



Leder Byggherredialog till ett mer hållbart byggande?

En utvärdering av Det Goda Samtalet-processen vid Flagghusen i Västra Hamnen, Malmö

Magnus Strand

2010

Miljövetenskap

Examensarbete för kandidatexamen 15 hp
Lunds universitet

Leder Byggherredialog till ett mer hållbart byggande?

**En utvärdering av Det Goda Samtalet-processen
vid Flagghuset i Västra Hamnen, Malmö.**

Examensarbete i Miljövetenskap, 15hp Vt 2010

Magnus Strand

Juni 2010

Handledare: Lena Neij, IIIIEE, Lunds Universitet

Tor Fossum, Miljöförvaltningen, Malmö Stad

Abstract

The heating of buildings is one of the major consumers of energy in the western world. Despite that several energy-efficient techniques and measures exist which have been proven to be cost-effective they have a hard time to find their way into practice due to barriers within the building sector. This sector is characterized by fragmentation in different stages of the buildings development process and complex interactions between different actors involved. These barriers need to be dealt with if targets of energy efficient buildings are to be met.

This paper is an evaluation of the use of a dialogue based planning method called The Constructive Dialogue "Det Goda Samtalet". The method has been used in the development process of Flagghusen, a new residential area in Västra hamnen in the city of Malmö. Through dialogue and cooperation between different actors the method aims to achieve a planning process that is resource efficient and sustainable in the long-term. The planning process of Flagghusen was carried out between the municipality of the city of Malmö and a number of developers. The analysis in this paper is based on phone interviews with some of these developers and representatives of the municipality which have been involved in the process.

One conclusion of this paper stresses the importance of requirements and objectives set for the process that are quantitative and by that measurable. The analysis find that the method in Flagghusen have resulted in a process that enhances the base-level of requirements and objectives for the area but at the same time excludes the most far-reaching solutions. In a long-term approach the use of the Constructive Dialogue as a planning method should be seen as a positive measure.

Förord

Detta är ett examensarbete på C-nivå gjort inom det miljövetenskapliga programmet vid Lunds Universitet och är utfört under våren 2009.

Jag vill rikta ett stort tack till mina handledare professor Lena Neij vid Lunds Universitet och Tor Fossum på Malmö Miljöförvaltning för all hjälp i färdigställandet av detta arbete.

Tack till Lone Åkesson på stadsbyggnadskontoret och Pernilla Andersson på Fastighetskontoret för svar på många frågor och stor hjälp med att ge mig material och dokument.

Jag vill även rikta ett stort tack till alla byggherrar och kommunala tjänstemän som varit väldigt tillmötesgående och ställt upp och låtit sig intervjuas.

Magnus Strand, Mölnlycke den 21 juni 2010

Innehållsförteckning

Abstract	III
Förord	IV
1 Inledning	7
1.1 Bakgrund.....	7
1.2 Syfte och frågeställningar.....	8
1.3 Metod.....	9
1.4 Avgränsningar.....	10
2 Bygg- och Fastighetssektorn	11
2.1 Aktörer involverade i en byggprocess.....	11
2.2 Byggprocessen.....	12
3 Bygga-Bo-Dialogen	14
3.1 Det Goda Samtalet.....	15
4 Västra Hamnen	16
4.1 Bostadsområdet Bo01.....	16
4.1.1 Bo01s Kvalitetsprogram.....	17
4.1.2 Utvärderingar av Bo01-området.....	18
4.2 Flagghusen.....	20
4.2.1 Det Goda Samtalet vid Flagghusen.....	20
4.2.2 Hållbarhetsöverenskommelsen.....	22
4.2.3 Så blev området.....	23
4.3 Fullriggaren.....	26
5 Erfarenheter från Ett Gott Samtal om Flagghusen	27
5.1 Det Goda Samtalet som planeringsmetod.....	27
5.2 Barriärer för en ambitiösare hållbarhetsöverenskommelse.....	30
5.3 Det byggda resultatet för Flagghusen.....	32
5.4 Erfarenhetsutbyte mellan de olika etapperna i Västra hamnen.....	37
6 Slutsatser	40
7 Referenser	47
Bilaga 1	50
Bilaga 2	54

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Klimatförändringar orsakade av mänskliga aktiviteter är en av de största utmaningar som världen står inför idag. När människans utsläpp av växthusgaser¹ borde minska är trenden istället den motsatta och världen över fortsätter utsläppen av växthusgaser att öka (Rogner, H.-H. m.fl. 2007). Den i särklass största utsläppskällan av växthusgaser är förbränning av fossila bränslen vilket ger upphov till koldioxid. Koldioxidutsläppen kan minskas genom en effektivare användning av energi och genom en övergång till förnybara energikällor. För att undvika en temperaturökning i världen på mer än 2°C ser International Energy Agency (IEA) att de årliga energirelaterade koldioxidutsläppen måste minska med 50% till 2050 jämfört med 2005 års nivåer (IEA, 2009). EU antog 2009 mål om minskad energiförbrukning med 20% fram till år 2020 jämfört med 1990 års nivåer genom ökad energieffektivisering (European Commission, 2009). För att lyckas genomföra så stora minskningar i energiförbrukning och i koldioxidutsläpp krävs det kraftiga men samtidigt kostnadseffektiva åtgärder.

Totalt sätt står bostads- och servicesektorerna för en betydande del av den totala energianvändningen världen över; i de Europeiska länderna är andelen ca 35% av den totala energianvändningen (UNEP, 2007). Den tillförda energin i byggnader kan emellertid användas betydligt mer effektivt än idag. Genom mer energieffektiv teknik kan samma service erhållas men med en mindre mängd tillförd energi. Under åren har många olika tekniker och koncept tagits fram för en ökad energieffektivisering i byggnader, t.ex. isolering och energieffektiva fönster. Idag byggs till och med nollenergihus som inte kräver tillförsel av någon köpt energi. I flertalet svenska framtidsbedömningar har man visat att potentialen för energieffektiviseringar i byggnader är av betydande storlek, ca 50% (Miljövårdsberedningen, 2004). Flera av de utsläppsminskande åtgärderna som finns för byggnader är mogna och väl beprövade tekniker som visat sig vara kostnadseffektiva, men trots det har inte dessa tekniker fått det genomslag i byggandet som är önskvärt. Vilket visar sig i att energiprestandan för nybyggda flerfamiljshus idag ligger på samma nivå som genomsnittet i det befintliga bostadsbeståndet. Idag ligger de nybyggda flerfamiljsbostäder som klarar av att möta kraven om energiprestanda i Boverkets byggregler (BBR) högt över i energiförbrukning jämfört med de bästa bostäderna på marknaden (Nässen, & Holmberg, 2005).

Byggnader har lång livslängd vilket gör att det i bygg- och fastighetssektorn finns en inbyggd tröghet i förnyelsen av bostadsbeståndet. Samtidigt utgör nybyggnationer i Sverige varje år mindre än en procent av de byggnader som är i bruk. Det gör det viktigt att det vid nybyggnation eller renovering görs energieffektiviserande åtgärder. Det finns, förutom en långsam förnygring av bostadsbeståndet i bygg- och fastighetssektorn, olika barriärer som motverkar införandet av mogna, beprövade och ekonomiskt genomförbara energieffektiviseringsåtgärder. Flera av dessa barriärer har att göra med att bygg- och fastighetssektorn är en komplex sektor, med många aktörer involverade i hela byggprocessen. Det komplicerade samspelet mellan dessa aktörer är en av de främsta barriärerna för energieffektiva byggnader (WBCSD, 2008). Detta på grund av att aktörerna har olika egenintressen för sitt deltagande i byggnadsprocessen. Incitamenten för energieffektivisering delas oftast inte av de som uppför en byggnad, byggherrar, arkitekter och entreprenörer och de som i slutändan betalar för energin, brukaren eller förvaltaren. Dessa slutanvändare har ofta begränsad möjlighet att påverka en byggnads utformning och dess

¹ *Växthusgaser*: de vanligaste utsläppen av växthusgaser från mänskliga aktiviteter är koldioxid, metan, kvävgas och CFCs (klor-flour-kol föreningar)(Watson, R.T. Rodhe, H. Oeschger, H. Siegenthaler, U. 1990)

installationer. Viktiga beslut som påverkar en byggnads slutgiltiga energiförbrukning tas tidigt i prospekteringsfasen och i detta skede finns inte slutanvändaren eller förvaltaren med.

Sedan mitten på 1970-talet har ett antal olika styrmedel tagits fram för att styra mot ett mer energieffektivt byggande i Sverige. Viktiga styrmedel under åren har varit nybyggnadsregler, energideklarationer för byggnader, olika typer av skattesubventioner och bidrag. Under 2000-talet har EU tagit fram ett antal direktiv som verkar för en högre energieffektivitet i byggnader. Dessa inkluderar Byggnadsdirektivet (2002/91/EG), Energy Service direktivet (2006/32/EC), och Ecodesign direktivet (2005/32/EC). I en reviderad version av Byggnadsdirektivet från maj 2010 beslutades det att all nybyggnation i Europa från och med 2020 skall vara nära nollenergihus (Europeiska Unionens råd. 2010).

Ytterligare ett viktigt verktyg för energieffektiv bebyggelse är kommunens planeringsarbete. Den i Sverige ofta använda förhandlingsbaserade samhällsplaneringen försvårar emellertid en utveckling mot hållbart byggande. Sådan planering leder ofta till en polarisering mellan kommun och näringslivets aktörer. Istället för att se till helheten fokuserar aktörerna på delarna och för ett säkerställande av egenintressen (Khakee, A. 2000). Det finns ett stort behov av att utveckla alternativa modeller för planering som gynnar ett energieffektivt byggande.

Samhällsplanering baserad på kommunikativ planering är ett intressant alternativ till dagens planeringsarbete. Genom en sådan planeringsform kan förhandlingar i planeringsarbetet undvikas. Det statligt finansierade samarbetet Bygga-bo-dialogen är bl.a. ett försök till ökad kommunikativ planering i Sverige. I Bygga-bo-dialogen ville man i en del projekt öka samarbetet mellan olika aktörer i bygg- och fastighetssektorn. Ambitionen var att arbetet skulle leda till en långsiktigt hållbar sektor senast år 2025. Ett projekt inom ramen för Bygga-bo-dialogen är den dialogbaserade planeringsmetoden *Det Goda Samtalet*. Denna metod syftar till att genom god dialog mellan olika aktörer i bygg- och fastighetssektorn nå långsiktigt hållbara resultat vid fysiskplanering. Det Goda Samtalet har bland annat använts vid exploateringen Västra hamnen i Malmö och då som en byggherredialog, dvs en dialog mellan Malmö Stad och ett antal byggherrar. Exploateringen av Västra hamnen har inkluderat ett antal byggprojekt som utvecklats över tiden, Bo01 1998-2001, Flagghuset 2004- 2008 och Fullriggaren 2007- (ej avslutad).

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med detta arbete är att utvärdera metoden Det Goda Samtalet (DGS). Den centrala frågeställningen är om en byggherredialog kan leda till ett mer hållbart byggande. Arbetet fokuserar på exploateringsprocessen av bostadsområdet Flagghuset i Västra Hamnen i Malmö. En viss koppling kommer även att göras till det tidigare arbetet vid bostadsområdet Bo01 och det nu pågående arbetet vid bostadsområdet Fullriggaren.

Arbetet syftar till att utvärdera dialogprocessen, målsättningarna som satts upp i processen och i vilken utsträckning målsättningarna förverkligats samt erfarenhetsöverföringen mellan de olika etapperna i Västra hamnen. I utvärderingen lyfts följande frågeställningar fram:

Hur ser de deltagande aktörerna på att arbeta med DGS som metod, vilka styrkor respektive svagheter upplevdes med metoden och arbetsprocessen?

Vid utvärderingen av DGS som metod är bl.a. målet att synliggöra svagheter, styrkor och utvecklingsmöjligheter med metoden. Intressant blir här jämförelsen mellan processerna vid Flagghuset och Fullriggaren och utifrån en sådan jämförelse se hur arbetsformen förändrats.

Vilka barriärer fanns för att hållbarhetsöverenskommelsen skulle blivit ambitiösare?

Hållbarhetsöverenskommelsen är viktig då den sätter ramar och villkor, vilka har betydande påverkan för den fortsatta arbetsprocessen och på slutresultatet.

Hur har man i det byggda lyckats med att uppnå målen i hållbarhetsöverenskommelsen?

Genom att sammanställa redan genomförda utvärderingar visar denna studie på i vilken utsträckning uppsatta mål uppnåtts.

Hur överförs erfarenheter mellan de olika etapperna och projekten och hur kommer dessa till användning?

Utvärderingen kommer dels se hur erfarenhetsutbytet mellan de olika etapperna, Bo01, Flagghusen och Fullriggaren i Västra hamnen har gått till och dels utvärdera hur överföringen av erfarenheter har fungerat.

1.3 Metod

Arbetet är en fallstudie över exploateringsprocessen av bostadsområdet Flagghusen i Västra Hamnen i Malmö. Arbetet är en kvalitativ utvärdering av DGS som process och det byggda som denna process resulterat i. Analysen i arbetet är främst baserad på telefonintervjuer med deltagande aktörer i Det Goda Samtalet-processen vid Flagghusen. Fakta har även samlats in genom litteraturstudier. Deltagande har skett vid DGS-möten för bostadsområdena Flagghusen, Fullriggaren och Hyllie i syfte att få en känsla för olika skeden av arbetsprocessen.

Telefonintervjuerna har varit beräknade att ta ungefär 30 min utifrån ett förberett frågeformulär som skickats ut till de intervjuade i förväg (bilaga 1). Urvalet av intervjuade personer har skett genom kontakt med byggherre-företagen där jag blivit kopplad till de personer som enligt dem själva har haft störst del i DGS-processen vid Flagghusen. För de flesta byggherreföretag har en person intervjuats. Det har i en del fall varit ett par personer från samma byggherre-företag som intervjuats då det visat sig att de har överlappat varandra i arbetsprocessen. Urvalet av kommunala tjänstemän har gjorts genom tidigare kontakter med kommunen och deras tips om vem från kommunen som varit mycket involverad i processen. Totalt har 16 telefonintervjuer genomförts varav 12 stycken varit med byggherrefirmor och 4 stycken med kommunala tjänstemän.

Tanken med genomförandet av intervjuerna har varit att utgå från en strukturerad intervju dvs. att frågeformuläret följs. Dock har tanken även varit att tillåta att intervjuerna kan frångå frågeformuläret dvs. en ostrukturerad intervju, men endast i begränsad utsträckning då detta kräver stor erfarenhet av intervjuaren (Andersson, 1985). Frågornas utformning och antal har inte varit hugget i sten utan har förändrats under tiden intervjuerna blivit genomförda. En del frågor och formuleringar har i inledande intervjuer visat sig vara otillfredsställande vilket gjort att frågor formulerats om, tagits bort eller lagts till under arbetets gång.

Som förberedelse inför telefonintervjuerna har böckerna *Metodpraktikan* (Essaiason, mfl. 2004) och *Som man frågar får man svar* (Andersson, 1985) använts.

När det gäller **felkällor** i arbetet är det främst vid intervjuerna som dessa kan tänkas uppstå. Ovanan som intervjuare i kombination med den svårighet det innebär att själv inte varit delaktig i arbetsprocessen kan ha gjort att det funnits brister i genomförandet av telefonintervjuerna. Då utvärderingen i stor utsträckning är baserad på subjektiva erfarenheter från de intervjuade kan det innebära en osäkerhet att mer än två år gått sedan avslutad process. Bearbetningen av

intervjumaterialet innebär även det en tänkbar felkälla. Dels genom att anteckningarna från intervjutillfället inte täcker allt som blivit sagt vid intervjun och dels genom att det i efterbearbetningen av anteckningarna finns risk att mer information går förlorad. En brist i arbetet är även att jag inte lyckats komma i kontakt med personer som hade varit lämpliga att intervjua eftersom dessa personer varit okända under arbetets gång.

1.4 Avgränsningar

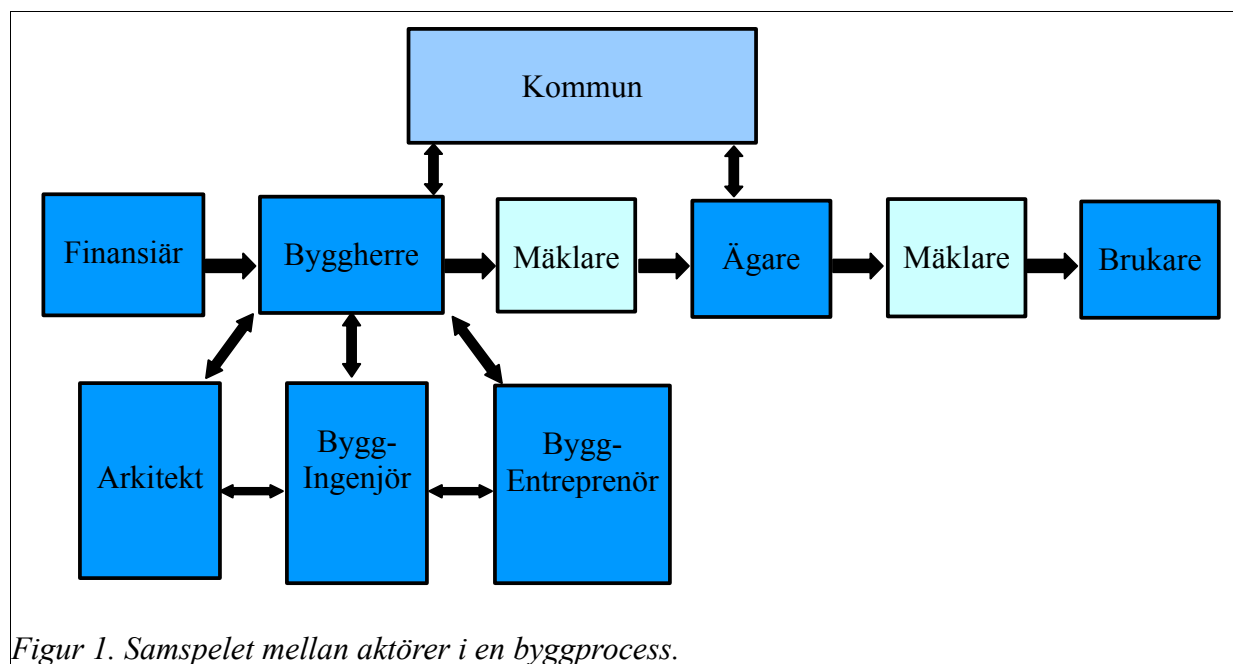
Avgränsningen för arbetet kan geografiskt sättas runt Västra hamnen i Malmö, och mer specifikt kring bostadsområdena Bo01, Flagghusen och Fullriggaren. Bostadsområdet Bo01 kommer i egenskap av första steget i nyexploateringen av Västra hamnen fungera som bakgrund till det mer ingående arbetet kring området Flagghusen, även kallat Bo02. Det är detta bostadsområde, även kallat Bo02, som utvärderingen och analysarbetet kommer utgå ifrån. Det kommer inom arbetets ramar inte ges utrymme för några egna praktiska uppföljningar av byggresultaten utan analysen får här förlita sig på redan utförda uppföljningar.

Målsättningen med telefonintervjuerna var att dessa skulle göras med så många byggherrar och kommunala tjänstemän som möjligt. Det visade sig att tre byggherre-firmor sedan starten av DGS-processen började 2004 begärts i konkurs varpå dessa har varit svåra att kontakta och därför inte finns med i utvärderingen.

2 Bygg- och Fastighetssektorn

Bygg- och fastighetssektorn är en väldigt komplex sektor bestående av många aktörer vilka arbetar utefter olika agendor och förutsättningar. Det är även en sektor med stor miljöpåverkan, man brukar säga att den står för ca 40% av den totala energianvändningen, hälften av elanvändningen och ungefär 40 % av allt genererat avfall i samhälle (Byggkommissionen, 2002).

Det är många aktörer som är involverade i en hel byggprocess, från idé till färdig byggnad (Figur 1). I takt med att byggnader blir alltmer avancerade konstruktioner och innehåller fler tekniska installationer så finns ett större behov av olika expertkunskaper, vilket har lett till att ett ökat antal aktörer behövs under en byggprocess. Vilket missgynnar upprättandet av energieffektiva byggnader, då det kräver att man ser byggnaden med en helhetssyn där man systematiskt involverar alla tekniska lösningar och övriga utformningar (Levine, 2007). En traditionell byggprocess kan ses som ett linjärt händelseförlopp uppdelad i projekterings-, genomförande- och byggfas där de flesta aktörer är involverade enbart i en av dessa faser. Det försvårar samspelet mellan olika aktörer. Resultatet blir att många aktörer ofta utför sina respektive arbetsuppgifter tämligen isolerat utan att få en inblick i helheten eller vad andra gör. En annan viktig konsekvens som en uppdelad byggprocess leder till är att incitamenten för att uppföra energieffektiva byggnader ofta inte finns hos de aktörer som faktiskt kan investera i de åtgärder som krävs. Ytterligare en konsekvens är att det ofta ges väldigt små möjligheter för slutanvändaren, de boende, att ge feedback till de aktörer som ritat och planerat byggnaden (WBSCD, 2008).



Figur 1. Samspelet mellan aktörer i en byggprocess.

2.1 Aktörer involverade i en byggprocess

Byggherren, se Figur 1, innehar den mest centrala rollen i en byggprocess och har också genom utformningen av dagens regelverk det överhängande ansvaret för att det som byggs svarar mot samhällets och brukarnas krav. Byggherren innehar därför en nyckelroll i bygg- och fastighetssektorns fortsatta utveckling (Byggkommissionen, 2002). Incitamenten för att bygga energieffektiva byggnader kan variera stort för en byggherre beroende på om denne förvaltar byggnaden själv eller säljer byggnaden vidare efter färdigställandet. Står byggherren själv som långvarig förvaltare finns ett incitament för en energieffektiv byggnad då denne tar del av lägre

energikostnaderna vid förvaltningen. Uppförs en byggnad istället för att säljas vidare försvinner detta incitament då vinsten av den minskade energiförbrukningen tillfaller den slutgiltiga förvaltaren.

Under en byggprocess anlitas ett flertal olika konsulter bl.a. *arkitekter*, *byggentreprenörer* och *byggingenjörer* vilka är de som till stor del av utför de praktiska uppgifterna i byggprocessen. Dessa konsulter besitter det mesta av de tekniska kunskaperna som behövs vid byggande, men har endast ett begränsat inflytande på de beslut som tas angående byggnaders utformning (WBSCD, 2008). Entreprenörer och övriga konsulter har även ett begränsat ansvar när det gäller deras prestation. Det här leder ofta till att det i slutändan är byggherren som får ta ansvar och även ekonomiskt kompensera byggfel. Så som ansvarsfördelningen ser ut innebär det bristande incitament för konsulter och entreprenörer att rita, beräkna och bygga med hög kvalitet, då de ofta klarar sig undan eventuella påföljder (Byggkommissionen, 2002).

Det stora antal olika entreprenörer som behövs i en byggprocess har lett till en utveckling där det idag allt oftare anlitas huvudentreprenörer som sköter det administrativa arbetet kring inhyrda underentreprenörer. En situation uppstår då lätt där byggherren inte är i direkt kontakt med de underentreprenörer som arbetar ute på byggena, vilket i sin tur kan leda till svårigheter för byggherren att kontrollera arbetet under byggfasen (Byggkommissionen, 2002).

En annan viktig aktör i exploaterings- och byggprocesser är *kommunen* som kan komma att spela många olika roller i en byggprocess. Kommunen kan vara delaktig i en byggprocess som markägare, innehavare av planmonopolet, aktör på bygg och fastighetsmarknaden eller som tillsynsmyndighet.

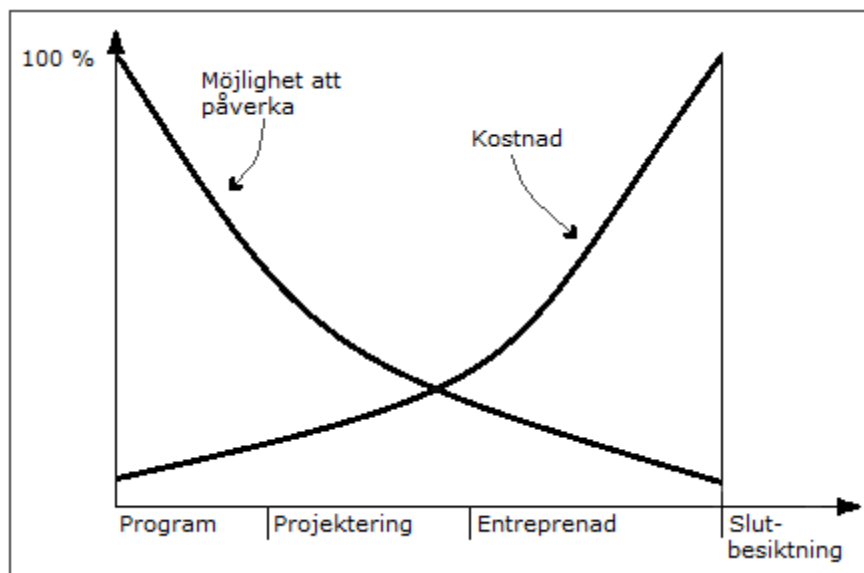
De främsta incitamenten för att bygga energieffektiva byggnader finns hos slutanvändarna av en byggnad, *förvaltaren* eller *brukaren*. Dessa aktörers och då framförallt brukarens möjligheter att påverka en byggnads utformning är dock väldigt begränsade. Trots att det är de som främst gynnas av en minskad energiförbrukning i en byggnad. Deras möjlighet att ge återkoppling av en färdig byggnads prestanda och utformning tillbaka upp i producentkedjan är ofta väldigt liten. Även om det är hos slutanvändarna som de största incitamenten återfinns för energieffektiva byggnader är detta ofta en ganska prioriterad fråga vid ett köp av bostad. Köpet av en bostad är vanligtvis den största ekonomiska investering som en människa gör under sin livstid och det är då ofta andra aspekter som vägs in i val av bostad t.ex. bostadens läge och bostadsområdets kvaliteter. Brukarens livsstil och användande av tekniska installationer påverkar en byggnads totala energiförbrukning stort (Levine, M. m.fl. 2007). Det finns dock ofta bristande incitament för brukaren att förändra sitt beteende vad gäller energianvändning framförallt i flerbostadshus då det är vanligt att kostnaden för använd elektricitet och värme ingår i hyran och därmed betalas av den som förvaltar.

Även olika mellanhänder i form av exempelvis *mäklare* spelar en viktig roll som barriär mot uppförandet av energieffektiva byggnader. De fungerar som en länk mellan byggherrar och eventuella köpare men även mellan fastighetsägare och hyresgäster. Mäklare kan även fungera som direktlänk mellan byggherren och eventuella brukare i de fall där byggherren själv förvaltar byggnaden. En mäklare lyfter sällan fram byggnaders energiprestanda utan lyfter oftare fram en byggnads övriga kvaliteter.

2.2 Byggprocessen

Den största miljöpåverkan sker under en byggnads bruksfas, vilket gör det väldigt viktigt att man tidigt i planeringsstadiet räknar på en byggnads kostnad och miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv (Byggkommissionen, 2002). Tidigt i projekteringskedet fattas en rad beslut

som får avgörande betydelse för projektet vad gäller kostnader, kvalitet och hållbarhet. Det är vid detaljplaneskedet och tidigt i projekteringen som möjligheten att påverka projektets avgörande egenskaper är som störst (Figur 2). Utvecklingen i byggbranschen är däremot att allt mer resurser läggs i slutet av byggprocessen och allt mindre tid ges för projektering och planering av projektet. Till grund för utformningen av en byggnad ligger ofta uppskattade behov och önskemål som utvecklaren tillskriver de tänkta brukarna (Byggkommissionen, 2002). Möjligheten att följa upp hur detta motsvaras av de faktiska brukarnas behov och önskemål är ofta väldigt begränsad.



Figur 2. Möjligheten att påverka en byggnads utformning i relation till kostnaden i en byggprocess.

En annan del i problematiken i bygg- och fastighetssektorn i Sverige återfinns i det traditionella tillvägagångssättet vid fysisk planering som ofta genomsyras av det under 1980-talet utvecklade förhandlingsinriktade planeringsperspektivet. Problematiken i detta tillvägagångssätt ligger i det ofta begränsade utrymme som denna planering ger då olika intressegrupper och aktörsgrupper strävar efter att tillgodose sina egna intressen i planering och att det mer än ofta därför blir kompromisslösningar (Khakee, 2000). Det var utifrån denna problematik som Bygga-bo-dialogen initierades som en tänkbar lösning för att öka hållbarhetsvärdena i bygg- och fastighetssektorn.

3 Bygga-Bo-Dialogen

Miljövårdsberedningen hade 1998 fått i uppdrag av regeringen att undersöka nya arbetsformer som syftade till att främja arbetet med hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn. Dialog med bygg- och fastighetssektorn var det förslag beredningen lade fram vilket mynnade ut i det som kom att kallas Bygga-bo-dialogen. Bygga-bo-dialogen var ett frivilligt samarbete mellan olika aktörer involverade i bygg- och fastighetssektorn. Arbetet i dialogen syftade till att man gemensamt skulle nå längre än rådande lagar och regler. Målet med arbetet var att tillgodose hela hållbarhetsbegreppet såväl sociala-, ekonomiska- som ekologiska aspekter. Det finns dock ett fokus inom bygga-bo-dialogen att arbeta med ekologiska-aspekter av hållbarhet, vilket konkretiseras i visionen för Bygga-bo-dialogen: "*Det gemensamma målet är att före 2025– inom en generation – nå en hållbar bygg- och fastighetssektor främst inom tre prioriterade områden; inomhusmiljö, användning av energi och användning av naturresurser.*"(Bygga-bo-dialogen, 2008).

Deltagande aktörer i bygga-bo-dialogen har varit kommun, länsstyrelse, regering och aktörer från näringslivet aktiva inom bygg- och fastighetssektorn. En gemensam överenskommelse fattades 2003 mellan regeringen och övriga bygga-bo aktörer. Överenskommelsen innefattade ett flertal åtaganden indelade i sju kärnområden:

1. Planera för ett hållbart samhällsbyggande
2. Se till helheten och hela byggnadsverkets livscykel
3. Skapa en effektiv och kvalitetsstyrd bygg- och fastighetsförvaltningsprocess och nya garantiformer för hållbar utveckling.
4. Förvalta byggnadsverk med energi- och miljöhänsyn
5. Klassificera byggnader
6. Forska, utveckla och utbilda för en hållbar bygg- och fastighetssektor
7. Följa upp och utvärdera

Genom att skriva under överenskommelsen åtar sig aktörerna att vidta konkreta åtgärder inom de kärnområden som är aktuella utifrån aktörens verksamhetsområde. Dessa åtgärder ska leda till att den gemensamma visionen för arbetet kan nås.

Inom Bygga-bo-dialogens kärnområde *Planera för ett hållbart samhällsbyggande* startades en arbetsgrupp som koncentrerade sitt arbete kring samhällsbyggandets processer. Problematiken som man i sitt arbete såg kring nuvarande planeringsmetoder var att de ofta leder till ett fokus på de olika delarna, förhandling och ett säkerställande av egenintressen vilket i sin tur leder till resursslöseri och ger lösningar som ingen part är helt nöjd med. Arbetsgruppen såg ett tydligt behov av nya arbetsmetoder för att lyckas med visionen om ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande (Boverket, 2004). En planeringsprocess innebär ofta svåra avvägningar mellan samhällets intressen och enskilda, privata intressen, vilket man i arbetsgruppen ansåg skulle göras genom en konstruktiv dialog för att på så vis undvika flera av de negativa bitar som finns i vanligt förekommande planeringsmetoder. Det förslag som arbetsgruppen inom ramen för bygga-bo-dialogen lade fram för att uppnå ett mer hållbart och långsiktigt samhällsbyggande är en ny planeringsmetod som man kallar Det Goda Samtalet (DGS) (*Åtaganden för hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn*). Projektet DGS lyfts, av bygga-bo-dialogens aktörer, fram som ett av tre projekt inom bygga-bo-dialogen som anses vara speciellt viktiga (Dahlberg, 2009).

Regeringen meddelade i april 2009 att bygga-bo-dialogen skulle avvecklas då den inte skulle få fortsatta statliga medel. Detta meddelande mottogs med besvikelse från flera av bygga-bo-dialogens

aktörer som meddelat att de är intresserade av en fortsättning även utan regeringens stöd (Boverket, 2009). Resultatet från en slutbedömning (Dahlberg, 2009) för bygga-bo-dialogens projektperiod 2007-2009 visade att dialogen påverkat de åtgärder som aktörerna genomfört, både genom att de blivit mer ambitiösa eller tidigare lagts men också genom att åtgärder gjorts som inte hade kommit till stånd utan dialogen. I slutbedömningen anses bygga-bo-dialogen vara ett klart samhällsekonomiskt lönsamt initiativ. Flera av bygga-bo-dialogens projekt lever efter 2009 vidare på egen hand utan stöd från regeringen.

3.1 Det Goda Samtalet

Det Goda Samtalet (DGS) är en dialogbaserad planeringsform som går ut på att man tidigt i planeringsprocessen skapar god dialog mellan olika aktörer inom bygg- och fastighetssektorn för att på så sätt främja en resurseffektivitet och långsiktigt hållbar samhällsplanering.

Grunderna som Det Goda Samtalet skall utgå från beskrivs i Figur 3.



Figur 3. Det Goda Samtalets grundprinciper Källa: Boverket, 2004

I DGS ska det även involveras en attraktiv aspekt i kombination till de övriga aspekterna som vanligtvis definierar hållbarhetsbegreppet. Anledningen är att ett bostadsområde måste uppfattas som attraktivt av boende och besökare för att kunna vara hållbart.

DGS är ingen fastlagd metod utan snarare ett förhållningssätt till ett arbete som utgår från en god dialog mellan olika aktörer, där åsikter och argument delas och bemöts utan konfrontation (Teder, 2009). Det Goda Samtalet kan därför ta många olika uttryck beroende på de specifika planeringssituationer där den används. Det var från början i 2004 fyra kommuner; Karlstad, Hofors, Kalmar och Malmö, som åtog sig att arbeta med Det Goda Samtalet. Metoden har i dessa kommuner använts i planeringsprocesser mellan många olika aktörer t.ex. mellan kommun och byggherrar, mellan kommun och myndighet samt mellan kommun och medborgare. Under 2007 blev även Stockholms stad och Göteborgs stad bygga-bo-aktörer och har startat olika byggnadsprojekt där DGS används.

4 Västra Hamnen

Västra Hamnen i Malmö är ett gammalt industriområde som har skapats genom successiva utfyllnader i havet under perioden 1948- 1987. Kommunen köpte 1997 största delen av området och blev med det en av de största markägarna i Västra Hamnen. Detta gjorde att kommunen hade möjlighet att aktualisera sina idéer om utveckling av stadens hamnområden (Klintberg, 2001).

Målet med Västra Hamnen var att bygga ut området till en ny egen stadsdel med ett eget utbud av service, bostäder och arbetsplatser. I översiktsplanen (ÖP 2013) för Västra Hamnen som antogs 2000 beskrivs en utveckling av Västra Hamnen mot ett område med innerstadskaraktär i form av småskalighet. Den första etappen i exploateringen av Västra Hamnen var bostadsområdet Bo01, som byggdes till den europeiska bomässan som hölls i Malmö under 2001. Översiktsplanen kompletterades 2003 med dokumentet *Utbyggnadsstrategi för Västra Hamnen*, ett samrådsförslag innehållande generella riktlinjer för det fortsatta arbetet med kvalitetsprogram och detaljplaner i Västra Hamnen. Här beskrivs en successiv utbyggnadsstrategi för området där nybyggda, någorlunda kompletta bostadsområden skall komplettera befintlig bebyggelse. Ambitionen är att Västra Hamnen skall göras till ett nationellt exempel på ekologiskt hållbar stadsutveckling, men där arbetet med miljöfrågorna ska utgå från en helhetssyn där människan sätts i centrum. Det ska ges stort utrymme för sociala aspekter så som trygghet och en attraktiv utformning av området (*Utbyggnadsstrategi – för Västra Hamnen*, 2003).

Malmö Stad har i programmet *Mål och gestaltungsprinciper för Västra hamnen* från 2007 sammanfattat och dokumenterat den planeringsinriktning som arbetet i området har haft från början. Man beskriver i programmet ett behov av att nedteckna den tidigare ej dokumenterade kunskapen om mål och principer som genomsyrat utbyggnaden av Västra Hamnen från första början. Programmet syftar även till att ge vägledning i den fortsatta exploateringen av området. De fem stadsbyggnadsmål som legat till grund för det tidigare arbetet i Västra Hamnen och som även ska vara vägledande i den fortsatta utbyggnaden lyfts fram i programmet.

Dessa fem stadsbyggnadsmål är:

1. Nationellt exempel på hållbar stadsutveckling
2. Kunskapsstad
3. Mötesplatser
4. Den blandade staden genom ett stort utbud av serviceinrättningar
5. Övriga aspekter och attraktivitet i det offentliga rummet

Det är framförallt behovet av en mer konkretare beskrivning av dessa stadsbyggnadsmål som ligger till grund programmet vilket man försöker göra genom att lyfta fram konkreta mål för vad hållbart stadsbyggande är när det gäller social-, ekonomiska- och ekologiska hållbarhetsaspekter.

År 2008 var antalet invånare ca 3100 personer och ca 6500 sysselsatta i Västra Hamnen. Tanken är att det så småningom ska vara ca 15000 invånare och lika många sysselsatta i området (*Västra Hamnen i siffror 2008*). Utbyggnadsprocessen av Västra Hamnen började med invigningen av Bo01-området 2001 och har därefter fortsatt i bostadsområdena Flagghuset och Fullriggaren.

4.1 Bostadsområdet Bo01

Bostadsområdet Bo01 var ett utställningsområde till den Europeiska Bomässan som hölls i Malmö 2001. Bomässan var först kallad BO2000 och tänkt att vara belägen på Ön i Limhamn, men med den potential som Västra Hamnens läge innebär, centralt i Malmö, så flyttades bomässan hit och döptes om till Bo01. Bostadsmässan skulle fungera som startskott i den omvandling av Västra Hamnen från industriområde till en ny innerstadsmiljö (Olsson, 2001) som kommunen planerade och skulle samtidigt fungera som motor i Malmös fortsatta utveckling mot en ekologiskt hållbar stad (Nilsson, 2001). Temat för bomässan blev "Framtidsstaden i det ekologisk hållbara informations- och välfärdssamhället". Man skulle i Bo01 visa på en hållbar och klimatneutral stadsdel, med energieffektiva bostäder vars energibehov täcktes med 100 % lokal producerad förnyelsebar energi. En av grundidéerna för mässan var även att visa på hur gammal uttjänt industrimark kunde utnyttjas och återanvändas till ekologiskt hållbar stadsbebyggelse (Klintberg, 2001). Området fick stort ekonomiskt stöd till sina satsningar på ekologisk hållbarhet och då främst genom Lip-bidrag (Lokala investerings programmet) som gav ett totalt bidrag på ca 250 miljoner kronor.

Under hela byggprocessen av Bo01-området arrangerades det gemensamma möten där byggherrar, kommunen och Bo01-mässan diskuterade utformningen av detaljplanen och områdets utformning. Man skapade i detta forum ett kvalitetsprogram innehållande krav som skulle ligga till grund för projekteringen och byggandet av Bo01-området. Detta samarbete mellan aktörerna syftade bl.a. att få alla inblandade att dela den ambitionsnivå som man beslutat för området, för att på så vis nå ett gott resultat (Larsson, 2001).

4.1.1 Bo01s Kvalitetsprogram

För att förverkliga de ambitioner man hade för Bo01-området syftade kvalitetsprogrammet (Dalman, 2002) till att:

- ge byggherrarna en gemensam grundläggande basstandard som säkrar stadsdelens attraktivitet och kvalitet på kort och lång sikt
- vara ett operativt instrument för att uppnå Malmö Stad och byggherrarnas ambitionsnivå för den nya stadsdelen
- säkra en mycket hög kvalitet i stadsdelens miljöprofil så att området blir ett internationellt ledande exempel på miljöanpassning av tät stadsbebyggelse och kan fungera som motor i Malmös omställning till ekologisk hållbarhet
- säkra samhällsintressen som tillgänglighet, säkerhet, resurseffektivitet, kretsloppsanpassning, biologisk mångfald på samma gång som stadsdelen utvecklas till en god livsmiljö för människor
- säkra en mycket hög kvalitet i arkitektonisk utformning och design

För att säkerställa dessa ambitioner ovan finns flertalet krav medtagna i kvalitetsprogrammet som de involverade aktörerna ska uppfylla. För varje krav finns beskrivet en kravnivå och vem som är ansvarig. Kvalitetsprogrammet involverades i markupplåtelseavtalen vilket gav det civilrättslig status, dock utan sanktionsmöjligheter kopplade till avtalet. Genom kvalitetsprogrammet åtar sig alla inblandade i processen att garantera att uppfylla den gemensamma ambitionen och lägsta kvalitetsnivån för området beträffande arkitektoniskt uttryck, material, teknik och utförande.

Uppföljning och utvärdering av kvalitetsprogrammet skulle ske enligt åtgärds katalogen i det då gällande programmet "Ekologiskt hållbart byggande i Malmö". En del i betydelsen av kvalitetsprogrammet visar sig i intervjuer gjord med byggherrarna på Bo01. Där det visade sig att de byggherrar som deltagit i framarbetandet av kvalitetsprogrammet i större grad tänkte på

ekologiska värden i utformningen av sina projekt jämfört med de byggherrar som inte deltagit i detta arbete (Larsson och Wallström, 2005).

4.1.2 Utvärderingar av Bo01-området

Samhällsekonomiska bedömning

En samhällsekonomisk bedömning (Anderstig och Nilson, 2005) beskriver Bo01-området genom en översiktlig exploateringskalkyl som visar ett positivt netto för det kommunalekonomiska utfallet på mellan 2-24 miljoner kronor. Där utfallet är beroende av den fortsatta utbyggnadstakten i Västra Hamnen, där högst nettovinst ges vid det snabbare utbyggnadsscenarioet. Denna bedömning anser även att Bo01:s värde som kollektiv nytthet är svårbedömd, men att den ofta blir undervärderad och att i takt med Västra Hamnens utveckling kommer att öka.

Uppföljning av Bo01s hållbarhetsaspekter

Ett examensarbete (Stjernhav, 2002) utvärderade det byggda resultatet utifrån de exempel på hållbarhet som Bo01s chefsarkitekt Klas Tham upprättat i form av 26 st hållbarhetsaspekter. Dessa hållbarhetsaspekter är indelade i tre kategorier;

- mätbara aspekter
- mer svårbara mänskliga aspekter – sinnliga, emotionella, mentala
- mer svårbara mänskliga aspekter- sociala

I arbetet undersöktes 22 av dessa aspekter på hållbarhet och visade att 20 av de 22 undersökta aspekterna kunde anses vara tillgodosedda och bland dessa 11 som ansågs vara väl tillgodosedda (Bilaga 2). En reflektion som görs i denna uppföljning är att vissa aspekter är lättare att tillgodose och kombinera tillsammans med andra aspekter än vad andra är. Vissa aspekter lyfts fram som speciellt svåra att kombinera ex. *sydvända hus och planmönster och byggnadsvolymer som hindrar vindens framfart och främjar lä*. En slutsats i uppföljningen är vikten av att konkretisera hållbarhetsaspekterna till hållbarhetsrelaterade planindikatorer som möjliggör kvalitativ eller kvantitativ uppföljning. Vilket skulle göra det möjligt att följa upp och utvärdera byggresultatet. Det styrks genom rapporten att mätbara indikatorer tenderar att prioriteras före mer svårbara indikatorer av byggherrarna.

Energiuppföljningar av Bo01

En energiutvärdering (Nilsson, 2003) som gjordes på Bo01-området under åren 2001-2003 visade att ingen av de undersökta fastigheterna klarade kvalitetsprogrammets krav på en energiförbrukning om högst 105 (kWh/m² BRA år). Jämfört med den energiberäkning som gjordes under projekteringen så låg den uppmätta energiförbrukningen 40-60% högre för de flesta fastigheter. Rapporten ser tydliga indikatorer till att den stora skillnaden mellan beräknad och uppmätt energiförbrukning till viss del kan tillskrivas det beräkningsprogram (ENORM) som användes. Detta program gav alltför låga beräknade värden för fastigheternas energibehov främst genom att det överskattade utnyttjandet av solenergi men även genom brister i använda indata så som inomhustemperatur och köldbryggors inverkan.

Resultatet av uppföljningen gav ett medelvärde av den totala energiförbrukningen för tre fastigheter som inte använde sig av värmeåtervinning på 186 (kWh/m² år) och 127 (kWh/m² år) för de fyra fastigheter som hade värmeåtervinning. De tre fastigheter som hade klart högst energiförbrukning inkluderades inte i dessa medelvärden då de bedömts ha haft så pass stora problem i olika skeden vilket gjort att de ansågs avvika från "normal" drift.

I en energiutvärdering (Bagge, 2007) av Bo01 med mätvärden från 2005 gavs ett medelvärde för den totala energiförbrukningen på 119 (kWh/m² år). De tre fastigheter som uteslöts i rapporten från

2003 har haft fortsatta problem, vilket gör att de utesluts även i denna rapport. Av de medtagna fastigheterna är det bara en av de undersökta nio fastigheterna som klarar kravet på 105 (kWh/m² år). Jämförelser mellan dessa båda energiutvärderingar visar dock på en tydlig trend att energiförbrukningen minskat för de flesta fastigheter.

Slutsatser som är gemensamma för dessa båda utvärderingar är vikten av tillgång till specifika data för energi som används till olika ändamål. Ett exempel som lyfts fram är att ha uppgifter på andelen fjärrvärme som används till tappvarmvatten respektive uppvärmning, ett annat exempel som lyfts fram är att ha specifik data för elektricitet uppdelad i fraktionerna hushållsel och fastighetsel. Denna uppdelning av energiförbrukningen saknas för de flesta fastigheter, vilket gör det svårt att felsöka var bristerna som leder till en hög energiförbrukning finns i fastigheterna. Det innebär även svårigheter att se vad i energiförbrukningen som kan relateras till brukarnas beteende och vad som kan relateras till byggnadernas fysiska kvaliteter.

4.2 Flagghusen

Bostadsområdet Flagghusen, även kallat Bo02, är den andra etappen i Malmö Stads exploatering av Västra hamnen. Ambitionen var att genom en stark hållbar profil fortsätta i den anda mot en hållbar stadsdel som man initierade med Bo01-området. Förutsättningarna skiljde sig dock kraftigt åt mellan dessa båda etapper. Bo01 var ett speciellt projekt i och med att det byggdes för den europeiska bomässan och det hade därför framförallt helt andra ekonomiska förutsättningar än vad som var fallet i etapp två Flagghusen. Men trots andra ekonomiska förutsättningar skulle det fortfarande byggas med hög kvalitet och hållbarhet. Kommunen angav en övergripande målsättning för området att det inom konventionella ekonomiska ramar skulle byggas bostäder med hög kvalitet och till rimliga kostnader. Ett mål med området var även att det skulle byggas 60-70% hyreslägenheter. Vilket innebar att man genom bostäderna i Flagghusen skulle bredda Västra Hamnens bostads utbud då Bo01 resulterat i relativt stor andel dyra bostadsrätter.



Figur 4. Bostadsområdet Flagghusens placering i Västra Hamnen. Källa: www.malmo.se

För att lyckas få till bostäder med hög hållbarhet till rimliga priser valde kommunen att genom sitt åtagande i bygga-bo-dialogen använda planeringsmetoden Det Goda Samtalet (DGS). Man ville genom användandet av denna metod få till en tids- och resurseffektiv process, där ett ökat samarbete genom god dialog skulle leda till att man kom fram till gemensamma lösningar som skulle leda till ett område som tog till vara på ekologiska-, sociala- och ekonomiska hållbarhetsaspekter. Att flera byggherrar involverades i byggnadsprocessen skulle möjliggöra ett gemensamt etablerande och resultera i en tidseffektiv etablering av ett nytt komplett bostadsområde (Dalman, mfl. 2010).

4.2.1 Det Goda Samtalet vid Flagghusen

Arbetet med metoden Det Goda Samtalet i Flagghusen startade under våren 2004. Det var första gången som metoden användes i Malmö även om man använt en liknande arbetsform i arbetet vid Bo01. Dialogen bedrevs mellan kommunen och 13 stycken byggherrar samt en medborgarpanel. Byggherrarna som deltog i processen har varit alltifrån stora och väletablerade till väldigt små och nystartade byggherreföretag.

I DGS-processen för Flagghusen fokuserades arbetet kring fyra aspekter av hållbarhet:

- Hög arkitektonisk kvalitet
- Social hållbarhet – flexibel utformning av bostäder, trygghet och säkerhet samt mötesplatser.
- Ekonomisk hållbarhet – bostäder till rimliga kostnader genom en effektiv och omsorgsfull process.
- Ekologisk hållbarhet – med fokus på energieffektivitet, fuktsäkring, utfasning av giftiga ämnen, hög biologisk kvalitet, fastighetsnära källsortering och lokal dagvattenhantering.

Arbetsprocessen

Arbetsprocessen för en traditionell exploateringsprocess kan beskrivas som ett linjärt händelseförlopp med tre faser som följer på varandra. En inledande *planeringsfas* följd av en *genomförandefas* för att slutligen gå in i en *byggfas*. Dessa tre faser återfinns även i DGS-processen, men här är tanken att undvika den traditionellt linjära arbetsgången och istället låta de olika faserna med större utbredning gå in i varandra (Ranger, 2006). Detta tillåts bland annat genom att byggherrarna i DGS-processen involveras redan i framarbetandet av detaljplanen, något som annars traditionellt görs av kommunen.

Tanken från kommunens sida var att byggherrarna i ett tidigt skede skulle börja rita på sina projekt, så att fastigheternas framväxt skedde sida vid sida med framarbetandet av detaljplanen. Men det blev inte så, då byggherrarna höll sig passiva i det inledande arbetet. I en rapport (Ranger, 2006) utvärderas den inledande delen av arbetsprocessen. I rapporten beskrivs att det initiala arbetet av processen kom att präglas av ett moment 22 där byggherrarna höll sig passiva i dialogen och ville invänta markanvisningsavtal från Fastighetskontoret innan de började skissa på sina projekt. Fastighetskontoret kunde i sin tur inte ge ut några markanvisningsavtal då detaljplanen inte var färdig och Stadsbyggnadskontoret kunde inte färdigställa planen då byggherrarna höll sig passiva. Orsakerna som lyfts fram till denna trögstartade inledning är främst den osäkerhet som fanns över användandet av en tidigare oprövad arbetsmetod. Samtidigt försökte kommunen få till bildandet av en byggherregrupp i detta inledande skede av arbetet, vilket aldrig blev av då detaljplanen arbetades fram. Det var först när markanvisningsavtalet var på plats som byggherregruppen kom till, men då var även arbetet med detaljplanen över. Detta förklaras i rapporten genom att byggherrarna innan markanvisningsavtalet var på plats ansåg sig sakna tillräckliga incitament till att binda sig till de övriga projekten i en byggherregrupp innan den egna tomten var klar. Denna inledande osäkerhet och passivitet som fanns kring arbetsformen och processen i början skingrades desto längre arbetet fortgick och i takt med att man blev mer van vid arbetsformen (efter Ranger, 2006).

Tidsplanen för DGS-processen har varit en viktig del i arbetet vid Flagghuset. En tanke med att använda DGS som metod var att få till en tidseffektiv process där man undvek en lång och utdragen byggfas, som varit fallet vid Bo01. Tidsplanen har ändrats och blivit förskjuten av olika anledningar under arbetets gång. En tidig och överskådlig tidsplan från 11 maj, 2004 angav att:

- detaljplanearbetet skulle vara klart vid årsskiftet 04/05
- byggstart var satt till mars 2005.

Denna tidiga tidsplan förändrades och i en plan från 24 januari, 2006 angavs istället att:

- planarbetet avslutades i nov 2005
- byggstarten var satt till december 2005

Byggstarten som den står angiven i den senare tidsplanen blev förskjuten ytterligare och byggnationen påbörjades av de flesta byggherrar under 2006.

Möten och workshops anordnades i stort sett varannan vecka under den ungefär två år långa processen. I det inledande arbetet under maj och juni 2004 hölls fyra workshops, där det för varje workshop fokuserades på speciellt ämnesområde. De fyra områdena som behandlades var *Ekonomi*, *Stadsplanen* och *Produktion och tidsplan* samt *Hållbarheten*.

Under workshop 4 kom några viktiga hållbarhetsfrågor fram som Malmö Stad och byggherrarna beslutade att arbeta vidare med: *Gemensamhetsanläggningar* (avfall, dagvatten, energi m.m.), *Planen* (parkering, grönytor, biologisk kvalitet m.m.) *Det sociala* (grundanpassning, trygghet, säkerhet m.m.) och *Produktion* (gemensam pålning, upphandling m.m.). Man delade därefter upp sig i fyra arbetsgrupper som under hösten 2004 fokuserade på ett av dessa områden, där man skulle bereda frågor till byggherregruppen. Detta arbete resulterade i ett antal mål och krav som

tillsammans kom att utgöra hållbarhetsöverenskommelsen för Flagghusen.

4.2.2 Hållbarhetsöverenskommelsen

De medtagna målen är definierade kring ekologiska-, ekonomiska- och sociala- samt arkitektoniska aspekter på hållbarhet. Hållbarhets överenskommelsen motsvarar Bo01s kvalitetsprogram, men är inte inskrivet i varken markanvisningsavtal eller köpeavtal. I Flagghusens markanvisningsavtal finns istället ett hängavtal till bygga-bo-dialogen där det står beskrivet att man skall arbeta med dessa hållbarhetsfrågor. I köpeavtalen mellan byggherrarna och kommunen förbinder sig byggherrarna att använda programmet "Ekologiskt hållbart byggande i Malmö". Genom att följa programmets åtgärds katalog som ger förslag på åtgärder vid byggande och som även syftar till att byggherrarna gör egna uppföljningar vid olika steg i byggprocessen. I köpeavtalen förbinder sig även köparen (byggherren) att följa de krav och riktlinjer som finns beskrivna i "Miljöprogram för Malmö stad 2003-2008" vilka utgår från Malmö Stads arbete med de nationella miljömålen. Överenskommelsen godkändes den 21 juni 2005 vid ett byggherremöte och kompletterades med förtydliganden rörande några av målen den 26 augusti samma år.

Hållbarhets överenskommelse

Ekologiska aspekter

- Låg energianvändning (total energianvändning, inkl hushållsel, får inte överstiga 120 kWh/m²/BRA temp/år).
- Sundare inomhusmiljö när husen byggs med fuktkontroll och giftiga ämnen minimerats (det så kallade BASTA-systemet).
- En viss andel av tomtytan ska vara grön (den så kallade "grönytefaktor" tillämpas).
- Ett visst antal gröna punktinsatser görs för att förbättra den biologiska mångfalden.
- Fastighetsnära källsortering av avfall – behållare på varje gård.

Ekonomisk aspekt

- Hyreslägenheterna ska upplåtas till "rimlig kostnad". (Omkring 1300 kr/m²/år, 2008).

Sociala aspekter

- Basutformning av bostadshusen gör dem användbara i livets olika skeden, här ska det gå att bo kvar. Krav utöver Boverkets Byggregler.
- Trygghet – området är utformat och planerat för att skapa en trygg närmiljö.

Arkitektonisk aspekt

- Varierad arkitektur – urskiljbara fasadlängder om högst 25 meter ger en mänsklig skala.

Hämtad från boken Det Goda Samtalet om Flagghusen (Dalman, Eva, Månsson, Monika, Hansson, Lotta (Red) 2010)

Flera av dessa mål och krav innehåller delkrav och andra relaterade åtaganden.

Ekologiska aspekter

När det gäller målet om *effektiv energianvändning* så innebar detta målområde att förutom klara kravet på max 120 (kWh/m²/BRA temp/år), även att *termografering* och *täthetsprovtagning* skulle genomföras på fastigheten och delges Stadsbyggnadskontoret.

Mål om *Fuktsäkert byggande* innebar att varje byggherre skulle utse en fuktighetsansvarig som i samarbete med Fuktcentrum på LTH utformar en kontrollplan med checklista och eventuellt en metodbeskrivning för projektet.

När det gäller *Materialval* så ska byggherrar ha en dialog med Miljöförvaltningen på Malmö stad. Inom detta område skulle även byggföretagen utse inköpare eller andra användare av byggmaterial som ska genomgå utbildning i BASTA-systemet.

Målet om *Biologisk kvalitet* innebar att byggherren utifrån en lista med förslag skulle välja att anlägga minst en biotop på sin inngård samt sätta upp minst tre holkar eller andra djurbon. Man skulle även välja arter av träd och buskar till sina gårdar som var fruktbarande och/eller nektargivande. Arbetsformen *grönytefaktorn* återanvändes från Bo01 där den introducerats för första gången i Sverige. Arbetsformen går ut på att en viss andel av tomtytan ska vara grön. Andelen grönt utgår från den andel av tomtytan som är bebyggd. Om exempelvis är bebyggd till 55% så ska grönytefaktorn vara 0,45, är tomten bebyggd till 50 % ska grönytefaktorn vara 0,5. Maxvärdet för grönytefaktorn vid Flagghusen är satt till 0,6. Grönytefaktorn räknas ut genom olika delfaktorer för gröna insatser, exempelvis har grönska på mark och vattenytor en delfaktor 1,0 medan grönska på tak och väggar har en delfaktor 0,8. Man räknar sedan samman delfaktorerna av olika gröna ytor och sätter detta mot tomtens totala yta.

Ekonomisk aspekt

Det slutgiltiga målet för hyresnivåer var att hyreslägenheterna skulle upplåtas till hyror på omkring 1300 kr/m²/år med basår 2008. Detta mål kontrollerades av Länsstyrelsen genom byggherrarnas ansökningar om investeringsbidrag. En bidragsform som man kunde söka fram till årsskiftet 2006/2007 vid upprättandet av hyresrätter till rimliga kostnader med en yta under 70m². Investeringsbidraget söks innan byggnaden är färdig. Länsstyrelsen fattar då ett preliminärt beslut om investeringsbidraget vilket blir ett definitivt beslut när byggnaden står klar. Den planerade hyresnivån kan ändras under byggnationen om så kallade objektsoberoende avvikelser kan styrkas. Avvikelser som inte har att göra med själva byggprocessen utan yttre förhållanden som att exempelvis pålning krävs. Målsättningen för hyresnivån för Flagghusen var under 2004 satt till 1200 kr/m²/år. Länsstyrelsen har under 10 år tillsynsansvaret för att hyresutvecklingen är skälig för de fastigheter som tagit del av investeringsbidraget.

Sociala aspekter

Programmet "Bättre för alla – basutformning av bostäder i nyproduktion" används för att göra bostäder användbara i livets olika skeden samt oberoende av nedsatt i rörlighet. En tillgänglighetskonsult på Malmö Stad ska granska ritningar i samband med bygglovsansökan och bygganmälan. Granskningen har enbart en rådgivande funktion.

4.2.3 Så blev området

De flesta fastigheter började att byggas under 2006 och stod färdiga under 2007. Ett par byggherrar blev av olika anledningar försenade i sitt färdigställande vilket gjorde att de sista fastigheterna blev bebodda så sent som hösten 2009.

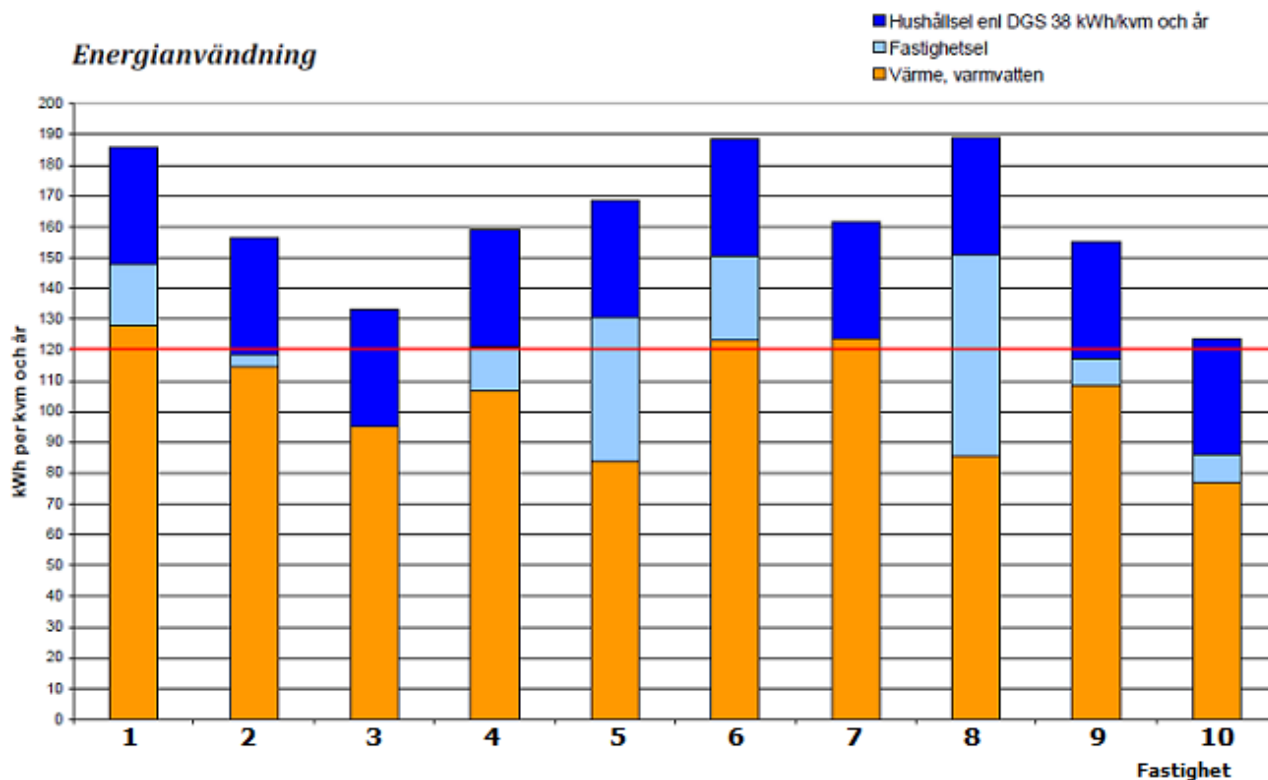
Flagghusen består idag av totalt 627 lägenheter varav 62% är hyresrätter, det finns även en förskola och under 2010 kommer ett LSS-boende för personer med funktionsnedsättning att öppnas. Områdets hyresrätter hade vid inflyttning under 2008 snitthyror omkring 1400 kr/m²/år (Dalman, mfl. 2010).

Energiuppföljning av Flagghusen

På uppdrag av Energikontoret i Skåne har WSP Environmental genomfört en energiuppföljning över Flagghusen. I en delredovisning av uppföljningen från december 2009 fastigheter för 11 av områdets totalt 13 fastighetsägare. De två kvarvarande fastighetsägarnas byggnader har inte haft två

eldningssäsonger vilket är en förutsättning för att en uppföljning kan göras.

För att göra mätningarna av de olika fastigheterna jämförbara bygger uppföljningen på antagna och bedömda värden för brukardata. I uppföljningen används 38 (kWh/ m² år) för hushållsel vilket är ett medelvärde från mätningar av använd hushållsel på Bo01-området (WSP Environmental, 2009, efter Nilsson, 2003). Man gör även liknande antagningar när det gäller varmvattenanvändning och innetemperatur. Resultatet från energiuppföljningen visar entydigt att de undersökta fastigheternas energiförbrukningen är större än vad energiberäkningarna anger och större än hållbarhetsöverenskommelsens mål på 120 (kWh/m² år) se Figur 6.



Figur 6. Normalårskorrigerad värmeanvändning, fastighetsel och hushållsel i förhållande till energikravet 120 (kWh / m² år) för området. Källa: WSP Environemntal, 2009

Det ger vid en sammanställning av resultatet att fastigheternas uppmätta energiförbrukning i medelvärde ligger 35% över målsättningen om max 120 (kWh/m²/BRA temp/år), med ett spann mellan 3% och 58% över. När det gäller den uppmätta energiförbrukningen satt mot den från början beräknade energiförbrukningen ligger medelvärdet för fastigheterna 50% över de beräknade värdena, med ett spann mellan 20% och 76% över (Tabell 1).

Det finns flera tänkbara felkällor till uppföljningen som diskuteras i delredovisningen från 2009:

- det är *för tidigt* att genomföra en uppföljning redan efter två år efter färdigställande då uttorkning av flera fastigheters fasader fortfarande sker, vilket ökar värmebehovet.
- *vinden har en större* inverkan i det vindutsatta läget som fastigheterna befinner sig i, än vad det räknats på i energiberäkningarna.
- det har *skett ändringar i isoleringsgraden och materialval* efter det att energiberäkningarna gjordes, vilket kan ha påverkat energibehovet i fastigheterna

Tabell 1. Uppmätt energiförbrukning mot beräknad energiförbrukning och målsättningen inom DGS.

	Beräknad energiförbrukning (kWh/m ² år) (WSP, 2009 efter Nillsson nov 2006)	Uppmätt energiförbrukning (kWh/m ² år) (WSP, 2009)	Uppmätt energiförbrukning mot beräknad energiförbrukning	Uppmätt energiförbrukning mot DGS målsättningen på 120kWh/m ² år
Medelvärde	108,2	162,1	1,5	1,35
Maxvärde	116	189	1,76	1,58
Minvärde	96	124	1,2	1,03

I delredovisningen lyfts det fram eventuella orsaker både påvisade och tänkbara som till viss del kan förklara resultatet;

- Injusteringsproblem när det gäller FTX²-inställningar och även återvinningsgraden av återanvänd värme ur frånluften.
- högre använd inne-temperatur än den beräknade
- läckage i fönster och källare
- eventuella och påvisade byggfel

Under ett uppföljningsmöte med DGS-gruppen den 10 maj 2010 presenterades resultatet från den gjorda energiuppföljningen. Under mötet beslutades det att WSP skulle tillåtas fortsätta med sina mätningar en säsong till. Detta för att kunna utesluta en del av avvikelser som man såg i mätresultatet för den första mätsäsongen 2008 och ersätta dessa med mer tillförlitliga värden från 2010. Det beslutades även att byggherrarna skulle delge WSP en del indata (BRA-area, fönsterarea, u-värden på installerade fönster) som behövs för bättre beräkningar.

Biologisk kvalitet vid Flagghusen

Det har inte gjorts någon vetenskaplig utvärdering över hur uppfyllelsen av målsättningen blivit när det gäller grönytefaktor eller gröna punkter, men en tävling kallad *Gröna Gårdar – Vilda Grannar* anordnades under sommaren 2009. Initiativtagare till tävlingen var Institutet för hållbar stadsutveckling (ISU) på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret på Malmö Stad. Tävlingen gick ut på att utse den innergård som på bästa och vackraste sätt främjade den biologiska mångfalden. Tävlingsjuryn som bedömde innergårdarna bestod av experter från Centrum för Biologisk mångfald, ISU, Lunds kommun och Naturskyddsföreningen.

Syftet med tävlingen var att visa på goda exempel på hur biologisk mångfald kan inkluderas i stadsmiljö. Tävlingen skulle även fungera som en kunskapsbyggande process, genom att juryn förutom att utse en vinnare bland innergårdarna även skulle diskutera förslag på tänkbara förbättringar av innergårdarna när det gäller planeringsunderlag, grönytefaktorer, gröna punkter och i överföringen från underlag till de faktiska gårdarna (ISU, 2009).

Resultatet av tävlingen var att ingen av Flagghusens innergårdar uppnådde de krav och mål som anges i områdets hållbarhetsöverenskommelse vad gäller biologisk kvalitet. Istället för utse en vinnare i tävlingen bland Flagghusens innergårdar utfärdar juryn istället hedersomnämning till sex innergårdar som enligt juryn innehåller spännande biotoper.

² FTX - Från- och tilluftsventilation med återvinning

4.3 Fullriggaren

Bostadsområdet Fullriggaren, även kallat Bo03, är som namnet avslöjar den tredje etappen i utbyggnaden av Västra hamnen. Även här har Det Goda Samtalet använts som arbetsform mellan kommun och tolv byggherrar. Arbetet startade under 2007 med en planerad byggstart under 2009. Men processen blev fördröjd ca ett år på grund av konjunktursvängningarna under 2008 då man tvingades att arbeta om markanvisningsavtalen vilket gjort att de flesta fastigheter börjar byggas under sommaren 2010.

I Fullriggaren kom byggherrarna in i arbetet efter det att kommunen arbetat fram en detaljplan över området. Den hållbarhetsöverenskommelse som man arbetade fram för Flagghuset har vid Fullriggaren återanvänts, med en del skärpta krav för att säkerställa höga

hållbarhetsvärden för området. Målet för exempelvis energiförbrukning har skärpts och sänkts jämfört med Flagghusens krav till 110 (kWh/m²/BRA temp/år).

Arbetet vid Fullriggaren användes som provprojekt för framarbetandet av Miljöbyggprogram Syd som då det togs i användning under 2009 ersatte det befintliga programmet "Ekologiskt hållbart byggande i Malmö". Miljöbyggprogram Syd arbetades fram i samarbete mellan Lunds kommun, Malmö Stads och Lunds Universitet.



Figur 7. Bostadsområdet Fullriggarens placering i Västra hamnen. Källa: www.malmo.se

5 Erfarenheter från Ett Gott Samtal om Flagghusen

Användandet av Det Goda Samtalet (DGS) skulle möjliggöra en kostnadseffektiv planeringsprocess som resulterade i ett bostadsområde av hög kvalitet och hållbarhet. Ett tillfredsställande slutresultat i det byggda området genom användandet av DGS som planeringsmetod är en av förutsättningarna för man att även i fortsättningen skall använda metoden. Sett ur ett mer långsiktigt perspektiv så är metoden ett grepp för att öka samarbete och kommunikation mellan olika aktörer i bygg- och fastighetssektorn. Metoden ska också ses som en kunskapsbyggande process som syftar till att öka kunskapen om hållbar utveckling och helhetsperspektivet när det gäller byggnadsprocesser och byggnader. I denna mening är det själva processen och inte slutresultatet produkten som är viktig. De kunskaper, kontakter och erfarenheter som skapats och delats i DGS-processen vid Flagghusen kommer även i fortsättningen att komma till nytta och användning genom de deltagande aktörernas fortsatta arbete vid framtida projekt. Vid ett försök att se hur användandet av metoden lyckats skapa förutsättningar för en framtida utveckling mot en långsiktigt hållbar bygg- och fastighetssektor är de deltagande personernas erfarenheter av arbetsprocessen centrala. Samtidigt är fortsatta utvärderingar av det byggda området av stor vikt för att kunna se eventuella brister i arbetsprocess och metod. Dessa utvärderingar kommer ligga till grund för fortsatt utveckling av metoden som en planeringsform för långsiktigt hållbart byggande vid framtida bostadsprojekt.

Följande avsnitt redogör för de deltagande aktörernas erfarenheter från arbetet med Flagghusenområdet. Informationen har hämtats från genomförda intervjuer med inblandade aktörer och ämnar besvara arbetets frågeställningar. Se Bilaga 1 för använda intervjuformulär.

5.1 Det Goda Samtalet som planeringsmetod

Hur ser de inblandades syn på DGS som metod ut, vilka styrkor respektive svagheter uppfattar man med processen?

Rapporten från 2006 (Ranger, 2006) beskriver att det inledande skedet av arbetsprocessen genomsyrades av stor osäkerhet kring arbetsformen och DGS-metoden. Osäkerheten skingrades ju längre arbetet fortgick, i takt med att man blev mer van vid arbetsformen. Majoriteten av de intervjuade byggherrarna tycker att deras inställning till DGS-metoden förändrats under arbetsgången och att den då främst förändrats till det bättre. Idag, ungefär tre år efter att projektet är avslutat har den övervägande majoriteten av de intervjuade byggherrarna och kommunala tjänstemännen, generellt goda till mycket goda erfarenheter av användandet av DGS som metod vid Flagghusen. Det är många positiva och en del negativa aspekter som kommer fram i intervjuerna. Förutom det som många nämner som en mycket rolig process kan följande områden lyftas fram:

Samarbete

Det ökade samarbete som kommer till stånd i DGS-processen är något som de flesta intervjuade nämner som positivt. Det ökade samarbetet kom till uttryck dels internt mellan byggherrarna dels internt mellan olika förvaltningar i kommunen men även mellan dessa två aktörsgrupper. Samarbetet ledde bland annat till att en gemenskap växte fram inom byggherregruppen. En byggherre beskriver det som att man initialt i byggherregruppen betedde sig som konkurrenter där man höll på sina egna projekt och inte delade med sig av dessa till övriga byggherrar. Men det förändrades utmed arbetsgången och i slutet var man mer som kollegor. Gemenskapen inom byggherregruppen ledde även fram till att man skötte marknadsföringen för området gemensamt. Det var även flera byggherrar som samordnade arbetsmoment under byggfasen, man genomförde gemensam pålning och schaktning och det genomfördes även gemensam upphandling av vissa byggmaterial. Samtidigt framhåller en annan byggherre att nivån på gemensamma upphandlingar varit för låg, och nämner att sådant samarbete kan vara svårt att utnyttja till fullo då det är väldigt

svårt att få tidsplanen i projekterings- och byggskedet för olika fastigheter att vara i fas.

Kunskapsutbyte

Det kunskapsbyggande arbetet bland både kommunrepresentanter och byggherrar skedde bl.a. i styrd form genom föreläsningar och workshops där särskilda områden lyftes fram, något som flera byggherrar nämner som mycket positivt med arbetsprocessen. Utbytet skedde även mer spontant inom aktörsgrupperna. Inom byggheregruppen var den heterogenitet av byggherrar utifrån olika många år i branschen och olika kunskaper och erfarenheter en förutsättning för ett sådant utbyte. Det ger flera små och helt nystartade byggherreföretag en möjlighet att lära av byggherrar med längre erfarenheter och större kunskaper av branschen. Flera av de mindre byggherrarna tar upp detta kunskap och erfarenhetsutbyte som väldigt bra med processen.

Förändrad inställning till varandra

Det är flera av de intervjuade som beskriver en förändrad inställning till den andra aktörsgruppen. Flera byggherrar menar att processen har lett till större insyn i kommunen och dess arbete. Många byggherrar antyder en nyfunnen respekt och förståelse för kommunens roll och arbetsuppgift. Vilket, enligt två byggherrar, har förstärkts genom den personliga kontakt man fått med flera kommunrepresentanter på olika förvaltningar. En tjänsteman på kommunen tycker att samarbetet med byggheregruppen gett en ökad insikt och förståelse för byggherrarnas roll och deras prioriteringar i byggprocessen och nämner som exempel att det alltid finns en kund.

Tidsåtgång kontra resursåtgång

Genom det stora antal möten som hölls under nära två års tid blir DGS-processen en väldigt tidskrävande process både för byggherrarna och kommunen. Här skiljer sig uppfattningen mellan de intervjuade personerna åt. Några byggherrar framhåller de många och regelbundna mötena samt kontinuiteten av de deltagande personerna som positivt med processen. Den regelbundenhet som fanns i personal och möten gjorde att man fick en personlig kontakt dels mellan byggherrar och kommunen och dels internt inom dessa aktörsgrupper. Medan en annan byggherre tycker att det var för många möten och framhåller att man måste se över hur man kan korta ner antalet av dessa möten för att få till en mer kostnadseffektiv process. Byggherren anser att en resurskrävande arbetsprocess slår olika hårt på små respektive stora byggherrar som har olika mycket resurser att lägga på enskilda projekt.

Det var ett tydligt mål från kommunens håll att man i arbetet vid Flagghusen ville ha en tidsplan som följdes, då man ville undvika en lång byggprocess med många ombyggnationer som var fallet för Bo01. De allra flesta av de intervjuade aktörerna är också av uppfattningen att den totala tidsåtgången för processen blev mindre än vad som är normalt vid en mer traditionell arbetsprocess. Den inledande planeringsfasen var mer tidskrävande än normalt, framförallt för byggherrarna som vanligtvis inte är med så tidigt i planeringsarbetet. Men diskussionerna i planeringsfasen gjorde att man löste flera frågor i ett tidigt skede vilket i sin tur ledde till en snabbare genomförandefas genom att arbetet med bygglovsbeviljande blev smidigare och snabbare än normalt. Vilket var ett resultat av att man redan diskuterat igenom flera av de frågor som normalt dyker upp i bygglovsansökningar. Det som även gör att genomförandefasen blir smidigare än normalt och som inte är beroende av DGS-metoden i sig var att Västra hamnen till viss del kan beskrivas som jungfrulig mark med få enskilda intressen. Normalt när det byggs centralt i en stad finns det många enskilda intressenter som ska få tycka till innan ett bygge kan tillåtas, vilket kan bli ett väldigt tidskrävande arbete med överklaganden och remissförfaranden. En kommunal tjänsteman frågar sig hur processen skulle göra sig i ett område med fler enskilda intressen än i Västra Hamnen, och diskuterar att DGS som metod kanske blir än mer viktig i ett sådant fall där det är flera olika intressen som måste vägas samman.

Detaljplanearbetet

Delaktigheten i arbetet med detaljplanen är något som de flesta byggherrar nämner som positivt. Man anser att planen blir bättre då den arbetas fram längs med de olika projekten. Tanken med att byggherrarna var med i detaljplanearbetet var dels att det skulle leda till att man fick en detaljplan som alla parter var nöjda med. Genom detta kunde avvikelser från planen undvikas i senare skeden. Nu blev det inte så, utan det krävdes trots att byggherrarna varit med i planearbetet ändringar i den satta detaljplanen.

Ett par byggherrar nämner att det inom byggherregruppen saknades kompetens som krävs för en sådan planprocess, en kompetens som kommunen besitter och att det därför blev en onödigt trög process. En byggherre säger att om processen skulle gjorts om med de erfarenheter man har idag då hade man involverat exempelvis arkitekter tidigare i arbetet med planen för att undvika en del av de missförstånd som uppstod. Detta går även ihop med kommunens önskan om att få byggherrarna att tidigt i processen börja rita och skissa sina projekt för att på så sätt kunna utveckla detaljplanen bredvid projekten. Enligt en annan byggherre insåg man, i byggherregruppen, inte vilken möjlighet man hade att påverka utformningen av planen i det inledande skedet. Som det nu blev, lades mycket tid på sakfrågor som exempelvis parkeringsnormer, vilket var bortkastat då det visade sig vara utanför de diskuterbara frågorna. Flera byggherrar efterfrågar här en tydligare agenda från kommunens sida över vilka frågor som är uppe för diskussion och vilka som inte är det. En byggherre nämner att deltagandet i en process utan en från början satt detaljplan innebär svårigheter för byggherrarna att ekonomiskt räkna på sin projekt. Vid en motsvarande traditionell process har man klara ramar i planen att förhålla sig till vilket gör det möjligt att räkna på projekten ekonomiskt. När detaljplanen tar form längs arbetet fortskridande innebär det att även ekonomin i de olika projekten måste hänga med.

Hållbarhets överenskommelsen

En byggherre nämner att det funnits oklarheter kring de olika mål som kom att involveras i detta dokument. Enligt byggherren fanns en stor förvirring i byggherregruppen huruvida mål hade "bör" eller "ska" kvalitet. En del mål diskuterades utifrån att de hade "bör"-kvalitet vilket senare visade sig vara "ska"-kvalitet. Även en annan byggherre kritiserar att målen i överenskommelsen inte är systematiserade för uppföljning och utvärderingar.

Sammanfattning

Med några få undantag är de flesta intervjuade personer väldigt positivt inställda till metoden Det Goda Samtalet och den genomförda arbetsprocessen vid Flagghuset. Det samarbete och erfarenhetsutbyte som DGS-metoden innebar framhålls som särskilt positivt. En tanke med DGS som metod är att genom en dialogbaserad planering få till en ökad förståelse och ett ökat samarbete över aktörsgränser. Utifrån detta perspektiv får arbetet med DGS som metod anses vara lyckat då dessa mål uppnåtts. En byggherre framhåller en önskan om att fler kommuner borde använda arbetsformen och anser att Malmö Stads arbete borde fungera som ett föredöme för andra kommuner.

Flera av de negativa delarna av processen som kommer fram i intervjuerna har sin förklaring i att det var första gången som denna metod användes och att arbetsformen för de inblandade var någonting helt nytt och oprövat. Svårigheten att få byggherrarna att rita och skissa på sina projekt har delvis sin förklaring i osäkerheten och ovanan kring den nya metoden. Som en byggherre nämner så är första gången trots allt första gången och man skall absolut utvärdera DGS-processen med det i åtanke. Men det blir då desto viktigare att utvärdera arbetet till fullo, både vad gäller processen och det byggda resultatet för att kunna dra lärdom till framtiden om vad man gjorde bra och vad som fungerat mindre bra.

5.2 Barriärer för en ambitiösare hållbarhetsöverenskommelse

En tanke med DGS som metod är att ett gott samarbete och en god dialog ska leda till att man når långsiktiga hållbarhets lösningar som annars inte skulle blivit möjliga. Ambitionen var att göra Flagghusen till ett bostadsområde med hög kvalitet och hållbarhet till en rimlig kostnad. Det låg till grund för arbetet med den målsättning som resulterade i Flagghusens hållbarhetsöverenskommelse. En intressant aspekt är att titta på det bakomliggande resonemang som gjorde att man till slut enades kring de mål som blev medtagna i överenskommelsen. Det är dessutom intressant att urskilja eventuella barriärer i arbetsprocessen som gjort att man inte kunde enas om en ambitiösare målsättning.

Vilka barriärer fanns för att målsättningen skulle blivit ambitiösare?

Den absoluta majoriteten av de intervjuade tycker att målen i hållbarhetsöverenskommelsen för Flagghusen var ambitiösa. De skäl som kommer fram vid intervjuerna till att målsättningen kom att bli som den blev handlar främst om de ekonomiska förutsättningar som området hade. Det faktum att bostäderna skulle upplåtas till rimliga kostnader omnämns i många intervjuer som ett stort skäl till att även målsättningen i överenskommelsen hamnade på en rimlig nivå, vilket även skulle göra det möjligt för alla att uppnå målen.

Ekonomi

Flera byggherrar nämner att taket på hyrorna i kombination med att priset på marken var satt till fullpris gav projekten ganska klara och strama ekonomiska ramar att röra sig inom. En byggherre menar att kommunens prissättningen av tomträtterna utifrån BTA (Bruttototalarea), fastighetens ytterarea, innebar dåliga incitament för byggherrarna att använda mycket isolering i byggnaderna. Om kommunen istället hade tagit betalt för reell boarea, den invändiga bo-arean, så hade detta inneburit större incitament att använda mer isolering.

De ekonomiska ramarna medförde att inga kostnadsdrivande åtgärder kunde involveras i projekten. Här tittade man mycket på vad som kostat extra i arbetet vid Bo01 och valde bort sådant som varit kostnadsdrivande som exempelvis avfallskvarnar. Man valde dessutom att inte arbeta lika omfattande med dagvattenhantering vid Flagghusen som man hade gjort vid Bo01.

Bo01

Utifrån erfarenheter från Bo01s kvalitetsprogram, ville man i Flagghusen ha ett mer lätthanterligt antal mål. Bo01s kvalitetsprogram innehöll många olika krav och många av dessa var av kvalitativ karaktär. Detta var en bidragande orsak till att man till slut enades kring de nio mål som finns medtagna i överenskommelsen. Även den dåliga måluppfyllelsen vid Bo01 påverkade arbetet med målsättningen för Flagghusen och då främst gällande resultaten om föregångarens höga energiförbrukning. Man satte i Flagghusen medvetet en högre tillåten kravgräns när det gäller energiförbrukning än vad man gjort vid Bo01, eftersom man ville undvika den dåliga måluppfyllelsen och valde en gräns som man ansåg var möjlig att nå. En månad efter det att man hade enats om hållbarhetsöverenskommelsen för Flagghusen kom en ny uppföljning av energiförbrukningen för Bo01 som visade på en klar förbättring av energiförbrukningen i områdets fastigheter. Uppföljningen visade på ett mycket bättre resultat jämfört med tidigare energiuppföljningar som varit vägledande vid bedömningen av en rimlig kravnivå för Flagghusen. En tjänsteman menar att om man vetat om resultatet i denna uppföljning innan godkännandet av hållbarhets överenskommelsen så hade målet för energiförbrukning kunnat sättas högre vid Flagghusen .

Frivilligt deltagande

Frivilligt deltagande kommer fram i intervjuerna som en förutsättning för DGS-processen, vilket

skulle kunna ges som skäl för att målsättningen inte kan sättas för högt då det finns risk att man förlorar någon på vägen. Alla måste vara med i båten. En byggherre nämner att DGS-metoden leder till att de mest långtgående hållbarhetslösningarna och åtgärderna går förlorade i processen. Samtidigt så resulterar ett stort antal deltagande byggherrar i att lägsta nivån när det gäller ambitionerna för projektet höjs. En tjänsteman menar att de byggherrar som är minst ambitiösa sporras av andra som är mer ambitiösa. Det bidrar till att man höjer den lägsta ambitionsnivån för projekten även om man inte får igenom de mest långtgående lösningarna.

Arkitektoniskt intressant

Ambitionen från stadsbyggnadskontoret att få ett arkitektoniskt intressant område genom erkända och gärna internationellt kända arkitekter nämner två byggherrar som ett hinder för att höja ribban, främst när det gäller energiförbrukningen. Den ene byggherren menar att områdets karaktär innebär att energieffektiva lösningar väljs bort mot arkitektoniska uttryck. I ett område som Västra Hamnen är det kvaliteter som utsikt och ljus som man vill försöka ta tillvara på.

Juridik

Det är flera som påpekar att det viktiga är inte hur hög målsättning är utan hur man lyckas nå de satta målen och kraven. I intervjuerna diskuteras det av flera kommunala tjänstemän hur man kan säkerställa att överenskommelsen hålls och vad som händer i de fall man inte lyckas uppnå vissa mål. Bristen på sanktions- och påföljdmöjligheter kopplade till överenskommelsen lyfts fram. Det fanns ingen möjlighet för kommunen att ge påföljder till de byggherrar vars fastigheter inte nådde målsättningen. Vid Bo01 skrevs områdets kvalitetsprogram in i markanvisningsavtalet vilket gav det civilrättslig status, men utan möjlighet att till påföljder i de fall där överenskomna krav inte uppnåddes.

Övriga synpunkter

Något som också kommer fram som ett hinder för mer långtgående lösningar kring energiförsörjning är användandet av en energiproducent i monopolställning. Det arbetades mycket kring olika uppslag till energiförsörjning, förslag som gick om intet då det visade sig att det inte var aktuellt att frångå denna lösning angående energiförsörjning.

Sammanfattning

Det är utom tvivel möjligt att sätta ambitionen högre än vad som blev gjort för arbetet med Flagghuset. Detta ges bland annat uttryck i att den mindre grupp som arbetade med miljöfrågor ofta hade högre ambitioner och fler förslag kring målen i hållbarhetsöverenskommelsen än vad som blev utfallet då dessa förslag gått igenom den stora DGS-gruppen. Lägsta nivån höjs men samtidigt väljs de mest långtgående ambitionerna bort.

Det som kommer fram i intervjuerna är bland annat de tydliga begränsningar som krav på hyra, energi och arkitektur medför. Flera upplever att det är mycket svårt att tillgodose alla dessa aspekter samtidigt. I intervjuerna framkommer också bristen av påföljder i de fall där man inte lyckats uppnå de överenskomna målen. Det krävs en juridik kopplad till överenskommelsen som gör att det blir tydligt vad som händer om målen inte nås. Det kan också diskuteras huruvida vite och andra ekonomiska påföljder är att föredra i ett långsiktigt perspektiv. En tjänsteman tar upp att samhällsplanering bygger på en god relation mellan kommun och andra aktörer, så som byggherrar. En relation som kan bli stukad i och med införandet av hårda påföljder, vilket direkt kan missgynna det framtida arbetet i kommunen.

5.3 Det byggda resultatet för Flagghuset

De mål och krav som togs med i hållbarhetsöverenskommelsen kom att ligga till grund för utformningen och byggandet av området. Målen och kraven i överenskommelsen var:

Ekologiska aspekter

- *Låg energianvändning (total energianvändning, inkl hushållsel, får inte överstiga 120 kWh/m²/BRA temp/år).*
- *Sundare inomhusmiljö när husen byggs med fuktkontroll och giftiga ämnen minimerats (det så kallade BASTA-systemet).*
- *En viss andel av tomtytan ska vara grön (den så kallade "grönytefaktorn" tillämpas).*
- *Ett visst antal gröna punktinsatser görs för att förbättra den biologiska mångfalden.*

Ekonomisk aspekt

- *Hyreslägenheterna ska upplåtas till "rimlig kostnad". (Omkring 1300 kr/m²/år, 2008).*

Sociala aspekter

- *Basutformning av bostadshuset gör dem användbara i livets olika skeden, här ska det gå att bo kvar. Krav utöver Boverkets Byggregler.*
- *Trygghet – området är utformat och planerat för att skapa en trygg närmiljö.*

Arkitektonisk aspekt

- *Varierad arkitektur – urskiljbara fasadlängder om högst 25 meter ger en mänsklig skala.*

Det har gjorts få uppföljningar av överenskommelsens mål och krav på det byggda resultatet vid Flagghuset. De uppföljningar som gjorts är dels en energiuppföljning och dels en tävling över innergårdarnas biologiska kvalitet. Energiuppföljning över området är genomförd av WSP. Resultatet från uppföljningen kommer offentliggöras i augusti 2010 då rapporten ska delges Boverket. Det jag har tagit del av från denna rapport är en delredovisning från december 2009. Den andra uppföljningen som gjorts över det byggda resultatet är tävlingen "Gröna gårdar, Vilda grannar" som genomfördes av *Institutet för hållbar stadsutveckling (ISU)* under sommaren 2009. Tävlingen var ingen vetenskaplig uppföljning och därför kan det diskuteras huruvida juryns utlåtande kan ligga till grund för fortsatt analys. Tävlings-juryn bestod av olika experter inom området biologisk mångfald och de använde sig dessutom av hållbarhetsöverenskommelsen som del i sin bedömning av innergårdarna. Med detta i åtanke anser jag att juryns utlåtande kan tillåtas ges utrymme i en fortsatt diskussion kring det gröna på innergårdarna vid Flagghuset.

Att endast ett fåtal uppföljningar genomförts innebär svårigheter både för denna rapport men också för kommunen och byggherrarna att utvärdera det byggda resultatet, vilket även präglar de svar som kommit fram under intervjuerna. Det visade sig också att många av de personer som varit involverade i DGS-processen idag har bytt arbetsgivare och därför har en begränsad uppfattning om fastigheternas slutresultat vid Flagghuset.

Hur har man i det byggda lyckats med att uppnå målen i hållbarhetsöverenskommelsen?

Effektiv energianvändning

- *Låg energianvändning (total energianvändning, inklusive hushållsel, får inte överstiga 120 kWh/m²/BRA temp/år).*

Det lyfts fram många tankar i intervjuerna om vad som kan vara orsaken till det dåliga resultatet över energiförbrukning som presenterats i delredovisningen från WSPs rapport. Flera ifrågasätter att

uppföljningen av energiförbrukningen görs efter redan två år. Man menar att det blir för tätt inpå, särskilt då det ofta krävs inkörning av systemen och att betongen skall torkat ut helt innan man kan få en uppfattning om den faktiska energieffektiviteten i byggnaderna.

En byggherre funderar på om det är i beräkningsprogrammet felet ligger och frågar sig om de parametrar som matats in är felsatta. Byggherren fortsätter med att fråga sig "*Om det inte är fel i parametrarna vad är det då, är alla fuskbyggen?*".

Anledningen till att WSP gjorde både energiberäkningen och energiuppföljningen var att det skulle vara en och samma person som genomförde dessa då en del data som används i programmet kräver subjektiva avvägningar. Det resonerades kring hur man skulle kunna säkerställa att man hamnade rätt i energiförbrukning och det var denna lösning man kom fram till. En byggherre uttrycker sin frustration över att det lagts ner så mycket tid i arbetsprocessen för att säkerställa att målet om energiförbrukning klarades, och så blir resultatet att alla ligger fel.

Byggherrens fas

En annan byggherre diskuterar användandet av utländska entreprenörer som en tänkbar orsak, inte så att resultaten i sig har påverkats men det har inneburit svårigheter att kontrollera byggandet på plats. Det var även flera av de tyska entreprenörerna som ville använda sig av murade sandstensväggar, vilket i vissa fall ledde till ändringar i materialval. Det innebär att man ändrar på de indata som man använt i sin beräkning av energiförbrukning. Huruvida denna förändring påverkat energiförbrukningen till det sämre får lämnas obesvarat, men det blir en förändring mellan den genomföra energiberäkningen och det byggda .

Inkörning av installationer eller system

En annan punkt som flera av de intervjuade lyfter fram som en tänkbar orsak är den intrimning av installationer och fläkt- och värmesystem som behöver göras under de första åren efter färdigställandet av en fastighet. En byggherre nämner att det alltid blir inkörningsproblem och att processen där man först måste kontrollera och därefter justera systemen tar tid. En annan byggherre lyfter fram att det i sin fastighet är samspelet mellan det installerade FTX-systemet (Från- och tilluftsventilation med återvinning) och fjärrvärme som inte har fungerat och ser detta som orsaken till den höga energiförbrukningen i fastigheten. Det har även funnits bostadsrättsföreningar som inte vetat om att de haft en undercentral³, vilket kan ha lett till oeffektiv energianvändning.

Arkitekturen

Intressekonflikten mellan arkitektur och energieffektivitet lyfts också fram som tänkbara orsaker. Det är svårt att kombinera dessa två och det blir väldigt viktigt att målsättningen när det gäller energiförbrukningen överförs till inhyrda konsulter och arkitekter. Det finns annars risk att dessa värden inte tas i tillräcklig beaktning då det annars, som en byggherre nämner, främst är områdets karaktäristiska kvaliteter i form av utsikt till havet och liknande som sätter prägel på fastigheternas utformning.

Som diskussionen kring energiförbrukningen visat i de rapporter som gjorts både över Bo01-området (Nilsson, 2003 och Bagge, 2007) och för Flagghuset (WSP Environmental, 2009) finns det en mängd tänkbara felkällor till resultaten som framkommer i uppföljningarna. Felkällor både vad gäller beräkningsprogram och vad gäller använda indata (area, u-värden på fönster) i uppföljningarna. Även tidpunkten för genomförda mätningar diskuteras. Inverkan av dessa felkällor måste till viss del minimeras innan ett slutligt utlåtande om fastigheternas faktiska energieffektivitet kan göras. En av slutsatserna i energiuppföljningen över Bo01 från 2007 är att det krävs en hög tidsupplösning på energianvändningen och ett brett uppdelat spektra över var energi används. Vilket skulle möjliggöra en tillförlitlig analys med möjligheten att felsöka fastigheternas brister i

³ Undercentral – lokal där fastighetens uppvärmnings- och regleringssystem finns.

energiprestanda. Som exempel lyfts det fram att det i Bo01-området fanns brister i uppdelning av energi som gick till tappvarmvatten och energi som gick till uppvärmning. För att kunna göra en utvärdering av byggnadernas klimatskal, vilket är det man eftersträvar, krävs att man så långt det är möjligt delar upp energiförbrukningen mellan de olika användningsområdena. Det finns brister i högupplöst data över energiförbrukningen vid Flagghusen. Det gör det svårt att se om det är i energiberäkningarna, fastigheterna eller i själva uppföljningen som orsaken till hög energiförbrukning ligger. I Flagghusen fanns det vid energimätningarna till uppföljningen sju fastigheter med installerad separat mätning av tappvarmvatten, men flera av dessa var inte i bruk. Det fanns även svårigheter att dela upp fastighetsknuten el och hushållsel i flera fastigheter. För att kunna genomföra en energiuppföljning av hög kvalitet krävs det att flera installationer finns på plats som möjliggör en högupplöst bild av var energin förbrukas.

Grönytefaktor och biologisk kvalitet

- *En viss andel av tomtytan ska vara grön (den så kallade "grönytefaktorn" tillämpas).*
- *Ett visst antal gröna punktinsatser görs för att förbättra den biologiska mångfalden*

Gröna punktinsatser innefattade mål om uppförandet av

- *Biotoper: minst 1 punkt på gårdar*
- *Holkar och bon: 3 punkter*
- *Artval: Gårdens träd & buskar är bärande och/eller nektargivande*

Det var dessa åtaganden som fungerade som en del i kriterierna i tävlingen "*Gröna gårdar – Vilda grannar*". En tävling som enligt utlåtandet från tävlings-juryn inte hade någon vinnare. Istället uttalade juryn hedersomnämningen till fyra byggherrar som tillgodosett främjandet av biologisk kvalitet till viss del, men som inte uppfyllde alla kriterier som fanns med i överenskommelsen. Vid sin genomgång av innergårdarna finner juryn få gårdar som innehåller någonting som kan betecknas biotop. Av de växter som är planterade är det få som är nektar/fruktbärande och det är även få innergårdar som har djurbon. Varför? frågar sig juryn. Det är en fråga som även ställs av en kommunal tjänsteman som tycker att utfallet är konstigt då vissa av dessa gröna punktinsatser innebär en marginell kostnad i sammanhanget. Tjänstemannen finner också resultatet konstigt med tanke på att byggherrarna informerades om kriterierna i tävlingen innan den gick av stapeln.

I intervjuerna med byggherrarna är det inte mycket som kommer fram som förklarar varför det byggda resultatet avviker från överenskommelsens krav. Det kommer istället fram flera synpunkter angående utformningen av dess kriterier och vikten av dessa åtgärder. Värt att nämna en gång till är att tävlingen inte är en vetenskaplig utvärdering, vilket en byggherre framhåller och menar att det är mycket tyckande och subjektiva bedömningar kring resultatet. Trots detta så kan det utan krav om objektivitet följas upp huruvida det t.ex. finns djurbon på innergårdarna, vilket juryn också gjort.

När det gäller *grönytefaktorn* (Gyf), så har de flesta fastigheter klarat målet även om ingen egentlig uppföljning har gjorts. Resultatet har inte gett den effekt som var tanken med användandet av Gyf som arbetsform. Mycket av det gröna har blivit placerade på tak med utebliven effekt av ett grönt område då dessa tak ibland är på hus med fem våningar. Man får här titta på hur själva grönytefaktorn är utformad. De typer av gröna ytor med olika faktorer innebär att man kan klara det totala målet om grönytefaktor utan att effekten blir den tänkta eller önskade. Det är exempelvis ingen stor skillnad mellan takvegetation med en faktor 0,8 och markvegetation med en faktor 1,0. Om det är gröna innergårdar man eftersträvar då ger ett grönt tak på ett femvåningshus ingen stark bidragande effekt. Flera byggherrar nämner att det har varit svårt att arbeta med denna metod, mycket beroende på att det var ett nytt arbetssätt. En byggherre påpekar att på grund av att det var ett nytt arbetssätt blev det svårt att få in arbetskostnaden i entreprenadhandlingen.

Angående målen biologiska kvalitet finns det klara brister i hur dessa mål förverkligats i områdets

innergårdar, vilket bl.a. tydliggjordes i tävlingen "*Gröna gårdar – Vilda grannar*". Väldigt få gårdar har djurbon eller fågelholkar och få av de artval för planterade växter har varit fruktbarande och/eller näktargivande.

En byggherre nämner att "*det där med den biologiska mångfalden innebar små saker som fågelholkar*" och anser att dessa åtgärder var mer som symbolhandlingar. Ytterligare en byggherre menar att det inte kommer bo några fladdermöss ute i Västra hamnen och hävdar att det är den yttre miljön i området som sådan som sätter gränser för den biologiska mångfalden och inte huruvida man placerar ut djurbon eller ej.

Båda dessa uttalanden tyder på att det har funnits brister i förankringen av dessa frågor och dess betydelse i byggherregruppen. Min känsla är att det någonstans har brustit i informationsöverföringen gällande betydelsen och vikten av dessa åtgärder. En kombination i hur informationen om biologisk kvalitet delades ut och hur den mottagits spelar säkert en avgörande roll i att det trots att målen finns med i överenskommelsen finns byggherrar som ifrågasätter dess relevans. När det gäller arbetet med Gyf är det en byggherre som ifrågasätter hur man som byggherre blev påtvingad arbetsformen utifrån föreställningen att det var någonting som byggherrar inte brydde sig om. Det kan finnas ett snarlikt scenario för hur dessa punktinsatser för biologisk kvalitet förmedlades. Vilket kan ha lett till att det aldrig blev en enighet och delad ambition i gruppen över genomförandet och vikten av dessa åtgärder.

En annan del i att förklara den dåliga måluppfyllelsen gällande de gröna punktinsatserna finns kanske att hämta i juryns reflektion att de innergårdar som fick hedersomnämning hade blivit gestaltade av landskapsarkitekter. Det är oklar hur många det var som inte fick hedersomnämning som också hade någon sorts professionell gestaltare. En tänkbar koppling kan finnas mellan vem som utformade innergårdarna och det slutliga resultatet. Vilket i så fall skulle tyda på en kostnadsrelaterad aspekt angående dessa insatser. Det kostar att anlita utomstående konsulter till sådan utformning och kan vara ett skäl till att man avstår att hyra in experter och därmed inte lyckas klara av målen.

Det som blir viktigt i detta sammanhang är juridiken kring överenskommelsen. När mål om biologisk kvalitet finns medtagna och tydligt definierade i överenskommelsen ska det inte vara godtagbart att dessa inte genomförs. De åsikter som ventilerats anser jag tyder på att man från byggherrarnas sida struntat i att genomföra de insatser som man enades om i överenskommelsen.

Materialval och Fuktsäkring

- *Sundare inomhusmiljö när husen byggs med fuktkontroll och giftiga ämnen minimerats (det så kallade BASTA-systemet)*

När det gäller materialval och fuktsäkring krävs det att uppföljningar görs på det byggda resultatet för att kunna göra ett utlåtande om hur man har lyckats motsvara målsättningen i det byggda. Gemensamt för dessa mål var att arbetet med de här frågorna stötte på problem tidigt i processen. Det gjorde att arbetet med frågorna inte kunde genomföras så som det var tänkt och så som det är beskrivet i överenskommelsen.

Målet om *materialval* byggde på att man skulle använda sig av BASTA-systemet, en databas med registrerade miljövänliga byggmaterial. Det visade sig tidigt i arbetet att BASTA innehöll alldeles för få registrerade produkter för att fungera tillfredsställande. Det fick till följd att andra liknande system kom att användas t.ex. Sundahus och MilaB av vissa byggherrar. En byggherre nämner att han än idag inte vet hur arbetet med utfasning av giftiga ämnen skulle kunna gjorts annorlunda för att få ett bättre resultat och tycker att det är en väldigt komplicerad fråga att komma till rätta med. Ett annat problem, förutom en dåligt fungerande databas, anser byggherren var att det är mycket

som faller bort i byggfasen, då allting ska gå väldigt fort. Han nämner även att användandet av tyska entreprenörer gör det extra svårt med kontroller under byggtiden. Dessutom ansåg sig flera av de tyska entreprenörerna inte behöva använda Basta-systemet då de tyckte sig ha tillräckliga krav på sig från Tyskland.

Angående arbetet med materialval kan även själva utformningen av målsättningen diskuteras. När det gäller utfasning av giftiga ämnen krävs det en definition av vilken gräns som är godtagbar för att man ska kunna säga att giftiga ämnen minimerats. Det är inte möjligt att utifrån målet säga om man lyckats minimera användandet av giftiga ämnen. Det är av vikt att man faktiskt följer upp vad det var för material som till slut byggdes in i byggnaderna.

Arbetet med *fuktsäkkring* i den form det var tänkt från början och så som det står upptaget i överenskommelsen fungerade inte fullt ut. Enligt den doktorand som via Fuktcentrum på LTH bedrev detta arbete var det svårt att få gehör bland entreprenörer och byggherrar för nödvändigheten av den framarbetade kontrollplan med checklista som syftade till att säkerställa ett fuktsäkert byggande. Flera byggherrar och entreprenörer hade redan sedan tidigare egna kontrollprogram eller liknande arbetsmetoder vilket gjorde att det framarbetade programmet ansågs vara ett extra tillägg. Detta var en bidragande orsak till att forskningsprojektet till slut lades ned varpå arbetet med fuktsäkkring inte kunde fortsätta så som det var tänkt.

Sociala aspekter

- *Trygghet – området är utformat och planerat för att skapa en trygg närmiljö*
- *Basutformning av bostadshusen gör dem användbara i livets olika skeden, här ska det gå att bo kvar. Krav utöver Boverkets Byggregler.*

Målet om basutformning har inte följts upp genom besök på plats, utan kontrollerades enbart i bygglovsansökan genom en granskning över hur de inlämnade ritningarna över fastigheterna tillgodoser "kraven" i basutformningsprogrammet "Bättre för alla". Denna granskning gjordes av en tillgänglighetskonsult på Malmö Stad, men enbart i form av rådgivande karaktär. Huruvida dessa råd och synpunkter involverades till slut i fastigheten är därmed oklart.

Det är inte mycket som kommer fram i intervjumaterialet när det gäller dessa aspekter och mål utan det har mest kretsat kring de ekologiska aspekterna. Här kan själva utformningen av målet om trygghet diskuteras, det krävs här tydligare definitioner av vad man menar med ex. trygghet och en trygg närmiljö för att det ska vara möjligt att både lyckas uppnå målet och att kunna följa upp det.

Ekonomiska aspekter

- *Hyreslägenheterna ska upplåtas till "rimlig kostnad" (Omkring 1300 kr/m²/år, 2008).*

Det var enbart hyreslägenheterna som hade krav på sig om rimliga hyror. Hyran per kvadratmeter för hyreslägenheterna i Flagghuset blev dryga 1400 kr/m²/år, vilket även om det inte motsvarar målsättningen kan anses vara en godtagbar avvikelse. Hyrorna för de flesta hyreslägenheterna skickades till länsstyrelsen i samband med ansökan till investeringsbidrag för byggande av hyresrätter. Ett bidrag som fanns fram till 2007. Länsstyrelsen har sedan i 10 år tillsynsansvaret för att hyrorna fortsätter att vara skäligen efter det att de godkännts i det inledande skedet. En byggherre nämner i intervjuerna att det tak på hyrorna som sattes var under den nivå som marknaden antogs vara villig att betala. Vilket skulle kunna leda ökade hyresnivåer då marknaden tillåts styra hyresutvecklingen. Efter att länsstyrelsens tillsynsansvar utgår efter 10 år finns det inte längre någon möjlighet för kommunen eller länsstyrelsen att kontrollera och styra hyresutvecklingen för fastigheterna.

Arkitektoniska aspekter

- *Varierad arkitektur – urskiljbara fasadlängder om högst 25 meter ger en mänsklig skala*

En byggherre nämner att det arkitektoniska uttrycket borde ha getts större utrymme i projekteringen av de olika fastigheterna och uppger sig vara besviken för hur den slutgiltiga gestaltningen blivit.

5.4 Erfarenhetsutbyte mellan de olika etapperna i Västra hamnen.

En tanke med utbyggnaden av Västra hamnen är att den ska ske etappvis där de befintliga bostadsområden ska kompletteras av nya. De olika etapperna ska fungera som sporre till varandra där ambitionsnivån successivt ökas i kommande etapper. Det gör att erfarenheter från de tidiga bostadsområdena blir viktiga att ta tillvara på för arbetet vid kommande projekt.

Framförallt är erfarenheter från DGS-processen vid Flagghusen mycket viktiga att ta vara på för Malmö Stad i sin fortsatta användning av metoden. Sett i ett nationellt perspektiv blir erfarenheterna också väldigt viktiga då det dels var första gången som dialogen användes mellan byggherrar och kommun och dels genom att det idag är flera kommuner som arbetar med metoden. Tillvaratagandet av erfarenheter möjliggör en fortsatt utveckling av metoden som kommer till användning vid framtida planeringsarbeten.

Bygga-bo-dialogen lades ned vid årsskiftet 2009/2010 och därmed även metoden DGS. Metoden lever dock vidare som arbetsform vanligen kallad byggherredialog. Efter premiären för DGS i Flagghusen har Malmö Stad fortsatt att använda byggherredialog som planeringsmetod. Just nu bedrivs dialogprocesser vid arbetet med bostadsområdena Fullriggaren och Hyllie.

Hur överförs erfarenheter mellan de olika etapperna och projekten och hur kommer dessa till användning?

Jag vill med denna frågeställning, dels försöka se hur erfarenhetsöverföringen mellan Västra Hamnens olika etapper går till och dels se vilka erfarenheter man tagit till sig och hur dessa har utvecklat arbetet i processen. Slutligen ska även eventuella erfarenheter och lärdomar lyftas fram som man inte lyckats föra vidare till kommande etapper.

Bo01 som föregångare

De flesta byggherrar tycker att det tydligt refererades till Bo01-området i arbetet vid Flagghusen. Överföringen av erfarenheter och resultat skedde både genom föreläsningar och vid möten samt mer spontant som en följd av att flera byggherrar och kommunala tjänstemän deltagit i båda processerna.

I arbetet med hållbarhetsöverenskommelsen vid Flagghusen tog man del av arbetet vid Bo01 genom att titta på det kvalitetsprogram som använts där. Utifrån erfarenheter från Bo01s kvalitetsprogram ville man vid Flagghusen göra en målsättning som var mer hanterbar och konkret i sin utformning. Det fanns i Bo01s kvalitetsprogram ett stort antal krav medtagna och flera av dessa hade en kvalitativ utformning vilket försvårar att uppföljningar av kraven görs. Det påpekades i det examensarbete (Stjernhav, 2002) som följde upp Bo01s hållbarhetsaspekter, där planindikatorer efterfrågades för att möjliggöra kvantitativa utvärderingar. Det konstaterades i detta arbete att krav med konkret, kvantitativ utformning tenderade att få högre prioritet än kvalitativa krav.

Även om målsättningen vid Flagghusen till vissa delar blivit mer hanterbar och kanske till en del blivit mer konkret utformad, så finns det trots det en del ytterligare att önska. Även vid Flagghusen upplever jag att en del mål i hållbarhets överenskommelsen skulle gynnas av att brytas ner i delmål med uppfyllelsen av konkreta indikatorer som krav.

Den dåliga måluppfyllelsen av kravet om energiförbrukning vid Bo01 kom att påverka Flagghusens kravnivå för energieffektivitet. Resultat från energiuppföljningar över Bo01 var att de flesta fastigheter låg långt över kravgränsen på 105 (kWh/m² år) vilket gjorde att man vid Flagghusen höjde gränsen till en nivå man ansåg var möjlig att uppnå. I energiuppföljningen över Bo01 från 2003, beskrivs en otydlighet kring vilken area det var som skulle användas i energiberäkningarna. Till viss del återkommer denna otydlighet i WSPs energiuppföljning av Flagghusen. De har i sin uppföljning haft olika areor att utgå från, vilket i sin tur skapar en osäkerhet kring resultatet.

I arbetet vid Flagghusens var det även ett tydligt grepp att ha en tydlig tidsplan som alla skulle anstränga sig till att följa för att undvika att det skulle bli en lika utdragen byggprocess som vid Bo01. Man tittade även på saker som varit kostnadsdrivande vid Bo01 och undvek dessa i Flagghusen då man hade strama ekonomiska ramar, det gjorde att man uteslöt t.ex. avfallskvarnar.

Skillnader mellan byggherredialogerna vid Flagghusen och Fullriggaren.

Den stora skillnaden mellan dessa processer var hur detaljplanen arbetades fram. Vid Flagghusen var byggherrarna delaktiga i arbetet med detaljplanen medan de i Fullriggaren kom in i processen då detaljplanen redan var klar. Anledningen till denna förändring i upplägg beskrivs av en tjänsteman som ett resultat av den högkonjunkturen under 2006 då man skulle starta upp arbetet med Fullriggaren. Konjunkturläget gjorde att man från kommunens sida var rädd för att tappa fart i projektet om man skulle starta upp den tidskrävande process som ett detaljplanearbete med byggherrar innebär, samtidigt fanns det inte resurser inom kommunen för en så pass tung process som det innebär (Dalman, m.fl. 2010). Åsikterna om vad som var att föredra mellan dessa tillvägagångssätt skiljer sig åt mellan kommunala tjänstemän och byggherrar. En kommunal tjänsteman tycker att var väldigt positivt att kommunen arbetade fram detaljplanen själv och menar att det resulterade i en intressantare detaljplan. En annan tjänsteman är inne på samma spår och anser att det blev en mer spännande och bättre detaljplan vid Fullriggaren då kommunen inte behövde anpassa sig så mycket som vid föregångaren Flagghusen. En byggherre tycker att det var intressant att delta vid arbetet med planen och hade gärna deltagit i detta arbete även vid Fullriggaren. Byggherren nämner en skrivelse som de deltagande byggherrarna vid Flagghusen skrev till kommunen angående kommande etappen Fullriggaren. Man ansåg att byggherrarna vid Flagghusen även skulle delta vid Fullriggaren för att på så sätt kunna utveckla arbetet med metoden. Den plan som kommunen arbetade fram för Fullriggaren har haft en del brister bland annat kring förgårdsmark. Brister som en byggherre anser hade kunnat undvikas om byggherrarna involverats tidigare i processen. Men byggherren menar dock att det är positivt med en kortare process då den blir billigare.

Det har varit många avvikelser från detaljplanen i de olika projekten vid Fullriggaren. En kommunal tjänsteman säger att byggherrarna verkar tro att en detaljplan är ett idé-dokument som det är fullt möjligt att göra ändringar i, och inte en beslutad plan. Men medger samtidigt att det funnits brister i planen som hade kunnat undvikas om byggherrarna deltagit i processen och börjat att skissa på sina projekt tidigt. Tanken vid Flagghusen var att de olika projekten skulle växa fram jämsides med detaljplanen och att man på så vis skulle kunna förändra planen utmed arbetets gång och att den skulle kunna gälla då man fastställde den. Så blev nu inte fallet, utan det blev sena ändringar i planen trots delaktighet från byggherrarna i detaljplanearbetet. Till viss del berodde detta på att byggherrarna inte börjat skissa på sina projekt från början.

Den största skillnaden i själva arbetet mellan dessa båda områden, anser både byggherrar och de kommunala tjänstemännen bero på de personer som varit delaktiga i processen. Det var framförallt i byggherregruppen som nytt blod hade tillkommit, även om ett par av byggherrarna också deltagit i

processen vid Flagghusen. När det gäller de kommunala tjänstemännen var de flesta involverade i båda processerna. Det innebar en stor fördel i arbetet vid Fullriggaren att byggherredialogen var en tidigare beprövad metod och man kunde dra nytta av de erfarenheter som man dragit vid Flagghusen-processen. Erfarenhetsöverföringen skedde här dels spontant genom de personer som deltagit i båda processerna och dels i mer styrd form genom föreläsningar.

I Fullriggaren återanvände man i stort sett kraven i Flagghusens hållbarhetsöverenskommelse men med en del skärpningar av vissa kravnivåer. Vid Fullriggaren har även arbetet gått ut på att byggherrarna utifrån överenskommelsen skall spetsa till sina projekt. Det anordnades enskilda möten mellan byggherrar och kommunen där olika spetslösningar för de olika fastigheterna diskuterades. En tjänsteman tycker att det blev väldigt bra diskussioner vid dessa möten.

En byggherre upplever arbetet i Fullriggaren som rörigare än vid Flagghusen, då alla ska vara med överallt. I Flagghusen delades den stora gruppen upp i olika fokusgrupper som arbetade med vissa specifika frågor, vilket inte gjordes vid Fullriggaren.

I och med konjunktursvängningarna under 2008 upplevde en tjänsteman att klimatet blev kärvare i dialogen vid Fullriggaren och berättar att det var flera byggherrar som ville avbryta Det Goda Samtalet-processen. Det gick aldrig så långt som att processen bröts men den blev förskjuten i ungefär ett år genom att man bröt upp och gjorde om markanvisningsavtalen.

Tidsfördröjning i erfarenhetsöverföringen

Det som blir tydligt när man tittar på arbetet från de olika etapperna är den fördröjning i tid som det oundvikligen blir i överföringen av erfarenheter och lärdomar mellan olika etapper. Efter färdigställandet av ett bostadsområde krävs det att uppföljningar görs och det tar tid. Även om Flagghusen började mer än tre år efter att Bo01 började stå klart så finns det flera erfarenheter från uppföljningar som kommit fram för sent för att kunna involveras i detta arbete. Framförallt har man missat de slutsatser som drogs i energiuppföljningen av Bo01 från 2007 där bl.a. vikten av en högupplöst energianvändning lyfts fram. Även om det inte är lika tydligt så kommer detta också fram i uppföljningen från 2003. Det hade varit en bra om dessa lärdomar hade involverats i Flagghusen. Som det nu blev finns det för flera fastigheter ingen möjlighet att dela upp förbrukad fjärrvärme som gått till uppvärmning och till tappvarmvatten. Det saknas även möjligheter, i flera fastigheter, att se om använd elektricitet är fastighetsknuten eller om den går till hushållen.

Flagghusens fastigheter var till stora delar redan färdigbyggt då energiuppföljning från 2007 publicerades. Det blir istället vid etapp tre, Fullriggaren, som en del av de sent dragna erfarenheterna från Bo01 kan involveras. Huruvida detta är gjort vid Fullriggaren är för mig oklart.

Det är inte enbart genom tidsfördröjningen som blir av att uppföljningar ska genomföras som lett till brister i Flagghusens möjlighet att dela upp sin förbrukade energi i olika användningsområden.

Det kan konstateras att det även funnits brister i rutinerna om hur man tar till vara på rekommendationer och erfarenheter från tidigare etapper. Vid Flagghusen fanns det flera fastigheter som hade installationer som gör separat mätning av tappvarmvatten möjlig men dessa har inte varit i bruk när energiuppföljningen genomförts. Vilket gör det svårt att utvärdera en byggnads klimatskal och dra slutsatser om var orsaken till hög energiförbrukning finns.

6 Slutsatser

Föreliggande arbete har syftat till att utvärdera metoden *Det Goda Samtalet* (DGS). Den grundläggande frågan för detta arbete har varit om DGS eller byggherredialog leder till ett mer hållbart byggande. Analysen baseras på de deltagande aktörernas erfarenheter från DGS-processen vid Flagghusen i Malmö och har utgått från följande frågeställningar:

- *Hur ser de deltagande aktörerna på att arbeta med DGS som metod, vilka styrkor respektive svagheter upplevdes med metoden och arbetsprocessen?*
- *Vilka barriärer fanns för att hållbarhetsöverenskommelsen skulle blivit ambitiösare?*
- *Hur har man i det byggda lyckats med att uppnå målen i hållbarhetsöverenskommelsen?*
- *Hur överförs erfarenheter mellan de olika etapperna och projekten och hur kommer dessa till användning?*

Ur ett långsiktigt perspektiv ska DGS-metoden ses som en planeringsform som på sikt kan vara en del i utvecklingen mot en hållbar bygg- och fastighetssektor. Genom användandet av metoden DGS ökar samarbetet och förståelsen mellan aktörer i denna sektor. Det är viktigt att metoden leder till ett gemensamt kunskapsbyggande med fokus på ett långsiktigt hållbart byggande. Med detta perspektiv är det processen som är viktig och inte processens slutprodukt, det byggda.

Ur ett kortsiktigt perspektiv för DGS-metoden är det resultatet som själva processen vid Flagghusen mynnade ut i som är det viktiga. Vad blev byggt och hur uppfyller de byggda fastigheterna målsättningen om ett bostadsområde med stora hållbarhetsvärden? Här utvärderas processen med det byggda slutresultatet i åtanke genom att se på brister i processen som kom att påverka slutresultatet. Nedan lyfts några viktiga slutsatser från analysen fram som berör de olika frågeställningarna och som också besvaras i korthet i slutet av kapitlet.

DGS-processen kan anses vara lyckad i ett långsiktigt perspektiv

DGS-processen vid Flagghusen ledde fram till ett samarbete och utbyte mellan kommun och byggherrar som vid ett annat planeringsförfarande inte hade varit möjligt. Processen ledde både till ett ökat utbyte internt inom kommunen och inom byggherregruppen, men även mellan dessa aktörsgrupper.

De erfarenheter som kommit fram vid intervjuerna visar tydligt på att arbetsprocessen har gett de olika aktörsgrupperna en ökad insikt om sin egen roll och eventuella brister som man besitter vid ett planeringsarbete. Arbetsprocessen har även lett till en ökad förståelse för motpartens situation och roll vid planeringsarbete. Utifrån detta anser jag att DGS-processen vid Flagghusen får ses som lyckad ur ett långsiktigt perspektiv.

Byggfasen bör involveras i DGS-processen i större utsträckning.

Flera synpunkter från en del av de intervjuade byggherrarna har kommit fram angående brister i arbetet i byggfasen. När byggprocessen går in i byggfasen är DGS som metod till viss del ett avslutat kapitel. En del byggherrar har upplevt svårigheter att kontrollera arbetet i byggfasen, då arbetet utförs av olika entreprenörer. Dessutom kom flera av entreprenörerna från Tyskland vilket gjorde byggherrarnas kontroll av arbetet än svårare.

En byggherre upplever att mycket faller bort i byggfasen då den i stort genomsyras av att allting ska gå fort. En annan byggherre nämner att hänsyn till miljön i byggfasen misslyckades helt. Dessa synpunkter har inte direkt koppling till DGS som metod utan de belyser snarare en bristande kommunikation vid själva byggandet, ett problem som inte är ovanlig för bygg- och fastighetssektorn.

För att undvika bristen på kommunikation i byggfasen anser jag att entreprenörer och övriga aktörer

som är aktiva i byggandet bör involveras i DGS-processen i större utsträckning. Det är viktigt att inhyrda entreprenörer blir delaktiga i DGS-arbetet för att målsättningen och ambitionerna som man vill uppnå för området överförs även till denna aktörsgrupp. Hållbarhetsöverenskommelsen har arbetats fram gemensamt av de deltagande aktörerna och för att kunna säkerställa att dessa realiserar måste de som ska genomföra bygget åtminstone vara medvetna om ambitionen.

En av de brister som bygg- och fastighetssektorn lider av är en uppdelad arbetsprocess där involverade aktörer har dålig översikt på helheten. En tanke med DGS är att genom samarbete mellan olika aktörer minska uppdelningen i en byggprocess och därigenom öka helhetssynen i arbetet. Då blir det av vikt att även de som praktiskt utför bygget tar del i processen. Detta kommer dessutom att leda till ett ökat kunskapsutbyte då dessa aktörer med sina praktiska kunskaper involveras och utifrån sina erfarenheter kan delge sina synpunkter i ett tidigt planeringsskede.

Den inledande förvaltningsfasen bör involveras i DGS-processen.

Arbetet i DGS-processen borde inkludera rutiner kring den inledande överföringen av de byggda fastigheterna till kommande förvaltare. Det har visat sig att bostadsrättsföreningar inte varit informerade om att de haft en undercentral eller hur denna fungerar, vilket har lett till onödigt hög energiförbrukning i vissa fastigheter.

Önskvärt vore att en tjänst om inledande justeringar av värme och fläktssystem ingår i avtalet som tecknas med bostadsrättsföreningar och som de sedan tar över vid förvaltningen. Det borde även vara möjligt att delge de hyresgäster som flyttar in i fastigheterna den ambition som legat till grund för arbetsprocessen och området. I kombination med detta vore det även naturligt att ge rekommendationer angående energisparande åtgärder och beteenden i hushållet till hyresgästerna. Då DGS syftar till ett långsiktigt hållbart byggande borde dessa inledande skeenden av förvaltningsfasen kunna rymmas inom dialogens ramar.

De ekonomiska förutsättningarna är en barriär för ambitiösare mål i överenskommelsen.

En överhängande majoritet av de intervjuade aktörerna ansåg hållbarhetsöverenskommelsen vara ambitiös eller t.o.m. mycket ambitiös. Det fanns samtidigt de som ansåg att det var en rimlig nivå på målen och kraven i överenskommelsen och betraktade dem som möjliga att nå för samtliga byggherrar.

Det kan tyckas vara en motsägelse att målsättningen anses som både mycket ambitiös och rimlig. Men resonemanget kring rimligheten och nivån på ambitionen i överenskommelsens mål och krav anser jag i stort grundar sig på de ekonomiska förutsättningar som man upplevde i processen.

Flera inblandade upplever en svårighet att kombinera projektets ekonomi med kravet på spännande arkitektur och kravet på effektiv energianvändning i byggnadernas utformning. Jag anser att det till viss del görs en överskattning av kostnaderna för tänkbara energieffektiviseringsåtgärder. En byggherre nämner att en högre ambition hade krävt att kommunen hade släppt kravet om hyresnivån. Flera energieffektiviseringsåtgärder är i ett långsiktigt perspektiv lönsamma. Det har i arbetet vid Flagghuset varit ett för kortsiktigt perspektiv när det gäller de investeringar som krävs för låg energiförbrukning.

Metoden DGS höjer lägsta nivån men sällar bort spetslösningar.

Arbetet med DGS som metod bygger på en god relation och ett gott samarbete mellan de involverade aktörerna. En förutsättning för att uppnå detta är en process som genomsyras av en frivillighet i deltagandet och en stor förståelse för varandra. Detta skall ligga till grund för den eftersträfvade goda dialogen som syftar till att man i arbetet gemensamt kommer fram till lösningar och beslut.

Resultaten från DGS-processen vid Flagghuset tenderar dock till att kunna beskrivas som en

process där man lyckats uppnå motsatsen. Man har genom Det Goda Samtalet vid Flagghusen höjt lägsta nivån men samtidigt sållat bort spetslösningarna. De ovan nämnda förutsättningarna för en god dialog har nämligen fungerat med delvis motsatt effekt. Ett gott samarbete och en god dialog där alla som deltar skall involveras innebär här en nackdel då även de minst engagerade och ambitiösa aktörernas ståndpunkter måste involveras i de gemensamma besluten. Detta leder till att de mer långtgående och högre ställda kraven och målsättningarna faller bort då de ska genomgå ett gemensamt godkännande av alla inblandade. Det leder dock samtidigt till att den lägsta ambitionsnivån i processen höjs, eftersom de minst engagerade aktörerna sporras av de mer ambitiösa. Det visar sig bland annat genom att den mindre arbetsgrupp som arbetade med specifika miljöfrågor ofta hade högre ambitioner i sina förslag än vad som gick igenom i den stora gruppen.

Resultatet från den första energiuppföljningen visar på låg energieffektivitet vid Flagghusen.

Om man ser på processen kortsiktigt och enbart ser till området Flagghusen kan det diskuteras huruvida man i det byggda resultatet lyckades med att nå de målsättningar som man satte upp för projektet.

Den energiuppföljning som WSP genomfört visar i sin delredovisning ett resultat som i stor utsträckning liknar resultaten från de första energiuppföljningarna för Bo01-området. Ingen av de undersökta fastigheterna klarade i denna delredovisning målsättningen om 120 (kWh/m²/BRA temp/år) och det var flera som hamnade högt över denna kravnivå. Även när man jämför med BBRs krav på specifik energianvändning som trädde i kraft 2006, vilka är 110 (kWh/m² Atemp⁴ år) är det bara två fastigheter som klarar sig.

Det är någonting vid Flagghusen som inte har fungerat. Inga av de skäl som kommit fram vid intervjuerna kan förklara detta resultat helt och hållet. Förklaringen får helt enkelt komma fram vid framtida uppföljningar där vissa tänkbara felkällor som uttorkning och relevanta indata förhoppningsvis har minskat i betydelse. Förhoppningsvis kan då tänkbara orsaker bli lite klarare.

Det finns stora brister i måluppfyllelsen av de biologiska kvalitetsmålen.

Måluppfyllelsen vad gäller den biologiska kvaliteten vid Flagghusen kan diskuteras. Ingen innergård lyckas uppnå de krav som finns medtagna i hållbarhetsöverenskommelsen vad gäller gröna punktinsatser. Orsaken till denna dåliga måluppfyllelse anser jag kan härledas till brister i förankringen av vikten i dessa åtgärder hos byggherregruppen. Meningarna går isär så pass mycket mellan vad som står nedskrivet i överenskommelsen och vad som kommer fram vid intervjuerna att det tycks vara klart att man inte delat samma ambition och förståelse för dessa mål i DGS-gruppen.

Något som lyfts fram även i andra sammanhang men som här kan vara relevant att diskutera är de juridiska aspekterna kring målsättningen. Jag anser det troligt att vissa byggherrar låtit bli att genomföra de gröna punktinsatserna som finns i överenskommelsen. Detta borde inte vara möjligt då det finns medtaget som ett gemensamt mål för området. Möjligheten att använda någon form av påföljd borde i vissa fall ses som godtagbart, åtminstone när det gäller så små insatser som inte genomförts som t.ex. sätta upp fågelholkar.

Påföljder och eventuella sanktioner är problematiskt i ett arbete som bygger på samarbete och förståelse och det är inte att föredra. Det borde ändå kunna diskuteras om en mild utformning av påföljd är relevant särskilt när det visat sig vara godtyckligt om man väljer att genomföra en åtgärd eller ej.

⁴ Atemp - Golvarean i temperaturreglerade utrymmen avsedd att värmas till mer än 10 °C begränsade av klimatskärmens insida (m²).

Utvärderingar är viktiga för att man ska kunna ta med sig erfarenheter till kommande projekt.

Det har stor betydelse att lägga vikt vid utformningen av överenskommelsens mål och krav. Jag anser att det inte är någon slump att det främst varit energi och gröna frågor som dykt upp vid intervjuerna. Det är dessa två målområden i överenskommelsen som det gjorts uppföljningar på, vilket gör det möjligt att förhålla sig till det byggda resultatet.

En målsättning som sätts måste utformas så att den är möjlig att följa upp. Även om Flagghusens hållbarhetsöverenskommelse är mer konkret och hanterbar i sin utformning än vad kvalitetsprogrammet vid Bo01 var så finns det ytterligare att önska.

För att kunna göra utvärderingar som inte kräver alltför mycket resurser och som inte blir diskuterade och kritiserade till leda krävs det klart och tydligt utformade krav om vad man vill uppnå. Det är av stor vikt, inte enbart för huruvida det enskilda projektet lyckats uppnå det resultat man ville utan även för att kunna dra lärdomar av det som gick fel. Detta gäller särskilt för ett område som Västra Hamnen och speciellt vid användandet av metoden Det Goda Samtalet. Etapperna vid Västra Hamnen ska sporra varandra, och då är utvärderingar a och o för att man ska kunna utveckla arbetet och dra nytta av erfarenheter i kommande etapper.

Det Goda Samtalet som metod används av flertalet kommuner i landet vilket gör att utvärderingar av Flagghusen-processen är intressant för många.

Brister och fördröjning i erfarenhetsöverföringen från Bo01s energiutvärderingar.

Det som också kan kopplas till byggnadernas energieffektivitet är fastigheternas möjlighet att ge data på energiförbrukning uppdelad på dess olika användningsområden.

Möjligheten att kunna utvärdera en byggnads energieffektivitet och att härleda eventuella brister till orsaken är starkt beroende av möjligheten att få mätvärden på en uppdelad energiförbrukning. Det är viktigt att kunna separera hushållsel från fastighetsel och fjärrvärme som används till uppvärmning eller till tappvarmvatten. Det lyftes fram, om än inte så tydligt redan i energiuppföljning av Bo01 från 2003 (Nilsson, 2003) men mycket tydligare i en liknande uppföljning från 2007 (Bagge, 2007). Flagghusen lider i viss mån av samma oförmåga att kunna dela upp den förbrukade energin till dess användningsområden. Man har inte lyckats involvera de rekommendationer som energiuppföljningarna av Bo01 gett. Detta är något som man måste ta med sig till framtida projekt.

Det går dock inte att undvika en fördröjning i erfarenhetsåterkopplingen, då det tar tid att göra uppföljningar och genom att en del uppföljningar inte kan göras direkt efter ett områdes färdigställande. Fördröjningen gör att det snarare blir så att erfarenheter från Bo01 först kan involveras helt vid etapp 3, Fullriggaren.

Mål och krav i överenskommelsen måste vara mätbara men behöver inte vara resultatnriktade.

Det har nämnts tidigare, men det tål att upprepas igen, hur viktigt det är med kvantitativa och uppföljningsbara mål och krav. Utvärderingar av genomfört arbete är av stor vikt för att kunna ta med sig lärdom och erfarenheter in i framtida projekt. Det krävs då en kvantitativ utformning av mål och krav för att överhuvudtaget kunna utvärdera det byggda resultatet och det genomförda arbetet.

Jag ser en risk med att krav som är kvalitativt definierade inte kommer att kunna utvärderas tillfredsställande då måluppfyllelsen blir baserad på subjektiva bedömningar. Min känsla är att subjektiva bedömningar alltid kommer att bli kritiserade eftersom resultaten kommer att tolkas olika. Det kan leda till en bristande läroprocess av det genomförda arbetet.

En annan aspekt av utformningen av mål och krav är att dessa inte behöver vara resultatnriktade. Det har visat sig att det i vissa fall kan vara minst lika viktigt att formulera krav som möjliggör att

en utvärdering av hög kvalitet kan genomföras som att sätta upp höga kvantitativa mål. Det räcker inte med krav om energieffektivitet enbart beskrivet som en kravgräns för tillåten energiförbrukning. Det är lika viktigt att de krav som ställs möjliggör att man kan få till uppföljningar som synliggör var fel i konstruktion eller beräkning ligger. Det måste vara möjligt att sära på fastighetsel och hushållsel. Det måste också vara möjligt att veta om fjärrvärmens används till uppvärmning eller till tappvarmvatten. Först då kan man se vad som gått bra och vad som genomförts mindre bra i arbetsprocessen och därigenom dra lärdomar som kommer till nytta i framtida projekt. Annars vet man enbart att man misslyckats men inte exakt var felet ligger.

Sammanfattande svar på frågeställningarna

- *Hur ser de deltagande aktörerna på att arbeta med DGS som metod, vilka styrkor respektive svagheter upplevdes med metoden och arbetsprocessen?*

I stort sett alla deltagande aktörer har goda erfarenheter av DGS som metod och till den process som genomförts vid Flagghusen. Man upplever flera fördelar med DGS-processen jämfört med en mer traditionell planeringsprocess och nämner det ökade samarbetet, kunskapsbyggandet och erfarenhetsutbytet i arbetet som särskilt positivt.

De allra flesta av de intervjuade anser att användandet av metoden DGS lett till en tidseffektiv process som totalt sett gått snabbare än en motsvarande traditionell planeringsprocess. Det har dock framkommit synpunkter om att processen bör ha en tydligare agenda när det gäller vilka frågor som är uppe för diskussion.

Arbetsprocessen har lidit av brister i byggherrarnas möjligheter att kontrollera arbetet i byggfas.

- *Vilka barriärer fanns för att hållbarhetsöverenskommelsen skulle blivit ambitiösare?*

Det är främst de ekonomiska förutsättningarna för projektet som de intervjuade byggherrarna ser som ett hinder för en ambitiösare målsättning. Det ledde till att man enades kring vad man ansåg var en rimlig nivå för de mål och krav som togs med i hållbarhetsöverenskommelsen. För att kunna höja ambitionen i överenskommelsen anser flera att det hade behövts andra lösningar vad gäller taket på hyresnivåer och det satta markpriset.

Det gemensamma arbetet med DGS som metod innebar en barriär i sig. Det blev en process där lägsta nivån för målen och kraven höjdes samtidigt som eventuella spetslösningar föll bort.

- *Hur har man i det byggda lyckats med att uppnå målen i hållbarhetsöverenskommelsen?*

De två uppföljningar över energiförbrukning och biologisk kvalitet som gjorts på det färdigbyggda området har visat på klara brister i uppfyllelsen av målen i överenskommelsen. När det gäller energiförbrukningen är det enbart en fastighet som ligger nära överenskommelsens kravnivå och enbart två fastigheter som klarar kraven i BBR från 2006.

Det utlåtande som juryn i tävlingen ”Gröna gårdar – Vilda grannar” gav för områdets innergårdar visade på att det inte var någon som klarade av att uppnå alla mål i överenskommelsen om gröna punktinsatser. De flesta innergårdar saknade de djurbon och biotoper som målen i överenskommelsen angav skulle finnas. Dessutom var det få av de valda växtarterna som var fruktbarande och/eller nektargivande.

När det gäller målet angående grönytefaktorn har detta uppfyllts av de flesta fastigheter även om den tänkta effekten har uteblivit då en stor andel av de gröna ytorna hamnat på taken. Det krävs att uppföljningar görs för att kunna bedöma hur måluppfyllelsen är för de övriga målen i överenskommelsen.

Diskussionen kring måluppfyllelsen kom även att handla om hur utformningen av målen möjliggör att målen kan följs upp och utvärderas. Det är viktigt att de gemensamma målen och kraven är mätbara för att kunna bedöma måluppfyllelsen av det byggda och dra slutsatser av eventuella brister.

- *Hur överförs erfarenheter mellan de olika etapperna och projekten och hur kommer dessa till användning?*

Erfarenheter mellan de olika etapperna har förts vidare dels i styrd form genom föreläsningar och dels spontant genom att flera personer varit inblandade i flera av projekten.

Erfarenheter från Bo01 kom att påverka utformandet av Flagghusens hållbarhetsöverenskommelse och ambitionsnivåerna för målen, främst när det gäller energiförbrukning. Vid Fullriggaren återanvändes överenskommelsen som arbetades fram för Flagghusen med en del skärpningar av nivåerna för målen.

Det som blir tydligt när det gäller erfarenhetsöverföring mellan de olika etapperna i Västra hamnen är den tidsfördröjning som blir då utvärderingar genomförs. Vilket gör det svårt att involvera erfarenheter från etapper som följer efter varandra.

Det fortsatta arbetet

Miljöbyggprogram Syd som komplement till byggherredialog är en bra utveckling.

Flera av de slutsatser som jag kommit fram till och flera av de rekommendationer för framtiden som tas upp finns redan till viss del tillgodosedda i det nya Miljöbyggprogram Syd.

Programmet har kvantitativt utformade krav inom olika kärnområden där det går att välja olika ambitionsnivåer för projekten i tre miljöklasser A, B och C där miljöklass C.

I Miljöbyggprogram Syd ingår även att uppföljningar görs genom egenkontroll av byggherrarna. Detta i kombination med stickprovskontroller av kommunen ger större möjligheter att följa upp projekten.

Miljöbyggprogram Syd är ett nystartat initiativ och det återstår att se hur upplägget fungerar i realiteten. Programmet motsvarar en del av de lösningar som efterfrågas i detta arbete.

Rekommendationer för framtida utvärderingar av Flagghusen

Det är väldigt viktigt att fortsätta med uppföljningar över energiförbrukningen för fastigheterna vid Flagghusen. Brister har påvisats i flera fastigheter vilket i olika utsträckningar påverkat den totala energiförbrukningen för området. I de fortsatta energiuppföljningarna över Flagghusens fastigheter kan dessa bristers påverkan på resultatet minska i takt med att de åtgärdas. Därmed kan man få en mer tillförlitlig bild för fastigheternas faktiska energieffektivitet.

Det är också av betydelse att utvärdera hur de boende upplever att det är att bo i bostadsområdet Flagghusen. Flera av de kvalitativa målen i Flagghusens överenskommelse kan enbart följas upp utifrån hur de boende upplever att området uppfyller målen.

Det är också av betydelse att följa upp målen om materialval och fuktsäkring. Arbetet med dessa mål har stött på olika svårigheter under processen, vilket gör att en ordentlig uppföljning är ett måste för att se huruvida man lyckats genomföra dessa mål.

Intressant vore även att jämföra resultatet från energiuppföljningar för Flagghusen med resultat från uppföljningar över nybyggda bostadsområden som byggts med konventionella arbetsformer. Då skulle man komma närmare ett svar på frågan om byggherredialogen Det Goda Samtalet leder till ett hållbart byggande.

7 Referenser

Andersson, Bengt-Erik, 1985. *Som man frågar får man svar – en introduktion i intervju- och enkätteknik*. Stockholm: Rabén & Sjögren.

Anderstig, Christer, & Nilson, Jens, 2005. *Bo Noll Ett – samhällsekonomiskt sett*. Inregia AB.

Hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hammen/Samlade-Skrifter/Bo01-Shutrappport.html>

Hämtad den 2010-04-13

Bagge, Hans, 2007. *Energy Use in Multi-family Dwellings – Measurements and Methods of Analysis*. Rapport TVBH-3049, Byggnadsfysik LTH.

Hämtas: <http://www.byfy.lth.se/Publikationer/3000.htm>

Hämtad den 2010-05-05

Boverket, 2004. *Bygga-bo-dialogen och Det goda samtalet om hållbart samhällsbyggande*. Rapport 20824-1378/2004.

Hämtas: <http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/Rapport%202004%20DGS%20-%20Boverket%20till%20Milj%C3%B6dep.pdf>

Hämtad den 2010-04-06

Boverket, 2009. *Bygga bo dialogens årsredovisning 2009*.

Hämtas: http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/bygga-bo-dialogens_arsrapport_2009.pdf

Hämtad den 2010-04-06

Bygga-bo-dialogen, 2008. *Bygga-bo-dialogen för hållbart byggande och förvaltande*. Informationsbroschyr. Version 080325

Hämtas: http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/Bygga-bo-dialogen_screen_sv.pdf

Hämtad den 2010-04-26

Bygghögskolekommittén, 2002. *Skärpning Gubbar*. SOU 2002:115. Stockholm: Fritzes.

Dalman, Eva, 2002. *Kvalitetsprogram för området väster om Västra Varvsgatan, dp 4537*.

Hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hammen/Samlade-Skrifter/Bo01-Kvalitetsprogram/pagefiles/kvalprog-bo01-med-bild-p65.pdf>

Hämtad den 2010-04-13

Dalman, Eva, Månsson, Monika, & Hansson, Lotta (Red), 2010. *Det goda samtalet om Flagghusen*. Malmö: Malmö Stadsbyggnadskontor.

Dahlberg, Åke, 2009. *Bygga-bo-dialogen- Samlad slutbedömning 2007-2009*. Rapport

Hämtas: http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/samlad_slutbedomning_2007-2009.pdf

Hämtad den 2010-05-30

Essaiason, Peter, Gilljam, Mikael, Oscarsson, Henrik, & Wängnerud, Lena, 2004. *Metodpraktikan – Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. Upplaga 2:4. Stockholm: Nordstedts Juridik AB.

European Commission, 2009. *EU Action against climate change- Leading global action to 2020 and beyond*.

Hämtas: http://bookshop.europa.eu/is-bin/INTERSHOP.enfinity/WFS/EU-Bookshop-Site/en_GB/-/EUR/ViewPublication-Start?PublicationKey=KH7809725

Hämtad den 2010-06-19

Europeiska Unionens råd, 2010. *EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2010/.../EU*. Omarbetning av EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV om byggnaders energiprestanda. Dokument 5386/3/10 REV 3

Hämtas: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/cls/cons_cons\(2010\)05386\(rev3\)_/cons_cons\(2010\)05386\(rev3\)_sv.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/cls/cons_cons(2010)05386(rev3)_/cons_cons(2010)05386(rev3)_sv.pdf)

Hämtad den 2010-06-20

IEA (International Energy Agency), 2009. *Global Gaps in Clean Energy Research, Development, and Demonstration*.

Hämtas: http://www.iea.org/publications/free_new_Desc.asp?PUBS_ID=2199

Hämtad den 2010-05-25

ISU (Institutet för hållbar stadsutveckling), 2009. *Gröna Gårdar – Vilda Grannar – En tävling i Flagghusen i Malmö – Juryutlåtande*. Malmö Stadsbyggnadskontor

- Khakee, Abdul, 2000. *Samhällsplanering- Nya mål, perspektiv och förutsättningar*. Lund: Studentlitteratur.
- Klintberg, Börje, 2001. *Ny stadsdel på nytt land*. Sida 20- 25 i Dalman, E (red.). *Bo01 staden- Byggnaderna Planen Processen Hållbarheten*. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.
- Larsson, Bengt, Wallström, Ulrica, 2005. *Kvalitetsprogram – ett hjälpmedel för hållbart byggande*. Sida 41- 60 i Persson, Bengt (red.). *Bo01 Hållbar Framtidsstad – Lärdomar och erfarenheter*. Stockholm: Formas.
- Larsson, Christer, 2001. *Visionen blir en konkret detaljplan*. Sida 44- 47 i Dalman, E (red.). *Bo01 staden- Byggnaderna Planen Processen Hållbarheten*. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.
- Levine, M., D. Ürge-Vorsatz, K. Blok, L. Geng, D. Harvey, S. Lang, G. Levermore, A. Mongameli Mehlwana, S. Mirasgedis, A. Novikova, J. Rilling, H & Yoshino, 2007. *Residential and commercial buildings*. i B. Metz, O.R. Davidson, P.R. Bosch, R. Dave, L.A. Meyer (red). *Climate Change 2007: Mitigation of climate change*. Contribution of Working Group III to the Fourth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change , Cambridge University Press, Cambridge, United Kingdom and New York, NY, USA.
Hämtas: http://www.ipcc.ch/publications_and_data/ar4/wg3/en/contents.html
Hämtad den 2010-05-25
- Miljövarsberedningen, 2004. *Strategi för energieffektiv bebyggelse*. Miljövarsberedningens promemoria 2004:2
Hämtas: <http://www.sou.gov.se/mvb/pdf/Energieffektiv%20bebyggelse.pdf>
Hämtad den 2010-06-13
- Malmö Stad Stadsbyggnadskontoret, 2007. *Mål och gestaltungsprinciper för Västra Hamnen*. Program
Hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hammen/Mal-och-gestaltungsprinciper/pagefiles/slutversionskarm.pdf>
Hämtad den 2010-04-13
- Nilsson, Annika, 2003. *Energianvändning i nybyggda flerbostadshus på Bo01-området i Malmö*. Rapport TVBH-3045 Andra utgåvan 2004. Byggnadsfysik LTH.
Hämtas: http://www.malmo.se/Medborgare/Miljo--hallbarhet/Miljoarbetet-i-Malmo-stad/Projekt--natverk/Projekt/Vastra-Hammen---Bo01/Utvarderingar/pagefiles/nilsson_energiutvard_bo01_lth.pdf
Hämtad den 2010-04-15
- Nilsson, Per-Arne, 2001. *Den ekologiskt hållbara stadsdelen*. Sida 26- 29 i Dalman, E (red.). *Bo01 staden- Byggnaderna Planen Processen Hållbarheten*. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.
- Nässen, J. & Holmberg, J., 2005. *Energy efficiency: a forgotten goal in the Swedish building sector?* Energy Policy, 33: 1037–1051.
- Olsson, Mats, 2001. *Vägen till Bo01*. sida 16- 20 i Dalman, E (red.). *Bo01 staden- Byggnaderna Planen Processen Hållbarheten*. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst.
- Ranger, Anna, 2006. *Det Goda Samtalet i Västra hamnen – En metodik värd att utvärdera*. Teknik och Samhälle, Malmö Högskola
Hämtas: <http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/Det%20goda%20samtalet%20i%20Vastra%20hamnen-%20Anna%20Ranger.%202006.pdf>
Hämtad den 2010-03-24
- Rogner, H.-H., D. Zhou, R. Bradley, P. Crabbé, O. Edenhofer, B.Hare (Australia), L. Kuijpers, M. Yamaguchi, 2007. *Introduction*. i B. Metz, O.R. Davidson, P.R. Bosch, R. Dave, L.A. Meyer (red). *Climate Change 2007 – Mitigation of climate change*. Contribution of Working Group III to the Fourth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge University Press, Cambridge, United Kingdom and New York, NY, USA.
Hämtas: http://www.ipcc.ch/publications_and_data/ar4/wg3/en/contents.html
Hämtad den 2010-05-25
- Stjernhav, Amelie, 2002. *Hållbarhet i boplatens plan och bebyggelse – en utvärdering av hållbarhetspekterna och deras förverkligande på Bo01, Malmö*. C-uppsats, Miljövetenskap, Malmö Högskola.
Hämtas: http://www.malmo.se/Medborgare/Miljo--hallbarhet/Miljoarbetet-i-Malmo-stad/Projekt--natverk/Projekt/Vastra-Hammen---Bo01/Utvarderingar/pagefiles/hh_amelies_examensuppsats.pdf
Hämtad den 2010-04-26
- Teder, Maria, 2009. *Provprojekt i stadsförtätning*. Rapport
Hämtas: http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/slutrappport_provprojekt_i_stadsf%C3%B6rt%C3%A4tning.pdf

Hämtad den 2010-04-06

UNEP (United Nations Environment Programme), 2007, *Assessment of policy instruments for reducing greenhouse gas emissions from buildings*, UNEP SBCI Sustainable Building & Construction Initiative

Hämtas: http://www.unep.org/themes/consumption/pdf/SBCI_CEU_Policy_Tool_Report.pdf

Hämtad den 2010-06-13

Utbyggnadsstrategi – för Västra Hamnen, 2003. Samrådsförslag. Malmö Stadsbyggnadskontor. Pr 3079

Hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen/Samlade-Skrifter/Utbyggnadsstrategi-for-Vastra-Hamnen/pagefiles/V.Hamn-Feb.pdf>

Hämtad den 2010-05-04

Västra Hamnen i siffror 2008. Malmö Stadsbyggnadskontor.

Hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen/Samlade-Skrifter/Vastra-Hamnen-i-siffror-2008/pagefiles/Vastrahamnenisiffror.pdf>

Hämtad den 2010-03-31

Watson, R.T. Rodhe, H. Oeschger, H. Siegenthaler, U. 1990. *Greenhouse Gases and Aerosols*. Kapitel 1 i IPCC, 1990. *Climate Change – The IPPCC Scientific Assessment*. Report prepared by Working Group 1

Hämtas: http://www.ipcc.ch/ipccreports/far/wg_I/ipcc_far_wg_I_full_report.pdf

Hämtad den 2010-06-20

WBSCD (World Business Council for Sustainable Development), 2008. *Energy Efficiency in Buildings – Business realities and opportunities*. Schweiz: WBSCD

Hämtas: <http://www.wbcsd.org/Plugins/DocSearch/details.asp?DocTypeId=25&ObjectId=MzE0Njg&URLBack=%2Ftemplates%2FTemplateWBCSD2%2FLayout.asp%3Ftype%3Dp%26MenuId%3DODU%26doOpen%3D1%26ClickMenu%3DRightMenu%26CurPage%3D4%26SortOrder%3Dpubdate%2520desc>

Hämtad den 2010-04-12

WSP Environmental, 2009. *Energiuppföljning Flagghusen - Delredovisning dec 2009*. Rapport för Energikontoret Skåne.

www.malmo.se Karta Flagghusen och Fullriggaren

Flagghusen hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen/ByggaBoDialogen/Lagesbeskrivning/pageimages/planbild.jpg>

Hämtad den 2010-06-05

Fullriggaren hämtas: <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Byggprojekt/Vastra-Hamnen/Fullriggaren/pageimages/planomrade2.jpg>

Hämtad den 2010-06-05

Åtaganden för hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn. Bygga-bo-dialogen

Hämtas: <http://www.byggabodialogen.se/upload/Pdf-filer/ataganden.pdf>

Hämtad den 2010-05-27

...anser överflödiga, och inte borde ha varit med?

...skulle vilja sett annorlunda utformade?

Resultat

13. Hur tycker du att er fastighet lyckats motsvara de uppsatta målen för DGS-processen?

När det gäller de....

...ekologiska målen?

...ekonomiska målen?

...sociala målen?

13.1. Vad anser du vara orsakerna i de fall ni lyckats mindre bra?

14. Vad anser du vara orsakerna till att så få byggherrar klarade av att nå målsättningen för total energiförbrukning?

14.1. Kom detta som en överraskning för dig?

14.2. Hur hade detta kunnat undvikas enligt dig?

Uppföljning,

15. Finns det uppföljningar och utvärderingar om området Flagghusen och/ eller Västra hamnen som ni tagit del av?

15.1. Om ja, hur tar ni till er dessa utvärderingar?

16. Finns det någon uppföljning som du skulle vilja se gjord, eller något annat form av stöd som ni kan ha nytta av i er utvärdering av Flagghusen?

17. Vilka erfarenheter och lärdomar har du tagit med dig från arbetet med DGS-metoden vid Flagghusen?. Hur har dessa använts och kommit till nytta i andra projekt?

Fortsatt arbete

18. Känner du till Miljöbyggprogram Syd?

18.1. Om ja, vad är dina erfarenheter av Miljöbyggprogram Syd?

19. Hur fungerar detta koncept enligt dig som tillägg till DGS som metod?

20. Har ert deltagande i DGS-processen förändrat er syn på kommunen och deras arbete?

21. Ansökte ni om att vara med i nästa etapp vid Fullriggaren?

Intervjudokument 2– Kommunen

Det Goda Samtalet

1. Hur skulle du beskriva dina generella erfarenheter av arbetet med "Det Goda Samtalet" som metod vid Flagghusen?

5

4

3

2

1

Mycket goda

Mycket dåliga

2. Hur skulle du säga att DGS-metoden uppfyllde dina förväntningar?

3. Har din inställning till DGS som metod förändrats beroende på var i arbetsgången man befunnit sig? Ex. Skillnad mellan i början, mitt i, i slutet och nu två år efter.

3.1. Om ja, hur har den förändrats och vad har detta berott på?

4. Vad anser du fungerade bra i arbetet med DGS-metoden?

5. Vad tycker du fungerade mindre bra / dåligt i arbetet med DGS-metoden?

5.1. Vad berodde detta på?

5.2. Hur hade detta kunnat undvikas?

6. Vad anser du att kommunen vinner på att arbeta utifrån DGS?

7. Tycker du så här i efterhand att resultatet blir en bättre stad i och med användandet av DGS?

8. Vilka för- respektive nackdelar upplever du att arbetsformen DGS ger jämfört med en mer traditionell arbetsprocess?

Målsättning

9. Involverades erfarenheter och/eller resultaten från Bo01-området i arbetet med Flagghusen?

9.1. Om ja, på vilket sätt gjordes detta?

9.2. Fanns resultaten från Bo01-området med i bilden då ni började arbeta med målsättningen för Flagghusen-området?

10. Hur skulle du beskriva målsättningen för området Flagghusen?

5

4

3

2

1

Mycket ambitiöst

inte alls ambitiöst

11. Hade målen för området Flagghusen kunnat sättas högre?

11.1. Om ja, vad var anledningarna till att detta inte gjordes?

11.2. Om nej, vad hade behövts för att målsättningen skulle blivit ännu ambitiösare?

12. Finns det mål som du...

...anser saknades, och som enligt dig borde varit med?

...anser överflödiga, och inte borde ha varit med?

...skulle vilja sett annorlunda utformade?

Resultat

13. Hur tycker du generellt att byggherrarna lyckats nå de uppsatta målen för DGS-processen?

När det gäller de....

ekologiska målen?

ekonomiska målen?

sociala målen?

13.1. Vad anser du vara orsakerna i de fall där resultatet blivit mindre bra?

14. Vad anser du vara orsakerna till att så få byggherrar klarade av att nå målsättningen för total energiförbrukning?

14.1. Kom detta som en överraskning för dig?

14.2. Hur hade detta kunnat undvikas enligt dig?

Uppföljning,

15. Finns det uppföljningar och utvärderingar om området Flagghusen och/ eller Västra hamnen som kommunen tagit del av?

15.1. Om ja, hur tar ni till er dessa utvärderingar?

16. Finns det någon sorts utvärdering som du skulle vilja se gjord på området Flagghusen?

17. Påverkade konjunktursvängningarna under 2008? Om ja, på vilket sett påverkades arbetet med Flagghusen?

18. Vilka erfarenheter har du tagit med dig från arbetet med DGS-metoden vid Flagghusen?

19. Finns det lärdomar och erfarenheter som din organisation genom att delta i DGS-processen haft nytta av vid andra projekt?

19.1. Om ja, vilka och hur har dessa använts?

Fortsatt arbete

20. Vad är dina erfarenheter av Miljöbyggprogram Syd?

20.1. Hur fungerar detta koncept enligt dig som tillägg till DGS som metod?

21. Har du även varit delaktig i arbetet med Fullriggaren?

22. Har ditt deltagande i DGS-processen förändrat din syn på byggherrarna som aktörer och deras arbete?

Intervjudokument 3 – Kommunen och Byggherrar

Fullriggaren

1. Vad är för- respektive nackdelarna med att byggherrarna kom in senare i processen vid Fullriggaren jämfört med Flagghusen? Vad är att föredra mellan dessa två sätt tycker du? Varför?

2. Finns det skillnader i upplägg och genomförande mellan DGS-processerna vid Flagghusen och Fullriggaren? Vilka, och hur påverkar dessa arbetet?

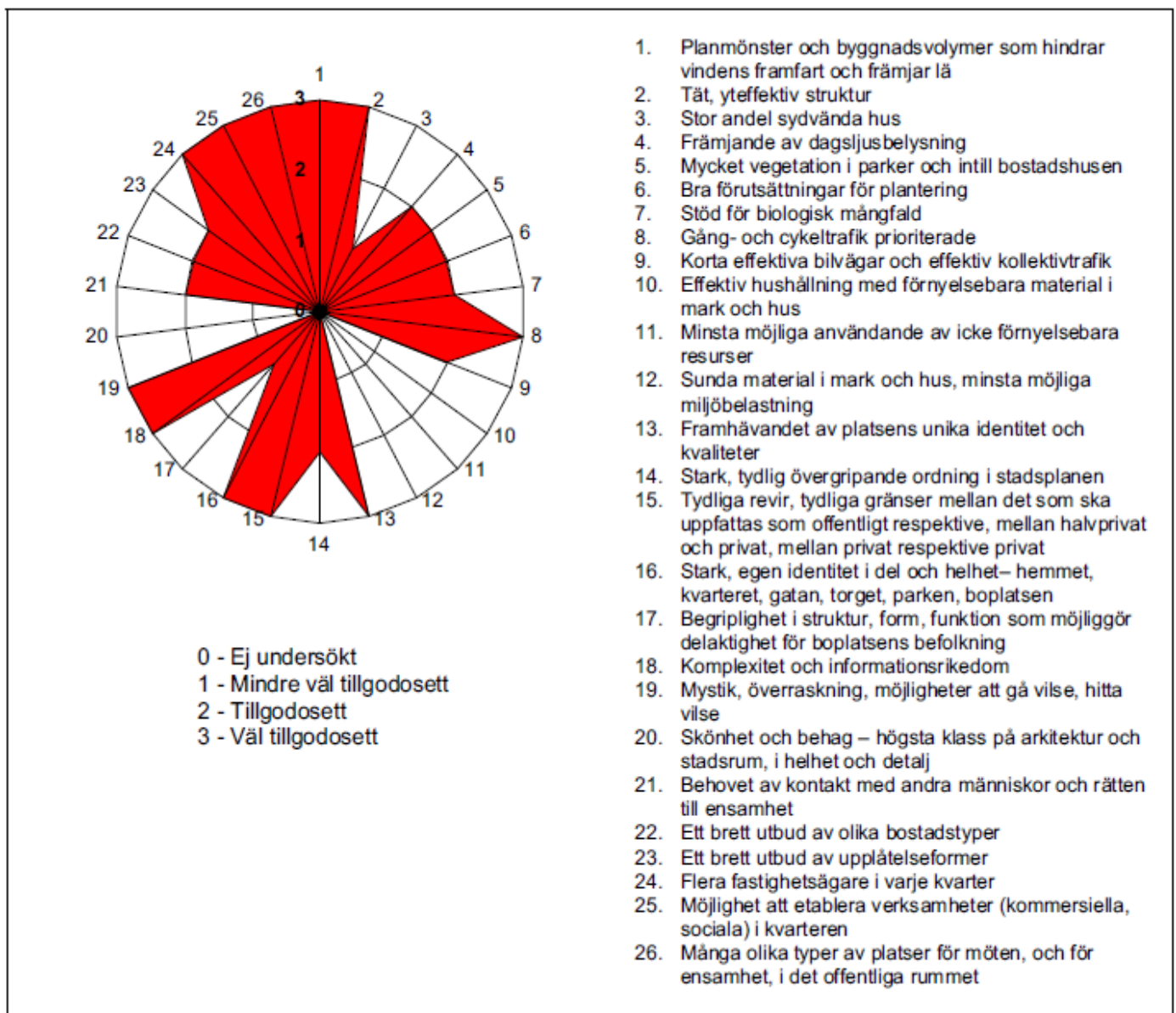
3. Vilka erfarenheter har du tagit med er från arbetet med området Flagghusen till Fullriggaren?

4. Hur tycker du arbetet med målsättningen mellan Flagghusen och Fullriggaren skiljer sig?

5. Förmedlas erfarenheter från DGS-processen vid Flagghusen till nya byggherrar och tjänstemän vid Fullriggaren? Hur?

Bilaga 2

Hållbarhetsaspekter på Bo01 – en jämförande analys



Figur 4.1.1 Resultatet av utvärderingen redovisas i en så kallad värderos.

Källa: Stiemhav 2002