arbetet för ekonomisk hållbarhet, likt cirkulär ekonomi. Däremot finns det luckor i tillämpningen av de sociala dimensionerna. Enligt modellen TBL krävs det att samtliga dimensioner av hållbarhet inkluderas för att nå hållbar utveckling. Sett till intervjustudien menar respondenterna att det inte finns en efterfrågan för en social certifiering, detta baserat på att för en certifiering ska vara attraktiv krävs det tyngd och trovärdighet. En ny certifiering har ingen befintlig position på marknaden och behöver få en status för att den ska växa och bli eftertraktad. Däremot sett till de underliggande behoven för att uppnå hållbar utveckling behöver de sociala aspekterna tas i beaktning i större utsträckning.

Utifrån studien som genomförts har delmål presenterats som en av de sex nyckelfaktorerna. Detta bygger på att många efterfrågar en tydligare illustration av sambandet mellan orsak och verkan, exempelvis i form av delmål som företagen i fastigheten kan arbeta mot. Dessa delmål kan verka som boxar vilka bockas av med tiden.

Genom detta arbetssätt kan företag tydligt redovisa vad som genomförts och är en möjlig väg att gå för att möta efterfrågan som tydliggjorts av respondenterna under studien.

5.3 Företags ansvar i staden

Möjligheterna att verka på fastighetsnivå inom social hållbarhet anses vara många men svårdefinierade sett till det resultat som tagits fram från enkät- och intervjustudien. Något som verkar som en av utmaningarna är uppföljning av arbetet, både vid kravställning internt men även uppföljning av hyresgästernas arbete.

Ett exempel som lyftes av en respondent under intervjustudien är tillämpningen av påföljder vid gröna hyresavtal om en hyresgäst inte har fullbordats det som avtalats. Det blir en fråga om vinst kontra moral där vissa respondenter menar på att det för ett vinstdrivande företag med mål att bibehålla hyresgäster blir svårt att sätta ner foten. Att genom en separat bilaga förbinda sig till att ta sig an ett antal praktikanter varje år eller att välja sina leverantörer med omsorg kan betyda en sak för förvaltaren, men ha en annan betydelse för hyresgästen. Är det då en rimlig åtgärd för förvaltaren av fastigheten att bryta avtalet om de anser att hyresgästen inte uppfyllt enskilda, mjuka mål som satts i en separat bilaga. Och vad händer om en stor hyresgäst inte vill ta sig an denna bilaga vid förlängningen av avtalet?

Enskilda respondenter har valt att ta sig an denna fråga på det vis att de inte bifogar en grön bilaga utan istället arbetar de endast med en sorts hyresavtal. De lyfter då över utvalda paragrafer från den gröna bilagan och inkluderar dessa i deras standardavtal. Men problemen med de sociala aspekterna kvarstår då förvaltarna fortfarande anser dessa svåra att följa upp. Utmaningarna kring konsekvenser och ansvar styrker de ursprungliga teorierna i detta examensarbete där antaganden gjordes att ansvarsfrågan är något som många skulle dra sig från att besvara. Samt att en stor utmaning i branschen är dess skilda bild av definitionen av begreppet social hållbarhet.

En åtgärd som lyfts under intervjustudien, och skapat positiv respons hos de respondenter som medverkat i de olika studierna i detta examensarbete, är utvidgning eller introducering av nya och fler hållbara certifieringar. Antaganden baserat på denna åtgärd är att bredare utbud bland certifieringar skulle resultera i fördelar i form av branding. Detta anses vidare skapa förutsättningar för enskilda företag att på ett enklare sätt kommunicera och förmedla sitt sociala arbete. En resulterande effekt anses även vara gemensamma definierade mål framtagna av Sweden green building council eller motsvarande vilket kan anses vara en extern organisation som inkluderar experter inom området.

Ansvarsfrågan är även något som bör undersökas i större utsträckning då meningsskiljaktigheter i samhället kring vad ett företag faktiskt kan ta ansvar för diskuterats brett under intervjustudien. CSR menar att det ett företag har ansvar för är den påverkan man har i samhället där man verkar, men betyder detta att socialt ansvar inte ska tas i frågor där företaget inte direkt verkar? Ett exempel är Skanskas arbete med läxhjälp för ungdomar i Göteborg. Kan detta arbete verka som socialt ansvarstagande och hållbart arbete om företaget i fråga inte direkt påverkat dessa ungdomar.

Antaganden baserat på responser från intervju- och enkätstudien samt genom ett bibehållet kritiskt synsätt i denna studie har följande slutsatser dragits. Oavsett om det innebär en direkt påverkan kan man inte undgå att de företag som verkar inom staden faktiskt har en påverkan som de själva är ansvariga över, även om en direkt påverkan inte alltid av företaget anses föreligga.

Sett till referensobjektet Citygate är det av ytterst intresse att de avsedda ytorna, det vill säga de tre nedersta våningarna, används till de aktiviteter de är öronmärkta för. Detta i linje med Skanskas vision om att bjuda in till inspirerande och motiverande möten för att förebygga utanförskap. Genom att optimera de gemensamma ytorna avsedda för socialt hållbart arbete kan projektet verka som ett referensobjekt för framtida projekt inom samma område genom att redan tillämpat och utvärderat olika aktiviteter.

5.4 Vidare forskning

Under studien har flertalet frågeställningar och möjligheter till vidare forskning aktualiserats. Nedan sammanställs förslag på dessa:

- Hur kan krav på social hållbarhet som ställs på byggherren vid en markanvisning följas upp i förvaltningsskedet?
- Vilka tillämpbara mätvärden för social hållbarhet kan appliceras för socialt arbete hos kommersiella fastigheter för att redovisa effekterna av arbetet?
- Undersöka socialt hållbara bonds och utreda om effekten av dessa är liknande till de gröna bonds som idag finns på marknaden samt analysera hur framtidens marknad kan komma att se ut.
- På vilket sätt kan grön finansiering inkludera parametrar för sociala värden, hur kan bank och finans utveckla finansieringsmöjligheterna för att skapa incitament att satsa på en grön fastighet där sociala värden är inkluderade.

6. Slutsats

Denna studie har genomförts i syfte att undersöka potentiella möjligheter för tillämpning av social hållbarhet under förvaltningsskedet för kommersiella fastigheter. Genom studien har vi även tagit fram sex nyckelfaktorer för att underlätta för nuvarande och framtida arbete för de sociala dimensionerna. Efter att genomfört intervju- och enkätstudier har olika förvaltares ståndpunkter samlats in. Vi har tagit del av deras verksamhetens arbete och synsätt på frågan om hur arbetet kring social hållbarhet implementeras och vilket förhållningssätt de har. Detta har legat till grund för att besvara de aktuella frågeställningarna.

Syftet med det genomförda arbetet är även att se över tillämpbara lösningar i projektet Citygate och redovisa hur Skanska kan verka för att bibehålla det aktiva arbetet kring social hållbarhet som tillämpats under projektering- och genomförandefasen. Vi vill med detta arbete påvisa den variation som finns sett till socialt hållbara arbeten och definitioner av begreppet. Studiens resultat belyser även olika förvaltares tankesätt och redovisar nyckelfaktorer för att möjliggöra applicerbarheten och främja de sociala aspekterna i överlåtandet av kommersiella fastigheter.

Studien har bekräftat de hypoteser vi inledande hade kring att social hållbarhet är mindre prioriterat än grön hållbarhet, bland annat på grund av bristen av mätvärden som gör det svårt för aktörer på marknaden att påvisa lönsamheten med arbetet. Avsaknaden av en definierad och strukturerad definition spelar även en stor roll då det försvårar arbetet och blir därför svårt att följa upp och redovisa resultat.

Arbetet har landat i att en väg att gå för att tillämpa de sociala dimensionerna i större utsträckning är kravställning, både på och från uppdragsgivare, men även exploatör, entreprenör och hyresgäst. Sett från förvaltare till hyresgästen är den uppfattade upplevelsen att det är svårt att involvera och kommunicera ut fastighetens sociala arbete för att skapa en involvering. Detta då tanken att ställa krav på hyresgäster kring de sociala aspekterna inte bör resultera i att man riskerar att upphäva hyresavtalet eller tappa hyresgäster. Därav är mångas förvaltares önskan att de vill påverka men att de är oklara hur kravställning ska gå till.

En av utmaningarna i detta arbete har varit avsaknaden av riktlinjer eller direktiv kring vad social hållbarhet faktiskt är. Av samma anledning finns det inte heller några rätt eller fel svar vilket ger en väldigt stora meningsskiljaktigheter från olika respondenter under de studier som genomförts. Att arbeta med social hållbarhet kan skilja sig extremt för från ett företag till ett annat. En annan stor utmaning har varit ansvarsfrågan, hos vem ligger egentligen ansvaret att bedriva arbetet kring social hållbarhet. Ska det vara ett krav uppifrån under markanvisningar för att skapa en morot eller måste ansvarskänslan bedrivas inifrån verksamheten för att skapa en genuin motivation.

Examensarbetet har därför resulterat i utformningen av en bilaga som inte ligger till grund för att upphäva ett hyresavtal. Visionen är att denna kan nyttjas som ett verktyg för att främja engagemang och involvering för hyresgäster i en kommersiell fastighet. Avtalet ska inte kunna leda till några negativa konsekvenser utan endast främja fastighetens arbete kring de sociala dimensionerna. Målet med den blå bilagan i avtalet är att lyfta de positiva

effekterna ett förenkla involveringen i arbetet. Samt bidra till ett ökat engagemang och tydligare kommunikation för de som verkar i fastigheten.

7. Referenslista

- Avanza, (u.å). *Vad är obligationer och hur fungerar de?*
<https://www.avanza.se/lar-dig-mer/avanza-akademin/rantebarande-vardepapper/vad-ar-obligationer-hur-fungerar-de.html>
- Boverket, (2020). *Byggherrens ansvar*
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/byggprocessen/byggherrens-ansvar/>
- Boverket, (2021 a). *Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.*
<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/energianvandning/>
- Boverket, (2021 b). *Bygg- och fastighetssektorns energianvändning uppdelat på förnybar energi, fossil energi och kärnkraft.*
<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>
- Boverket, (u.å). *Bygg hållbart, vision för sverige 2025.*
<https://sverige2025.boverket.se/bygg-hallbart.html>
- Byggföretagen, (2021). *Hållbarhet.*
<https://byggforetagen.se/vara-fragor/hallbarhet/>
- Cardlenet, (u.å). *Vad är cirkulär ekonomi?*
<http://www.cradlenet.se/dethararcirkularekonomi>
- Citygate Göteborg, (u.å). *Entréplan, öppet för alla.*
<https://www.citygategbg.se/entreplan/>
- CSR Sweden, (u.å). *Vad är CSR.*
<https://www.csrsweden.se/vad-ar-csr>
- Danivska, V., Heywood, C., Christersson, M., Zhang, E., & Nenonen, S. (2019). "Environmental and social sustainability—emergence of well-being in the built environment, assessment tools and real estate market implications" [Article]. *Intelligent Buildings International*, 11(3-4), 212-226.
<https://doi.org/10.1080/17508975.2019.1678005>
- Fortune, (2020). *Change the world.*
<https://fortune.com/change-the-world/2020/>
- Fastighetsägarna, (2012). *GRÖNT HYRESAVTAL - EN HANDLEDNING TILL FORMULÄR 99.*
https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/handledningar/gront_hyresavtal_170216.pdf?bustCache=1617138632589
- Fastighetsägarna, (u.å). *Grönt hyresavtal.*

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/energi--miljo/gront-hyresavtal/>

FN-förbundet, (2019). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*.
<https://fn.se/vi-gor/vi-utbildar-och-informerar/fn-info/vad-gor-fn/fns-arbete-for-utveckling-och-fattigdomsbekampning/agenda2030-och-de-globala-malen/>

FN-förbundet, (u.å). *Vanliga frågor och svar om Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*.
<https://fn.se/vi-gor/utveckling-och-fattigdomsbekampning/vanliga-fragor-och-svar-om-agenda-2030/>

Folkhälsomyndigheten, (2018). *Vad är social hållbarhet för oss?*
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/motesplats-social-hallbarhet/social-hallbarhet/>

Göteborgs stad, (u.å). *Plan- och byggprojekt*
<https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmateri-och-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt?uri=gbglnk%3Agbg.page.bb7386fd-1152-47cb-9da4-d06bd7780a77&visa=markanvisning>

Göteborgs stad, (2018) *Säkerställande av social hållbarhet för projektgenomförandefasen av Skanska City Gate, inom stadsdelen Gårda*. Tjänsteutlåtande 2018-02-05 (Diarienummer 3221/11). Fastighetskontoret. Göteborgs Stad.

Hellberg, (2020). Fastighetsbranschen bäst på grön finansiering. *Förvaltarforum*.
<https://forvaltarforum.se/2020/02/11/fastighetsbranschen-bast-pa-gron-finansiering/>

Jordensvänner, (u.å). *Vad är greenwashing?*
<https://jordensvanner.se/greenwashing/>

K. Höghi, (u.å.) *Branding- så skapar du ett varumärke*
<https://www.foretagande.se/varumarket/branding-sa-skapar-du-ett-varumärke>

Länsstyrelsen, (2020). *Social hållbarhet i coronakrisen* (0284-6845). Länsstyrelsen Värmland.
https://www.lansstyrelsen.se/download/18.47330f99171ac529c2a9974/1589351313706/Rapport,%20Social%20h%C3%A5llbarhet%20i%20coronakrisen.%202020_13.pdf

Naturskyddsföreningen, (u.å). *Den globala uppvärmningens konsekvenser*.
<https://www.naturskyddsforeningen.se/vad-vi-gor/klimat/konsekvenser-global-uppvarmning>

Porter, Michael E. & Kramer, Mark R. (2011) *Creating Shared Value*. *Strategy & Society: The Link between Competitive Advantage and Corporate Social Responsibility*. *Harvard Business Review*.
<https://hbr.org/2011/01/the-big-idea-creating-shared-value>

Regionfastigheter, (u.å). *Byggprocessen*.
<http://byggprocessen.regionfastigheterdalarna.se/idrifttagande/om-idrifttagandeskedet/>

Ryd, (2017). *Tidiga skeden i planering, bygg och förvaltning*. Svensk byggtjänst.

Skanska Fastigheter Göteborg AB, (2017). *Henning Larsen: Arkitektur som gör skillnad*.
<https://www.skanska.se/vart-erbjudande/ny-lokal/inspiration-och-kunskap/mot-profilerna/henning-larsen-arkitektur-som-gor-skillnad/>

Skanska Fastigheter Göteborg AB, (2019) *Verksamheten i Sverige*.
<https://www.skanska.se/om-skanska/skanska-i-sverige/verksamheten-i-sverige/>

Skanska, (2015). *CCI-plan, Statoil tomten i Gårda, övergripande*. Skanska, Göteborg stad Fastighetskontoret.
[http://www4.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/93ec9160f537fa30c12572aa004b6c1a/81723a1857b4ed05c1258221002e83bb/\\$FILE/24_FN180205.pdf](http://www4.goteborg.se/prod/Intraservice/Namndhandlingar/SamrumPortal.nsf/93ec9160f537fa30c12572aa004b6c1a/81723a1857b4ed05c1258221002e83bb/$FILE/24_FN180205.pdf)

SROI, (u.å). *Vad är SROI - Social Return on Investment*.
https://www.sroi.se/vad_ar_sroi.html

Statens offentliga utredningar, (2019). *Privat initiativrätt: Planintressentens medverkan vid detaljplaneläggning*.
<https://www.regeringen.se/49154c/contentassets/3c705ad9c7264b0698f59e13b0cbfd2d/privat-initiativratt---planintressentens-medverkan-vid-detaljplanelaggning-sou-20199>

SGBC, (u.å a). *Vad är LEED?*
<https://www.sgbc.se/certifiering/leed/vad-ar-leed/>

SGBC, (u.å b). *Vad är WELL Building Standard?*
<https://www.sgbc.se/utveckling/well-building-standard-i-sverige/vad-ar-well-building-standard/>

UNWCED, United World Commission on Environment and development, (1987). Report of the world commission on environment and development: *Our common future* (Annex till dokumentet A/42/42 - Development and International Co-operation: environment). Hämtad från: <http://www.undocuments.net/our-common-future.pdf>

Vattenfall, (u.å). *Miljöcertifiering av byggnader*.
<https://www.vattenfall.se/foretag/miljo/miljocertifiering/>

Verksamhetslokaler, (u.å). *Vad är kommersiella fastigheter*.
<https://www.verksamhetslokaler.se/qa-overview/vad-aer-kommersiella-fastigheter>

Wijkman, A., & Rockström, J. (2012). *Bankrupting nature* (1 uppl.). Medströms bokförlag.

FIGURER

Figur 1. Citygatebg, (u.å). *Flygbild över Citygate*.
<https://www.citygatebg.se/press/>

Figur 2. Kungliga tekniska högskolan, (2020). *Hållbar utveckling*.
<https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/hallbar-utveckling-1.350579>

Figur 3. Elkington, J. (1998). Partnerships from cannibals with forks: The triple bottom line of 21st-century business. *Environmental quality management*, 8(1), 37-51.

Figur 4. Globala Målen, (2020). *Logotyper*.
<https://www.globalamalen.se/material/logotyper/>



CHALMERS