



CHALMERS



Social hållbarhet vid nyproduktion

En fallstudie av Masthuggskajen i Göteborg

Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet Samhällsbyggnadsteknik

Clara Bergh
Valentina Jovic

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2023
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Social hållbarhet vid nyproduktion

En fallstudie av Masthuggskajen i Göteborg

Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet

Samhällsbyggnadsteknik

Clara Bergh

Valentina Jovic



Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2023

Social hållbarhet vid nyproduktion
En fallstudie av Masthuggskajen i Göteborg
Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet
Samhällsbyggnadsteknik
Clara Bergh
Valentina Jovic

© CLARA BERGH, VALENTINA JOVIC, 2023

Examensarbete ACEX20
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola 2023

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Stadsbyggnad
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag: Visionsbild av Masthuggskajen i Göteborg, hämtad från Älvstranden,
Masthuggskajens Hållbarhetsrapport 2020.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Göteborg 2023

Social hållbarhet vid nyproduktion

En fallstudie av Masthuggskajen i Göteborg

Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet

Samhällsbyggnadsteknik

Clara Bergh

Valentina Jovic

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Rapporten fokuserar på hållbar stadsutveckling vid nyproduktion utifrån den sociala hållbarhetsdimensionen. I dagsläget hamnar den sociala aspekten i kontrast till de ekonomiska och ekologiska hållbarhetsdimensionerna många gånger i skymundan. En utgångspunkt för arbetet har varit att Göteborg beskrivs som en stad vilken står inför stora utmaningar vad gäller segregation. Studien undersöker därför social hållbarhet vid nyproduktion med inriktning på ett pågående stadsutvecklingsprojekt i Masthuggskajen. Ambitionerna och visionerna för stadsutvecklingsprojektet genomsyras av att alla göteborgare, oavsett social och ekonomisk bakgrund, ska vilja och kunna besöka samt bo på Masthuggskajen.

Syftet med studien är att belysa olika strategier kring hur segregationen kan minskas vid nyproduktion vid attraktiva lägen med fokus på olika aktörers roll. Mer ingående ska studien även belysa hur olika aktörer arbetar och kan arbeta för att öka den socioekonomiska och etniska blandningen vid nyproduktion. Undersökningen av Masthuggskajen har genomförts genom att analysera dokument, genomföra intervjuer med ingående parter samt en litteraturstudie vilken ska svara på frågorna kring hur en socioekonomisk och etnisk blandning möjliggörs på bästa sätt. Vid fallstudien av Masthuggskajen har intervjuer och dokument gett en mer djupgående förståelse kring problematiken.

Resultatet av arbetet har resulterat i slutsatsen att det i dagsläget inte går att bygga för alla och därmed kan inte en socioekonomisk och etnisk blandning uppfyllas på Masthuggskajen. Kostnadsdrivande faktorer som omfattande grundläggningsarbete, produktion och det attraktiva läget har gjort det utmanande att inkludera alla och därför har inte alla göteborgare förutsättningar att bosätta sig här. Däremot har den önskade genomströmningen av människor potential att uppfyllas på området, då det funnits fler strategier kring hur den ska skapas.

Nyckelord: Social hållbarhet, nyproduktion, stadsplanering, socioekonomisk och etnisk blandning, segregation.

Social sustainability in new production

A case study of Masthuggskajen in Gothenburg

*Degree Project in the Engineering Programme
Civil and Environmental Engineering*

Clara Bergh

Valentina Jovic

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Urban planning
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

The report focuses on sustainable urban development in new construction, specifically from the social sustainability dimension. Currently, the social aspect often takes a backseat in contrast to the economic and ecological dimensions of sustainability. Therefore, it has been chosen to be addressed in this report. The starting point for this work is the description of Gothenburg as a city facing numerous significant challenges regarding segregation. Consequently, this study examines social sustainability in new construction, focusing on an ongoing urban development project in Masthuggskajen. The ambitions and visions for the urban development project are permeated by the goal that all Gothenburg residents, regardless of their social and economic backgrounds, should desire and be able to visit and live in Masthuggskajen.

The purpose of this study is to shed light on various strategies for reducing segregation in new construction at attractive locations, focusing on the roles of different actors. Furthermore, the study aims to provide a more in-depth understanding of how various actors work and can work to increase socio-economic and ethnic diversity in newly built city districts. The investigation of segregation in Masthuggskajen has been conducted by analyzing documents, conducting interviews with involved parties, and conducting a literature review that address how socio-economic and ethnic diversity in new construction can be best achieved. In the case study of Masthuggskajen, interviews and documents have been significant in gaining a deeper understanding of the issues.

The results of this work led to the conclusion that, currently, it is not possible to build for everyone, and therefore, socio-economic and ethnic diversity cannot be fully achieved in Masthuggskajen. Cost-driving factors such as extensive foundation work, production costs, and the attractive location, makes it challenging to include everyone, and as a result, not all Gothenburg residents have the conditions to settle here. However, the desired flow of people through the area has the potential to be realized, as there have been multiple strategies proposed on how to create it.

Key words: Social sustainability, new production, urban planning, socio-economic and ethnic diversity, segregation.

Innehåll

SAMMANFATTNING	II
ABSTRACT	IV
FÖRORD	VII
1 INLEDNING	1
1.1 Syfte och frågeställning	2
1.2 Centrala begrepp	2
1.3 Avgränsningar	3
2 METOD	5
2.1 Fallstudie	5
2.1.1 Dokument	5
2.1.2 Möten	5
2.1.3 Intervjustudie	6
2.2 Litteraturstudie	7
3 TEORI	8
3.1 Social hållbarhet	8
3.2 Varför uppstår segregation	9
3.2.1 Strukturella orsaker till boendesegregation	9
3.3 Segregationens utveckling genom åren i Sverige	10
3.4 Boendesegregation i Sverige idag	11
3.5 Grannskapseffekter	12
3.6 Bostadssegregation vid nyproduktion	12
3.7 Olika aktörers roll vid nyproduktion	13
3.8 Olika alternativa lösningar för att inkludera fler på bostadsmarknaden	15
4 EMPIRISK STUDIE AV MASTHUGGSKAJEN, GÖTEBORG	17
4.1 Boendesegregation i Göteborg	17
4.2 Jämlikt Göteborg - hela staden socialt hållbar	17
4.3 Vision Älvstaden	18
4.4 Masthuggskajens historiska bakgrund	20
4.5 Masthuggskajen	20
4.5.1 Översiktsplan	20
4.5.2 Detaljplan	21
	V

4.5.3	Masthuggskajens hållbarhetsmål	22
4.6	Citylab certifiering	23
4.7	Riksbyggen	24
4.7.1	Riksbyggen hittills tänka planering på Masthuggskajen	25
4.8	Olika aktörers åtagande för arbete mot segregation vid nyproduktion	25
4.8.1	Hållbarhetsmål två	26
4.8.2	Hållbarhetsmål tre	27
5	ANALYS	32
5.1	Vilka strategier används?	32
5.2	En första uppföljning av hållbarhetsrapportens måluppfyllelse på Masthuggskajen	34
6	DISKUSSION	37
7	SLUTSATS	41
8	REFERENSER	42

Förord

Studien är genomförd under vårterminen 2023 av Clara Bergh & Valentina Jovic, som en avslutande del av Samhällsbyggnadsprogrammet på Chalmers tekniska högskola.

Vi har båda länge intresserat oss för sociala hållbarhetsfrågor vilka vi uppfattat som mer komplexa och svårdefinierade till skillnad från de ekologiska och ekonomiska perspektiven. Det är en bild vi även anser att byggbranschen avspeglar, där frågan kring social hållbarhet många gånger tidigare hamnat i skymundan. I takt med utvecklingen av det mänskliga behovens krav och efterfrågan, har ämnet lyfts fram och getts utrymme för, inte minst vid nyproduktion. Det gäller även för målsättningen om en ökad hållbar stadsutveckling.

Vi vill tacka alla parter som hjälpt oss med arbetet och gett oss underlag till att bredda vårt perspektiv kring social hållbarhet. Stort tack till Dzejna Wallin, markandområdes chef på Riksbyggen, som från första mötet visade intresse i oss och för vår frågeställning, utan hennes engagemang hade vi inte fått arbetet möjligt. Vidare vill vi rikta tack till Malin Thorin, Björn Bergsten, Anders Radne, Anders Johansson, Johan Von Brömsen och Per Osvalds som alla har bidragit med kunskap för att skapa värdefulla dimensioner i arbetet och gett det djup vi strävade efter. Slutligen vill vi tacka vår handledare Julia Fredriksson som genom sin expertis och vägledning, bollat idéer och tankar med oss under hela arbetets gång.

Stort tack till alla iblandade!

Göteborg 23 Maj 2023

Clara Bergh

Valentina Jovic

1 Inledning

I det inledande kapitlet kommer problemformuleringen ihop med syftet för arbetet presenteras. Följt av centralt förekommande begrepp och avslutat med avgränsningar som satts för studien.

Att skapa ökad variation och inkludering av människor på bostadsmarknaden framgår som två centrala begrepp inom det senaste decenniets stadsplanering (Hidalgo, 2018). Göteborg tillsammans med andra storstadsregioner i Sverige betraktas idag, och har länge gjort, som kraftigt uppdelade. Stora klyftor mellan samhällsklasserna och tydliga stadsindelningar har präglat dagens uppfattning om områden och förflyttning. Den tidigare bostadspolitikens bedrift avseende uppkomsten av miljonprogrammet satte sina spår, när kvantitet prioriterades framför långsiktigt välbefinnande (Lindström, 2022). Etniska grupper isolerades utan vidare möjlighet att integreras med resterande samhälle, vilket lade grunden för utformningen av Göteborg. Stadskärnor har alltid betraktats som attraktiva områden, där många människor utifrån sämre socioekonomiska förutsättningar begränsats. Masthuggskajen i Göteborg är en ny planerad stadsdel där delar av visionen syftar till att skapa utrymme för en bredare målgrupp, där ekonomisk och social bakgrund inte ska ses som ett hinder (Älvstaden, 2017).

Olika aktörer, privata liksom offentliga, har stora möjligheter att motarbeta socioekonomisk segregation i storstäder. De har alla en viktig roll i ett arbete som ska påverka samhället, idag liksom för framtidens generationer. Kommunen ska med fastighetsägare skapa inkludering av människor på Masthuggskajen genom uppsatta hållbarhetsmål, vilket förväntas vara en lösning på segregationen. Det ska öppnas nya verksamheter, finnas olika upplåtelseformer, både bostadsrätter samt hyresrätter, och området ska erbjuda en känsla av att alla är välkomna här. Vem ansvarar egentligen för denna inkludering och vem säkerställer att målen förverkligas?

Idag har fler involverade aktörer som mål att bygga för en mer blandad och bredare målgrupp, där människors socioekonomiska status inte längre ska vara den styrande faktorn i var de kan bo. Rapporten kommer att betrakta begreppet blandstad som en segregationsförebyggande åtgärd, där en bredare skara människor, oberoende etnisk och socioekonomisk bakgrund, interagerar med varandra (Kaunisto & Leppänen, 2020). En homogen områdesindelning utifrån ursprung och ekonomisk status kommer att beskrivas som en bidragande faktor till segregation. Hur främjar samhället egentligen en ökad mångfald i stadskärnor genom tillbyggnad, där fokus ligger på en minskad segregering utifrån socioekonomiska och etniska aspekter?

Det finns idag faktiska etablerade mått med konkreta indikatorer, både vad gäller det ekonomisk och ekologisk hållbarhetsperspektivet, men en avsaknad av allmänt vetenskapligt underlag för att mäta det sociala hållbarhetsperspektivet (Johansson, Lindblom, Gummesson & Nilsson, 2021). När det talas om ekologisk hållbarhet refereras exempelvis till godtagbara nivåer av växthusgaser och diverse andra föroreningar i atmosfären. Inom de ekonomiska mäts till exempel lönsamhet i form av valutaenheter vilka i sin tur därefter jämförs på ett konkret sätt. I kontrast till ovanstående tolkas social hållbarhet många gånger som mer subjektiv och ideologisk, utan påtaglig vetenskaplig grund (Svensson & Dalhov, 2019). Generella indikatorer likt sysselsättningsnivån och inkomstfördelningar är lätthanterliga faktorer vilka går

att applicera på den sociala hållbarheten. Det är först när vi börjar jämföra och mäta faktorer som skildrar samhällets utmaningar, liksom människors olika livskvaliteter och möjligheter, svårigheter uppstår.

Social hållbarhet beskrivs även som ett mångfacetterat problem vilket behöver studeras och följas upp utifrån diverse aktörers infallsvinklar och senare utvärderas över tid för att ge en så bred holistisk bild som möjligt (Eken, Magnusson, Hildesson, Molnar & De Fine Licht, 2019). Betydelsen av att ta fram metoder kring nyproduktion vilka är långsiktigt hållbara med avseende på en ökad möjlighet till integrering av flera samhällsgrupper på bostadsmarknaden lyfts särskilt fram. I den framtagna handlingsplanen för Agenda 2030 skildras segregationsfrågan i FN:s elfte hållbarhetsmål, hållbara städer och samhällen (Globala målen, 2022). Delar av målet syftar till en främjad samhällsutveckling, där fler målgrupper inkluderas genom:

“Säkra bostäder till överkomlig kostnad” (Globala målen, 2022).

Kan samhället tillsammans med aktörer utforma ett genomgående koncept som går att precisera utifrån socioekonomiska problem, som främjar hållbar utvecklingen och stadsplanering? Med en tydlig bild av vad det här innebär kommer möjligheter till ett framtida samhälle där segregation utifrån kön, ålder, etnicitet, ekonomisk och social bakgrund nästintill eliminerats helt. Frågan huruvida det är genomförbart att öka möjligheten till en socioekonomisk blandning kring stadskärnan vid nyproduktion kvarstår. Hur kan man genom utvecklade metoder och strategier skapa en hållbar samhällsutveckling utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv, och samtidigt säkerställa rättvisa och tillgång till grundläggande behov för alla människor? Hur utformar man nya stadsdelar i attraktiva och centrala lägen med hänsyn till en ökad socioekonomisk och etnisk blandning?

1.1 Syfte och frågeställning

Syftet med arbetet är att undersöka aspekter kring hur man kan minska segregation vid nyproduktion vid attraktiva lägen, med fokus på olika aktörers roll. Studien kommer även att beaktas utifrån ett kommunalt perspektiv och från de privata aktörernas synvinkel. Faktorer som anses påverka och tillföra ett mervärde till den socioekonomiska och etniska blandningen vid socialt hållbar stadsplanering kommer att vara genomgående i hela arbetet. Den huvudsakliga frågan som kommer att besvaras är *“Hur kan olika aktörer arbeta för att öka den socioekonomiska och etniska blandningen vid nyproduktion, i attraktiva lägen liksom Masthuggskajen?”*. Mer specifikt riktar sig arbetet att undersöka 1) Hur ser de privata aktörerna på sin roll, hinder och möjligheter avseende den sociala hållbarheten vid nyproduktion? 2) Hur kan man minska segregation i attraktiva lägen med fokus på de privata aktörernas roll? 3) Hur kan kommunen öka sitt åtagande och arbete utifrån samma grunder?

1.2 Centrala begrepp

Centrala begrepp som kommer att beaktas och definieras i studien är segregation, socioekonomisk segregation samt socioekonomisk och etnisk blandning. Begreppet **segregation** klassificeras av en systematisk uppdelning och ett åtskiljande av olika befolkningsgrupper från samhällets helhet, främst avseende rumslig eller geografisk fördelning (Martinson, 2004). Segregation påtalas föreligga inom en bred skala, både avseende områden och domäner, men främst i koppling till bostäders konstellationer.

Den **socioekonomiska segregationen** avser de rumsliga skillnaderna olika individer emellan. Forskare poängterar att det skett en anmärkningsvärd ökning av den socioekonomiska segregationen, vilken vidgat de sociala skillnaderna (Lindström, 2022). De av historiska skäl redan uppdelade bostadsområdena har drivit på utvecklingen av dagens etniska segregation där människor med mindre tillgångar lever isolerat och omger sig med människor i samma situation.

En **socioekonomisk blandning** uppfylls om så många som möjligt med olika yrkes- och utbildningsnivå möts och har samma förutsättningar att bo på samma plats (Statistikmyndigheten, 2012). Enligt Statistikmyndigheten (2012) görs den socioekonomiska indelningen främst efter individers yrken, utbildning och inkomst. Den socioekonomiska indelningen är även indelad i grupperna arbetare, tjänstemän och företagare. Vetenskapsrådet (2018) definierar begreppet socioekonomisk indelning som individers socioekonomiska status och roll i samhället. Därmed har samhällsklasser uppkommit på grund av denna indelning. Begreppet innefattar även individens socioekonomiska status i förhållande till andra. Om en individ därför besitter låg status är det här förknippat med fattigdom, sämre utbildning samt stort vårdbehov. Den **etniska blandningen** grundar sig, till skillnad från den socioekonomiska blandningen, på individens bakgrund och härkomst (DO, 2023). Begreppet problematiserar åtskiljandet av etniska grupper och de nackdelar som uppkommer vid en splittring utifrån etnicitet. Den optimala blandningen anses vara när etniska grupper bor mer integrerat med varandra och inte bosätter sig utifrån deras härkomst.

1.3 Avgränsningar

Det här arbetet kommer att präglas av centrala sociala hållbarhetsaspekter rörande segregation vid nyproduktion, både ur kommunens och de privata aktörernas perspektiv. Kommunen beaktas eftersom de utgör grunden för samhällets utveckling och präglar det som anses vara socialt hållbart. I kontrast ska de privata aktörerna skildra sin roll och sitt ansvar utifrån kommunens riktlinjer, genom att applicera sin kunskap med hänsyn till de ställda förväntningarna. Den första avgränsningen som gjorts för vår studie är att den ska hålla sig inom ramen av två sociala aspekter, mer specifikt kring de socioekonomiska och etniska aspekterna av segregation. Arbetet har valt att lyfta fram dessa två aspekter vilka i praktiken anses vara en central utmaning för att möjliggöra stadsbyggnadsvisionen om en blandstad. De utgör även en nyckelroll för att möta hållbarhetsmål två och tre i Hållbarhetsprogrammet för Masthuggskajen, vilket är den centrala delen för studien (Älvstaden, 2017). Hållbarhetsprogrammet syftar i sin tur till att nå Vision Älvstaden, en del av Nordens största stadsutvecklingsprojekt.

En ytterligare avgränsning som gjorts är att vår studie endast beaktar och förhåller sig till ett särskilt pågående stadsutvecklingsprojekt vid Masthuggskajen, Göteborg. Området har länge präglats av hårdgjorda ytor och gammal bebyggelse och har därmed inte utnyttjats till sin fulla potential i förhållande till dess läge. Det pågående projektet är unikt i sin utsträckning vad gäller innovation kring forskningsunderlag för socialt värdeskapande insatser. Arbetet kommer därav att grunda sig i redan befintligt framtaget material och en genomförd fallstudie vilken beaktar olika aktörers syn på den kommande stadsdelen.

Den här studien kommer även att utgå från ett specifikt stadsutvecklingsprojekt, Masthuggskajen, Göteborg, vilket blir det första som uppnår en hållbarhetscertifiering, enligt Citylab, i Sverige (SGBC, 2020-a). Innovationen Vision Älvstaden utgör är den nyuppfunna miljöcertifieringen för en hel stadsdel, Citylab. Det innebär att stadsdelen uppfyller kraven för en miljö som är trygg och jämlik för alla (SGBC, 2022-b). Det valda området anses även ha ett optimalt och centralt läge för att integrera en bred och blandad skara invånare in till stadskärnan, med avseende på både socioekonomiska och etniska aspekter. Målsättningen är att vår studie ska resultera i ett konkret lösningsförslag för vidareutveckling av framtida stadsutvecklingsprojekt, i hänsyn till att en social blandning uppnås vid nyproduktion.

2 Metod

I kapitel 2 kommer studiens metoder och material för det gångna arbetet att lyftas. För att kartlägga och förstå den sociala hållbarheten kring nyproduktion har nämnda metoder använts. Granskningen grundar sig i en fallstudie, byggd på litteraturstudie, dokument, möten & intervjuer, i ett redan pågående bostadsprojekt vid Masthuggskajen, Göteborg. Göteborgs Stad utvecklar området tillsammans med Älvstranden Utveckling AB, arbetet bedrivs av Göteborgs Stad i kombination med Riksbyggen, Elof Hansson Fastigheter, Stena Fastigheter, Folkets Hus och NCC Property Development. Avsnitt 2.1 inleds med en beskrivning av den givna fallstudien. Dokument som metod presenteras i avsnitt 2.1.1. I den efterföljande delen lyfts möten som genomförts under arbetets gång. 2.1.3 visar de frågor som ställts under avtalade möten, i form av intervjufrågor. Slutligen presenteras den bärande litteraturstudien 2.2.

2.1 Fallstudie

Vi har valt att studera stadsutvecklingsprojektet Masthuggskajen i Göteborg, då vi finner området mycket intressant. Den tänkta projekteringen är unik i sitt slag då det inte endast upplåts ett specifikt kvarter av byggnader utan en hel stadsdel projekteras samtidigt. Projektet genomsyras även av högt satta sociala ambitioner vilka olika aktörer inom branschen har försökt anamma. Det är ett nytt projekt från grunden som öppnar möjligheterna till stora visioner och mål. Riksbyggen är ett företag som är med och utvecklar Masthuggskajen och de har varit en bidragande källa till att förstå hur en privat aktör anammar kommunens mål och visioner. Eftersom den växande stadsdelen fortfarande befinner sig i tidigt skede, har vi i samarbete med Riksbyggen fått möjlighet att få inblick i arbetet. Det är intressant att analysera hur det sociala arbetet går till, vilka tankar som diskuterats och vad som lägger grunden för ett socialt hållbarhetsarbete. Det är spännande att analysera den hittills gångna projekteringen och planeringen då ingen ännu vet vad utfallet blir i slutändan.

2.1.1 Dokument

Kommunala plan- och strategidokument för det avsedda området Masthuggskajen har beaktats och analyserats, för att fastställa tänkta ambitioner och visioner avseende projektet. Översiktsplanen tillsammans med detaljplanen och hållbarhetsprogrammet har lagt grunden för studiens empiriska ramverk. En jämförelse av kommunens och de privata aktörernas roll, i det här fallet Riksbyggen, har bearbetats för att bredda förståelsen kring arbetet mot segregation inom området.

2.1.2 Möten

Regelbunden handledning, uppföljning och avstämning på Chalmers har genomförts, som stöd och vägledning längs med hela processen. Utöver det har även möten och dialoger med Riksbyggen genomförts, som ett betydande komplement till den givna handledningen på Chalmers. Mötena med handledaren på Riksbyggen har breddat förståelsen kring deras arbete och öppnat upp för nya tankar och idéer.

2.1.3 Intervjustudie

Syftet med intervjuerna är att skapa en förståelse för hur aktörer samarbetar med varandra, och hur olika professioner ser på saken om en socioekonomisk blandning. Vad tycker de om uppgiften och är den svår eller enkel att jobba med? Intervjustudien grundar sig i flera olika aktörers medverkan och deras syn på social hållbarhet vid nyproduktion. De delaktiga personerna som intervjuats besitter alla olika yrkesroller inom branschen, för att skildra ett brett perspektiv. Både offentliga och privata aktörer har intervjuats, vilka är följande:

- Malin Thorin, hållbarhetsspecialist på Riksbyggen.
- Björn Bergsten, projektutvecklare på Riksbyggen.
- Anders Radne, sälj- och marknadsansvarig på Riksbyggen.
- Anders Johansson, biträdande marknadsområdeschef på Riksbyggen.
- Johan Von Brömsen, enhetschef för projekt & investering på Göteborgs Stad.
- Per Osvalds, projektchef stadsbyggnadskontoret på Göteborgs Stad.

Frågorna som har ställts är utformade för att få en bred uppfattning om deras arbete med att nå de satta hållbarhetsmålen. Hur de arbetat för att skapa en bredare målgrupp och inkludering har varit fokus då det i dagsläget anses som en stor utmaning att få till.

Under intervjun diskuterades följande frågor:

- Hur ser de/ni på sin roll avseende segregationsfrågan vid nyproduktion?
- Hur har de/ni samarbetat med kommunen och andra privata aktörer?
- Hur ser kommunen på de privata aktörernas roll/ hur ser de privata aktörerna på kommunens roll?
- Vad kan de/ni bidra med för att främja utvecklingen av en blandstad?
- Vad ser de/ni för hinder på området Masthuggskajen?
- Vad ser de/ni för hinder vid upplåtandet av ett sådant bostadsområde, i stadskärnan med avseende på segregationen?
- Hur har de/ni arbetat för att minska segregationen vid Masthuggskajen?
- Hur arbetar de/ni framåt för att skapa möjlighet för fler att bosätta sig på Masthuggskajen?
- Hur ser de/ni på läget, det vill säga vad finns det för möjligheter kring det centrala läget på Masthuggskajen?
- Fanns det något man önskade genomföra men som inte visade sig vara lönsamt eller hindrats?

2.2 Litteraturstudie

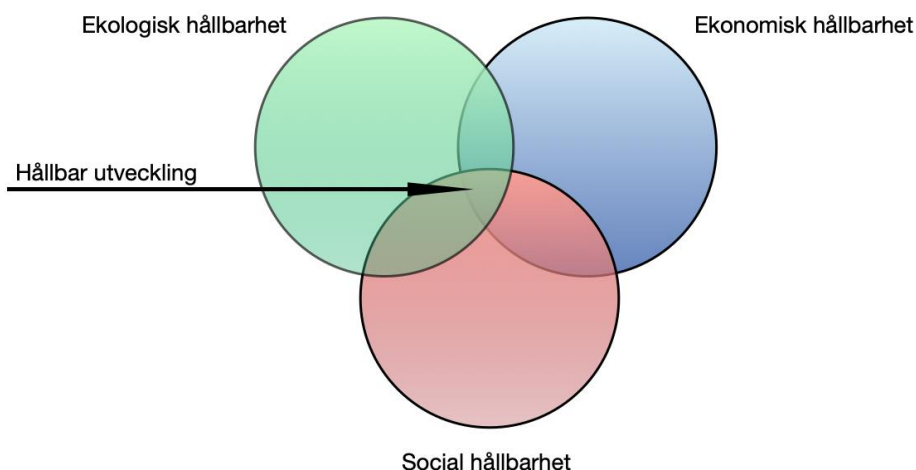
En litteraturstudie rörande begreppet segregation, enligt svensk forskning, inklusive dess uppkomst, utveckling och inverkan på samhället har lagt grunden för både teori och empiri i studien. Litteraturstudien grundar sig i forskningsmaterial och offentliga handlingar kring ämnet segregation, vilket är betydande för att förstå utmaningarna som kan tänkas uppkomma på området Masthuggskajen. Centrala begrepp likt social hållbarhet, socioekonomisk segregation samt socioekonomisk och etnisk blandning kommer genomsyra studien. För att skapa en bredare förståelse kring hur boendesegregationen motarbetas har Sveriges arbete jämförts med andra länder, för att finna möjliga lösningssätt.

3 Teori

I det här avsnittet presenteras studiens teoretiska bakgrund. Här redogörs definitioner och centralt genomgående ämnen ur ett djupgående forskningsperspektiv. Kapitlet inleds med en redogörelse av social hållbarhet samt den historiska bakgrunden av definitionen. Vidare i kapitlet beskrivs segregationens historia, utveckling och orsaker till den i Sverige. Avsnittet avslutas med kommunens roll vid nyproduktion och hur de som offentlig aktör kan bidra till minskad boendesegregation.

3.1 Social hållbarhet

Hållbar utveckling som begrepp blev allmänt välkänt i slutet av 80-talet, genom FN-rapporten "Vår gemensamma framtid", även känd som Brundtlandrapporten (United Nations, 1987). Där fastställdes att hållbar utveckling syftar till "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Begreppet har som utgångspunkt att skildra och spegla både enskilda individer och samhället i stort, avseende behov, förutsättningar och problem (Hansson, 2020). Hållbar utveckling beskrivs vanligtvis utifrån de tre bärande dimensioner ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet, som alla samspelar, stödjer och förhåller sig till varandra (Gröndahl, 2011). Den sociala aspekten utgör en avgörande roll vid ny bostadsutveckling där den utöver en god bebyggd miljö innefattar att stärka och förbättra livskvaliteten, samtidigt som omkringliggande områden ska främjas och tillsammans fungera som en helhet i relation till samhället. I nedanstående bild illustreras en vanligt förekommande bildbeskrivning av hållbarhetsbegreppets tre dimensioner, se Figur 1.



Figur 1. Hållbarhetsbegreppets tre dimensioner. Egen illustration. Källa (Gröndahl, 2011).

Under det föregående decenniet, vid FN:s toppmöte den 25 september 2015, upprättade FN tillsammans med 194 länder de 17 globala målen och Agenda 2030 (Regeringskansliet, u.å.). Samtliga mål syftar till att främja en hållbar och rättvis utveckling genom de tre ingående hållbarhetsdimensionerna. Genom tillhandahållandet av visionen för Agenda 2030 har alla involverade länder åtagit sig

ansvaret att ligga i linje och arbeta med samtliga konstaterade utmaningar. Handlingsplanen för agenda 2030 tenderar att bland annat reducera ojämlikheter, skapa och främja inkluderande samhällen i linje med de mänskliga rättigheterna. I figur 2 illustreras FN:s 17 framtagna globala mål för hållbar utveckling.



Figur 2. De 17 globala målen för hållbar utveckling. Källa (Regeringskansliet, u.å.).

Genom åren har diverse aktörer försökt definiera och kvantifiera begreppet social hållbarhet. Begreppet har länge saknat en övergripande och gemensam definition kopplat till stadsutveckling vid nyproduktion (Persson, Kronvall & Johansson, 2017). Den tidigare lösningen avseende stadsbyggnad präglades under senare delen av 1900-talet av ett snabbt upprättande av nya bostäder, med sämre kvalitet och standard, för att främja industrialiseringens framväxt i Sverige (Stadsbyggnad, 2022). Synsättet utvecklades under modern tid mot att minimera och inte riskera en ökad segregation grundad på socioekonomiska och etniska tillstånd. Bland annat ställs konkreta krav på att bostadsbyggande skall inkludera möjligheter för alla samhällsgrupper. Vid nyproduktion handlar social hållbarhet inte endast om att utforma områden för fler individer utan också om att befintliga segregerade och isolerade geografiska områden ska knytas samman med den nya bebyggelsen (Boverket, 2010).

3.2 Varför uppstår segregation

Den nutida problematiken avseende segregationen är bland annat en konsekvens av tidigare stadsutformningar, med dess bebyggelsestruktur och anpassning till omkringliggande omgivningar (Boverket, 2023-a). Den historiska planeringen utgör idag en märkbar faktor och skillnad i individers vilja och demografiska möjligheter till att bosätta sig i diverse områden. Segregation uppstår däremot även på grund av miljö och bakgrund. Enligt Andersson & Holmqvist (2019) orsakas segregation främst utifrån två faktorer, de strukturella och individuella. Det sker ett samspel mellan faktorer där omgivning formar människans val och utveckling i samhället, därför behöver forskningen grunda sig i flera aspekter. Segregationen ökar i takt med större samhällsskillnader i form av olika levnadsvillkor och förutsättningar både på en individuell och statlig nivå (Boverket, 2023-a).

3.2.1 Strukturella orsaker till boendesegregation

Orsaker till den tydliga socioekonomiska boendesegregationen grundar sig i inkomstojämlikheter, men även utifrån samhällets egen klassfördelning avseende

inkomst (Andersson & Holmqvist, 2019). Teoretiskt sett är städerna utformade för att öppna till en blandad bebyggelse där man erbjuder alla typer av upplåtelseformer, för främjandet av inkludering av fler människor. Däremot har det påvisats att det finns en ökad koppling mellan individers inkomster och val av bostadsområden när man beskriver den socioekonomiska boendesegregationen. Valmöjligheten försvinner när de svagt ekonomiska hushållen tvingas bosätta sig med sina jämlika, då marknaden inte kan erbjuda något annat. Forskning har därmed visat att segregationen drivs av de starkt ekonomiska hushållen och deras dominans på hela bostadsmarknaden.

Den geografiska segregationen i en stad beror på samhällsstrukturen och i hur stor utsträckning varierande boendeformer erbjuds (Delegationen mot segregation, 2021). Pris på de olika upplåtelseformerna baseras bland annat på läge, popularitet och utformning i städerna. Individers valmöjligheter kring upplåtelseformerna är ett samspel mellan inkomst och återbetalningsförmåga, där forskning visar på ett samband mellan dessa två (Lilja & Pemer, 2010). Studier har även påvisat att hushåll med svag ekonomi i storstäderna har en stark koppling till hyresrätter, där den svenska allmännyttan har spelat roll. Den tidigare utformningen av städerna har bidragit till att de olika boendeformerna har isolerats och koncentrerats på olika håll, som även medfört en geografisk segregation (Delegationen mot segregation, 2021). Det har i sin tur lett till att upplåtelseformernas fördelning i städerna ökat med inkomstskillnaderna och i sin tur påverkat den socioekonomiska boendesegregationen.

Ytterligare en faktor som spelar en viktig roll kring boendesegregation är den direkta diskriminering som sker i samhället och på bostadsmarknaden. Det förekommer att folk nekas olika typer av boenden utifrån deras etniska eller sociala tillhörighet (Martinson, 2004). Människor som är sjukskrivna och med liknande hinder påverkas även indirekt av den här typen av diskriminering då de inte enligt lag anses ha en fast inkomst och därmed inte får rätten till vissa boenden. Boendesegregationen har även skapats av samhällsplaneringen vilken påverkat människors mönster i staden utifrån kommunens planmonopol och som därmed indirekt lett till bostadsutformningen (Wimark, 2018). Ett konkret exempel på den urbana strukturens konsekvens är de tidigare statliga subventionerna för bebyggelse av hyresrätter som exempelvis präglade miljonprogrammet.

3.3 Segregationens utveckling genom åren i Sverige

Segregationen i Sverige är ingen ny företeelse. Den har skiftat karaktär och utvecklats genom bland annat industrialiseringens och det moderna samhällets framväxt (Delegationen mot segregation, 2021). När det moderna samhället växte fram skapade urbaniseringen en större rörelse och förflyttning från landsbygden in till de moderna städerna där nya arbetsmöjligheter fanns (Lindström, 2022). Den sociala klyftan började sakta skapas i takt med arbetarklassens inflyttning. Den socioekonomiska segregationen blev ett resultat av att den högre klassen därmed både socialt och geografiskt distanserade sig från arbetarklassen. Under 1900-talet grundades dock tanken om det svenska folkhemmet där alla skulle ha lika förutsättningar. Det handlade om goda levnadsförhållanden, demokrati, grundskolereformen och en ökad ekonomisk och social utjämning i landet (Delegationen mot segregation, 2021).

I takt med miljonprogrammets utformning och framväxt (ca. 1965-1974) fick låginkomsttagare nya förutsättningar och möjligheter (Brandén, 2018). Från att

tidigare ha bott trångt och kanske som inneboende fick de möjlighet att flytta in i egna rymliga och moderna lägenheter. Segregationen och problemet i sig kvarstod men det upplevdes som mindre påtagligt på grund av en allmänt ökad levnadsstandard i samhället. Stadsutvecklingen i form av miljonprogrammet har däremot bidragit till och förstärkt den rådande socioekonomiska boendesegregationen i Sverige (Delegationen mot segregation, 2021). Oljekrisen 1974 tillsammans med den ekonomiska krisen under 1990-talet pekas ut som två konkreta orsaker. Under recessionen vid oljekrisen flyttade många människor ifrån bostäderna i miljonprogramsområdena till småhus, på grund av nedåtgående bostadspriser. Det resulterade i ett flertal tomma lägenheter, dit invandrare senare flyttade in under den kommande ekonomiska krisen. Händelseförloppen låg därav till stor grund för både ökade socioekonomiska och etniska uppdelningar i samhällen (Hedman & Andersson, 2015). På senare modern tid, har de ökade inkomstskillnaderna mellan olika befolkningsgrupper även medfört större demografiska klyftor som speglar landets verklighet idag.

3.4 Boendesegregation i Sverige idag

Boendesegregationen idag är en konsekvens av tidigare stadsutformning, där både strukturen och konstruktionen av bebyggelsen präglade den många gånger ofrivilliga separationen av befolkningen (Boverket, 2023-a). Segregationen är en avspiegning på hur hög- och låginkomsttagare förhåller sig till varandra och hur klyftor uppstår när möjligheterna till att bo ihop minimeras (Boverket, 2023-b). Vidare syftar boendesegregationen främst på hur regioner och städer är uppdelade, därmed inkluderas inte kvarter och mindre områden i begreppet geografisk segregation (Andersson, 2016). Den geografiska segregationen skildrar de socioekonomiska skillnaderna mellan stadsdelar. Boendesegregationen påverkas av sambandet mellan starka ekonomiska hushåll och svaga ekonomiska hushåll (Riksdagen, 2022). De har olika förutsättningar vid köp av olika upplåtelseformer, där individer med begränsade ekonomiska resurser endast har möjlighet till hyresrätter i storstäderna. Boendesegregationen preciseras inte utifrån att individer med liknande bakgrund och förutsättningar bor koncentrerat med varandra (Hjärne, 2021). Problematiken uppstår när människorna i dessa områden får sämre levnadsförutsättningar.

I Sverige tydliggörs segregationen främst i de tre storstäderna där den är påtaglig och tenderar att öka oavsett ingripande åtgärder (Boverket, 2010). Processen sker naturligt och har inte kunnat kontrolleras på grund av städernas utbredning vilket påskyndar den rumsliga segregationen. Det har även visat på en tydlig polarisering mellan delar och grupper i samhället vilket påvisat att segregationen inte är ett nytt fenomen i Sverige utan pågått under århundraden (Levande Historia, u.å). Den moderna segregationen kom däremot att utvecklas drastiskt under efterkrigstiden. Där var tanken från början att skapa en ökad integration men resulterade i splittring av samhället (Ahlmark & Hallgren, 2011). Fokus låg istället på att expandera städerna med lättillgängliga och enkla bostadsområden där utfallet blev stora skillnader i pris beroende på var bostäderna upprättades. Med tiden har segregationen förvärrats och fått en allt större rumslig karaktär där det geografiska avståndet ökat mellan de socioekonomiska grupperna. Den tidigare svenska immigrationspolitiken har präglats av höga ambitioner där målet varit att reducera segregationen och dess tillväxt i storstäderna (Migrationsinfo, 2016).

3.5 Grannskapseffekter

Inom forskningen definieras de tänkbara konsekvenserna av boendesegregationen som grannskapseffekter, vilket skildrar ett bostadsområdes betydelse och dess underliggande inverkan på individer (LO, 2018). Begreppet grannskapseffekter syftar till hur individer i det nuvarande eller tidigare grannskapet har en förmåga att påverka varandras livschanser. Individer bosatta i resursstarka områden beskrivs ha en större kontroll och fler valmöjligheter över sina liv där de oftast även kan, och vill, ställa högre krav på sin omgivning (Delmos, 2021). Det beskrivs även finnas ett större socialt engagemang i dessa delar i jämförelse med svaga socioekonomiska områden där fokus istället ligger på individ- än på samhällsnivå. Professor Irene Molina på Uppsalas Universitet (2015) har länge följt utvecklingen av den ökade socioekonomiska segregationen vilken hon menar vidgat samhällets sociala skillnader. Tidigare modern tid har till viss del präglats av flertalet mångkulturella bostadsområden vilka på senare år övergått till att spegla allt större klyftor samt drivit på den etniska segregationen. Grannskapseffekter har även påvisats spela en större roll i storstadsregioner där det i en större utsträckning är enklare för den geografiska indelningen att uppkomma.

Enligt Andersson & Holmqvist (2019) har tidigare forskning påvisat att det krävs påtryckningar från kommunernas håll som ett sätt att påverka hushållens fördelning och för att få en jämnare bostadsfördelning i områden. Tänkbara tillvägagångssätt för att uppnå en mer blandad fördelning av människor är ökat bostadsbidrag till ekonomiskt svaga hushåll och varierade upplåtelseformer. Ytterligare en relevant faktor att beakta är det negativa utfallet av markanta inkomstskillnader i bostadsområden där de socioekonomiskt svaga inte sporras till att uppnå den högre levnadsstandarden. Forskningen antyder att det är blandningen av låg- och medelinkomsttagare som anses vara den mest optimala, för främjandet av inkludering och ett positivt utfall av grannskapseffekter (Brandén, 2018). Den nyare forskningen inom området betonar också att etniska grannskapseffekter både kan vara positiva och negativa. På en gruppnivå anses det skapa en större samhörighet och trygghet vid likartat etniskt grannskap. Däremot ses det ofta som ett problem på individnivå när man inte engagerar sig själv till att inkluderas i det större samhället.

3.6 Bostadssegregation vid nyproduktion

Den rådande bostadsbristen beskrivs driva den ökade utsattheten hos individer i samhället, som inte har likvärdiga möjligheter som de socioekonomiskt starka att ta sig in på bostadsmarknaden (Svensson & Wahlström, 2022). Bristen på nyproducerade bostäder pekas ut som anledning till de höga priserna där efterfrågan på marknaden blir hög som i sin tur medför att de med svag ekonomi inte kan vara med och konkurrera. Det bristande utbudet av nyproducerade bostäder medför att individer i de lägre inkomstskikten blir beroende av hyresrättsmarknaden och dess tillgänglighet. Det i sin tur skapar många förflyttningar när kontrakt löper ut och de inte får möjlighet att slå sig till ro. Samtidigt hindras många hushåll från att bosätta sig i attraktiva miljöer nära stadskärnan på grund av den statliga politiken (Evidensgruppen, 2023). Inrättandet av bland annat bolånetak och amorteringskrav, utifrån kreditprövningar hos bankerna, sätter stopp för enskilda individers sparande samtidigt som det ökar klyftorna på bostadsmarknaden. Vid nyproduktion anpassas byggnation efter efterfrågan och upplåtelseformen. Hyresbostäder koncentreras därmed oftast till specifika områden, vilket blir en bidragande faktor till att den

socioekonomiska bostadssegregationen ökar eftersom invånarna i större utsträckning då flyttar inom det geografiska området istället för att bosätta sig i nya stadsdelar.

Sveriges riksdag satte 2002 det bostadspolitiska målet som innefattar att: *“Alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grunden för verksamheten”* (Boverket, 2005, s. 21).

Trots Riksdagens vision om en blandad bostadspolitik för att skapa blandade bostadsområden begränsas den på många håll på grund av ekonomiska skäl (Boverket, 2005). Alla har inte förutsättningar till valet av bostad och därför skulle det krävas ytterligare politiska styrmedel, likt subventioner. Det skulle även behövas ställas högre krav på byggbranschen avseende valet på bland annat byggnadsmaterial för att få ner kostnaderna och på så sätt täcka en större målgrupp. Studier i branschen har även lagt fram förslag om befintliga åtgärder i hyresrättsdominerande områden avseende investerings- och utbildningsstöd, som ett sätt att potentiellt finansiera hyresrätter till att bli bostadsrätter (Evidensgruppen, 2023). Möjligen kan tankesättet locka flera omkringliggande familjekonstellationer till ett sådant område vilket skapar en större mångfald både på marknaden och i området. En sådan ombyggnation skulle i sin tur innebära att socioekonomiskt svaga kommer in på bostadsmarknaden där det även kan möjliggöra ett ökat långsiktigt sparande. Som en lösning på den höga kontantinsatsen vid nyproduktion har förslaget avseende startlån tagits upp. Detta för att bredda möjligheterna för de med sämre socioekonomiska förutsättningar. Både studier och forskning pekar på att det finns flera möjliga tillvägagångssätt för att ändra det segregeringens mönstret och skapa en större mångfald i storstadsregionerna (Delmos, 2021). Många av förslagen hindras av rådande lagar och styrmedel, där det skulle krävas ett ökat samarbete mellan diverse aktörer på olika nivåer, för att få igenom förslagen.

3.7 Olika aktörers roll vid nyproduktion

Bostadsbyggande grundar sig från början i upplåtelse av tillgänglig mark, som oftast är kommunalt ägd (Lindström, 2012). Som huvudaktör på marknaden har kommunen därmed en stor möjlighet och befogenhet att styra bostadsbyggandet och på så sätt även öka aktörers etablering i kommunen. På grund av det kommunala planmonopolet menar Boverket (2020-a) att endast kommunen kan bestämma och anta detaljplaner, det vill säga hur marken ska fördelas och användas. Lindström (2022) menar att det är viktigt med en stor transparens för att ligga i linje med kommunens önskemål, samt för att förstå deras visionsbild av ett stadsområde. Lindström fortsätter med att belysa att det även är viktigt för byggherrarna då de kan ta fram passande idéer och planer till kommunens visioner. Resultatet av markpolitiken har skapat konkurrens mellan byggherrarna. Under 2011 inrättades en ny plan- och bygglag i syfte att förenkla, kontrollera och skärpa den tidigare plan- och byggprocessen (Boverket, 2020-b). Lagen innehöll även nya bestämmelser där en ökad hänsyn till miljö och klimat nu ställdes under hela byggprocessen.

Lindström (2012) berättar att lösningen till en blandad bostadsutveckling med fler hyresrätter begränsades av markpriser baserat utifrån upplåtelseform. I en framtiden

rapport från Boverket presenterades det genomsnittliga markpriset 2010 för upprättandet av hyresrätter var 40 procent längre jämfört med samma mark vid bostadsrätter (Statistikmyndigheten, 2021). Trots om en sänkning av markkostnaderna skulle implementeras vid nyproduktion, menar Fastighetsägarna (2012) att priserna avseende hyrorna i hyresrätter inte nödvändigtvis skulle tendera att följa samma trend. Enligt Lindström (2012) krävs en ökad konkurrens emellan aktörerna för att ett lägre markpris även ska vara lönsamt för hyresrättsinnehavare. Han menar att det i sin tur skulle innebära att den aktören som erbjuder det mest gynnsamma priset får anvisningen och kan på så sätt få ner hyrorna för de boende. Om man däremot inte får den eftersträvade och optimala konkurrensen på marknaden, belyser Wangenborg (2012), att en aktör istället riskerar att få marken billigt. Han menar att kommunen därmed har gynnat en specifik näringsidkare vilken riskerar ta samma avgifter för sina hyresrätter.

Fastighetsägarna (2012) menar vidare att genom en ökad konkurrens på marknaden om bostadsprojekt hade kommunen kunnat underlätta för de mindre aktörerna genom att exempelvis dela upp större projekt i mindre delar. Därmed menar de att man hade skapat större utrymme för en bredare skara aktörer och idéer på marknaden samtidigt som kommunerna inte hade varit lika beroende av de större aktörernas organisationer. Tidigare forskning har påvisat att inrättandet av fler hyresrätter i städer har medfört en märkbart minskad arbetslöshet på sikt (Dietz, R & Haurin D, 2003). Den ekonomiska tryggheten för boende i hyresrätter har även visat sig stärkas i lågkonjunkturer, eftersom individen då inte äger lägenheten och riskerar att förlora möjligt kapital.

Enligt Fastighetsägarna (2012) finns underlag från tidigare år vilket jämfört om det är möjligt att särskilja bostadsrättsmarknaden och hyresrättsmarknaden från varandra för att skapa olika marknadspris. Ett möjligt utfall utifrån det här, enligt dem, är en skapad konkurrensneutralitet mellan diverse upplåtelseformer. Det här belyser Fastighetsägarna som en möjlig strategi, från kommunens håll, för att skapa en konkurrensneutralitet mellan de båda upplåtelseformerna och deras givna ekonomiska förutsättningar. Det här i avvaktan på att en mer långsiktigt hållbar lösning ska inrättas på statlig nivå, avseende skapandet av regelverk och riktlinjer för olika upplåtelseformer. En utmaning med den angivna lösningen menar de är säkerställandet av att hyresrätterna på sikt inte omvandlas till bostadsrätter för att särhålla marknaderna.

Markanvisning är ett verktyg som används av kommunerna där en byggherre får förhandla med kommunen om möjlig byggnation (Rydberg, 2015). Vid vissa tillfällen sker denna förhandling endast mellan en byggherre och kommunen och inkluderar inte flera byggherrar. Det här beskrivs bidra till en mindre transparens och en stängd marknad. Markens fördelning varierar i sin tur beroende på kommunens storlek, läge kring konjunkturen och ambitionerna. Enligt Statskontoret (2012) utgör markanvisningarna en viktig roll för att uppnå de olika bostadspolitiska målen. Det är via den nämnda transparensen som Stadskontoret menar att en konkurrens bland involverade byggherrar skapas. För att skapa ytterligare konkurrens mellan byggherrar menar Fastighetsägarna (2012) att det krävs fler krav och riktlinjer inom området. De belyser därmed att det krävs andra avgörande nyckelfaktorer än endast priset för att få en mer varierad marknad. Det har därför tagits fram en lag SFS 2014:899 för att öka transparensen och fler riktlinjer vid användning av markanvisningar (Lagen, 2014).

Enligt Boverket (2020-c) har även de privata aktörerna ett ansvar att följa de lagstiftningar och föreskrifter som finns angivna, vid nybyggnation. Efter samråd med kommunen angående markanvisning och försäljning av mark, ska byggherrarna upplåta byggnader som följer de givna kraven. Kraven som ska följas vad gäller upplåtandet av byggnader, ska utgå från PBL, BBR och PBF, där byggregler samt föreskrifter anges. Vidare kan byggherren besitta andra skyldigheter vid nyproduktion, där de kan tänkas behöva användas andra lagar och förordningar samt föreskrifter för att uppnå krav och önskemål från beställaren. Det handlar om civilrättsliga åtaganden, där byggherren ingår avtal med den som utför arbetet åt byggherren. Därmed följer byggprocessen två delar, en offentlighetsrättslig och därigenom följer PBL, och en civilrättslig som följer byggbranschens standardavtal.

3.8 Olika alternativa lösningar för att inkludera fler på bostadsmarknaden

Enligt Regeringen (2022) kan kommunen stå som hyresgäst på ett antal bostäder på marknaden och därmed värna om den sociala hållbarheten i ett område. De hyrs sedan ut med socialtjänstlagen som grund och det riskeras då inte ske några privata bytesaffärer eller köregler. Personer som därmed inte är behov av stöd kan inte få tillgång till dessa lägenheter. Dessa lägenheter pekats ut som en potentiell ingång till bland annat Social housing.

Flera länder i Europa använder sig av modellen social housing när det kommer till stadsplanering och utveckling (Boverket, 2021). Modellen riktar sig till de med sämre ekonomiska förutsättningar och är en bostadsförsörjningsplan som stöttar de som inte har råd med egen bostad på den existerande marknaden. Boverket definierade begreppet Social housing som nedlåtande i svensk mening då det är förknippat med sämre kvalitet och bostäderna endast är till för fattiga hushåll. Det är däremot annorlunda i resterande delar av Europa då begreppets mening varierar från land till land. Huvudsyftet med konceptet är att staten subventionerar bostäder till de som behöver ekonomisk stöttning och de ska få liknande förutsättningar att leva ett gott liv som resterande del av samhället. Kriterierna för vad som anses låg inkomst varierar mellan alla länder men de strävar efter samma mål att hjälpa de utsatta i samhället.

I Sverige använder man sig av Allmännyttan, en grupp kommunala bostadsföretag, för att skapa en större variation och inkludering på hyresrättsmarknaden (Sveriges Allmännytta, u.å.). Allmännyttan syftar till främjandet av samhällsansvaret vad gäller de etniska, miljömässiga och sociala aspekterna. Genom ett stort fokus på kvalitet och en mångfaldig målgrupp strävar de efter att nå en långsiktig hållbar utveckling som tillgodoser allas behov. Social housing har jämförts med den svenska allmännyttan men dessa går fortfarande inte att jämföra med varandra då de skiljer sig åt (Boverket, 2021). Socialtjänsten ser till att ge hemlösa enkla boenden eller andrahandskontrakt och detta till skillnad från Social housing som avser att ge en person möjlighet till sitt eget boende där de själva köpt eller står på ett förstahandskontrakt. Därmed är Social housing ett utvecklat system som ska hjälpa de ekonomiskt utsatta till att klara sig själva.

En annan alternativ modell för att inkludera fler på bostadsmarknaden är det så kallade hyrköpet. Hyrköp är en hyresrätt och bostadsrätt i ett, där tanken är att den

boende hyr lägenheten först för att sedan efter en bestämd tidsperiod får möjlighet att köpa lägenheten (Boupplysningen, 2023). Avtalet består därmed av två intervall, ett där boendet ses som en hyresrätt, och ett där det blir en bostadsrätt. Hyrköp är fördelaktigt för den boende eftersom personen redan från början kan besitta en uppfattning av vad priset kommer landa på för lägenheten vid ett senare köp. Ytterligare en fördel är att personer som i vanliga fall inte hade haft råd att bo i nyproduktion, på grund av för litet sparkapital, ges en möjlighet att ta del av den marknaden. De kan tack vara hyrköp förhoppningsvis lyckas spara till en kontantinsats och senare köpa loss lägenheten.

Upplägget för hyrköp kan delas in på olika sätt. Exempelvis finns förslaget kring att hyresbeloppet som betalats in varje månad läggs undan av föreningen och kan tillgodoräknas vid ett senare köp av lägenheten (Boupplysningen, 2023). Den summan kan därmed ses som en förskottsbetalning på köpeskillingen och den boende har kommit en bit på vägen av sin betalning. Det kan anses som att personen bott "gratis" under intervallet som lägenheten var en hyresrätt. Ett ytterligare alternativ är att en fraktion av hyran går till ett eget sparande. Genom alternativet sparas pengar som kan användas till en senare kontantinsats och båda parterna kan vara säkra på att det finns ett kapital.

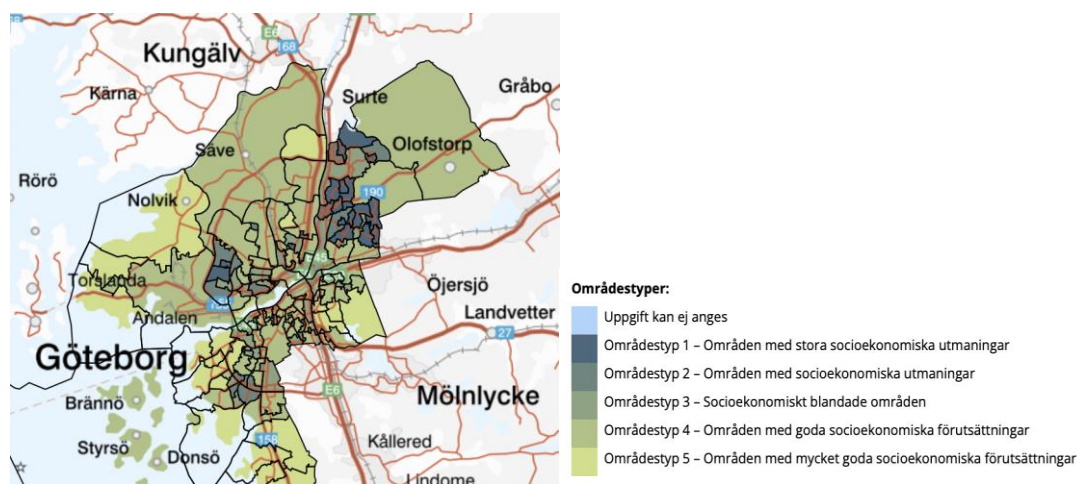
Den kooperativa hyresrätten beskrivs som ett förslag för att få in unga vuxna på bostadsmarknaden. Boendeformen benämns som en blandning mellan den traditionella hyresrätten och bostadsrätten (Sveriges Allmännytt, u.å.). Boendeformen grundar sig i ungefär samma villkor som den vanligt förekommande hyreslägenheten. Skillnaden är att man som boende istället blir medlem och hyr av den rådande kooperativa hyresrättsföreningen. Man betalar vid inflytt en summa pengar som insats för den givna lägenheten. Insatslägenheten öppnar på så sätt upp för en bredare målgrupp och inkludering på bostadsmarknaden i attraktiva lägen (Mimer, 2023). Både hyran och insatsen i den kooperativa hyresrätten anses låg och fördelaktig i förhållande till andra boendeformer. I kontrast till andra upplåtelseformer så får den boende tillbaka sin insats vid flytt, vilket medför att man varken kan förlora eller tjäna pengar på den givna insatsen. Medlemmarna i den kooperativa hyresrättsföreningen är inte ansvariga för föreningens skulder, om ekonomin inte går ihop så finns däremot risken att man inte får tillbaka den egna insatsen (Bolagsverket, 2018).

4 Empirisk studie av Masthuggskajen, Göteborg

I nedanstående del presenteras den empiriska studien som lagt grunden för arbetet kring den huvudsakliga frågan "Hur kan aktörer arbeta för att öka den socioekonomiska och etniska blandningen vid nyproduktion, i attraktiva lägen likt Masthuggskajen?". Inledningsvis presenteras en nulägesanalys av boendesegregationen i Göteborg. I efterföljande del beskrivs Göteborgs stads arbete kring begreppet social hållbarhet samt visionen av Älvstaden. I avsnitt 4.4 lyfts Masthuggskajens historiska bakgrund med en efterföljande detaljerad beskrivning av det tänkta området i 4.5. I följande del 4.6 presenteras stadsdelens hållbarhetscertifiering Citylab. Sedan följer en förklaring av företaget Riksbyggen i 4.7. Vidare redogör avsnitt 4.8 djupgående aktörers åtagande för främjad segregation vid bostadsbyggande.

4.1 Boendesegregation i Göteborg

Göteborg beskrivs som en stad som står inför en mängd stora utmaningar vad gäller segregationen och hur staden ska byggas samman för att minska den (Boverket, 2020-d). I ett förslag till lösning har Göteborgs stad tagit fram ett program med riktlinjer och strategier. I Göteborgs Stads (2017) program för en mer jämlik stad 2018–2026 konstateras det att Göteborg står inför stora jämlikhetsutmaningar som grundar sig i tidigare undersökningar. Det framtagna materialet beskriver idag Göteborg som en av Sveriges mest segregerade städer med markanta skillnader och orättvisor kring främst levnadsvillkoren. I Boverkets (2020-d) segregationsbarometer skildras områdesindelningen i Göteborg där man kan avläsa befolkningens socioekonomiska status inom kommunen. Barometern visar att drygt 25% av Göteborgs befolkning bor i området med höga socioekonomiska utmaningar. De utpekade områdena karaktäriseras gemensamt i stor utsträckning av bristande välfärd och sämre levnadsförhållanden. Hit hör exempelvis områdena Angered, Hjällbo, Hammarkullen, Kortedala, Biskopsgården, Frölunda med mera.



Figur 3: Överblick på områdets socioekonomiska utmaningar i Göteborg. Källa: Boverket (2020-d).

4.2 Jämlikt Göteborg - hela staden socialt hållbar

Göteborgs stad har tagit fram ett program för att styra staden till att bli mer jämlik (Göteborgs Stad, 2017-a). Arbetet påbörjades 2018 och ska fortsätta fram till 2026. Syftet med programmet är att skapa jämlika levnadsvillkor mellan olika grupper genom att öka engagemanget inom de sociala hållbarhetsaspekterna. Rapporten

grundar sig på tidigare forskning och undersökningar inom ämnet som påvisat stora kontraster i samhället vad gäller göteborgarnas olika levnadsvillkor inom diverse geografiska områdena. Visionen med programmet är att skapa en vilja att styra staden till att bli mer varierande och inkluderande inom den angivna tiden. Programmet ligger i linje med FN:s allmänna förklaring vad gäller de mänskliga rättigheterna där ingen ska diskrimineras utifrån kön, ålder, etnicitet, socioekonomisk status och geografisk placering.

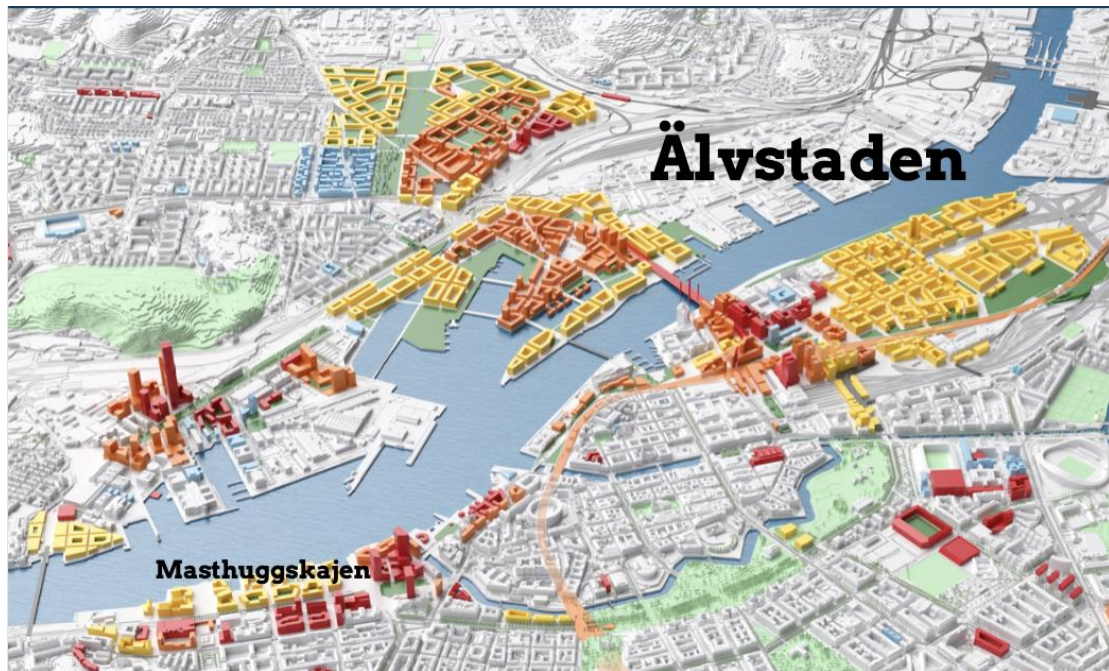
Målet med programmet är att långsiktigt stärka jämlikheten i Göteborg genom diverse strategier som aktörer i sin tur kan ta del av (Göteborgs Stad, 2017-a). Strategierna riktar sig både till de kommunala och fristående organisationerna för att gemensamt arbeta för att minimera de socioekonomiska skillnaderna i staden. Programmet belyser fyra viktiga områden för att uppnå detta. De följande målen är:

- “Skapa god start i livet och goda uppväxtvillkor
- Skapa förutsättningar för arbete
- Skapa hållbara och jämlika livsmiljöer
- Skapa förutsättningar för delaktighet, inflytande och tillit”. (Göteborgs Stad, 2017-a, s. 8).

Målområdena beskrivs som mest vägande för att uppnå likvärdiga förhållanden mellan göteborgarna och samtidigt förebygga ojämlikheter i staden (Göteborgs Stad, 2017-a). Den höga ambitionen avseende arbetet för en mer jämlik stad beskrivs på sikt gynna alla, både på individ- och samhällsnivå, genom att därtill skapa samma förutsättningar idag som för nästkommande generationer.

4.3 Vision Älvstaden

Vision Älvstaden grundar sig i att Göteborgs stadskärna ska bli dubbla sin storlek och en mötesplats för personer runt hela världen (Göteborgs Stad, 2022). Den redan pågående stadsutvecklingen avser en byggnation av ca 25 000 nya bostäder samt 50 000 nya arbetsplatser och antas vara helt färdigställt 2050. Tanken med visionen är att illustrera hur området kring älven ska komma att utvecklas för att långsiktigt stärka Göteborg och hela stadskärnan, vilket görs genom att driva ambitioner för förändring och omvandling (Göteborgs Stad, 2012). Göteborg ska via ny bebyggelse frångå en centrerad industri och istället göra plats för den nya kunskapsstaden. Fokus ligger på att skapa en stad med rörelse samt att den ska uppnå flertal hållbarhetskrav och vara grön i den mening att det inte ska framföras bilar i området utan färdmedel ska vara kollektivtrafik, gång eller cykel.



Figur 4: Karta över Älvstaden med markering av Masthuggskajen. Källa: Göteborgs Stad (2023).

Enligt Göteborgs Stad (2012) härrör den höga ambitionen gällande vision Älvstaden kring älvens relation med världshaven vilken en gång i tiden utgjort grundpelaren för bestämmelsen av Göteborgs lokalisering. Här återfinns än idag ett högt kulturhistoriskt värde som format en stor del av dagens stadsbild och stadens identitet. Trots att älven alltid varit en viktig beståndsdel så har den tidigare stadsutvecklingen både hindrat och begränsat tillgängligheten till den. Visionen hoppas kunna föra människorna i Göteborg närmare vattnet genom att ta till vara på älvens fulla potential. Detta strävar man efter att uppnå genom ett ständigt främjande av den hållbara utvecklingen längs med båda sidorna av älven. Det ska finnas ett genomgående planerat utrymme för stråk, möten och rekreation. Ambitionen kring ett levande älvrum är också tänkt att medföra en sammanlänkning av älvens respektive sidor.

Vision Älvstaden utvecklades genom flera dialoger mellan medborgare, experter inom stadsplanering, erfarenhetsutbyten och varierande studier (Göteborgs Stad, 2012). Det resulterade i en vision om hur Göteborgs ska utvecklas i framtiden. Staden ska vara ledande i hållbarhet, vara grön med nära tillgång till vattnet och med kopplingar till hela världen. Stadsdelen ska vara innovativ kring ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter där nya tekniker ska testas för att nå framtida miljömål och krav. Den framtida Älvstaden ska även säkerställa en ökad öppenhet och delaktighet, dit alla känner sig inkluderade och välkomna, varpå den socioekonomiska och etniska bakgrunden inte spela någon roll.

Göteborgs Stad (2012) betonar att *"Älvstaden är öppen – in mot Göteborg och Västsverige – ut mot världen."* Citatet beskriver hur de vill skapa en öppen och tillgänglig stad för alla med en bred mångfald. Tidigare har älven utgjort en klyfta i samhället som separerat hisingen från centrum. Älvstaden har som mål att ändra på det här genom att använda älven som en länk istället som en gräns mellan de två delarna (Göteborgs Stad, 2022). Även detta är ett sätt att sammankoppla staden och ge

ett större intryck av samhörighet oberoende bakgrund, ålder, kön och etnisk bakgrund.

4.4 Masthuggskajens historiska bakgrund

Masthuggskajen grundades under det senare 1800-talet i takt med den svenska exportindustrins framväxt och var då Göteborgs väg till den resterande världen (Göteborgs hamn, u.å.). Här skapades ovärderliga möjligheter för handel samt starten på ett nytt liv för de som ville ta sig till Amerika där kajen var utgångspunkten för oceanångarna. Masthuggskajen tillsammans med resterande kajstråk längs med älvens båda sidor har lagt grunden för utformningen av Göteborgs idag internationella storhamn. Under det tidiga 1900-talet blev därför Göteborg knutpunkten med bland annat Asien på grund av att hamnen blev Norra Europas stora handelscentrum. Göteborgs hamn, med Masthuggskajen inkluderat, har beskrivits som Sveriges port mot världen i över fyrahundra år.

4.5 Masthuggskajen

I Göteborgsregionens tillväxtstrategi pekas Masthuggskajen ut som ett förnyelseområde och som en del av Vision Älvstaden. Den Södra kajen om älven skall byggas ut för att skapa nya bostäder, arbetsliv och samtidigt främja kulturlivet som redan existerar kring området (Göteborgs Stad, u.å.). Byggnationen i området startade hösten 2019 och beräknas stå helt färdig 2030 med en ny utbyggd halvö och ett kajstråk längs med älven. Med hjälp av Masthuggskajen ska staden och invånarna flyttas närmare vattnet för att skapa den kontakt med omvärlden vilken Vision Älvstaden siktar mot. Det är även här kopplingen med Hisingen skapas då båda sidorna kommer närmare varandra (Göteborgs Stad, 2022). Projektet Masthuggskajen är ett exempel på ett tidigare dominerande område av industriverksamhet, där man genom kommande omvandling, strävar efter att höja stadens attraktivitet, vilket tänks ske genom en förtätning av bebyggelsen och samspel med nya verksamheter.



Figur 5: Visionsbild över Masthuggskajen med blick från Stigberget. Källa: Göteborgs Stad (20 maj 2021).

4.5.1 Översiktsplan

I Göteborgs översiktsplan beskrivs Masthuggskajen gå under kategorin förnyelseområden. Områdesindelningen i planen är uppdelad och skiljer bland annat

på innerstaden, omvandlingsområden, mellanstaden, kompletteringsområden, kustnära områden och framtida utvecklingsområden (Göteborgs Stad, 2023). Indelningen grundar sig i de olika stadsdelars geografiska förutsättningar och används som ett medel för att tydliggöra tänkbara anspråk i staden. På det här sättet kan man möta de övergripande behoven i staden och ge utrymme för avvägningar likt en snabb kollektivtrafik. Stadens utpekade förnyelseområden avser även omkringliggande områden längs med Älvstaden vilka gemensamt ska utvecklas för att knyta samman och breda ut centrum. Målen avseende förnyelseområdena riktar sig bland annat till en ökad blandad bebyggelse, attraktiva och tillgängliga mötesplatser, med rum för kultur och miljö.



Figur 6: Karta över blivande Masthuggskajen. Källa: Göteborgs stad (2017).

Den södra delen av älven har tidigare omfattat ett stort och utbrett hamnområde vilket på senare år beaktats flitigt i översiktsplanen, på grund av dess höga potential, i att omvandlas från ett före detta industriområden till en tät blandad bebyggelse (Göteborgs Stad, 2023). Masthuggskajen är planerad att utvecklas som ett stärkande och kontrastrikt område med utrymme för en tillåtande och öppen vardag. Området i relation till älven beskrivs även förbättra förhållandet till stadskärnan men att vyer och siktlinjer i hänsyn till omkringliggande bebyggelse kan komma att påverkas. Översiktsplanen belyser återkommande vikten av den visuella kontakten mellan Masthuggskajen och älven som en avgörande faktor för växandet av innerstaden. Den nya stadsdelen i innerstaden är tänkt att rikta sig till en bred målgrupp oberoende av ålder och bakgrund. Med en lika stor lokal som internationell blandning, av både storskaliga och småskaliga, utbud och innehåll. Masthuggskajen skall utvecklas med hjälp av en tillåtande gestaltning för att främja bevarandet av områdets kulturhistoriska värde och identitet.

4.5.2 Detaljplan

Den framtagna detaljplanen för området syftar till att stärka Göteborgs rumsliga och sociala integration mellan Skeppsbron och Masthuggstorget, vilka idag är bestående av stora asfalterade parkeringsytor (Göteborgs Stad, 2019). Masthuggskajen blir i sin

utsträckning en helt ny och unik stadsdel, vars karaktär kommer att spegla hög täthet och en god sammankoppling till omkringliggande omgivningar. Området karaktär och identitet beskrivs utgöras samt präglas utifrån dess tre längsgående stråk; *“stråket längs älven, stråket som förlänger Linnégatan ner till vattnet och stråket som förlänger Nya Alléns grönstråk vidare västerut”* (Göteborgs Stad, 2017-b, fjärde stycket). Detaljplanen syftar även till vikten att säkerställa att de framtagna förslagen preciseras utifrån ett fördjupat barnperspektiv vilket uppfylls genom att utveckla de socialt hållbara miljöerna i stadsdelen.

Detaljplanens förslag avseende området har en total bruttoarea på 310 000 kvadratmeter och ämnar för ungefär 1320 nya bostäder inklusive utrymmen för diverse verksamheter och service (Göteborgs Stad, 2017-b). De högre byggnaderna är planerade att lokaliseras i de inre östra partierna i nära anslutning till Järntorget och ovanpå Götatunneln. De resterande etapperna längs med kajen och i linje med Första Långgatan västerut kommer inte att karakteriseras av lika hög bebyggelsestruktur. Områdets planerade kvarters- och gatustruktur öppnar upp för fler möten som stärker den sociala mångfalden och rörelsen. Den nya unika halvön som ska byggas ut i älven syftar till att utöka den byggbara marken på den mest eftertraktade delen. Merparten av planområdet, inklusive all gatumark, är kommunägd. Kommunen har via arrende upplåtit resterande delar till involverade aktörer vilka därefter upprättat ett konsortium sinsemellan.

Ett specifikt stadsutvecklingsprojekt avseende levande bottenvåningar, vid hög exploatering, har i detaljplanen beskrivits som en strategi för främjandet av den sociala dimensionen (Göteborgs Stad, 2017-b). Strategin för tillämpningen och organiseringen i praktiken har grundat sig i en fallstudie av Masthuggskajen vilken genomförts av RISE tillsammans med Göteborgs Stad (Molnar, 2018). Syftet med projektet var att undersöka de kommersiella verksamheternas utvecklingsmöjligheter i bottenvåningar för en ökad blandning av funktioner i stadsdelen (Molnar, 2022). En ökad utomstående rörelse in till Masthuggskajen beskrivs som en trolig positiv effekt av levande bottenvåningar eftersom tanken är att de skall förse en bred mångfald av dagliga verksamheter och sysselsättningar. Med andra ord är det tänkt att Masthuggskajen, i kombination med sina bottenvåningar, skall tillföra och erbjuda en hållbar livsstil med rörelse dygnet runt. Området ska karakteriseras av sin socioekonomiska blandning både vad gäller människor och verksamheter där det skall vara enkelt att leva hållbart.

4.5.3 Masthuggskajens hållbarhetsmål

Älvstranden Utveckling AB tillsammans med bland annat Göteborgs Stadsförvaltningar har tagit fram ett hållbarhetsprogram vilket är styrande för ingående aktörer vilka är med och bedriver utvecklingen av Masthuggskajen (Älvstaden, 2017). Hållbarhetsprogrammet inkluderar diverse mål, ambitioner, handlingsplaner och riktlinjer som grund för att ta sig an kommande utmaningar för den nya stadsdelen. Programmet har tagit fram nio specifika hållbarhetsmål utifrån en risk- och möjlighetsanalys där det tydliggjorts vad det finns för potentiella möjligheter och utmaningar med området. Syftet är att skapa en tydlig målbild för de involverade aktörer där de ska sträva efter att gemensamt möta projektets ambitioner.

1. På Masthuggskajen kan du komma som du är och vara den du vill. Styrkan ligger i kontrasterna.
2. Alla göteborgare ska, oavsett social bakgrund, vilja och kunna besöka Masthuggskajen.
3. Alla göteborgare ska, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen.
4. På Masthuggskajen vill människor oavsett olikheter mötas och vistas utomhus under alla årstider och tider på dygnet.
5. På Masthuggskajen ska barn och unga kunna röra sig fritt, till fots och cykel mellan bostad, lek, förskola och skola.
6. På och till Masthuggskajen är det lätt att färdas till fots, cykel eller kollektivt.
7. Energiprestandan i nyproduktion på Masthuggskajen uppfyller Göteborgs klimatmål.
8. På Masthuggskajen är det enkelt att återbruka, spara energi, dela och låna.
9. Det är enkelt att leva och verka klimatsmart på Masthuggskajen.

Figur 7: Masthuggskajens 9 hållbarhetsmål. Källa: Älvstranden (2021).

4.6 Citylab certifiering

Planeringen av Masthuggskajen i Göteborg är det första stadsdelen i Sverige att få sitt hållbarhetsprogram certifierat enligt Citylab (SGBC, 2018). Stadsutvecklingsprojektet har därmed fått en hållbarhetsstämpel vilket skapat stort engagemang inom branschen och stärkt det ingående konsortiets rykte om att producera goda levnadsvillkor.

Citylab är en certifiering, framtagen av Sweden Green Building Council ihop med branschen, och syftar till att ge förutsättningar för de processer som når de uppsatta målen för en hållbar stadsutveckling (Göteborgs Stad, 2017-b). Certifieringen innebär att ett projekt certifieras i fyra olika skeden av processen (SGBC, u.å.-a). De följande stegen är certifiering av hållbarhetsprogram, certifiering av handlingsplan för stadsutvecklingsprojekt, certifiering av handlingsplan för delprojekt och slutligen certifiering av en stadsdels hållbarhet. Målen är till för att skapa en stadsdel som uppfyller varierande miljökrav runt världen och nationellt.

Ledorden för en Citylab certifiering är *“En stadsdel som är certifierad enligt Citylab lägger grunden för en jämlik och trygg miljö som är tillgänglig för alla. Den har minimal negativ klimat- och miljöpåverkan och kan stå emot klimatförändringar. Stadsdelen är flexibel och kan anpassas för ändrade behov i framtiden”* (Sweden Green Building Council, 2023, första stycket).

Generellt för alla fyra processerna är att en Citylab certifiering innebär att området är granskat av en tredje part samt att det inte behöver göras en vidare hållbarhetsgranskning i framtiden då Citylab ligger till grunden för ett hållbart samhälle (SGBC, 2023). De fyra stegen beskrivs enligt följande:

Certifiering av hållbarhetsprogrammet: hållbarhetsprogrammet ska innehålla information om vad som ska göras, vision, nulägesanalys, strategier, projektmål, övergripande åtgärder och processtyrning för hållbarhetsarbete (SGBC, u.å.-b). Det är en gemensam plan för privata lika offentliga aktörer för att tillsammans få en vägledning i vad som ska omfattas för hållbarheten i området.

Certifiering av handlingsplan för stadsutvecklingsprojekt: handlingsplanen innehåller information kring hur projektet ska genomföras och vilka styrningar som krävs för att nå de uppsatta målen (SGBC, u.å.-c). Planen formuleras innan byggstart för att lägga grunden till en handlingsplan.

Certifiering av handlingsplan för delprojekt: Certifieringen sker innan byggstart där en aktör är ansvarig för att skapa en handlingsplan för delmål under processen (SGBC, u.å.-d).

Certifiering av en stadsdels hållbarhet: certifieringen sker när byggnationen är klar och boende har flyttat in till området (SGBC, u.å.-e). Därefter kan platsen utvärderas efter Citylabs krav där de främsta kraven är att området ska uppfylla en viss hållbarhetsstandard.

4.7 Riksbyggen

Riksbyggen är ett av företagen, i det ingående konsortiet, vilka är med och upplåter bebyggelse på Masthuggskajen. Den här rapportens fallstudie har grundat sig i Riksbyggens arbete och deras tankar kring social hållbarhet på Masthuggskajen.

Riksbyggen grundades 1940 i takt med den rådande bostadskrisen och arbetslösheten (Riksbyggen, u.å.-a). I över 80 år har företaget strävat efter att bidra till samhällsutvecklingen genom att skapa goda boendemiljöer för alla. Riksbyggen går under benämningen kooperativt företag vilket innebär att företaget direkt styrs av medlemmarna (Riksbyggen, u.å.-b). Företaget förvaltar och upprättar både bostadsrätter och hyresrätter runt om i Sverige. Enligt Riksbyggens går deras verksamhet under de fyra ledorden långsiktighet, trygghet, samverkan och nytänkande:

- *Långsiktighet* - Vi utvecklar hållbara boenden och tar alltid hänsyn till hur de påverkar helheten på lång sikt.
- *Trygghet* - Vi är pålitliga och finns alltid nära våra kunder och ägare.
- *Samverkan* - Vi samverkar aktivt med omgivande samhälle, och våra kunder och ägare påverkar verksamheten.
- *Nytänkande* - Vi uppmuntrar och initierar nya idéer och lösningar för utveckling av vår affär.” (Riksbyggen, u.å.-c, tredje stycket).

Ledorden beskriver deras visioner genom sin planering av städer och deras strävan efter en närhet med sina kunder.

4.7.1 Riksbyggen hittills tänka planering på Masthuggskajen

I den avtalade projektplanen för Masthuggskajens utveckling framgår det att Riksbyggen kommer att upplåta fem tillhörande kvarter, med ca 550 ingående bostäder (Masthuggskajen, u.å.). Dessa är i sin tur tänkta att fördelas i sex bostadsrättsföreningar inom området. Riksbyggen bygger tillsammans med Stena Fastigheter område 15 och 16 på halvön och med Elof Hansson fastigheter längs med den nya långgatan, område 7. De kommer även upprätta område 17 och 18 som endast avser bostadsrätter och där Riksbyggen står som ensamma aktörer.



Figur 8: Kvartersindelning över Masthuggskajen. Källa: Masthuggskajen (u.å.).

4.8 Olika aktörers åtagande för arbete mot segregation vid nyproduktion

Enligt Älvstranden (2021) har projekteringen av Masthuggskajen från start grundat sig i höga ambitioner för att nå målbilden avseende förnyelseområdets utmaningar. Ett nära samarbete aktörerna emellan och en gemensam förmåga att se till områdets bästa har präglat arbete mot de nio hållbarhetsmålen. Den första uppföljningen av den gångna projekteringen resultat beskrivs som svårbedömd eftersom inga delar ännu står färdigställda. Med hänsyn tagen till detta har tyngdpunkten istället utgått från att granska konsortiets hållbarhetsåtagande och huruvida ambitionerna i det framtagna hållbarhetsprogrammet hittills uppfyllts. En relativt hög måluppfyllelse har konstaterats i Älvstrandsrapporten avseende målen rörande gestaltning vilka beskrivs stärka stadsdelens identitet, mobilitet samt grönytor.

För att öka den socioekonomiska och etniska blandningen i den nya stadsdelen har hållbarhetsmål två och tre specificerats för att skildra visionen och målsättningen kring ämnet (Älvstaden, 2017). De formuleras enligt följande:

- “Alla göteborgare ska, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, vilja och kunna besöka Masthuggskajen.
- Alla göteborgare ska, oavsett social eller etnisk bakgrund, ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen” (Älvstaden, 2017, s.9).

4.8.1 Hållbarhetsmål två

Enligt Malin Thorin, hållbarhetspecialist på Riksbyggen, är ett av Masthuggskajens hållbarhetsmål att alla ska kunna känna sig välkomna på området, och att platsen ska utveckla och värna om kulturen som redan existerar där (Personlig kommunikation, 4 april, 2023). Hon beskriver att Masthuggskajen arbetat aktivt med hållbarheten under en lång tid för att göra den levande och skapa engagemang. Ett av stadsdelens hållbarhetsmål är att alla göteborgare skall kunna besöka Masthuggskajen, vilket innebär att ett blandat utbud av verksamheter är viktigt att få till. Byggprojekt är en lång process vilken ändras med tiden. Det måste därför finnas en acceptans bland alla involverade att vissa frågor får utformas och lösas i takt med att projektet utvecklas framåt. Thorin belyser även att det är stora skillnader mellan att bygga och få ihop en hel stadsdel i jämförelse med enstaka byggprojekt.

“Tanken med ett blandat utbud av verksamheter är att inkludera många målgrupper. Det finns även platser som är tillgängliga för alla såsom parker och promenadstråk”. - *Malin Thorin, Riksbyggen.*

Björn Bergsten berättar att Masthuggskajen inte endast ska vara till för de som bor här, utan ska vara en plats som är tillgänglig för alla (Personlig kommunikation, 11 april, 2023). Lösningen menar han fås genom kaféer, verksamheter, restauranger, butiker för återbruk och liknande. Det ska finnas något för alla här och man ska som boende i Göteborg, turist eller i jobbet på besök, vilja komma ner till Masthuggskajen. Han tycker även att det är viktigt att skapa en struktur kring utveckling av ett levande gatuplan, som fås genom en samverkansorganisation. I den organisationen ingår representanter för de boende i lägenheterna i området, verksamheter och byggherrar, där alla ska vara med och bestämma hur Masthuggskajen ska se ut och vad den ska erbjuda.

“Den nya långgatan, Masthamnsgatan, ska kopplas samman med de befintliga långgatorna så att gammalt och nytt flyter in i varandra. Det ska bli ett med långgatorna och det nya ska bakas ihop till ett Masthuggskajen”. - *Björn Bergsten, Riksbyggen*

Däremot ser Bergsten hinder med en sådan organisation då åsikter kan krocka och det kan vara svårt att komma överens. För att öka tryggheten i området ska man försöka ha olika verksamheter i byggnadernas gatuplan som är öppna olika tider. Man vill skapa det bästa för alla. Olika önskemål och målbilder från de olika intressenterna kan därför vara ett hinder i utvecklingen av området och det kan behöva kompromissas för att få alla nöjda.

Thorin beskriver deras arbete med levande gatuplan som ett sätt att få in en större variation verksamheter, vilka de i sin tur ser skapa en ökad trygghet på området (Personlig kommunikation, 4 april, 2023). Inom Masthuggskajen har även arbete bedrivits för att utveckla affärs- och hyresmodeller för lågbetalande verksamheter som

är viktiga för att skapa värden för platsen. Hon belyser samarbetet mellan aktörerna och det kontinuerliga arbetet med hållbarhetsprogrammet som en viktig del för att komma framåt i hållbarhetsarbetet.

“Masthuggskajen var först med att få den här certifieringen, vilket gör stadsdelen unik i sitt slag. Riksbyggen fick även sina delprojekt certifierade, vilket både är väldigt roligt och spännande att vara en del av”. - *Malin Thorin, Riksbyggen.*

En ytterligare lösning enligt Bergsten är att ha olika hyressättning på lokalerna. Bergsten menar att exempelvis en till ytan mindre secondhand-butik som inte kan hyra in sig kan få hjälp i form av finansiering av en till ytan större omkringliggande verksamhet, vars hyra då blir något högre. Den framtagna strategin motiverar de skulle skapa en ökad rörelse på området om det finns fler attraktiva verksamheter vilka förser en större skara människors intressen. Deras förhoppning är att de mer betalande parterna går med på förslaget då de främjar ett ökat kultur- och näringsliv samtidigt som attraktiviteten stärks. Fler människor vill då arbeta och vistas i området som får ett gott rykte och en positiv spiral bildas i hur man talar om Masthuggskajen.

“Målsättningen är god. Det skulle skapa en förutsättning för alla och en ökad vilja hos folk att röra sig där”. - *Björn Bergsten, Riksbyggen.*

4.8.2 Hållbarhetsmål tre

Enligt Anders Radne, sälj- och marknadsansvarig på Riksbyggen, blir deras målgruppsarbete på området begränsat eftersom de hittills endast planerat för upplåtandet av bostadsrätter vilket alla inte har möjligt att köpa (Personlig kommunikation, 13 april 2023). En del av de övriga aktörerna, i det ingående konsortiet, har valt att fokusera på andra typer av upplåtelseformer på området. Radne ser det som fördelaktigt med många involverade parter då det skapas en större spridning i målgruppsarbetet i sin helhet.

Radne förklarar vidare att målgruppsarbetet i deras hittills projekterade bostadsrättsföreningen Sydney, nummer 18 i figur 8, preciserats utifrån följande stadier i livet: Personlig kommunikation, 13 april, 2023).

1. Unga vuxna: de som är på bostadsmarknaden för första gången och vilka har ett jobb och/eller föräldrar som kan hjälpa dem in på marknaden.
2. Vuxna utan barn: riktar sig till vuxna med en stabil inkomst, möjligen ett par, där ekonomin inte är ett hinder.
3. Familjeliv: de som har barn och behöver något större.
4. Mitt i livet: de har vuxna barn som har flyttat ut och där föräldrarna hjälper den unga vuxna att komma ut på marknaden.
5. Seniorer: människor som gått i pension och som känner att de antingen vill lämna sitt hus eller stadsbor som vill ha något mer exklusivt.

Per Osvalds, projektledare på stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad, har varit med och utformat en av detaljplanerna för södra Älvstranden där Masthuggskajen ingår (Personlig kommunikation, 19 april, 2023). Hans syn på ökad inkluderingen inom området var att det är svårt att bygga för alla på Masthuggskajen i den utsträckning som samhället och staden önskar.

“Alla kommer inte ha råd”. - *Per Osvalds, Göteborgs Stad.*

Enligt Anders Johansson, biträdande marknadsområdeschef på Riksbyggen, har företaget i sin masterplan, till Älvstranden utveckling, utlovat att inkludera någon form av instegslägenheter i deras planering (Personlig kommunikation, 25 april 2023). En potentiellt möjlig instegslägenhet beskrivs bland annat som ungdomsettor och hyrköp, men nya alternativa lösningar avseende större inkludering kan med åren tillkomma.

Hyrköp är en strategisk plan, främst riktad mot de som tidigare inte haft möjligheten till att spara ihop en kontantinsats, för att få in dem på bostadsmarknaden (Boendeupplysningen, 2023). Planen är utformad att fastighetsägaren köper lägenheten och den boende hyr av denne under en förutsatt tidsperiod. När tiden är slut ska den boende antingen flytta ut eller köpa lägenheten. Som boende prioriteras man lägenheten innan den släpps på marknaden. Däremot har personen ingen skyldighet till att köpa den. Riksbyggen har valt att rikta sina hyrköp gentemot unga vuxna, det vill säga 18–35 åringar, och deras utsatta tid är begränsad till 4 år innan de behöver fatta ett beslut (Riksbyggen, u.å.-c). Det senare överlåtelsepriset till den boende regleras utifrån den ursprungliga tänkta insatsen med tillkommande årligt konsumentprisindex.

“Hyrköp - hjälper unga till bostad” (Riksbyggen, u.å.-b).

Ungdomsettor beskrivs som ett annat innovativt sätt att skapa förutsättningar för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden (Riksbyggen, 2017). Syftet i tidigare projekt har varit att minska boendesegregationen genom att erbjuda den yngre målgruppen med begränsade ekonomiska resurser en ingång. Då nyproducerat ofta blir dyrt, skapar denna boendeform helt nya möjligheter att köpa en nyproducerad lägenhet. Den tidigare målgruppen har begränsat sig till personer mellan 18–30 år. Här ges möjligheten att köpa en lägenhet för ett reducerat pris där resultatet blir en högre månadsavgift för att kompensera prisskillnaden mellan det verkliga priset och det givna. Bostadsrättsföreningen får istället lov att ta ett lån på de pengar som fattas så de inte förlorat något på dessa lägenheter.

Enhetschefen för projekt & investering på Stadsfastighetsförvaltningen, Johan Von Brömsen, tycker att det viktigaste för att få till en bred skara människor är genom planering i tidiga skeden (Personlig kommunikation, 18 april, 2023). Fokus måste ligga på att skapa en vilja att bygga för alla och på så sätt skapa möjligheter och förutsättningar för alla att bosätta sig på Masthuggskajen. Hans förslag var att införa 3D-fastighetsindelning där kommunen köper en del av en fastighet i ett attraktivt område men använder den till något annat, exempelvis som vård och omsorgsboende, BmSS-boende eller en annan typ av lägenhet med en annan målgrupp. Hindret med hans förslag menar han är oroligheten från fastighetsägarna kring vad kundgruppen ska tycka med ett sådant blandat område. Vad gör det med ett område om ett BmSS-boende införs bland vanliga bostadsrätter. Påverkar det attraktiviteten? Det ligger på byggbranschen att ta sig an forskningen kring de positiva aspekterna vad gäller de sociologiska frågorna som idag enkelt hamnar i skymundan.

“Det finns de som vill ta större samhällsansvar medans andra är mer ekonomiskt vinstdrivande”. - *Johan Von Brömsen, Stadsfastighetsförvaltningen.*

Osvalds likt Von Brömsen, från Göteborgs Stad, ansåg att BmSS-boende, bostad med särskild service, kan vara en möjlig framgångsfaktor då de breddar målgrupperna ännu mer för att skapa en större blandning. Blandningen är bra då olika människorna inkluderas. Om ingen strävar efter en ökad integreringen av olika målgrupper kommer området få en ökad gentrifiering vilken kan anses negativ. Ifall området får en för hög och stigande socioekonomisk status kommer rörelsen inom och inflyttningen intill området kanske att hämmas. Ambitionerna kring den önskade blandningen försvinner om involverade inte aktivt arbetar mot att bromsa gentrifieringen.

Enligt Radne är det svårt att bygga för alla samhällets målgrupper i stadskärnor. Han pekar på att marken som området byggs på är dyr, på grund av det attraktiva och centrala läget intill älven, vilket höjer bostadspriserna. Radne förklarar vidare att de även vill främja ett ökat hållbart byggande och värderar därav kvaliteten på material och utformningen högt.

“Ett sådant byggande tror jag är mer uppskattat av den ingående målgruppen som också gärna betalar lite extra för ett parkettgolv framför en plastmatta”. - *Anders Radne, Riksbyggen.*

Inom samma ämne instämmer Bergsten, projektutvecklare på Riksbyggen, att byggkostnaderna generellt är höga och stiger allt mer i stadskärnan på grund av logistiska och produktionsmässiga skäl (Personlig kommunikation, 11 april, 2023). Bergsten belyser även att Riksbyggen som privat aktör vill bygga fint och attraktivt eftersom projektet annars skulle tappa en del av sitt värde. Stadsbyggnadskontoret och detaljplanen för hur Göteborg ska utformas har också en styrande roll kring den tänkta gestaltningen där aktörerna måste ligga i linje med deras ambitioner och visioner för området.

Johansson beskriver att alla strävar efter en socialt hållbar stad men att utmaningen grundar sig i hur man tillsammans uppnår en blandning människor (Personlig kommunikation, 25 april 2023). Han belyser deras nära samarbete inom konsortiet som en nyckelfaktor för att dra nytta av alla ingående aktörers expertis. Däremot kan konstateras att i ett pressat ekonomiskt läge är det svårt att få med alla sociala önsknings. Exempelvis höga byggkostnader samt särkrav i detaljplanen vilka är anpassade till plats och andra kommunkrav kan hindra utvecklingen. En annan parameter som ökar kostnaderna överlag anses vara grundläggningen på Masthuggskajen och i Göteborg.

Radne pekar ut fem nyckelfaktorer som särskilt viktiga i deras arbete för en ökad inkludering på Masthuggskajen (Personlig kommunikation, 13 april, 2023). Det första lösningsförslaget handlar om att bygga yteffektiva lägenheter, det vill säga små, kompakta och välplanerade lägenheter, för att locka en bredare målgrupp. Det andra förslaget grundar sig i att få till en bredare differentiering av priset genom att de som har möjlighet får betala mer för läge samt storlek. Ett ytterligare tillvägagångssätt är att planera för specialanpassade lägenheter på ett och samma ställe. Boende och personal ska erbjudas den vård och förutsättningar de behöver för att leva ett gott liv, samt god arbetsmiljö, i centrala stan. Vidare belyser han vikten av att ha ett bra fokus

på olika målgrupper som den fjärde faktorn, för att förstå hur de ska utforma området och tillgodose allas behov, dit alla ska känna sig välkomna, vilja vistas och bo i. Till sist nämner han vikten av tiden och hur den spelar en viktig roll vad gäller försäljningen av lägenheterna.

“Nyproduktion som säljs tätare in på inflyttning medför att fler grupper med varierad socioekonomisk ställning lättare inkluderas, när de inte behöver låsa in ett stort kapital lika länge”. - *Anders Radne, Riksbyggen.*

Ett förslag på lösning enligt Osvalds, från Göteborgs Stad, kan vara byggemenskap och olika typer av kollektivboende eller någon form av de som ibland kallas “Social housing” eller likande. Förslaget ska avse lågt hyressatta lägenheter som hålls nere av staten eller staden och är avsedda för de med lägre betalningsförmåga. Bostadsbidrag beskriver Per som ett annat politiskt styrmedel då ens socioekonomiska ställning utåt sett inte exponeras likartat som vid de tidigare barnrikehusen.

“Den politiska inriktningen när det gäller olika typer av stöd till boende är viktig både lokalt och nationellt”. - *Per Osvalds, Göteborgs Stad*

Enligt Johansson krävs ett ökat samspel mellan kommunen, staten och privata aktörer för att ytterligare uppnå en socioekonomisk blandning (Personlig kommunikation, 25 april 2023). Ungdomsettor och hyrköp är två möjliga strategier för att få in unga vuxna på bostadsmarknaden på Masthuggskajen. Riksbyggen har hittills även utlovat åtta BmSS- boenden som ett sätt att skapa mångfald. Johansson anser det vara viktigt att staden ställer krav på BmSS för få igång den marknaden. Han belyser slutligen Social housing som en potentiellt möjlig lösning på problemet för att skapa större inkludering i attraktiva lägen.

“Fördelningspolitik, i kombination med fastighetsägarnas initiativ, är vägen fram”. - *Anders Johansson, Riksbyggen.*

Fortsättningsvis tycker Johansson att det krävs ett ökat ansvar från statens och kommunens sida genom bland annat olika former av bostadsbidrag och subventioner både vad gäller mark och bostadspriser (Personlig kommunikation, 14 april, 2023). Han menar att huvudansvaret för att lösa problematiken kring inkludering inte bör ligga på de privata aktörerna, då det är begränsade i sitt arbete, utan att staten ska stå för det.

Enligt Osvalds, från Göteborgs Stad, är det både politiken och fastighetsägarna som påverkar hur människor kan inkluderas i samhället och ansvaret ligger inte endast på kommunen och de privata aktörerna. Alla har haft samma ambitioner kring att få en bred skara människor hit men att det kan vara svårt att uppnå utan tydliga krav på alla aktörer. Han menar att långsiktighet är lösningen på problemet och där lärdomen efter varje projekt samt strävan efter att alltid nå längre måste ligga i fokus. Det viktigaste för tillfället är att aktörer för en dialog inom branschen och att det ges utrymme för problematiken genom tänkta metoder och strategier.

“Det behövs mer kunskap kring ämnet, men främst en vilja att förändra och tänka annorlunda”. - *Per Osvalds, Göteborgs Stad.*

Gemensamt tycker de privata aktörerna att tanken om ett mer inkluderat och varierat boende, ur ett socioekonomiskt och etniskt perspektiv, är viktigt och att det är en fråga alla bör försöka bedriva. Totalt bygger Riksbyggen ca 550 bostäder på Masthuggskajen i fem kvarter. Riksbyggens hittills tänkta delprojekt inkluderar endast bostadsrätter på Masthuggskajen, varav 13 av deras 127 bostäder i första projektet Brf. Sydney utgörs av en annan typ av boendeform, kallad hyrköp. Dessa 13 lägenheter kommer under de första fyra åren att ägas av Riksbyggen som ett sätt få in unga vuxna på bostadsmarknaden. Att först hyra lägenheten under en fyraårsperiod för att sedan ha möjlighet att köpa den menar de är ett bra insteg på bostadsmarknaden. När den givna tidsperioden löpt ut hävs hyresavtalet samtidigt som lägenheten läggs ut till försäljning.

5 Analys

I följande avsnitt kommer arbetets analys presenteras som grundar sig i den tidigare intervjustudien. Den inledande delen 5.1 lyfter aktörers rådande strategier som används avseende den tänkte måluppfyllelsen på Masthuggskajen. Det följande avsnittet redogör för potentiella lösningar inom ramen för ämnet. Den avslutande rubriken 5.3 presenterar diskussion kring den första offentliga uppföljningen avseende måluppfyllelse på Masthuggskajen.

5.1 Vilka strategier används?

Stadsutvecklingsprojektet Masthuggskajen framställs på många håll som en stadsdel med höga ambitioner och visioner genom deras utpekade strategier och metoder. Citylab har varit en drivande faktor i att jobba framåt med den sociala hållbarheten på Masthuggskajen. Certifieringen har drivit ambitionerna till att uppnå Citylabs olika delmål kring vad som skapar en hållbar stadsdel. Den har haft en genomgående roll som präglat områdets hållbarhetsarbete. I linje med Citylabs utpekade delmål syns en vilja hos de ingående parterna att fortsätta uppfylla dessa på Masthuggskajen.

Materialet visar på att aktörerna inte vet vem som bär det största ansvaret avseende inkluderingen av en bredare målgrupp på bostadsmarknaden. Ett par av hållbarhetsmålen som ställts har i nuläget uppfattats hamna i en limbo då ingen vet vem som ska verkliggöra dessa. Visionerna och ambitionerna har från början varit höga utifrån alla perspektiv vilket resulterat i en fastställd problematik. Är de ställda kraven verkligen anpassade att nås utifrån de givna förutsättningarna samt aktörernas egen förmåga och kapacitet att uppfylla dessa?

Flera aspekter tyder i dagsläget på att området, i sin helhet, kommer att spegla en högre prisbild på grund av de givna grundförutsättningarna. De privata aktörerna har tagit sig an frågan till den mån de anser vara lönsamt och möjligt vilken de i sin tur försökt möta med innovativa metoder. Riksbyggen har från början åtagit sig upprättandet av bostadsrätter på Masthuggskajen men har trots det utlovat en viss andel instegslägenheter. De visar på ett engagemang för att få in en större skara människor och viljan till främjandet av en inkludering på området. Däremot kan den tänkta målgruppen, i de hittills presenterade strategierna, anses vara begränsad eftersom den främst riktar sig till unga vuxna mellan åldrarna 18–35. Därmed uppfattas planeringen utesluta en kraftig skara socioekonomiskt svagare människor vilka inte har tillgångarna till en möjlig instegslägenhet eller befinner sig inom åldersramen. I det ingående konsortiet kan det däremot tänkas finnas andra aktörer som kan bidra till att inkludera en annan målgrupp, vad gäller ålder, socioekonomisk status och boendeform. Om medverkande parter, i det ingående konsortiet, bidrar och spetsar in sig på olika målgrupper och boendeformer kan arbetet i sin helhet tänkas gå i rätt riktning.

Ur kommunens synvinkel ligger problematiken i okunskap och att det i dagsläget saknas konkreta tillvägagångssätt för att inkludera de människor som nämns i de två hållbarhetsmålen. Enligt kommunen är det fastighetsägarna som anses vara styrande vad gäller inkludering då de köper marken och genomför upplåtandet av boendeformer och därmed levererar den slutliga produkten till samhället. Däremot krävs det tydliga riktlinjer från kommunens sida vad gäller försäljning och fördelning

av marken vid nybyggnation. De har makten att ställa mer krav på köparna samt att de kan sänka kostnader för att få in en bredare skara bolag med olika expertis på marknaden. Frågornas komplexitet uppfattas i viss utsträckning begränsa det önskvärda utfallet vad gäller den socioekonomiska och etniska blandningen i stadsdelen. I nuläget anas det att den önskade blandningen människor inte kommer att uppfyllas på grund av saknade åtgärder vilka inte getts utrymme från början för att skapa de bästa förutsättningarna. Aktörerna, både offentliga liksom privata, anar redan att de inte kan nå hela vägen, vad gäller de två hållbarhetsmålen, men att man för varje nytt projekt ska försöka nå lite längre genom nya planeringssätt och strategier.

De levande gatuplanen har genomgående presenterats som en avgörande strategi för att locka och välkomna besökare till Masthuggskajen. Verksamheter har noggrant valts ut för att så många grupper som möjligt ska vilja röra sig i området. Däremot har reflektioner kring områdets höga tänkta status lyfts vad händer om det blir en för hög gentrifiering? Känner sig verkligen personer med lägre socioekonomisk status välkomna här då? Utfallet kan komma att bli att den tänkta rörelsen hämmas eller saktas ner och ambitionerna runt den önskade blandningen försvinner. Trots oroligheterna kring rörelsen vid verksamheterna tänks människor ändå lockas av vattnet och området i sig.

Strategier som angavs i intervjuer, var att upplåta nya boendeformer, i form av exempelvis 3D-fastighetsindelning. På det sättet fås en större blandning boendeformer på området och personer med sämre socioekonomisk status ges möjlighet att bo i nyproduktion. Kommunen kunde därmed, enligt planbestämmelser i detaljplanen, planerat för en större inkludering avseende socioekonomiskt svagare människor. Det är därmed en metod som kräver rätt förutsättningar och ett samspel mellan kommunen och privata aktörer då det privata aktörerna sätter priser på bostäderna. De privata aktörerna och kommunen måste tillsammans släppa det vinstdrivande tankesättet och ta ett större samhällsansvar för att skapa en förändring. Kan de mötas halvvägs och inte gå med lika stora vinster vid nyproduktion som tidigare? Vid 3D-fastighetsindelning, i attraktiva lägen, hade kommunen möjligen kunnat sätta ett lägre markpris vilket de privata aktörerna i sin tur möter genom att bygga ett antal lägenheter för ett reducerat pris till kommunen. Idag uppfattas den hittills gångna planeringen begränsad, vad gäller 3D-fastighetsindelning, på grund av ekonomiska frågor från båda parter.

Ytterligare en strategi har varit planeringen av storleksanpassade lägenheter där fokus har legat på att skapa ett område där fler målgrupper, vad gäller antal i hushållet, har prioriterats. Det har konstruerats plats för diverse lägenhetsstorlekar för att locka livets alla skeden till att vilja flytta hit. Området har därmed inte endast varit anpassad för ett visst stadie i livet vilket är gynnsamt för att locka olika målgrupper. Däremot uppfattas den i dagsläget inte som att alla göteborgare, oavsett social och ekonomisk bakgrund, kommer ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen. Trots att man har planerat för varierade lägenhetsstorlekar och därmed en differentiering av priset, har alla inte möjlighet att bosätta sig här ändå, oavsett var i livet man befinner sig.

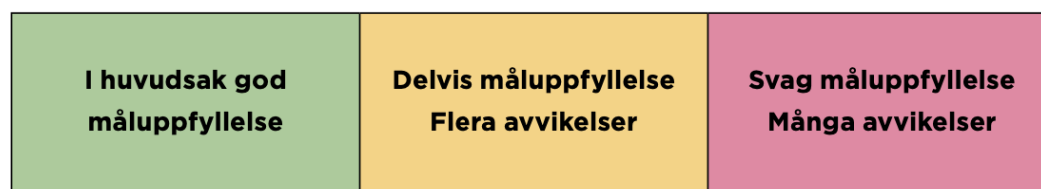
Kommunen lyfte ett ytterligare lösningsförslag vilket innebar skapandet av välplanerade lägenheter. Förslaget kunde skapa möjligheter för olika stadier i livet att

bo kvar i sin lägenhet utan att behöva flytta om hushållet expanderar. Tankesättet är i dagsläget att lägenheterna som finns ska representera och passa ett visst antal i familjen. Det syftar till att en person bor i ettorna, två till tre personer i tvåorna och så vidare. Vad händer om man vill bo kvar i sin etta även om man skaffar partner och barn? Då ska det från början varit en välplanerad lägenhet som gör det möjligt att bo kvar och att den varit anpassningsbar och möjlig till att göra om har funnits från start.

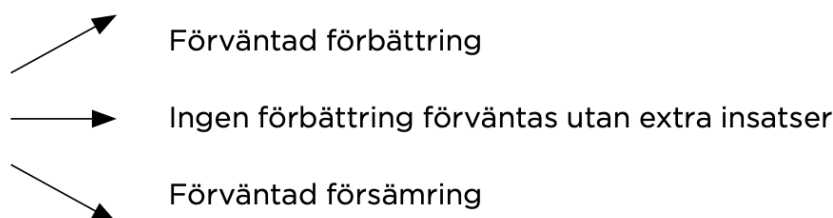
5.2 En första uppföljning av hållbarhetsrapportens måluppfyllelse på Masthuggskajen

En första uppföljning avseende den hittills gångna måluppfyllelsen av hållbarhetsprogrammet nio hållbarhetsmål har upprättats i Älvstrandens (2021) hållbarhetsrapport från 2020. Uppföljningen grundar sig på flera olika parametrar bland annat i det aktörsspecifika handlingsplanerna från det ingående konsortieparternas hållbarhetsarbete. En del av bedömningen görs utifrån byggherrarnas egen självskattning av den gångna projekteringen. Utöver det här sker en kvalitativ granskning av Älvstrandens hållbarhetspecialister. Byggherrarna har presenterat data rörande diverse skeden i projekteringen där program-, system- & bygghandling framgår i kombination med produktion och förvaltning. Därefter har en helhetsbedömning kunnat konstateras av den nuvarande måluppfyllelsen på Masthuggskajen. Det här har i sin tur skapat en tydlig riktning, utifrån de nio hållbarhetsmålen, i form av en trend. I Figur 9 visas den beskrivande bedömningsnyckel och den förväntade trenden.

Bedömningsnyckel:



Trend:



Figur 9: Bedömningsnyckel för uppföljningen av hållbarhetsmålen. Källa: (Älvstranden, 2021)

I den första uppföljningen av Älvstranden (2021) har hållbarhetsrapporten påvisat en delvis måluppfyllelse avseende utvecklingen av levande gatuplan vilken är ett resultat av flera avvikelser. Det andra ingående delmålet rörande kultur konstaterades 2020 besitta en svag måluppfyllelse, se Figur 10. Den bakomliggande visionens målsättning

gällande det andra hållbarhetsmålet har varit hög från flera aktörers sidor med en eftersträvsam tanken avseende en hög rörelse under dygnets nästan alla timmar. Trots det har det uppkommit osäkerheter kring hur man gör det möjligt och hur man får till en bred mix av verksamheter som ska bidra med olika ändamål för att locka så många målgrupper som möjligt. Utmaningar har varit att utforma en affärsmodell som fungerar för alla och som svarar på skatte- & juridiska frågor för att erbjuda lokaler till passande verksamheter samt skapa en säkerhet hos företagen. Tanken är även att verksamheter med sämre betalningsförmåga ska få en möjlighet att öppna sin verksamhet i nyproducerade lokaler. En lösning har varit utformningen av en samverkansgrupp där ägare av bostadsrätter, affärer, hotell, med mera, tillsammans med byggherrarna ska skapa en tydlig målbild för området och vad som ska erbjudas. Tillvägagångssätten anses centrala för att nå ambitionerna som man på sikt hoppas stärka kulturarvet inom och utanför området. Likt Älvstrandens första uppföljning avseende hållbarhetsmål två, ser även vi utifrån vår analys, potential i att få till en genomströmning av folk på Masthuggskajen. Tack vare de planerade verksamheterna och det fina läget kommer det troligtvis att locka folk till att vistas här.

Utveckling av Levande Gatuplan		→
Kultur		

Figur 10: Redovisning av måluppfyllelse avseende hållbarhetsmål 2. Källa: (Älvstranden, 2021).

Planeringen av den nya stadsdelen på södra Älvstranden har genomgående haft höga ambitioner för att tillgodose alla ingående målgruppers med välplanerade bostäder (Älvstranden, 2021). Den hittills gångna projekteringsplaneringen har grundat sig i en blandning av lägenhetsstorlekar och boendekoncept. Genom främjandet av varierade boendeformer likt instegslägenheter syftar Masthuggskajen till sänkta trösklar vad inkluderar ett eget ägt boende. Problematiken och osäkerheten kvarstår kring hur man tänkt lägga upp det här affärsmässigt, men det är under pågående utveckling.

Vad gäller hållbarhetsmål tre, kommer delmålet om hyresrätter med prisrimliga hyror vara svårt att uppnå då det påvisar många avvikelser, se Figur 11 (Älvstranden, 2021). Det är förståeligt eftersom Masthuggskajen är beläget på ett attraktivt område med mycket potential. I dagsläget finns det inga konkreta åtaganden som kan lösa de höga priserna som kommer sättas här. Grunden till de höga priserna beror på att markpriset var högt, produktionskostnaderna är höga och arbetet som sker innan byggstart har varit påkostat och det är ett arbete inte syns och är utfört under mark. Den nuvarande trenden visar därav att det blir en svår utmaning att inkludera flera målgrupper med olika ekonomisk status i området eftersom förutsättningarna redan är komplicerade och svåra att lösa. Byggherrarna för hyresrätter har inga konkreta lösningar på problemet i dagsläget och därför är framtiden oklar kring denna fråga.

Arbetets analys ligger i linje med vad som lyfts i Älvstrandens hållbarhetsrapport och de utvärderingar som gjorts av området. Vi ser, likt dem, att det är svårt att uppnå det satta hållbarhetsmålet vad gäller möjligheten att bosätta sig här.

Älvstranden (2021) menar att ett sätt att få in en bredare målgrupp är upplåtandet av BmSS boende, boende med särskild service. Det riktar sig till personer som behöver extra stöd i sin vardag och tanken är att skapa ett boende där dessa personer kan bo

tillsammans där grunden är hyresrätter och inte bostadsrätter för boendet. Där igenom ska byggherrarna erbjuda kommunala andrahandskontrakt där det endast kommer gå till de med sociala och medicinska svårigheter.

Hyresrätter med prisrimliga hyror		→
Koncept för bostadsrätter, sänkta trösklar		
Blandade lägenhetsstorlekar		
Kommunala andrahandskontrakt		

Figur 11: Redovisning av måluppfyllelse avseende hållbarhetsmål 3. Källa: (Älvstranden, 2021).

6 Diskussion

Vi ser i dagsläget ett specifikt problem i måluppfyllelsen avseende hållbarhetsmål tre, där alla göteborgare oavsett social eller ekonomisk bakgrund ska ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen, vilket även ligger i linje med Älvstrandens första uppföljning av hållbarhetsprogrammet. Däremot tror vi att arbetet avseende hållbarhetsmål två, där alla göteborgare oavsett social eller ekonomisk bakgrund ska vilja och kunna besöka Masthuggskajen, är enklare att uppfylla både teoretiskt och praktiskt. Konceptet rörande de levande gatuplanen är ingen ny företeelse där man idag besitter större kunskap och kompetens inom området. I jämförelse är hållbarhetsmål tre mer komplext och svårorienterat eftersom det är direkt kopplat till ett större samhällsproblem. Segregations-förebyggande åtgärder, i form av varierade boendeformer, är svårare att konstruera än vad det är att bygga för en trygg rörelse och ett socialt liv. Det kräver ett större samhällsengagemang med flera involverande parter.

Enligt den empiriska studien kommer inte en socioekonomisk blandning ske till den grad som önskats då planeringen av arbetet påbörjats för sent. Den kommer fram till att man kan få in andra slags boenden som syftar till de som behöver extra hjälp i vardagen och de som har möjlighet till ett framtida köp, genom hyrköp. Det blir fortfarande en snäv skara människor som räknas in i det tankesättet. Den teoretiska studien pekar dock på fler möjliga lösningar vilka även aktörerna har lyft men inte anammat på området. Det handlar främst om Social housing och allmännyttan där flera av samhällets högre myndigheter bidrar till att skapa en jämställdhet på bostadsmarknaden.

Generellt ser vi bristande kunskap och vilja att bygga för alla. Kan företag tänka sig att gå med förlust och kan kommunen skapa möjligheter för att få in alla målgrupper? Går det eller är uppgiften för stor för att det ska tänkas att ske? Just inom området Masthuggskajen ses inga möjligheter att säkert kunna garantera alla att bo här. Däremot ser vi visionerna och ambitionerna som något vilket kan användas för andra projekt. Redan under intervjuerna har aktörerna konstaterat att det är för sent att få till en blandning vad gäller socioekonomisk status då den planeringen skulle skett för 5–6 år sedan. Därför kan denna kunskap från nuläget användas i framtiden planering istället.

De hittills tänkta strategierna avseende levande bottenvåningar är inte helt okomplicerat att genomföra då det krävs ett samspel mellan verksamheter för att få till den önskade rörelsen av människor. Vi ser verksamheter vara fördelaktiga för att locka människor till Masthuggskajen och skapa en större inkludering. Det svåra med nystartade verksamheter är att få igång en rörelse och attraktion till platsen direkt. Därför kan det ta lite tid innan folk bryter sina normala vanor och mönster till andra platser och ger Masthuggskajen en chans. Det är fördelaktigt att Järntorget och långgatorna har en hög popularitet då detta kan vara en bidragande faktor till att en rörelse till Masthuggskajen kommer ske hyfsat snabbt ändå.

Vad gäller den etnisk blandningen är det svårt att göra en nulägesanalys samtidigt som det är svårt att veta vilka människor området i slutändan kommer att locka. Begreppet i sin tur är inte kopplat till socioekonomiskt låg status utan syftar till att dra hit en större målgrupp av människor med olika bakgrund. Alla ingående människor i

samhällen har olika preferenser och synpunkter kring vad man själv uppskattar i områden och vad man själ anser vara attraktivt. Alla vill inte bo centralt av olika anledningar vilket då gör omkringliggande områden mer attraktiva. Däremot belyser vi vikten av implementeringen av diverse verksamheter som ett sätt att inkludera fler människors efterfrågan.

Vi har kommit fram till, att om socioekonomiska blandning ska uppnås på en plats som Masthuggskajen, måste man i slutändan acceptera ekonomiska förluster för att en sådan bred fråga ska slå igenom. Kommunen måste därmed hjälpa till att driva de privata aktörerna till en förändring och kommunen måste vara delaktiga för att genomföra denna. I nuläget kommer inte kommunens visioner och ambitioner få genomslag hos de privata aktörerna eftersom de är svårtolkade och kan medföra att företagens affärsmodeller behöver utvecklas vilket kan påverka den ekonomiska marginalen i projekten.

Vad vi även kan konstatera genom studien är att framtiden är oklar och det kan uppkomma nya lösningar på den givna problematiken. Därför kan man inte veta med säkerhet hur utfallet av det färdigställda Masthuggskajen kommer att bli. Idag ser vi, kommunen och byggföretagen potential i BmSS- boenden, Social housing, allmännyttan, hyrköp och ungdomsettor som positiva lösningar till att få in en större blandning människor på nybyggda attraktiva områden. Däremot vet vi inte om det kommer konstrueras ett nytt sätt för att skapa en socialt blandad stad. Vi har sett potential kring Masthuggskajen och hur man kunde nyttjat ytor på ett annat sätt än vad man tänkt på idag. Exempelvis finns det ett område vid leden som idag, enligt den givna planeringen, inte kommer att bebyggas då det är för hög ljudnivå. Hade man istället sänkt hastigheten, med stöd från länsstyrelsen, minskat buller, byggt billigare på grund av det "sämre" läget, hade potentiellt de med lägre socioekonomisk status haft större möjlighet att flytta hit, utan att förlita sig på Social housing eller dylikt. I nuläget är Social housing endast betraktat som ett möjligt tillvägagångssätt på Masthuggskajen och förslaget anses vara en potentiell lösning på problematiken men ska inte appliceras på området.

Det här måste beaktas i tidiga skeden som det i dagsläget inte har gjort. Det hade skapat möjlighet till att potentiellt enklare nå hållbarhetsmål tre om att alla göteborgare oavsett social eller ekonomisk status ska ha möjlighet att bosätta sig här.

En ytterligare potentiell lösning från kommunens håll skulle kunna vara regleringen av markpriser vid upplåtandet av varierade upplåtelseformer. Nyproduktion i attraktiva och centrala lägen uppfattas ur de privata aktörernas synvinkel generellt som mycket eftertraktade. Det här medför i sin tur att dessa markpriser tenderar att bli avsevärt högre i jämförelse med de i städernas ytterområden. Om kommunen, genom sitt planmonopol, utvecklar ett kostnadssystem som grundar sig i att markpriserna är högre vid upprättandet av bostadsrätter kan hyresrättsbostäderna ges möjlighet till lägre kostnader. På det sättet kommer kommunen inte förlora på upplåtandet av ett sådant system då de som kan betala för sig betalar lite extra. Därmed följer att det inte får ske en fri hyressättning utan det ska vara ett fast pris som gäller för alla och som alltid gäller oavsett popularitet eller inte.

Vidare har analysen av markpriserna fört med sig en fundering om hur marken kunde fördelats och hur kommunen kunde arbetat för att bredda målgruppen på området. Enligt oss skulle en fördelning av marken skett utifrån vilken målgrupp byggherrarna bygger för. Om de bygger för välbärgade personer, väljer de finaste läget, bör de betala mer för marken så det skapas en möjlighet för kommunen att sänka priset på andra delar där de som bygger för de mindre förmögna kan bygga billigare.

I hänsyn till att dagens hyresrätter i stor utsträckning regleras utifrån kösystem, vilka vanligen är flera år långa, är det svårt att bredda målgruppen då de måste stått i kö under nästan flera årtionden. Om möjligheten till en hyresrätt sedan kommer, är det inte en självklarhet att alla kommer ha råd att bo i den, framförallt inte om den ligger i ett attraktivt område. Med det här i åtanke samt studiens grund med bostadsrätter i fokus lyfts de kooperativa hyresrätterna som en alternativ lösning på problemet. Med hjälp av kommunal inverkan hade socioekonomisk svaga, genom exempelvis subventioner, möjligen kunnat köpa sig före i kön och inkluderas på bostadsmarknaden. Genom att därmed undkomma de årliga kötiderna inkluderas en bredare målgrupp som samtidigt får chans att bo i nyproduktion. På så sätt främjas blandningen av människor och en positiv grannskapseffekt ges möjlighet att gro här.

Utifrån analysen ser vi svårigheter i att uppnå hållbarhetsmål tre på Masthuggskajen och i dagsläget, med dagens undersökningar, kommer inte alla göteborgare besitta möjligheten att bosätta sig här. Vidare utvärdering av begreppet "alla" gör frågan ännu mer komplex enligt vår mening. Vilka menar kommunen ingår i den gruppen? Beroende på vilka "alla" avser kan man på så sätt utvärdera fallet på olika sätt. Är "alla" de med ett visst kapital eller avser det även grupper beroende av bidrag? Eftersom ingen har svarat eller haft möjlighet till att svara på frågan har vi endast utgått från att "alla" ska inkludera alla ända ner till individnivå. Därför anser vi att den angivna målbilden, vilken tydligt skildras i Hållbarhetsprogrammet från 2020, inte kommer att uppnås. Däremot är det bra och välformulerade hållbarhetsmål som vi ser potential i för framtidens projekt vilka kan appliceras på andra sammanhang. Förhoppningsvis är Masthuggskajen en lärdom som byggföretag och kommunen kan ta med sig och jobba vidare med för att utveckla socialt hållbara stadsdelar i framtiden.

Med det här i åtanke kan hållbarhetsmålen definition av begreppet "alla" betraktas som en möjlig felkälla i studien eftersom vi i dagsläget inte vet vilka människor som begreppet syftar till att inkludera. En ytterligare möjlig felkälla avseende hållbarhetsmålen är om de i grunden är upprättade som krav eller mer som ambitioner. Studien har utgått från att målen är formulerade som konkreta riktlinjer vilka vid projekterings slut alla ska uppfyllts. Om målen, i kontrast till studiens tolkning, syftar till endast visioner och inte krav, hade studiens slutsats möjligen tenderat åt ett annat håll. I hänsyn till det här kan man uppfatta att kommunen möjligen från början sett det mer som en fördel om målen faktiskt uppfylls hela vägen. Syftet kanske har varit att motivera inblandade till att jobba mer socialt hållbart, det vill säga när de en tredjedel av målbilden är det fördelaktigt men när det inte hela målet gör det inget.

En annan potentiell felkälla som i efterhand möjligen kan påverkat studiens konstaterade resultat är valet av intervjupersoner. Intervjustudien har i hänsyn till

samarbetet med Riksbyggen grundat sig i deras enskilda delprojekt och strategier som en privat aktör på Masthuggskajen. Vid intervjuer med endast en privat aktör tenderar resultatet att bli vinklat då det utgår utifrån ett givet och tillhandahållet perspektiv. På samma sätt utpekas en ytterligare felkälla eftersom studien endast utgått från Riksbyggens hittills tänka planering på området. Det har medfört en exkludering av resterande parter, i det ingående konsortiet, vad gäller andra förekommande upplåtelseformer på Masthuggskajen. Om fler ingående privata aktörers åtaganden och metoder hade beaktats, avseende huvudfrågan, hade möjligen fler lösningar och synsätt kunnat tas i anspråk. Det blir därför svårt att analysera ett potentiellt övergripande utfall då alla röster, i det ingående konsortiet, inte har inkluderats.

Den slutliga felkällan är att bygget inte är klart, knappt påbörjat, vilket gör det svårt att förutspå framtiden. Det är även något som de privata aktörerna pekat på och de har svårt att veta hur utfallet blir då mycket kan komma att ändras under tidens gång. Vad vi ser och uppfattar som brister idag kan vara löst om fem år. Vi ser i dagsläget helt enkelt inte slutet på tunneln och vad framtiden har att erbjuda.

7 Slutsats

“Hur kan olika aktörerna arbeta för att öka den socioekonomiska och etniska blandningen vid nyproduktion, i attraktiva lägen likt Masthuggskajen?”

Rapporten har utifrån den egna analysen, vilken även ligger i linje med den offentliga nulägesanalysen, landat i att hållbarhetsmål två, alla göteborgare ska vilja och kunna besöka Masthuggskajen, kommer uppfyllas lättare än det andra målet. Hållbarhetsmål tre, alla göteborgare ska kunna bosätta sig på Masthuggskajen, kommer inte att uppfyllas i den utsträckning man önskat i stadsdelen Masthuggskajen. Det arbetet som hittills har genomförts är inte tillräckligt för att skapa en socioekonomisk och etnisk blandning i området, det här på grund av de höga produktionskostnaderna och markpriset. Det har nämnts att en ny nulägesanalys och uppföljning, med avseende på hållbarhetsmålen för området Masthuggskajen, kommer publiceras för allmänheten i sommar. Resultatet för arbetet har därav grundat sig i den hittills angivna nulägesanalysen från 2020 i kombination med egna resonemang och slutsatser utifrån intervjustudier. Därmed har det inte beaktats vad som kan tänkas konstaterats i kommande uppföljning, vilken kan ha kommit längre i det sociala hållbarhetsarbetet.

Avslutningsvis vill vi belysa och skildra den rådande komplexiteten som råder inom branschen avseende frågeställningen och ansvarstagandet. Masthuggskajen framställs som en stadsdel med höga ambitioner och visioner inte enbart genom Citylab utan även i hållbarhetsprogrammet för att skapa en hållbar stadsdel. Däremot har vissa tankar och idéer fallit emellan för att uppnå ambitionerna och visionerna. Det saknas idag konkreta strategier och verktyg för att ta sig an problemet i attraktiva lägen. De privata aktörerna anser att de är begränsade i sitt arbete av ekonomiska skäl och att det därmed krävs ett större ansvar från kommunen och staten. Trots att kommunen har en betydande roll så är det inte de som levererar slutprodukten. Det krävs därav en förändring i regelverket som ska motverka boendesegregation i nyproduktion och främja den långsiktigt hållbara inkluderingen.

8 Referenser

- Ahlmark, E & Hallgren, E. (2011). *Segregationen mellan generationer - en kvantitativ studie av etnisk boendesegregation*. Stockholms Universitet.
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:533231/FULLTEXT02>
- Andersson, R. (2016). *Segregerande urbanisering? Geografisk rörlighet i Sveriges storstadsregioner*. Uppsala Universitet.
<http://uu.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A64086&dswid=5605>
- Anderson, R & Hedman, L. (2015). *Etnisk segregation och inkomstsegregation i Sveriges tio största arbetsmarknadsregioner 1990-2010*. Uppsala Universitet.
<http://uu.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A885322&dswid=5647>
- Andersson, R & Holmqvist, E. (2019). *Grannskapseffekter och politik och planering för minskad segregation*. Underlagsrapport till Jämlikhetskommissionen.
https://www.researchgate.net/publication/356835328_Grannskapseffekter_och_politik_och_planering_for_minskad_segregation_Underlagsrapport_till_Jamlikhetskommissionen
- Bolagsverket. (2018). *Vad är en kooperativ hyresrättsförening?*
<https://bolagsverket.se/forening/kooperativhyresrattsforening/vadarenkooperativhyresrattsforening.1517.html>
- Boupplýsningen. (2023). *Hyrköp*. <https://www.boupplýsningen.se/kopa/hyrkop>
- Boverket. (2010). *Socialt hållbar stadsutveckling*.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/socialt-hallbar-stadsutveckling.pdf>
- Boverket. (10 februari 2021). Begreppet "Social housing".
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hushall-begransad-ekonomi/begreppet-social-housing/>
- Boverket. (2 januari 2023-b). *Boendesegregation*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation>
- Boverket. (2 december 2020-a). *Kommunalt planmonopol*.
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/kommunalt-planmonopol/>
- Boverket. (28 oktober 2020-b). *Plan- och bygglagstiftningens utveckling*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/>
- Boverket. (2020-c). *Byggherrens ansvar*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/byggherrens-ansvar/>
- Boverket. (2020-d). *Göteborg - Segregationsbarometern*.
<https://segregationsbarometern.boverket.se/kommun/goteborg/>
- Boverket. (2 januari 2023-a). *Vad är boendesegregation?*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/om-boendesegregation>
- Boverket. (2005). *Välkommen till bostadsmarknaden!*.
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/valkommen_till_bostadsmarknaden.pdf
- Brandén, M. (2018). *Grannskapseffekter - "En forskningsöversikt om boendesegregation och bostadsområdets betydelse"*. Landsorganisationen i Sverige.
[https://www.lo.se/home/lo/res.nsf/vRes/lo_fakta_1366027478784_grannskapseffekter_pdf/\\$File/Grannskapseffekter.pdf](https://www.lo.se/home/lo/res.nsf/vRes/lo_fakta_1366027478784_grannskapseffekter_pdf/$File/Grannskapseffekter.pdf)

Dalhov, E & Svensson, C. (2019). *Drivkraften till social hållbarhet i fastighetsföretag*. Högskolan i Halmstad. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1335116/FULLTEXT02>

Delegationen mot segregation. (2021). *Segregationen i Sverige: Årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling*. Delmos. <https://delmos.se/wp-content/uploads/2021/07/Segregation-i-Sverige.pdf>

Dietz R., D., och Haurin D., R., (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*. Vol. 54. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119003000809>

Diskrimineringsombudsmannen. (28 februari 2023). *Etnisk tillhörighet*. <https://www.do.se/diskriminering/diskrimineringsgrunder/etnisk-tillhorighet-en-av-diskrimineringsgrunderna>

Evidensgruppen. (2023). *Så bryter vi boendesegregationen*. <https://evidensgruppen.se/wp-content/uploads/2023/01/boendesegregation-2023-klar.pdf>

Fastighetsägarna.(2012). *Nyproduktion av hyresrätter i stockholmsregionen*. <http://mb.cision.com/Public/603/9300141/b28b01f0915d523c.pdf>

Globala Målen. (2022). *Mål 11: Hållbara städer och samhällen*. <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>

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

Göteborgs hamn. (u.å.). *Hamnens historia*. <https://www.goteborgshamn.se/om-hamnen/hamnenshistoria/>

Göteborgs Stad. (2017-b). *Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg*. <https://geodata-external.sbk.goteborg.se/dokument/planer/1480K-2-5435.pdf>

Göteborgs Stad. (2017-a). *Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026*. <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/3acbb00f-65fd-4ab6-94bd-ab7325c08353/Göteborgs+Sstads+program+för+en+jämlik+stad+2018-2026.pdf?MOD=AJPERES>

Göteborgs Stad. (u.å.). *Masthuggskajen*. <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/centrum/masthuggskajen/>

Göteborgs Stad. (2019). *Masthuggskajen - staden växer västerut*. <https://goteborg.se/wps/portal/start/goteborg-vaxer>

Göteborgs Stad. (11 oktober 2012). *Vision Älvstaden*. https://stadsutveckling.goteborg.se/siteassets/alla-bilder/vision_alvstaden_sv_web.pdf

Göteborgs Stad. (2022). *Älvstaden*. <https://stadsutveckling.goteborg.se/alvstaden/>

Göteborgs Stad. (2023). *Översiktsplan*. <https://oversiktsplan.goteborg.se>

Hansson, J. (2020). *Vad är hållbarhet?* Lunds Universitet. <https://www.hallbarhet.lu.se/forskning/vad-ar-hallbarhet>

Hidalgo, A. (2018). *Drömmen om den blandade staden*. <https://hallbartbyggande.com/drommen-om-den-blandade-staden/>

Hjärne, J. (2021). *Boendesegregation och grannskapseffekter*. Jönköpings Universitet. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1598922/FULLTEXT01.pdf>

Johansson, V., Kronvall, L., & Persson, L. (2017). *Vad är social hållbarhet?*. Linneuniversitetet. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1241841/FULLTEXT01.pdf>

Kaunisto, M & Leppänen, V. (2020). *Blandat boende som utopi och verklighet*. Blekinge tekniska högskola. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1444498/FULLTEXT02>

Lagen.nu. (2014). Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Regeringen, Finansdepartementet. <https://lagen.nu/2014:899>

Lethagen, A & Wasmouth, K. (2011). *Blandstad - En kvalitativ studie om stadens utformning och dess påverkan på folkhälsa*. Högskolan Väst. <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:441581/FULLTEXT01.pdf>

Levande historia. (u.å.). *Segregation och diskriminering under 1800- & 1900-talet*. <https://www.levandehistoria.se/node/5965>

Lilja, E & Pemer, M. (2010). *Boendesegregationen - orsaker och mekanismer*. Boverket. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/bilaga-1.pdf>

Lindström, F. (2022). *Segregation i diskussion: En frameanalys på riksdagsdebatten om socioekonomisk segregation*. Umeå Universitet. <http://umu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1677201/FULLTEXT01.pdf>

Lidström, N. (2012). *Kommuners möjligheter att styra upplåtelseformen för bostäder*. Lunds Tekniska Högskola. https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/12_5255_Niklas_Lidstroem.pdf

Martinson, L. (2004). *Integration och segregation i boendet*. Boverket. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/integration_och_segregation_i_boendet.pdf

Masthuggskajen. (u.å.). *Så utvecklas Masthuggskajen*. <https://masthuggskajen.se/projektet/>

Migrationsinfo. (13 april 2016). *Effekter av boendesegregation*. <https://www.migrationsinfo.se/valfard/boende/effekter-av-boendesegregation/>

Mimer. (2023). *Vad innebär det att bo i kooperativ hyresrätt?* <https://www.mimer.nu/hyra-och-bo/om-var-uthyrning/vara-boendekoncept/vad-innebar-det-att-bo-i-kooperativ-hyresratt/>

Molnar, S. (2022). *Planering för levande bottenvåningar: Tio år av tvärsektorieellt arbete för levande och blandade bottenvåningar i Masthuggskajen, Göteborg*. RISE. <https://www.ri.se/sites/default/files/2022-12/Molnar%202022%20Planering%20för%20levande%20bottenvåningar-Tio%20år%20av%20tvärsektorieellt%20arbete%20för%20levande%20och%20blanda%20de%20bottenvåningar%20i%20Masthuggskajen%20i%20Göteborg.pdf>

Regeringen. (2022). *Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*. <https://www.regeringen.se/contentassets/c0b6ef0867404e05b4b2c4e2298c12b4/fastighetsagarna-sverige.pdf>

Regeringskansliet. (u.å.). *Agenda 2030 för hållbar utveckling*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>

Riksbyggen. (u.å.-a). *Riksbyggen har funnits i mer än 80 år*. <https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/organisation/var-historia/>

Riksbyggen. (u.å.-b). *Hyrköp-hjälper unga till bostad*. <https://www.riksbyggen.se/bostad/hyrkop/>

Riksbyggen. (u.å.-c). *Om riksbyggen*. <https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/>

Riksbyggen. (2017). *Ungdomsettor i Brf Viva*.

<https://www.riksbyggen.se/globalassets/1-riksbyggen/hallbarhet/ungdomsettor-brf-viva.pdf>

Riksdagen. (2022). *Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation*.

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/kommittedirektiv/battre-verktyg-for-att-minska-och-motverka_HAB1116

Rydberg, S. (2015). *Den kommunala markanvisningsprocessen*. Högskolan i Gävle.

<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:821819/FULLTEXT02>

Stadsbyggnad. (2022). *Social hållbarhet är helt grundläggande*.

<https://stadsbyggnad.org/2022/social-hallbarhet-ar-helt-grundlaggande/>

Statistikmyndigheten. (2021). *Priserna för nyproducerade flerbostadshus högre än föregående år*.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/statistiknyhet/namnlos2/>

Statistikmyndigheten. (2012). *Socioekonomisk indelning (SEI)*.

<https://www.scb.se/dokumentation/klassifikationer-och-standarder/socioekonomisk-indelning-sei/>

Statskontoret. (2012). *Mark, bostadsbyggande och konkurrens*. Regeringen, Socialdepartementet.

<https://www.statskontoret.se/siteassets/publikationer/2012/201225.pdf>

Sveriges Allmännyttan. (2023). *Kooperativ hyresrätt*.

<https://www.sverigesallmannytta.se/boende/kooperativ-hyresratt/>

Sveriges Allmännyttan. (u. å). *Vad är Allmännyttan?*

<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/>

Svensson, A & Wahlström, A. (2022). *Kan Malmö byggas helt?* Malmö Universitet.

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1661496/FULLTEXT02>

Sweden Green Building Council. (2018). *Första stadsdelen hållbarhetscertifierad enligt Citylab*.

<https://www.sgbc.se/nyheter/forsta-stadsdelen-hallbarhetscertifierad-enligt-citylab/>

Sweden Green Building Council. (u.å-a). *Citylab*.

<https://www.sgbc.se/certifisering/citylab/>

Sweden Green Building Council. (2023). *Det här är Citylab*.

<https://www.sgbc.se/certifisering/citylab/det-har-ar-citylab/>

Sweden Green Building Council. (u.å-b). *Certifisering av hållbarhetsprogram*.

<https://www.sgbc.se/certifisering/citylab/det-har-ar-citylab/certifieringsstod-for-citylab/certifisering-av-hallbarhetsprogram/>

Sweden Green Building Council. (u.å-c). *Certifisering av handlingsplan för stadsutvecklingsprojekt*.

<https://www.sgbc.se/certifisering/citylab/det-har-ar-citylab/certifieringsstod-for-citylab/certifisering-av-handlingsplan-for-stadsutvecklingsprojekt/>

Sweden Green Building Council. (u.å-d). *Certifisering av handlingsplan för delprojekt*.

<https://www.sgbc.se/certifisering/citylab/det-har-ar-citylab/certifieringsstod-for-citylab/certifisering-av-handlingsplan-for-delprojekt/>

Sweden Green Building Council. (u.å-e). *Certifisering av en stadsdels hållbarhet*.

<https://www.sgbc.se/certifisering/citylab/det-har-ar-citylab/certifieringsstod-for-citylab/certifisering-av-stadsdelar/>

United Nations. (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development: Our common future*.

<https://www.are.admin.ch/are/en/home/media/publications/sustainable-development/brundtland-report.html>

Uppsala Universitet. (8 april 2015). *Vem är din granne-och vad spelar det för roll?*.
<https://www.uu.se/nyheter/artikel/?id=4366&typ=artikel>

Wangenborg, J. (2012). *Fri kontra reglerad hyressättning*. Lunds Tekniska
Högskola. <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOId=3288163&fileOId=3288164>

Wimark, T. (2018). *Boendesegregationen i Sverige - en översikt av det aktuella
forskningsläget*. Bostad 2030.
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1210196/FULLTEXT01.pdf>

Älvstaden. (12 juni 2017). *Hållbarhetsprogram Masthuggskajen*.
https://masthuggskajen.se/wp-content/uploads/2020/02/Hållbarhetsprogram_Masthuggskajen_2017-06-12.pdf

Älvstranden. (2021). *Masthuggskajens hållbarhetsrapport 2020*.
<https://alvstranden.com/app/uploads/2021/04/Hallbarhetsrapport-Masthuggskajen-2020.pdf>



CHALMERS