

En jämförelse av fastighetsbolags implementering av Agenda 2030 - med fokus på mål 11



LUNDS UNIVERSITET
Campus Helsingborg

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Institutionen för bygg- och miljöteknologi, avdelning för Byggproduktion

Examensarbete:

Jennifer Nikola

©Copyright Jennifer Nikola

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Lunds universitet
Box 882
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering
Lund University
Box 882
SE-251 08 Helsingborg
Sweden

Tryckt i Sverige
Media-Tryck
Biblioteksdirektionen
Lunds universitet
Lund 2020

Sammanfattning

År 2015 antog FN:s länder en agenda för hållbar utveckling som idag kallas för Agenda 2030. Agendan omfattar 17 globala mål samt 169 delmål som skapades för att världen över kunna uppnå en ekonomisk, social samt ekologisk hållbarhet. Dessa mål bygger på millenniemålen där syftet är att slutföra det som inte uppnåddes. Begreppet hållbarhet kan definieras på olika sätt och kan därmed uppfattas olika. Detta har medfört en otydlighet kring begreppet särskilt inom fastighetsbolag. Fastighetsbolagens tillvägagångssätt för att uppnå Agenda 2030 är väldigt snarlika, med viss undantag för en del bolag.

Syftet med studien har varit att undersöka hur olika fastighetsbolag anpassat sig till delmålen samt hur de arbetar för att uppnå målen till år 2030. Arbetet omfattar enbart mål 11, Hållbara städer och samhällen. Mer specifikt har delmål 11.1, Säkra bostäder till överkomlig kostnad samt 11.3, Inkluderande och hållbar urbanisering valts ut för granskning. Även vilka möjligheter samt hinder fastighetsbolagen ser med att uppnå målen till år 2030 har undersökts. Detta har undersökts genom en kvalitativ metod med semistrukturerade intervjuer. För att få en bredare uppfattning om hur fastighetsbolag arbetar med delmålen har både projektledare samt regionchefer intervjuats.

Resultaten påvisar att samtliga inom fastighetsbolag saknar kännedom om Agenda 2030 samt begreppet social hållbarhet. Det är själva definitionen som är svår att sätta ord på. Det samtliga fastighetsbolag upplevt är att det har ställts betydligt mer krav på arbetet idag. Det är mer förarbete som görs samt mer arbete både under projekteringen men även under produktionen. Det samtliga höll med om är att det läggs mer fokus på att bygga mer hållbart. Det är dock vanligt att hållbarhetsaspekten social hållbarhet förbises. De flesta fastighetsbolagen försöker skapa en variation i ett bostadsområde för att bostäderna skall passa så många som möjligt i samhället, även anpassa bostäders standard utifrån de boendes behov samt förutsättningar. Tillgängliggöra bostäder som unga har råd med samt försöka vara närvarande för de boende genom att exempelvis involvera dem i sociala aktiviteter. Värdesätta trygghet och säkerhet i alla projekt samt fokusera på det som kallas för naturlig övervakning. Fastighetsbolagen anser inte att det är omöjligt att uppnå målen men det kommer att krävas både dedikation, en positiv inställning samt en uthållighet där man fokuserar på resultaten som kommer gynna bolaget i längden.

Nyckelord: Agenda 2030, globala målen, social hållbarhet, hållbara städer och samhällen.

Abstract

In 2015, the UN countries adopted an agenda for sustainable development, it is today called the 2030 Agenda. The agenda includes 17 global goals and 169 targets that were created to achieve economic, social and ecological sustainability worldwide. These goals are based on the Millennium Development Goals, the purpose of which is to complete what was not achieved. The concept of sustainability can be defined in different ways and can thus be perceived differently. This has led to a lack of clarity about the concept, especially in real estate companies. The real estate companies' approach to achieving Agenda 2030 is very similar, with some exceptions for some companies.

The purpose of the study has been to investigate how different real estate companies in Sweden have adapted to the goals and how they work to achieve the goals by 2030. The study has been limited to goal 11, Sustainable cities and communities. More specifically, target 11.1, Safe and affordable housing and 11.3, Inclusive and sustainable urbanization have been selected for review. The possibilities and obstacles the real estate companies see in achieving the goals by 2030 have also been investigated. This has been investigated through a qualitative method with semi-structured interviews. To get a broader idea of how real estate companies work with the targets, both project managers and regional managers have been interviewed.

The results show that everyone in real estate companies lacks knowledge of Agenda 2030 and the concept of social sustainability. It is the definition itself that is difficult to put into words. What all real estate companies have experienced is that there have been significantly more demands on the work today. There is more preparatory work being done as well as more work both during the project planning but also during the production. Everyone agreed that more focus is being placed on building more sustainably. However, it is common for the sustainability aspect of social sustainability to be overlooked. Most real estate companies try to create a variation in a residential area so that the homes will fit as many people as possible in the community, also adapting the housing standard based on the residents' needs and conditions. Make housing available that young people can afford and try to be present for the residents by, for example, involving them in social activities. Appreciate security and safety in all projects and focus on what is called natural surveillance. The real estate companies do not consider it impossible to achieve the goals, but it will require both dedication, a positive

mindset and endurance where the focus is on the results that will benefit the company in the long run.

Keywords: Agenda 2030, Sustainable Development Goals, social sustainability, sustainable cities and communities.

Förord

Med detta examensarbete avslutar jag härmed Högskoleingenjörsutbildningen i byggt teknik med arkitektur vid Lunds Universitet. Arbetet är utfört vid Institutionen för bygg- och miljöteknologi och motsvarar 22,5 högskolepoäng.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Urban Persson samt examinator Radhlinah Aulin vid Avdelning för Byggproduktion vid Lunds Tekniska Högskola för värdefulla råd samt stöd under arbetets gång. Jag vill även tacka alla dem företag samt personer som ställt upp och medverkat i intervjuerna som bidragit till en stor del av arbetet med dess lärariska kunskap.

Slutligen vill jag tacka min familj och vänner som stöttat mig under examensarbetets gång, utan er hade det inte varit möjligt att genomföra detta arbete.

Helsingborg, november 2020.

Jennifer Nikola

Innehållsförteckning

1. Inledning	8
1.1 Bakgrund	8
1.2 Syfte	9
1.3 Frågeställningar	10
1.4 Avgränsningar	10
2. Teori	11
2.1 Agenda 2030	11
2.2 Mål 11, Hållbara städer och samhällen	12
2.3 Mål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad	14
2.4 Mål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering	15
2.5 Hållbar utveckling	17
2.6 Social hållbarhet	19
2.7 Hållbar stadsutveckling	20
2.8 Hållbart samhälle	21
2.9 Miljonprogrammet	22
2.10 Fastighetssektorn i förhållande till delmål 11.1 samt 11.3	23
2.11 Citylab	24
3. Metod	26
3.1 Metodologiska överväganden	26
3.1.1 Kunskapsorientering	27
3.2 Datainsamlingsmetod	27
3.3 Urval	29
3.3.1 Respondenter	30
3.4 Metodens tillförlitlighet	30
3.5 Etiska överväganden	31
4. Resultat	32
4.1 R1 - Projektledare på Peab Bostad AB	32
4.2 R2 - Regionchef på Peab Bostad AB	34
4.3 R3 - Projektledare på Wihlborgs Fastigheter AB	38
4.4 R4 - Projektledare på Helsingborgshem	39
4.5 R5 - Regionchef på Fastighets AB Balder	42
5. Analys och diskussion	45
6. Slutsats	53
6.1 Besvarande av frågeställningarna	53
6.2 Förslag till framtida studier	54
7. Källförteckning	55

8. Bilagor	59
Bilaga 1	59
Bilaga 2	60

1. Inledning

1.1 Bakgrund

År 2017 svarade bygg- och fastighetssektorn för 19% av Sveriges utsläpp av växthusgaser (Boverket, 2020e). Det byggs i en ofantligt stor omfattning, av denna anledning är det därför extra viktigt att det vi bygger främjar en hållbar värld för kommande generationer (Boverket, 2020b). Idag utgör både byggandet samt förvaltningen av byggnader för koldioxidutsläppen. Byggsektorn har en betydande roll i den framtida utvecklingen av landet, och det är därav viktigt att uppmärksamma dem åtgärder som behövs för att den snabba byggtakten skall kunna sammanföra med klimatmålen (Naturvårdsverket, 2020a). Vi befinner oss i en tid av enorma utmaningar när det kommer till hållbar utveckling, därför är det angeläget att det som byggs leder till ett inkluderande samhälle som främjar en hållbar värld för kommande generationer. Varje land har ett primärt ansvar över den ekonomiska samt sociala utvecklingen (FN-förbundet, u.å).

I början på år 2000 enades världens ledare under millennietoppmötet om åtta mål samt 18 delmål. De 18 målen berör världens utveckling och tanken var att de skulle uppnås till år 2015. Målen innefattade bland annat fattigdom, hälsa, allas rätt till utbildning samt den hållbara utvecklingen. Syftet med millenniemålen var att rikta fokus på utsatta människors behov genom ett globalt samarbete (Millenniemålen, u.å). Det stats- och regeringscheferna från alla FN:s medlemsländer enades om var följande: ”Vi erkänner att vi har ett kollektivt ansvar för att principerna om människors värdighet, jämlikhet och jämställdhet upprätthålls på det globala planet. Vi som ledare är därför ansvariga inför alla människor i världen, särskilt de mest sårbara och utsatta” (Millenniemålen, u.å).

År 2015 antog FN:s länder en agenda för hållbar utveckling som idag kallas för Agenda 2030. Agendan omfattar 17 globala mål samt 169 delmål som skapades för att världen över kunna uppnå en ekonomisk, social samt ekologisk hållbarhet (Regeringskansliet, 2016). Dessa mål bygger på millenniemålen där syftet är att slutföra det som inte uppnåddes. Av dessa 17 mål är det mål 11 som inriktar sig på den hållbara utvecklingen i städer samt samhällen. Mål 11, Hållbara städer och samhällen, har tio delmål. Bland dessa tio delmål finns bland annat delmål 11.1, Säkra bostäder till överkomlig kostnad samt delmål 11.3,

Inkluderande och hållbar urbanisering (Regeringskansliet, 2015). Det första delmålet, säkra bostäder till överkomlig kostnad, handlar bland annat om hur befintliga samt kommande bostäder måste anpassas till efterfrågan. I Sverige är bostadsbristen ett stort samt växande problem. Definitionen av begreppet bostadsbrist är väldigt vaga och i vissa fall handlar det inte enbart om att bygga nya bostäder. Bostadsbrist kan bland annat relateras med en lägre standard på bostäder, höga priser på bostadsrätter, längre bostadsköer, unga som inte har möjligheten att flytta hemifrån, trångboddhet och mycket mer. Idag är det 462 000 hushåll som är trångbodda samt 245 000 hushåll som har en ansträngd boendeekonomi (Boverket, 2020c). Bostäderna kan inte hålla den höga kostnaden som många inte har råd med. Det måste finnas en lämplig balans mellan kvalitet, utförande samt förvaltning för att så många som möjligt ska kunna ha samma tillgång till bostäder. Behovet av bostäder är stort och bostäderna måste variera för att kunna täcka det demografiska behovet som råder, det vill säga, befolkningens fördelning, storlek samt sammansättning (Länsstyrelsen, 2019:4). Det tredje delmålet inkluderande och hållbar urbanisering handlar om hur ett tryggt samt inkluderande samhälle ska skapas. Urbaniseringen som råder i Sverige ökar i en mycket snabb takt, en snabbare takt än städernas yta. Detta medför en förtätning i städerna samt tätorterna. Under åren 2012 till 2015 växte urbaniseringen sju gånger mer än städernas yta (SCB, 2020). Idag förtätas städerna ständigt därför är det viktigt att uppmärksamma bebyggelse samt markanvändningen som råder. Det innebär att befolkningen idag ökar i en betydligt snabbare takt än de ytorna som finns tillgängliga i städerna. Detta delmål avser även hur människor har medbestämmande i en samhällsplanering där de har möjlighet att påverka processen för ett beslut i stadsplaneringen (SCB, 2020).

1.2 Syfte

Syftet med studien är att undersöka hur fastighetsbolag arbetar för att uppnå Agenda 2030 utifrån mål 11 med fokus på delmål 11.1 samt delmål 11.3 utifrån ett socialt hållbart perspektiv.

1.3 Frågeställningar

1. Hur arbetar fastighetsbolag för att uppnå delmål 11.1 samt 11.3 med fokus på social hållbarhet?
2. Vilka möjligheter respektive hinder ser fastighetsbolag med att uppnå delmål 11.1 samt 11.3 med fokus på social hållbarhet till år 2030?

1.4 Avgränsningar

Agenda 2030 består av sammanlagt 17 globala mål. De 17 globala målen består i sin tur av 169 delmål. Denna studie kommer enbart att ha delmål 11.1 samt 11.3 i fokus. Delmål 11.1 handlar om säkra bostäder till överkomlig kostnad. Delmål 11.3 fokuserar på inkluderande och hållbar urbanisering. Målet med Agenda 2030 är att uppnå en ekonomisk, social samt ekologisk hållbarhet. Denna studie kommer dock ha ett särskilt fokus på social hållbarhet. Agenda 2030 riktar sig till alla människor samt aktörer i samhället. Denna studie kommer att avgränsas genom inriktning på fastighetsbolags arbete med delmål 11.1 samt 11.3.

2. Teori

Detta kapitel omfattar den teori som ses vara nödvändig för att få en bättre förståelse av de olika områdena som skall studeras. Ämnen som kommer tas upp är bland annat Agenda 2030, hållbar utveckling, hållbar stadsutveckling, hållbart samhälle, fastighetsbranschens miljöpåverkan samt certifieringssystemet Citylab.

2.1 Agenda 2030

I början på år 2000 enades världens ledare under Millennietoppmötet om åtta mål samt 18 delmål. De 18 målen berör världens utveckling och tanken var att de skulle uppnås till år 2015. Målen omfattade bland annat fattigdom, hälsa, allas rätt till utbildning samt den hållbara utvecklingen. Syftet med Millenniemålen var att rikta fokus på utsatta människors behov genom ett globalt samarbete (Millenniemålen, u.å). Alla åtta mål i Millenniedeklarationen som skulle ha uppnåtts till år 2015 gjorde inte det (FN-förbundet, u.å), utvecklingen gick alldeles för långsamt och framstegen var ojämnt fördelade mellan de olika länderna. Vissa av länderna uppnådde en del av målen, medan andra hade en långsam utveckling eller till och med en försämrad utveckling (Förenta nationerna, 2010). Agenda 2030 börjar med andra ord där Millenniemålen avslutades, där syftet är att slutföra det som inte uppnåddes särskilt för dem mest utsatta.

År 2015 antog FN:s länder en agenda för hållbar utveckling som idag kallas för Agenda 2030. Agendan omfattar 17 globala mål samt 169 delmål som skapades för att världen över uppnå en ekonomisk, social samt ekologisk hållbarhet (Regeringskansliet, 2016). Agenda 2030 har fler mål än Millenniemålen, detta för att täcka fler områden för att en hållbar planet skall kunna uppnås. Med Agenda 2030 är extrem fattigdom den största globala utmaningen och det största fokuset kommer vara att ingen lämnas utanför. Det är en agenda som alla länder i världen kan implementera samt utöva. Oavsett utvecklingsnivå ska alla länder kunna implementera dem globala målen, det är universella mål som involverar hela världen (United Nations, 2015, s. 5ff). Målet är att världen ska vara fri från fattigdom, hunger, sjukdomar, rädsla och våld. En värld där alla har rätt till utbildning, vård och socialt skydd. Samhället skall vara ett inkluderande samhälle där de mest utsatta behoven skall tillgodoses. Alla människor har ett ansvar att respektera, skydda samt främja de mänskliga rättigheterna. De

mänskliga rättigheterna skall kunna tillämpas på alla människor oavsett kön, etnicitet, religion, språk eller politisk åsikt (United Nations, 2015, s. 10).



Figur 1: Illustrerar de 17 olika globala målen (Globala målen, 2017).

2.2 Mål 11, Hållbara städer och samhällen

Över hälften av världens befolkning bor idag i städer och befolkningen beräknas fortfarande öka. Urbanisering som råder i Sverige idag väntas fortsätta stiga, den väntas stiga till 70% till år 2050. I samband med växande städer kan det resultera i en ekonomisk tillväxt men även ökade sociala klyftor i samhället. Denna snabbt ökade urbaniseringen måste tas hänsyn till vilket även ställer nya krav som måste bemötas ur dem olika hållbarhetsperspektiven socialt, ekonomiskt samt ekologiskt. Hållbar utveckling kommer inte kunna uppnås om det inte sker en drastisk förändring i hur det byggs idag samt hur ytorna i städerna hanteras. Ett av de 17 globala målen är mål 11, Hållbara städer och samhällen. Detta mål handlar främst om att göra städer mer hållbara. Det handlar även om den ökade urbaniseringen som råder i många länder och hur man ska ta itu med stadsutvecklingen ur ett hållbart perspektiv men även faktorer såsom transport, infrastruktur samt återvinning tas hänsyn till. Mål 11 har även tio delmål i syfte att uppnå en stadig stadsförändring, att göra städer mer inkluderande, säkra, motståndskraftiga samt hållbara där människor kan leva i trygghet. Målet är även att främja mer prisvärda bostäder, rusta upp slumområden, öka tillgängligheten för transportsystemen, stärka stadsplaneringen, bevara kultur- och naturarv med mera. En utmaning med mål 11 är

att det inte finns tillräckligt med väsentlig vetenskaplig grund för hur mål 11 skall tillämpas. Detta på grund av svårigheterna med hur stadsutvecklingen skall mätas (Globala målen, 2020).

Dem tio olika delmålen inom mål 11 är:

11.1 Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

11.2 Senast 2030 tillhandahålla tillgång till säkra, ekonomiskt överkomliga, tillgängliga och hållbara transportsystem för alla. Förbättra trafiksäkerheten, särskilt genom att bygga ut kollektivtrafiken, med särskild uppmärksamhet på behoven hos människor i utsatta situationer, kvinnor, barn, personer med funktionsnedsättning samt äldre personer.

11.3 Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

11.4 Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.

11.5 Till 2030 väsentligt minska antalet dödsfall och antalet människor som drabbas av katastrofer, inklusive vattenrelaterade katastrofer. Även tillse att de direkta ekonomiska förlusterna till följd av sådana katastrofer, i form av lägre global BNP, minskar väsentligt. Särskilt fokus bör ligga på att skydda de fattiga och människor i utsatta situationer.

11.6 Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall.

11.7 Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.

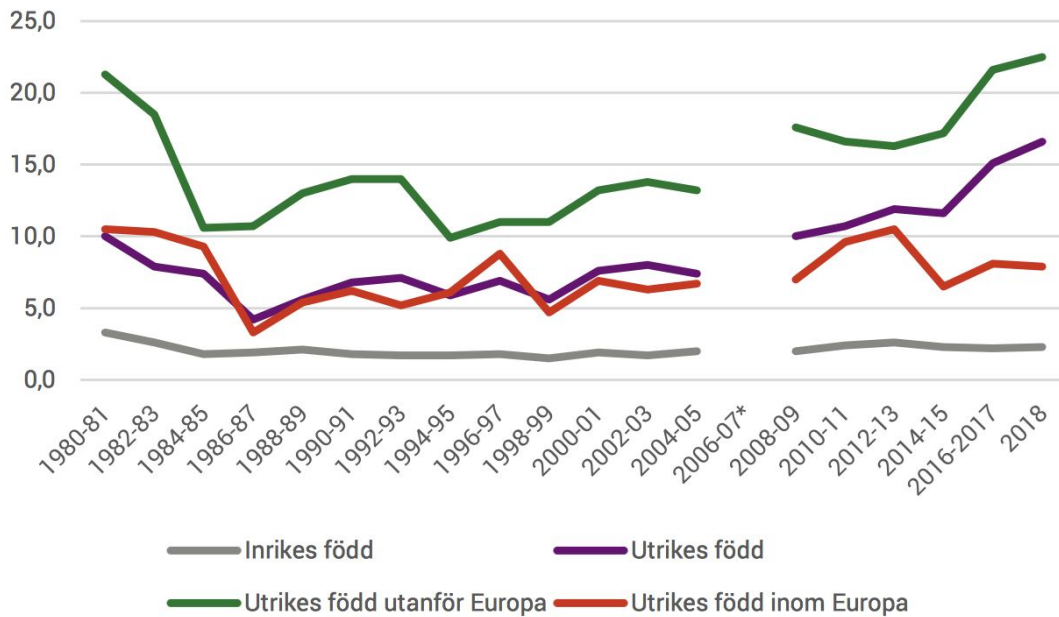
11.A Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.

11.B Till 2020 väsentligen öka det antal städer och samhällen som antar och genomför integrerade strategier och planer för inkludering, resurseffektivitet, begränsning av och anpassning till klimatförändringarna och motståndskraft mot katastrofer samt utveckla och genomföra, i linje med Sendai-ramverket för katastrofriskreducering 2015–2030, en samlad katastrofriskhantering på alla nivåer.

11.C Stödja de minst utvecklade länderna, inklusive genom finansiellt och tekniskt bistånd, att bygga hållbara och motståndskraftiga byggnader av lokala material.

2.3 Mål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Mål 11. 1, Säkra bostäder till överkomlig kostnad är ett av dem tio delmålen. Detta delmål innefattar bland annat osäkra bostäder, otillräcklig standard på bostäder samt bostadsbrist. I Sverige är osäkra bostäder samt en lägre standard på bostäder inte ett aktuellt problem. Bostadsbrist är däremot ett primärt problem i Sverige. Detta växande problem blir allt mer vanligt i städer samt tätorter (SCB, 2020). Bostadsbrist kan tolkas på olika sätt, det är främst två olika perspektiv som tolkas bland annat den fysiska bristen på bostäder men även den bristen av bostäder för en viss typ av personer. Definitionen av begreppet bostadsbrist är väldigt vaga och i vissa fall handlar det inte enbart om att bygga nya bostäder. Bostadsbrist kan bland annat relateras med en lägre standard på bostäder, höga priser på bostadsrätter, längre bostadsköer, unga som inte har möjligheten att flytta hemifrån, trångboddhet och mycket mer. Bostadsbrist kan även vara en faktor bakom sociala problem som kriminalitet, segregation samt vara ett hinder för många att kunna förflytta sig rent geografiskt (Boverket, 2020c). Till följd av den rådande bostadsbristen är bland annat trångboddhet. År 2018 var 5,2% mellan åldrarna 16 och 84 år drabbade av trångboddhet som mättes enligt norm 2. Trångboddhet definieras enligt norm 2 som ett hushåll där fler än två personer bor per sovrum. 17,7% av befolkningen drabbades även av trångboddhet som mättes enligt norm 3 som definierar ett hushåll där det bor mer än en person per sovrum, i detta sammanhang menas att varje barn skall ha sitt egna rum medan sammanboende delar rum (SCB, 2020).



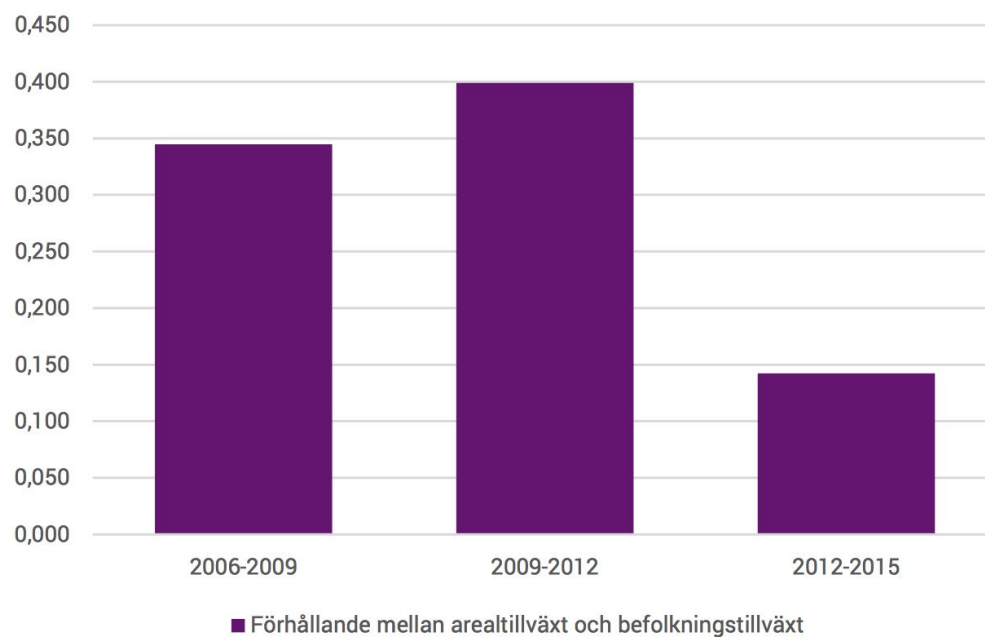
Figur 2: Illustrerar ett diagram där andelen (%) trångbodda enligt norm 2, mellan åldrarna 16-84 år, under årtalen 1980-2018 redovisas (SCB, 2020). Under år 2006-2007 har data exkluderats vilket beror på ett byte av datainsamlingsmetod SCB gjorde.

I ovanstående diagram, figur 2, går det att utläsa att trångboddhet i själva verket inte är jämnt fördelat mellan befolkningen. Det är mest tydligt i gruppen utrikes födda utanför Europa. Här är det 22,5% som bor trångbott enligt norm två. Det går även att utläsa att ökningen av trångboddheten för de som är utrikes födda utanför Europa är främst växande över tid (SCB, 2020).

2.4 Mål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Mål 11.3, Inkluderande och hållbar urbanisering handlar både om hur det byggs i städer, markanvändningen samt människors möjlighet att delta i beslutfattande frågor (SCB, 2020). En ökad takt i urbaniseringen särskilt i utvecklingsländer leder till stora samt allvarliga förändringar på både en fysisk men även social nivå. När det sker stora förändringar i ett grannskapsområde som exempelvis ökat invånarantal kan det ha en negativ effekt på samhällsbalansen samt stabiliteten. Det är då sociala samt kulturella klyftor uppstår, detta kräver i sin tur mer ansträngningar samt arbete för att kontrollera dessa förändringar. Det är därför viktigt att främja en miljö som alla kan ta del av oavsett etnisk bakgrund samt ekonomiska förhållanden. Det är även av stor vikt att förbättra offentliga områden som

exempelvis parker samt skapa fler sociala aktiviteter för att sammanföra människor med olika bakgrund och därmed skapa ett mer inkluderande samhälle. Detta resultat bidrar även till att främja en social hållbarhet mellan invånare inom ett bostadsområde (Abed, 2020, s. 84ff). Urbaniseringen som råder i Sverige ökar i en mycket snabb takt, en snabbare takt än städernas yta. Detta medför en förtätning i städerna samt tätorterna. Under åren 2012 till 2015 växte urbaniseringen sju gånger mer än städernas yta (SCB, 2020). I många delar av världen har ett förekommande problem varit en stark stadsspridning, även kallat urban sprawl, vilket innebär att befolkning från tätbefolkade städer flyttar till landsbygdsområden. Människor väljer att flytta för att försöka hitta bättre områden att bo i vilket resulterar i att städer och förorter sprids över allt fler landsbygdsområden. En påföljd av en stadsutbredning är en mindre resurseffektiv urban markanvändning (ibid).



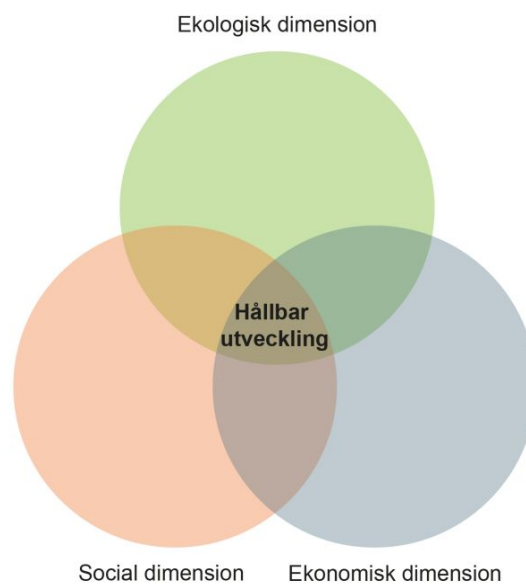
Figur 3: Illustrerar förhållandet mellan arealtillväxten samt befolkningstillväxten (SCB, 2020).

I ovanstående diagram, figur 3, går det att utläsa hur förhållandet mellan arealtillväxten samt befolkningstillväxten har expanderat i förhållande till olika årtal. Denna expansionskvot var som störst under 2009-2012.

2.5 Hållbar utveckling

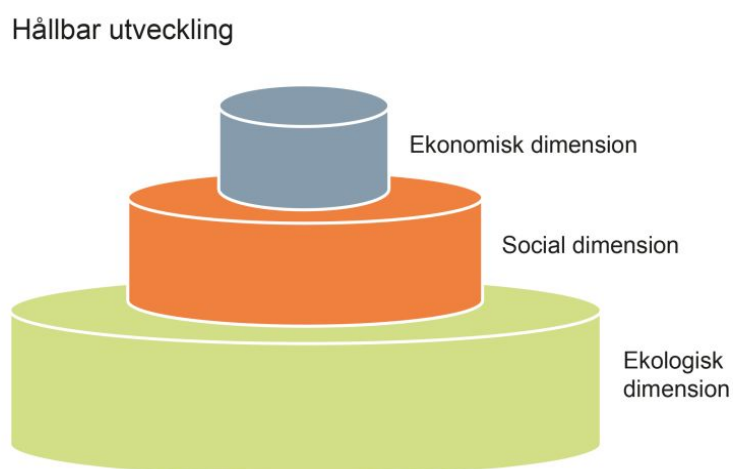
År 1981 introducerade den amerikanska författaren samt miljövetaren Lester Brown begreppet hållbar utveckling på engelska, sustainable development. Den spreds världen över genom den så kallade Brundtlandrapporten "Our Common Future" som utarbetades av FN:s kommission för miljö och utveckling år 1987 (Boverket, 2020b). Enligt Brundtlandkommissionen definierades begreppet hållbar utveckling enligt följande: "En utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov" (Boverket, 2020b).

Hållbar utveckling innebär i praktiken att använda samt fördela jordens resurser för att kunna främja en ekonomisk utveckling, eliminera fattigdom samt tillfredsställa människors behov. Denna definition inkluderar inte bara miljöaspekter utan även andra hållbarhetsaspekter såsom sociala, ekonomiska samt ekologiska aspekter. Begreppet utveckling, är en långsiktig förändring till det bättre, medan begreppet hållbar, är något som är mer bestående samt hållbart (Dahlin, 2014). Varje land skall ha ett hållbart samhälle, som är inkluderande och där den ekonomiska tillväxten är anständig för alla i samhället. All användning av naturresurser skall även vara hållbart. Det skall vara en utveckling som främjar demokrati, god samhällsstyrning, hållbar miljö, hållbar ekonomisk tillväxt samt utrotning av hunger och fattigdom. En värld där mänskligheten lever i fred och där djurliv och andra levande arter tas hand om. Utrotning av fattigdom, bekämpning av olikheter mellan alla världens länder, bevarande av planeten, att alstra ett hållbart samhälle samt en ekonomiska tillväxt är alla beroende samt kopplade med varandra (United Nations, 2015, s. 7f).



Figur 4: Illustrerar den klassiska hållbarhetsmodellen där de olika dimensionerna överlappar varandra (Boverket, 2020a).

Modellen som illustreras i figur 4 visar hur de tre olika dimensionerna har lika stor betydelse. Det finns även en annan modell som visar hur den ekologiska hållbarheten placeras i den viktiga positionen och ses som en grund för social hållbarhet, denna dimension är i sin tur en grund för att ekonomisk hållbarhet skall kunna uppnås och kan ses i figur 5 (Boverket, 2020a).



Figur 5: Illustrerar hur de olika dimensionerna ger förutsättningar för varandra (Boverket, 2020a).

Världen står idag av enorma utmaningar för hållbar utveckling. Miljarder av världens befolkning lever i fattigdom och nekas ett likvärdigt liv. Olikheterna mellan samt i länderna ökar. Förutsättningar och makt har fortfarande en betydande roll i många länder. Även skillnader mellan könen förekommer fortfarande och många länder saknar ett jämställt samhälle. Arbetslöshet, terrorism och andra humanitära kriser utgör även ett hinder för den hållbara utvecklingen. Klimatförändringarna är en av tidens största utmaningar, den ökade globala temperaturen, havsnivåhöjning med mera har en allvarlig påverkan på utvecklingen. Men det är även en tid med enorma möjligheter. Många miljoner människor har kommit ur extrem fattigdom, fler har idag tillgång till utbildning och det har gjorts betydande framsteg i många länder. Trots framstegen är utvecklingen långt ifrån klar (United Nations, 2015, s. 8f).

2.6 Social hållbarhet

Social hållbarhet är den dimension av dem tre som är mest mångfacetterad och är därmed svår att definiera. Allmänt handlar social hållbarhet om ett jämställt samhälle där alla människor har samma rättigheter, välbefinnande, och där det skall levas utan orättvisa skillnader. Människors lika värde skall vara högt prioriterat i ett samhälle där alla har rätt till samhällsutveckling (Folkhälsomyndigheten, u.å). Oavsett förutsättningar ska alla ha samma möjligheter till utveckling, kunskap samt god hälsa. Det är därav viktigt att stor vikt läggs på en stadsstruktur där alla människors behov kan tillgodoses. För att detta ska kunna ske är det essentiellt att fokuset ligger på integration, välfärd, likvärdighet med mera (Boverket, 2010). Idag läggs stor fokus på att reda ut vad begreppet social hållbarhet innebär teoretiskt sätt. Det är ett begrepp som ständigt genomgår en utveckling och som ständigt kommer att förändra dess betydelse beroende på tid samt plats (Boström, 2012, s. 3ff).

När det talas om begreppet social hållbarhet är det inte ovanligt att stöta på hinder. Dels handlar det om teoretiska hinder då begreppet är svårdefinierat, men det handlar även om hinder i form av förståelse gällande dess koncept. En annan motgång är hur begreppet ska införlivas samt operationaliseras i projekt som rör hållbarhet. På grund av den komplexitet som begreppet besitter får den sociala dimensionen mindre uppmärksamhet eller i andra fall beaktas den inte alls. Social hållbarhet är med andra ord en väldigt viktig faktor men även en stor utmaning. På senare år har begreppet dock varit mer beaktansvärt och fler ansträngningar har gjorts för att det ska integreras med planerare samt utövare. Det har tillämpats i en rad

olika områden såsom stads- och regionplanering (Boström, 2012 s. 3ff). I och med att social hållbarhet är så mångfacetterad och så svårt konceptuellt definierat ses det både som en styrka samt en svaghet. Det betraktas som en styrka då det kan sätta grund för kommunikation mellan olika aktörer som är oense. Det kan samtidigt observeras som en svaghet då begreppets faktiska behandlingsområden i de flesta fallen måste utvecklas. Social hållbarhet förknippas vanligen med den sociala välfärden, livskvaliteten, den kulturella mångfalden, demokratiska rättigheter med mera. Det är sannerligen en enorm uppgift för alla att uppnå men skulle länder åstadkomma detta hade det satt världen på en effektiv väg till en social hållbar värld (ibid.).

2.7 Hållbar stadsutveckling

En hållbar stadsutveckling samt förvaltning är en central faktor för människors livskvalitet. Det är viktigt att främja hållbara städer samt inkluderande samhällen för att det skall finnas en gemenskap samt en trygghet i samhället (United Nations, 2015, s. 13). Utvecklingen av städerna utgör en väsentlig roll för den hållbara framtiden. Urbaniseringen som råder ökar i en mycket snabb takt världen över och arbetet mot en hållbar stadsutveckling är en utmaning (Naturvårdsverket, 2020b). År 2018 beräknades 4,2 miljarder människor av världens befolkning bo i städer, till år 2050 beräknas denna befolkning öka till 6,5 miljarder. I slumområden har det beräknats leva 828 miljoner människor och det antalet räknas bara öka (UNDP, u.å). På grund av den ökade urbaniseringen ökar även den negativa miljöpåverkan i städerna, som idag står för 70% av koldioxidutsläppen. Att uppnå en hållbar stadsutveckling är en global utmaning därav har mål 11, Hållbara städer och samhällen utsetts till ett av det viktigaste målet av dem 17 globala målen (Naturvårdsverket, 2020b). Den snabbt ökade urbaniseringen har lett till många slumområden, en otillräcklig samt överbelastad infrastruktur samt brister i avfallshantering, vägar och transport (United Nations, u.å).

Påföljden av pandemin COVID-19 som råder kommer att ha mest påverkan i dem fattiga samt tätbefolkade stadsområdena. Framförallt för den miljard människor som bor i slumområden runt om i världen. Överbefolkningen i dessa områden gör det även svårt att följa de allmänna råden samt restriktionerna som exempelvis social distansering. COVID-19 utgör en fara för hela världen, både städer och samhällen hotas, det är inte enbart människors hälsa som hotas utan även ekonomin samt samhällets struktur. FN:s program för boende och

bebyggelse, UN-Habitat arbetar med myndigheter för att hjälpa dem förbereda sig för att förebygga, hantera samt återhämta sig från COVID-19 pandemin (ibid).

2.8 Hållbart samhälle

Ett hållbart samhälle har överlappande aspekter med social hållbarhet där det är viktigt att det skapas en miljö som värnar om ett tryggt samhälle, där interaktionen mellan människor är rättvis, inkluderande samt hållbar (Dempsey et al. 2009, s. 291). Ett av kriterierna för ett hållbart samhälle är att ge människor möjligheten att delta i beslutfattande frågor. I ett rättvist samhälle är det ingen som utesluts, eller diskrimineras som hindrar en från att delta ekonomiskt, socialt samt politiskt i samhället. Det skall vara ett samhälle fritt från rasism samt åldersdiskriminering. Det finns vissa faktorer i vardagen som alla människor skall kunna ha tillgång till för att det ska räknas som ett rättvist samhälle (Dempsey et al. 2009, s. 291ff). Detta inkluderar:

- Utbildning
- Anständiga bostäder
- Hälso- och sjukvård
- Social infrastruktur
- Grönområden
- Kultur

Utformningen av en stad kan ha en inverkan på den sociala hållbarheten, detta har kunnat undersökas med hjälp av olika verksamheter samt tjänster som finns i ett område. De verksamheter samt tjänster som beaktas som har en betydande inverkan på den sociala hållbarheten är:

- Mataffärer
- Banker
- Postkontor
- Grundskolor
- Restauranger/caféer
- Bibliotek

- Sporthallar/idrottsanläggningar
- Grönområden/parker

En del av dessa verksamheter samt tjänster används regelbundet av människor som bor i ett område men det finns även de som används mindre frekvent. Tillgängligheten för sjukhus samt gymnasieskolor är inte lika lättillgängligt i ett bostadsområde. Att främja social sammanhållning samt inkludering leder till ett rättvist samhälle, inte bara för det nuvarande samhället utan även för det framtida samhället (ibid).

Slumområden kopplas ofta till arbetslöshet, lågt socialt samt politiskt medverkande. Social hållbarhet bygger på att väja denna syn och bygger istället på den sociala interaktionen, kommunikationen samt den kulturella utvecklingen. Om ett område exempelvis har en stor andel vandalism kommer det att påverka människors känsla, vilket ger en känsla av utanförskap. Detta kan leda till att de negativa känslorna förstärks och känslan av säkerhet upphör, vilket i sin tur minskar den sociala interaktionen (Dempsey et al. 2009, s. 298).

Känslan av anknytning till en plats är även av stor betydelse på den sociala hållbarheten i ett samhälle. Den hållbara stadsutvecklingen skall inte undervärderas i förhållande till känslan av identitet samt tillhörighet. Den byggda miljön samt känslan av anknytning som människor har i dem bosatta områdena delas bland invånarna i området, det är ett slags grannskap som skapar en gemenskap mellan alla (Dempsey et al. 2009, s. 298).

Inom den byggda miljön finns det något som kallas för naturlig övervakning, det kan exempelvis vara fönster med utsikt över gatan vilket sägs minska brott samt öka tryggheten och säkerheten vid interaktion mellan människor. Dåligt skick samt underhåll av en byggd miljö påstås ha en negativ psykologisk effekt på en människas känsla av säkerhet. Dåligt skick på den byggda miljön kan även förmedla en känsla av övergivenhet vilket i sin tur kan leda till kriminella beteenden samt brott (Dempsey et al. 2009, s. 298).

2.9 Miljonprogrammet

En femtedel av alla bostäder vi har idag i Sverige kom under åren 1965 till 1974, även känt som miljonprogrammet där det byggdes en miljon bostäder. Under den perioden ökade

efterfrågan på bostäder, det var en stor befolkningstillväxt i landet och urbaniseringen tog fart. Miljonprogrammet fick dock en del kritik, de som flyttade in blev besvikna, hyrorna var alldeles för höga, bostäderna kanske hade en bra standard men utemiljön var helt bortglömd vid byggandet. Allt var för ensidigt genomfört. Detta var konsekvensen av att bygga snabbt och billigt, den sociala samt fysiska delen av ett bostadsområde blev bortglömt. Idag behöver majoriteten av bostäderna som byggdes under miljonprogrammet genomgå både större renoveringar samt mindre underhåll. Allt från byte av fönster och dörrar till upprustning av elinstallationer samt ventilation (Boverket, 2020d).

På grund av den bostadsbrist som råder i Sverige samt den svåra tillgängligheten för bostäder har det slagit hårt på invånarna som bor i miljonprogrammet. De flesta bostäderna som byggdes under miljonprogrammet behöver som nämnt ovan genomgå renoveringar vilket även kommer leda till hyresökningar med upp till 80%. Det har i samband med detta ställts krav på bostadsföretag att bygga mer prisvärda bostäder (Thörn & Thörn, 2017, s. 293ff). Miljonprogrammet ses idag som en av de bakomliggande faktorerna till den sociala segregationen som råder i landet som även har förvärrats med tiden (Troje et al. 2018, s. 285).

2.10 Fastighetssektorn i förhållande till delmål 11.1 samt 11.3

Fastighetsbranschen utgör en central del av klimatförändringarna idag och har en stor påverkan på samhället (World Economic Forum, 2016). Fastighetssektorn drivs idag till mestadels utifrån ekonomiska mål samt miljökrav, fastighetssektorn bör dock ta hänsyn till dem sociala behoven. För att fastighetsbolag skall kunna komma fram i arbetet utifrån ett socialt hållbart perspektiv är det väsentligt att de använder sig av certifieringssystem. Det är relativt nytt för fastighetsbolag att använda sig av certifieringssystem som fokuserar på den sociala hållbarheten (Dobrovolskienė et al. 2019, s. 630f). För fastighetsbolag finns det fler miljöcertifieringssystem som gör det enklare att bygga mer grönt, men när det kommer till certifieringssystem som fokuserar på det sociala är det relativt nytt inom fastighetsbranschen (Ionaşcu, 2020, s. 811). För fastighetsbolag är det en utmaning att genomföra hållbarhetsåtgärder då det även medför ökade kostnader, idag tenderar kunder fortfarande att betona det lägsta priset än att prioritera de sociala aspekterna (Troje et al. 2018, s. 287).

Över hälften av världens befolkning bor idag i städer och befolkningen beräknas fortfarande öka. Om det inte sker en drastisk förändring i hur det byggs idag samt hur ytorna i städerna hanteras kommer hållbar utveckling inte kunna uppnås (Globala målen, 2020). På grund av den ökade befolkningstillväxten samt den stora efterfrågan på bostäder är det även av stor vikt att fastighetsbolag arbetar för att uppnå delmålen (Ionaşcu, 2020, s. 798). För att kunna skapa ett tillräckligt utbud av prisvärda bostäder måste det finnas ett samarbete mellan myndigheter samt den offentliga sektorn. Fastighetssektorns roll är att bland annat delta i utvecklingen till ett mer socialt hållbart samhälle där de kan använda sig av moderna certifieringssystem för att påskynda processen. Fastighetsbolagen bör dessutom se dessa globala mål som möjligheter att skapa ett värde på lång sikt, både för deras egna organisation men även för att bidra till ett hållbart samhälle (Ionaşcu, 2020, s. 813ff).

2.11 Citylab

Det svenska certifieringssystemet Citylab värnar om att skapa ett tryggt samt jämlikt samhälle. Målet är att skapa en sammanhållning i stadssamhället för boende, sysselsatta men även besökare. Certifieringssystemet utvecklades av Sweden Green Building Council enligt svenska lagar och myndighetskrav. Citylab utgår ifrån fyra olika certifieringar där de har tio stycken hållbarhetsmål där de bygger på vad Sweden Green Building Council vill att stadsdelar skall uppnå. Målen har tagits fram för att främja en hållbar utveckling. De tio hållbarhetsmålen som Citylab har tagit fram är (SGBC, 2019):

1. God hälsa och välbefinnande
2. Jämlikhet, jämställdhet och social sammanhang
3. Delaktighet och inflytande
4. Trygg och säker livsmiljö
5. Goda försörjningsvillkor
6. Tillgängligt och inkluderande stadsliv
7. Resurshushållning
8. Ingen negativ klimatpåverkan
9. Ingen negativ miljöpåverkan
10. Resiliens och flexibilitet

Citylab fokuserar på samhällets hållbarhetsprestanda, och utreder hur hållbar en stadsdel är med hänsyn till dem tio hållbarhetsmål som tagits fram. För att uppnå en hållbar stadsutveckling behövs ett stöd som ställer kvar på dem ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Huvudsyftet med stadsutvecklingsprojektet är att bidra med en klar hjälp för verksamheter som arbetar med hållbarhetsfrågor att styra hållbarhetsutveckling genom sammanställning av mål, åtgärder, målkonflikter, ställningstagande och beslut. Fokusgruppen för Citylab är alla involverade i stadsutvecklingen såsom kommuner, fastighetsbolag och byggaktörer (SGBC, 2019).

3. Metod

Detta kapitel handlar inledningsvis om vilka metodologiska överväganden som gjorts i samband med studien. Jag belyser sedan datainsamlingsmetoden jag använt mig av, klargör för min kunskapsorientering samt beskriver mitt urval av respondenter. Därefter redogör jag för mitt tillvägagångssätt samt diskuterar metodens tillförlitlighet. Avslutningsvis berör jag även etiska överväganden i samband med studien.

3.1 Metodologiska överväganden

I denna studie har jag utgått ifrån en kvalitativ ansats då syftet med studien är att fånga fastighetsbolagens arbetssätt, erfarenheter samt upplevelser av att arbeta med Agenda 2030 utifrån mål 11 med fokus på delmål 11.1 samt delmål 11.3 utifrån ett socialt hållbart perspektiv. Anledningen till att jag valt att utgå ifrån en kvalitativ ansats istället för en kvantitativ ansats är för att den kvalitativa metoden snarare fokuserar på ord än siffror, till skillnad från vad den kvantitativa metoden gör (Bryman, 2018, s. 454). Då studien fokuserar på att fånga upp vad respondenterna upplever, erfår och på vilket sätt de arbetar är det därmed mer relevant att betrakta, då en kvalitativ metod används. Då studien har en kvalitativ ansats innebär detta att jag kommer ha ett induktivt synsätt. Den induktiva synen beskrivs som att forskaren inte tillåter sig styras av teorierna, utan tvärtom, att teorierna snarare utvecklas utifrån forskningsresultaten (Bryman, 2018, s. 454). Det hade inte varit möjligt i denna studie att utgå från ett deduktivt synsätt och styras av redan befintliga teorier då det på förhand inte går att förutsäga vad fastighetsbolagens arbetssätt, erfarenheter samt upplevelser är. Genom att ha utgått från en kvalitativ ansats och utifrån att studien strävar efter att fånga upp respondenternas verklighet innebär detta att studien haft en kunskapsteoretisk ståndpunkt. Kunskapsteoretisk ståndpunkt förklaras enligt följande: “[...] brukar beskrivas som tolkningsinriktad eller interpretativistisk, vilket betyder att tyngden [...] ligger på en förståelse av den sociala verkligheten på grundval av hur deltagarna i en viss miljö tolkar denna verklighet” (Bryman, 2018, s. 455).

3.1.1 Kunskapsorientering

I denna studie har jag fortlöpande varit kritisk med mitt val av källor. För att vara källkritisk och selektiv med mina val av källor är de databaser och sökmotorer jag använt mig av utöver Google varit Google Scholar samt Lubsearch. Google Scholar är en sökmotor som till skillnad från Google söker efter vetenskapliga samt akademiska webbkällor. Lubsearch däremot är Lunds Universitets egna databas som ger åtkomst till bibliotekets samlade resurser. När jag använt mig av databaser som till exempel Lubsearch har jag begränsat sökningen till artiklar som är så kallade peer reviewed samt vetenskapliga artiklar. Peer reviewed eller så kallad referentgranskning innebär att studien granskats av en eller flera forskare som inte är själva huvudforskaren, men som har liknande bakgrund eller kompetens som huvudforskaren. Vetenskapliga artiklar är artiklar som är ämnade för akademiska målgrupper och är granskade, det vill säga, peer reviewed.

3.2 Datainsamlingsmetod

Den datainsamlingsmetod jag har valt att använda mig av är kvalitativa intervjuer, närmare bestämt semistrukturerade intervjuer. Detta då syftet är att fånga fastighetsbolags erfarenheter samt arbetssätt med implementering av Agenda 2030 med fokus på mål 11 utifrån ett socialt hållbart perspektiv. Det finns både nackdelar samt fördelar med valet av semistrukturerade intervjuer. En nackdel med intervjuer är att de är väldigt tidskrävande, det som tar tid är genomförande av intervjuerna, transkriberingen samt analysen av den insamlade datan (Bryman, 2011, s. 413). En annan nackdel med intervjuer är att det är svårt att få en helhetsbild av området det ska forskas om. Forskaren begränsas av svaren som ges beroende på vem som intervjuas vilket kan resultera i missar av ämnet som undersöks (Ahrne & Svensson, 2011, s. 56). En fördel med kvalitativa intervjuer däremot är att det ger mer utförliga och detaljerade svar, och därmed ett djup (Bryman, 2011, s. 413).

I denna studie har jag som tidigare nämnt valt att använda mig av semistrukturerade intervjuer. I denna typ av intervju skall forskaren ta fram specifika teman, även kallat för intervjuguide, som berör forskningsområdet. Intervjuaren får då friheten att utforma frågorna lite hur denne önskar. Innan genomförandet av intervjuerna valde jag att utforma en intervjuguide som omfattade följande teman: bakgrundsfrågor, social hållbarhet samt Agenda 2030 och delmålen. Under varje tema tillkom frågor som ställdes under intervjun (se bilaga

2). Under intervjuens gång framkom det även frågor som inte fanns med i intervjuguiden beroende på vad intervjupersonen sade, så kallade följdfrågor. Detta är vanligt vid utförandet av semistrukturerade intervjuer där intervjuaren anknäver frågor till respondenternas berättelser (Bryman, 2011, s. 415).

På grund av dem rådande omständigheterna med COVID-19 samt tidsbrist har det inte varit möjligt att utföra direktintervjuer. På grund av detta utfördes intervjuerna genom telefon. Totalt genomfördes fem stycken telefonintervjuer som varade mellan 25-30 minuter. Som med alla typer av intervjuer finns det både fördelar samt nackdelar med en telefonintervju. Fördelen med en telefonintervju i jämförelse med direkta intervjuer är kostnader, detta gäller framförallt personer som är svåra att få tag på. Det kan vara att respondenten samt intervjuaren inte befinner sig nära varandra rent geografiskt, vilket medför det enda alternativet, en telefonintervju. I denna studiens fall har jag inte haft ett annat val än en telefonintervju, på grund av restriktionerna till följd av COVID-19 har det inte varit möjligt att genomföra direkta intervjuer med respondenterna (Bryman, 2011, s. 432). Jag har dock varit medveten om att en telefonintervju inte är att föredra vid en kvalitativ undersökning. Det rekommenderas inte då nackdelen med telefonintervjuer är att det långa avståndet hindrar en från den personliga kontakten. Man går miste om kroppsspråket samt ansiktsuttrycken som kan vara till fördel vid tolkning av visuella samt icke-verbala budskap men även en kortare intervju (Bryman, 2011, s. 586).

Sedan början var det tänkt att utföra telefonintervjuer och inte andra former av distansintervjuer såsom Skypeintervjuer eller Zoom. Det kom heller inte på tal eller önskades av någon av respondenterna utan det smidigaste för alla var en telefonintervju, därav det självklara valet av intervju.

Vid genomförandet av intervjun valde jag att sätta mig i min lugna samt ostörda lägenhet. Jag valde att inte sätta mig på skolan för att undvika störningar av andra studenter som skulle kunna ha en påverkan på själva intervjun samt inspelningen. Intervjuer skall i själva verket genomföras i lugna miljöer, där omgivningen inte kan störa på något sätt, dels för att inte störa respondenten, för att inspelningen inte skall förstöras samt att respondenten skall kunna känna sig trygg och våga tala öppet utan att behöva oroa sig för att någon utomstående skall höra konversationen (Bryman, 2011, s. 421). Det var även av stor vikt för mig att intervjupersonerna skulle känna sig trygga under intervjuens gång. Jag började med att

presentera mig själv och studiens syfte för att sedan inleda med enklare bakgrundsfrågor för att få en mer avslappnad intervju.

Med samtycke av intervjupersonerna spelades intervjuerna in med hjälp av datorinspelning. I förebyggande syfte spelades ett testsamtal in för att säkerställa att ljudupptagningen från telefon till datorn var tydlig. Anledningen till varför intervjuerna spelades in är för att säkerställa att inga viktiga detaljer skulle gå förlorade, en detaljerad analys är av stor vikt vid kvalitativa undersökningar. Det är även viktigt att intervjupersonernas svar är i deras egna formulering vid transkribering. Vid anteckning enbart kan det vara svårt att få med speciella fraser, uttryck samt pauser (Bryman, 2011, s. 420). En nackdel med transkribering är att det är väldigt tidskrävande där en intervju på en timme kan ta ungefär fem till sex timmar (Bryman, 2011, s. 430).

3.3 Urval

Det var inte svårt att avgränsa urvalet då studiens syfte är att jämföra hur olika fastighetsbolag arbetar med implementeringen av Agenda 2030. Det var därav en självklarhet att avgränsa urvalet till personer som arbetar inom fastighetsbolag. Vilken arbetsposition respondenterna hade inom företaget var även av betydelse. I studiens syfte var det viktigt att intervjupersonerna hade den efterfrågade kunskapen för att problemformuleringarna skulle kunna besvaras. Detta urval var med andra ord målinriktat. Målinriktade urval går ut på att de som intervjuas är relevanta för forskningsfrågorna (Bryman, 2011, s. 434). Avgränsningen rent geografiskt hade även inte någon större betydelse då intervjuerna ändå skulle genomföras via telefon.

Vid kontakt med intervjupersonerna började jag först med att söka på vilka olika fastighetsbolag det fanns. Sedan försökte jag hitta kontaktuppgifter på vardera hemsida. Den processen var inte lika enkel då jag ville ha direkt kontakt med exempelvis projektledaren. När jag väl hittade kontaktuppgifterna skickade jag ett mejl med information om min studie samt frågade om en intervju. På grund av tidsbegränsningen samt den svåra tillgängligheten av kontaktuppgifter valde jag att komma i kontakt med en bekant som arbetar inom Peab, till följd fick jag ytterligare kontaktuppgifter till personer inom olika fastighetsbolag. Målet var att försöka komma i kontakt med ett flertal olika fastighetsbolag för att slutsatsen skall vara

trovärdig. Detta för att få en så bred överblick av hur olika fastighetsbolag i Sverige arbetar med dem globala målen. Det var dock enbart fem respondenter från fyra olika bolag som svarade och hade tid för en intervju på så kort varsel. Antalet intervjupersoner visade sig vara tillräckligt för denna studien. Trots kortare intervjuer samt antalet respondenter visade det ändå sig vara tillräckligt för att uppnå mättnad i studien vilket innebär att svaren från respondenterna ska vara någorlunda lika (Ahrne & Svensson, 2011, s. 44). När det kommer till könsfördelningen var det svårt att i förväg sträva efter något specifikt. Det önskades självfallet en jämn könsfördelning vilket jag tyvärr inte lyckats med, tillslut intervjuades fyra män samt en kvinna.

3.3.1 Respondenter

För att respondenterna skall kunna urskiljas kommer de i denna studie att benämnas som R1, R2, R3, R4 samt R5. Respondenterna i denna studie tillhörde följande fastighetsbolag: Peab Bostad AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Helsingborgshem samt Fastighets AB Balder. Respondenterna hade även olika yrkesroller. Respondenterna arbetade bland annat som projektledare samt regionchefer. Nedan listas respondenternas yrkesroll i vardera fastighetsbolag:

- R1 arbetar som projektledare på Peab Bostad AB.
- R2 arbetar som regionchef på Peab Bostad AB.
- R3 arbetar som projektledare på Wihlborgs Fastigheter AB.
- R4 arbetar som projektledare på Helsingborgshem.
- R5 arbetar som regionchef på Fastighets AB Balder.

3.4 Metodens tillförlitlighet

Både reliabiliteten samt validiteten utgör viktiga kriterier vid utförande av en undersökning. Där reliabiliteten fokuserar på tillförlitligheten och validiteten giltigheten. I denna studie har studiens tillvägagångssätt beskrivits i metodkapitlet. Metodkapitlet beskriver vilka metodologiska överväganden som gjorts, vilken datainsamlingsmetod som använts samt en beskrivning av urvalet av respondenter. Detta arbete har utgått ifrån fyra olika fastighetsbolag i Sverige vilket innebär att resultaten från intervjuerna inte representerar hur alla

fastighetsbolag i landet arbetar. Det är även en person från vardera bolag som har intervjuats förutom inom Peab Bostad AB där två personer intervjuades vilket även har en betydelse på resultaten då det är svårt att säga hur ett helt bolag arbetar utifrån en persons erfarenhet samt kunskap. Det är även viktigt att man inte påverkas av sina egna åsikter samt värderingar varken vid genomförandet av studien eller i slutskedet. Vid utförande av intervjuerna är det även viktigt att frågorna som ställs inte leder intervjupersonernas svar i den riktning man vill utan respondenterna skall kunna göra sina egna tolkningar samt kunna svara fritt, man kan därefter ställa följdfrågor beroende på vad respondenterna svarar (Bryman, 2011, s. 355).

3.5 Etiska överväganden

Inför intervjuerna skickades ett informationsbrev via mejl till alla intervjupersoner där det stod lite om studiens syfte samt att informationen från intervjuerna enbart kommer att användas i studiesyfte. Det stod även att de kommer att förbli helt anonyma vid deltagandet och att de har rätt att avbryta intervjun när de önskar. I början av samtalet frågade jag om det var okej att jag spelade in intervjun där jag förklarade att det var i syfte att inte missa något som sades samt för att jag skall kunna transkribera intervjun i efterhand. På grund av tidsbrist hade jag inte möjlighet att skicka ut transkriberingen till vardera intervjuperson där de hade kunnat få se sina svar och möjligtvis göra ändringar om så önskas.

4. Resultat

I detta kapitel presenteras resultaten från de semistrukturerade intervjuerna. Uppdelningen av resultatet är baserat på vardera fastighetsbolag.

4.1 R1 - Projektledare på Peab Bostad AB

R1 hade ingen vidare kännedom om vad Agenda 2030 var och menade att man inom bolaget inte konkret talade om vilka mål man skulle uppnå utan att man mer rent generellt jobbar med hållbarhet i alla projekt. Det är relativt nytt att alla projekt inom bolaget måste vara miljömärkta, tidigare har man antingen inte haft någon miljöplan för projektet eller så har man valt att miljömärka med exempelvis miljöbyggnad silver. R1 menar att man alltid har ett miljötänk och att hållbarhet tas hänsyn till men att det inte är något som i branschen diskuteras, varken när de träffar sina konsulter eller projektörer. När det kommer till skillnaden i arbetet både innan som efter dessa nya krav menar R1 att det definitivt finns en skillnad. Det är väldigt mycket förarbete som görs i de tidigare studierna samt projekteringen. Under produktionen är det byggarbetsplatsen som jobbar med det, där de behöver tänka på all material de köper in samt hur de bygger.

R1 menar att det inom bolaget är viktigt med förtroende, att kunderna har ett förtroende till de och att bostäderna de bygger är bra. De har även anställda som just arbetar med kundkontakten för att kunderna skall kunna ha samma person att gå till varje gång.

Enligt R1 tar man inte riktigt hänsyn till att alla skall ha tillgång till befintliga samt kommande bostäder.

“Ehm jag skulle spontant säga nej för att dels så är vi ett vinstdrivande företag så syftet är att vi ska göra vinster på våra affärer och dels så kollar vi på vad marknaden sätter för priser och går utifrån det. Så vi sänker inte våra priser mer än vad marknaden gör”. R1

Peab har väldigt många dotterbolag, R1 menar att Peab som helhet arbetar för att rusta upp utsatta områden men att Peab Bostad AB inte gör det.

“[...] jag vet att när det var flyktingkrisen för ett tag sen då tog peab in många praktikanter just för att de ska kunna komma in i samhället tidigare [...] men jag skulle absolut vilja tro att peab som helhet gör det men just där jag är på peab bostad gör vi inte det nej”. R1

När det kommer till säkerheten i ett bostadsområde arbetar Peab Bostad AB flitigt med det. R1 förklarar att de bland annat har taggläsare för att en innergård ska förbli skyddad och de har även placerat cykelställningar i garage utöver dem som finns ute på gatan. Belysning är även en viktig faktor när det kommer till säkerheten i ett bostadsområde. R1 menar att det även finns vissa krav och regler inom byggbranschen som måste följas. De kan alltså inte bygga hur de vill utan det finns krav och regler som de måste förhålla sig till, det är inget de som bolag kan styra över utan de måste förhålla sig till kraven.

För kunderna är det inte bara planlösningen av en bostad som är avgörande. R1 menar att kunderna oftast har väldigt många olika önskemål som de inte alltid kan tillgodose men att de försöker så gott de kan. För kunderna är även bostadsområdet av stor vikt, R1 förklarar det som att kunderna vill kunna identifiera sig med sin bostad, de vill kunna säga att de köpt en bostad i just den här stadsdelen exempelvis.

“[...] Det är främst bostaden men även bostadsområdet, som sagt de vill kunna säga jag bor på den här stadsdelen, jag har den här havsutsikten eller att ja men vad vet jag den här häftiga innergården. [...] för ibland när man kollar när folk letar efter nya bostäder så kanske de säger, det finns många olika nyproduktioner och båda har bra planlösningar då blir det oftast att området och stadsdelen blir avgörande för de”. R1

R1 menar att det är svårt att se att delmålen kommer uppnås till år 2030, där R1 menar att byggbranschen idag är lite bakåtsträvande och inte så mottaglig för nya arbetssätt.

“[...] dels så är byggbranschen lite bakåtsträvande och man är inte jättemottaglig för nya sätt att bygga på för att man känner sig tryggare i så som man alltid har gjort. Dels för att byggprocessen tar väldigt lång tid, så från det att vi bestämmer för att köpa en mark tills dess att kunden flyttar in i en färdig bostad så har det gått 4-5 år. Så processen är långsam och man är inte jättemottaglig för nya sätt”. R1

Vid frågan "Så du ser fler hinder än möjligheter?" svarade R1:

"Jag ser det mer som att man har mer att jobba på för jag skulle inte säga att det är kört för förr eller senare så måste man kunna utvidga sig, jag tror absolut inte att det är kört jag tror bara inte att vi kommer nå det till om tio år". R1

Vid fråga om social hållbarhet hade R1 ingen kännedom om det. Men kopplade det till det sociala inom bolaget och hur man inom bolaget interagerar med varandra. Men även hur de har en öppen dialog med alla även de som inte jobbar i Peab.

"Du jag har ingen aning om vad det ens innebär, betyder eller vad det innebär [skratt] [...]".

R1

R1 tyckte att det var bra att detta arbete omfattade områden samt begrepp som många i byggbranschen kanske inte har så mycket kunskap om. R1 menar att ju mer man upplyser problem och talar om de i olika sammanhang så kan det eventuellt leda till mer hållbart byggande.

"Med hållbarhet kanske, alltså jag skulle vilja säga att det är viktigt att kunna ha de här konversationerna, typ att du nu jobbar med detta, jag tycker det är super super bra och viktigt. För att om det inte pratas om det så kommer man inte vidare heller och även om man själv inte är mottaglig till vissa saker säger vi, när man får höra det från olika håll och det pratas om det i olika sammanhang hela tiden alltså tillslut har det gått in i ens hjärna, därför är det jätteviktigt att kunna ha den här diskussionen för mer hållbart byggande". R1

4.2 R2 - Regionchef på Peab Bostad AB

R2 hade ingen kännedom om Agenda 2030 och förklarade att det lät som hållbarhetsmål utifrån miljön. R2 förklarade sedan att företag fått som mål att bygga klimatneutralt till år 2045. De har även i Malmö gått med i lokal färdplan 30 som är ett initiativ från malmö stad där byggherrar och byggentreprenörer skall till år 2030 bygga klimatneutrala byggnader. Som delmål skall företaget till 2025 ha påbörjat ett klimatneutralt bostadsprojekt eller kontorshus men det är främst bostadsprojekt de satsar på.

Vid frågan *“Ser du någon skillnad i arbetet innan som efter man började ställa krav?”* svarade R2:

“Utifrån det LFM30 så är det stor skillnad, så där har vi verkligen eldat på nu för att klara det till 2025. Och sen har även boverket gått ut med att till 2022 kommer de att kräva att man gör klimatkalkyler på varje projekt, det håller de också på att lära oss att göra”. R2

För att skapa ett tryggt samhälle menar R2 att en arkitekt alltid är inkopplad vid en bostadsproduktion som har fokus på människan och tryggheten. R2 förklarar att Peab Bostad AB även arbetat med Helsingborgs stad där de byggt om samt gjort trygghetsanpassningar i befintliga 70-tals hus. Där har det varit mycket fokus på tryggheten, ett exempel är att införa uppglasade entrédörrar för att kunna se vem som står bakom dörren, installera olika typer av passagesystem samt belysning.

“[...] Men vi som företag har liksom ingen, vi är mer delaktiga i vad ska man säga vad kommunerna gör, medan de områden som vi själva äger och bygger där har vi ju ett fokus tillsammans med arkitekten [...]”. R2

För att uppnå en inkluderande och hållbar urbanisering förklarar R2 att de idag bygger tätare. När de exempelvis bygger ett villaområde så bygger de mindre tomter än vad de gjorde för tio år sedan, det läggs även mest fokus på hustomten. Även lägenhetsfördelningen i flerbostadshus görs mindre idag. För att alla ska ha tillgång till befintliga samt kommande bostäder arbetar de som tidigare nämnt genom att göra det mindre eftersom det kostar per kvadratmeter att bygga. Vid bygge av hyresrätter förklarar R2 att det inte är en marknadshyra de går på utan en normhyra, där de från början vet vad hyresnivån ligger på och då måste de anpassa produkten så att de klarar av att bygga för det hyreskravet som ställs.

“[...] Tar vi malmö till exempel så vet vi att en trea kostar x kronor redan från början och då är ju storleken något man kan mixa med. Man kan bygga den lite mindre men ändå få den bra, så det är så vi jobbar med det helt enkelt, vi räknar baklänges [...]”. R2

Sedan förklarar även R2 att det i dagsläget finns något som kallas för det statliga bidraget där fastighetsägare kan få ett bidrag om de sänker hyran till 1450 kr per kvadratmeter och år. R2

menar att de försöker ta fram projekt som gör att de kan ta del av bidraget och detta gör de främst för att unga samt personer med lägre inkomst ska kunna ha råd med hyran. När det kommer till utsatta områden är det i de flesta fallen kommunalt ägda områden de har jobbat med. Framförallt allmännyttan Helsingborgshem. Tillsammans med Helsingborgshem har de även kunnat räkna på energiåtgärder, genom att jämföra två olika metoder för att ekonomiskt hitta det bästa alternativet.

“[...] exempelvis tilläggsisoleringar av fasaden, vad det kostar kontra vad LCC analysen blir, på vad man alltså sparar i energiförbrukningen och på så vis försöka hitta argument för att ekonomiskt göra de husen bättre [...]”. R2

I exempelvis Helsingborg har det varit stor fokus på att rusta upp byggnader från miljonprogrammet och där har det varit ett trygghetstänk genom hela arbetet menar R2. Det är främst de små detaljerna som belysning och synfält där det helst inte ska finnas några dolda passager som är av stor vikt. Även entrépartier i flerfamiljshus där det finns loftgångar är det idag vanligt att det byggs i glas, detta för att kunna se om någon står bakom dörren. I tvättstugor är det även vanligt att man bytt från aptus system till att bokningen sker via en app där dörren enbart låses upp vid ens tur och detta menar R2 är smågrejer som kan tillämpas men som ändå betyder väldigt mycket för dem som nyttjar det.

“[...] att dörren låses upp när det är din tur så det bara är du som har tillgång, så att det inte står någon läskig person, sånt. Det är en jättetrygghetsfaktor då är man där inne och tvättar och har kontakt med omvärlden istället för att vara nere i källaren. När man bygger cykelförråd att man ser till att där är ett fönster så att man får kontakt ut och in, så att du ser när du går till cykelförrådet, att du kan se in”. R2

R2 anser att det inte är lätt att uppnå målen men att de i bolaget ändå jobbar och tänker på det. Ett exempel är att de håller på att bygga ett projekt där de gjort klimatkalkyler för projektet för att se vart de står i dagsläget. De får då ett värde där man räknat på koldioxidutsläpp per kvadratmeter byggyta för att se hur de bygger idag, hur mycket de släpper ut för att sedan ta fram ett nuvärde för att återigen räkna baklänges och sedan byta ut material för att kunna sänka det. Transport är även av stor vikt menar R2 där de försöker producera på plats istället för att köpa prefabricerat från exempelvis Stockholm eller Polen.

“[...] Det är ju hett, låga utsläpp, men det är mycket vi får tänka om på helt enkelt. Men sen partar det många gånger emot andra faktorer som kvalité och miljö, boendemiljö [...]”. R2

Trots de hinder som finns så känner sig R2 ändå hoppfull för vad som komma skall när det kommer till att uppnå målen.

“Ja, jag tror det, jag är hoppfull. Vi har inte löst det än men jag är hoppfull”. R2

För R2 innebar social hållbarhet enligt följande:

“Social hållbarhet ... ja det innebär att bygga bort segregationen i samhället, att vi har samhället som är socialt hållbart, att alla mår, och alla har arbeten det skulle jag vilja säga”. R2

Inom företaget förklarade R2 att de faktiskt tänker på social hållbarhet vid arbete. Ett exempel är att de samarbetar med Fastighets AB 3 i Malmö som köper upp fastigheterna i Rosengård. Där Peab Bostad AB sedan hjälper till vid bygget genom att ta in praktikanter från området som bor och verkar där, detta för att praktikanterna ska kunna arbetsträna hos de för att känna på yrket som hantverkare för att sedan möjligtvis få ett jobb som hantverkare inom Peab.

“[...] om vi tar in fem praktikanter så är det en som får jobb i slutändan och det är ju till att hjälpa till i den sociala hållbarheten, mm det är lite fräckt faktiskt”. R2

Enligt R2 finns det mycket som de gör inom bolaget men som man inte tänker på. R2 förklarade att de hade något som kallas för Peabskolan som är en gymnasieskola där ungdomar som inte har fullständiga betyg från högstadiet kan få hjälp för att få fullständiga gymnasiebetyg samtidigt som de vidareutbildas till hantverkare. Det anser R2 att de gör jättebra och att det är ett stort samhällsengagemang.

“[...] Vi har en filosofi, att jobba som hantverkare är inte säkert att du är bra på engelska i skolan, du kanske gillar hantverkare och då har vi möjlighet att fånga upp dem som har ofullständiga betyg och hjälpa dem [...] dels hjälpa dem och dels för egen del att hitta

arbetskraft, det är jättefint, det är jag stolt över, jag är stolt över att vi tar in praktikanter från utsatta områden”. R2

4.3 R3 - Projektledare på Wihlborgs Fastigheter AB

R3 hade lite kännedom om Agenda 2030 och de globala målen. R3 förklarade att de inom bolaget arbetar med implementeringen av de globala målen genom att exempelvis certifiera alla deras fastigheter, ha miljöbyggnad i drift samt att de siktar på miljöbyggnad guld vid alla nybyggen. R3 anser att det finns en skillnad i arbetet efter Agenda 2030 infördes, det har bland annat blivit mer fokus nu vilket R3 tror kan bero på miljön samt att det är en ekonomisk fördel för ett bolag att tänka grönt.

“Nej, det har blivit mer fokus nu, det tror jag har och göra med både miljön samt typ investerare ser ju gärna att man får låna mer pengar om man har gröna fastigheter”. R3

För att skapa ett tryggt samhälle arbetar de med en del olika projekt bland annat Helsingborgs terminal där de håller på att bygga om hela stationen där trygghet är en av huvudpunkterna genom hela projekteringen. Fokus har bland annat varit på att göra det ljusst. Även säkerheten har varit av stor betydelse under projektets gång. R3 förklarade även att de inte riktigt arbetar med att rusta upp utsatta områden då de inte arbetar med miljonprogrammet.

Vid frågan om hur bolaget definierar social hållbarhet hade R3 inte så mycket kunskap om det och menade att det skulle vara förvånansvärt om det inom bolaget fanns en definition på begreppet men sedan påpekade R3 att okunskapen kunde bero på den roll som R3 har inom bolaget.

“Det skulle förvåna mig, jag tror vi har det men jag har det är ju som det är fokus ligger ju på hållbara fastigheter och ansvarsfulla affärer, aktiva arbetsgivare och engagemang i regionen och samhället men framförallt det är ju andra som sysslar med det jag är ju bara byggare”. R3

4.4 R4 - Projektledare på Helsingborgshem

R4 hade hört talas om Agenda 2030 men kunde inte riktigt påstå att full kunskap fanns.

“Jag kan inte ehh säga att jag kan det men visst har jag hört talas om det”.

R4 förklarade att det inte riktigt fanns en märkbar skillnad i arbetet sedan Agenda 2030 infördes och detta beror på att bolaget hela tiden har en utveckling i ökade krav, historiskt har det ofta handlat väldigt mycket om energiförbrukning. Idag ligger detta självklart högt upp på listan men även återbruk är av stor betydelse. Det är även viktigt med inkludering inom samhällsklimatet där de jobbar för att skapa en varierad mångfald i ett bostadsområde där alla kan hitta en bostad anpassad för deras behov samt förutsättningar förklarar R4.

“[...] vi jobbar för att skapa en variation i våra bostadsområden både när det gäller bostadsstorlekar, pris och standard för att få en mångfald utav boende i de områden”. R4

För att bidra till ett tryggare samhälle har Helsingborgshem bland annat tillsammans med Campus Helsingborg tagit fram något som de kallar för attraktiva stadsdelar där de utfört en studie berättar R4. Där undersöker de vad som kännetecknar en attraktiv stadsdel, de har framtagit 17 olika huvudpunkter som de går igenom för att uppnå den önskade attraktiviteten. För att uppnå en hållbar samt inkluderande urbanisering kan det se väldigt olika ut i olika områden, arbetet blir därmed väldigt anpassat till vardera område. R4 menar att en hållbar och inkluderande urbanisering är något som funnits historiskt i företaget och som alltid finns i åtanke vid varje projekt.

“[...] jag kan inte svara på rak arm hur det görs i olika områden men det är egentligen ledord som finns i vår verksamhet”. R4

Hur bolaget arbetar för att alla ska ha tillgång till befintliga samt kommande bostäder tyckte R4 var lite svårt att svara på. R4 menade att det berodde på att Helsingborgshem är ett kommunalägt bolag vilket innebär att det är kommunen som styr hur de ska agera. Men det R4 kunde säga var att de bland annat har en så kallad väntekö, som enbart baserar sig på hur länge man stått i bostadskön. Sedan finns det även andra koncept samt system som exempelvis Max 25 som innebär att man max får vara 25 år för att kunna göra en

intresseanmälan på en viss lägenhet. Detta för att bland annat kunna ge unga möjligheten att komma åt en lägenhet utan att ha många års köpoäng exempelvis. När det gäller nyproduktion så är det ganska vanligt att en del av lägenheterna fördelas i bostadskön och den andra delen på intresseanmälan bortom kön menar R4. Detta sättet medför att fler kan få en lägenhet snabbt.

Vid frågan om de rustar upp slumområdena ville R4 hävda att de inte riktigt skulle kalla det för slumområden utan snarare större områden rättare sagt miljonprogramsområden. De har arbetat med ett par sådana områden där de tagit fram en långsiktig plan på hur området ska utvecklas för att det ska bli både hållbart samt attraktivt. Vissa områden har även genomgått stora förflyttningar. När man jobbar med sådana områden som har olika problem så är det mer komplexa åtgärder som måste utredas ur ett helhetsperspektiv.

“Jag vet inte om vi har några slumområden [skratt] men vi har ju ett par större områden som är, går under den här stämpeln miljonprogramsområde [...] olika problem som ekonomiska, psykosociala eller vad det nu må vara men där är rätt stora arbeten med de här områden, och det handlar inte om bara om att byta badrum utan det är att jobba med helheten”. R4

För att rusta upp de utsatta områdena nämner R4 ett område vid namnet Närlunda som exempel där de byggde 500 lägenheter på 70-talet som de nu under cirka tio års tid har jobbat med. De har dels fysiskt byggt om i olika grader för att få en variation i området men även där de gjort mindre ombyggnader, det som varit mest nödvändigt är både större samt mindre underhåll. I vissa fall har det även varit nödvändigt med en totalrenovering för att försöka uppnå en så bra standard som möjligt. Även en standard så likt en nybyggnadsstandard som möjligt i dessa gamla lägenheter som gör att det inte blir lika dyrt som att bo i en nyproducerad lägenhet. I dagsläget har de byggt hundratals nya lägenheter i detta område. De har även renoverat två hus där de ombildat fastigheterna till bostadsrätter för att få en variation av både hyresrätter samt bostadsrätter i området, detta då det tidigare enbart funnits hyresrätter. R4 berättar även att de jobbat med de sociala funktionerna som exempelvis en fritidsförvaltning för ungdomar mellan åldrarna 12 till 19 år. För att öka tryggheten i området finns det många olika faktorer att beakta, det är väldigt mångfacetterat men det primära är att alltid vara tillgänglig för de boende i området.

“[...] men det viktiga är nog att vi har en stor närvaro i området att vi syns och håller det rent och snyggt och fräscht kanske bland de allra viktigaste”. R4

För att öka säkerheten i ett bostadsområde finns det en grupp inom bolaget som jobbar med trygghet där de bland annat kollar på hur det är belyst, hur det är med passage, om det finns några undangömda ytor och vart man känner sig trygg förklarar R4. För att öka säkerheten i bostäderna försöker man att inte bygga något i källarplan utan försöka bygga nya entréplan som är öppna och ljusa även öppna, luftiga och ljusa cykelförvaringar inomhus.

“Jag skulle nog ändå säga, det som är just nu är i alla fall som står väldigt högt på vår lista det är ju trygghet. Man ska känna sig trygg i just bostadsområde men det är bland de högsta i alla fall”. R4

Att ha sociala krav i varje projekt är inte så väsentligt menar R4. Detta då bolaget i sig redan värdesätter faktorer som trygghet, inkludering samt hållbarhet i varje bostadsområde. Det medför inte enbart ett inkluderande samt tryggt samhälle med nöjda kunder utan det gynnar även fastighetsägare ekonomiskt. Om man exempelvis jämför två lägenheter som ser likadana ut med samma storlek kan priset skilja sig ganska mycket. Detta beror på vart lägenheten är belägen, det som värderas är omgivningen, är det tryggare och säkrare blir det även mer attraktivt.

“[...] om vi jobbar mer med trygghet, inkludering och hållbarhet i ett bostadsområde så innebär det per automatik att vi får en högre värdering av området vilket då gör att vi får en bättre ekonomi [...]”. R4

Det här med att uppnå de delmålen fram till 2030 är ett mindset menar R4. Vi människor i allmänhet behöver inte alltid ha allting nytt och fräscht utan det kan vara äldre men lagat och rent och detta ser man i bostäder i olika bostadsområden. För de olika fastighetsbolagen är det mer att uthålligheten inte alltid finns och hindret är oftast den ekonomiska aspekten.

“Det är självklart kortsiktigt ekonomisk planering som kan vara ett hinder för det hela, jag tror det flesta är rätt så överens om att på lång sikt är det ekonomiskt hållbart men det kan vara svårt att ha den uthålligheten [...]”. R4

Social hållbarhet var ett begrepp som R4 inte riktigt kunde sätta ord på. Då det är ett väldigt mångfacetterat ord som är svårtolkat menar R4.

“[...] det blir ju en massvis väldigt många olika delar i det hela som egentligen landar någonting som att eh jag vet inte om jag kan kalla det lika för alla för det är jag inte säker på att jag tycker men däremot så ska alla ha möjlighet och utifrån sin egen situation att utvecklas och bestämma över vad man vill eh hur man vill leva [...]”. R4

4.5 R5 - Regionchef på Fastighets AB Balder

R5 hade ingen kännedom om Agenda 2030 och de globala målen. R5 kunde därav inte heller berätta hur eller om bolaget arbetar med implementeringen av dem globala målen dagligdags. För att skapa ett tryggt samhälle arbetar bolaget bland annat med fastigheter som finns runt om i miljonprogrammet där de bland annat försöker ta an sociala utmaningar. Detta för att en stor del av deras bestånd finns i dessa områden, det blir därav en del av deras vardag förklarar R5. De engagerar sig i bland annat sociala aktiviteter, där föreningar har gjorts för både kulturella syften samt olika idrottsaktiviteter. Även de som bor i området engageras genom sommarjobb inom bolaget för att på sikt leda till ett jobb. För att det ska uppnås en inkluderande samt hållbar urbanisering har de samhällsbyggare för att bygga rimliga bostäder. De flesta av bostäderna de bygger är även i städerna.

För att alla ska ha tillgång till befintliga samt kommande bostäder arbetar de väldigt mycket med renovering av lägenheter där de försöker hitta en hyresnivå som är moderat så att alla skall kunna ha möjligheten att bo hos de. Det viktiga är att hitta en balans, det kostar att bygga samt renovera vilket gör att bolaget avkastar sina pengar vilket i sin tur leder till att hyrorna höjs menar R5. Även om hyrorna höjs och alla inte har råd så är målsättningen ändå att rusta upp områdena, se till så att det blir bättre och detta gör de genom att kunna få tjäna pengar, alltså höja hyrorna. Får de inte göra det skulle de heller inte kunna underhålla samt rusta upp områdena vilket i sin tur skulle förfalla.

“[...] Så det är mer viktigt att vi har en bra produkt och att det håller under tiden än att liksom ha låga hyror kan man säga”. R5

När det kommer till nyproduktion är det främst hyresrätter de arbetar med men bostadsrätter förekommer även. R5 menar att de brukar ha en bra känsla när det kommer till hur mycket en bostadsrätt eller en lägenhet kostar och vad folk faktiskt har råd med, därför kan de anpassa bygget och kvalitén på bostäderna utifrån vad folk har råd med i just det området.

“[...] vi försöker bygga lite ibland kanske inte med en top notch standard utan en lite lägre standard så att folk faktiskt har råd [...]”. R5

Vid frågan om de rustar upp slumområdena ville R5 förtydliga att de inte skulle kalla det för slumområden utan snarare områden med utmaningar.

“Jag skulle nog inte säga att det är några slumområden, det är områden som har andra utmaningar men absolut inga slumområden bara så att jag är tydlig där”. R5

På frågan om hur de rustar upp utsatta områden förklarade R5 att de försöker jobba med utemiljön, den fysiska miljön där man försöker skapa trevliga uteplatser som exempelvis grillplatser. Säkerheten i ett område är även av stor vikt där de bland annat ser till att belysningen fungerar och att de har en bra rondering på det. Även att det inte skall finnas allt för dolda passager för att folk skall kunna känna sig trygga när de är ute och går. Det är även viktigt att bostäderna faktiskt har en bra standard, man ska själv vilja bo där menar R5.

“[...] och att man underhåller och ser till att det är bra bostäder ungefär att man själv skulle vilja bo där, jätteviktigt”. R5

För att öka säkerheten i områdena skiljer sig arbetet från område till område förklarar R5. Men i många fall är det något som kallas för Business Improvement District de arbetar med. Det är en samverkan där man jobbar med fastighetsägare, poliser samt kommuner. Det är även viktigt att alla engagerar sig i frågor som har med den fysiska miljön att göra, allt ifrån att hyra ut lokaler, hur man ska hantera kriminalitet, parkeringsplatser och allt som finns däremellan menar R5. Att ha en bra dialog med kunderna och andra samarbetspartners i alla områden de finns i är av stor vikt när det kommer till att skapa ett tryggt samhälle.

“[...] Och att framförallt att vi sitter i förarsätet även om det är ett stort bolag att alla känner att de fick vara med och påverka att inte skylla någon annan utan det är vi som ska vara med och skapa förändringar, en viktig del”. R5

R5 såg möjligheter med att uppnå delmålen. Vad social hållbarhet innebär för R5 är främst det med utanförskap och att man ska försöka jobba för ett integrerat samhälle. R5 menar att de har ett ansvar att se till att den hållbara utvecklingen faktiskt går mot rätt riktning. Att man ska vara aktiv i sitt arbete, vara en viktig aktör och även närvarande för sina kunder. Man ska alltså vara nära frågorna som kommer från de boende, inte exempelvis ha fastigheter i Skåne men sitta uppe i Stockholm utan de ska finnas tillgängliga där de har sina bostäder förklarar R5.

“[...] Just det att det finns områden som är sociala utmaningar, att vi är aktiva i det och tar vårt ansvar och försöker dra på utvecklingen i rätt riktning och det tycker jag är socialt hållbart [...]”. R5

5. Analys och diskussion

I detta kapitel analyseras samt diskuteras den data som samlats in från de kvalitativa intervjuerna tillsammans med rapportens teori.

Social hållbarhet

Social hållbarhet likväl Agenda 2030 var ett begrepp som samtliga respondenter inte riktigt kunde förklara. R1 på Peab Bostad AB hade ingen vetskap om vad dessa begrepp innebar eller betydde. R1 tyckte det var jättebra att detta arbete upplyste dessa områden och menar att om man inte pratar nog om ett ämne så kommer man heller inte vidare med ett arbete och även om många i branschen kanske inte är så mottagliga för nya arbetssätt så kommer man tillslut behöva anpassa sig om det talas om det ofta i olika sammanhang. För R2 inom Peab Bostad AB innebär social hållbarhet att bygga bort segregationen i samhället, att alla mår bra och att alla har chansen att arbeta. R3 på Wihlborgs Fastigheter AB förklarar att okunskap kring ämnet social hållbarhet kan bero på den roll man har inom bolaget.

R4 från Helsingborgshem tyckte det var ett svårt begrepp att sätta ord på då det är ett väldigt mångfacetterat ord, men förklarade kort att det handlar om att alla ska ha samma möjlighet och utifrån sina egna förutsättningar kunna utvecklas samt bestämma hur man vill leva sitt liv. För R5 inom Fastighets AB Balder är det främst utanförskap det handlar om och att man ska värna om ett integrerat samhälle. Det är ett ansvar man har att se till att utvecklingen går mot rätt riktning. Social hållbarhet är som tidigare nämnt den dimension av de tre som är mest mångfacetterad och därmed svår att definiera (Folkhälsomyndigheten, u.å). Det var verkligen förståeligt att samtliga respondenter hade svårt att sätta ord på begreppet. När det talas om begreppet social hållbarhet är det inte ovanligt att stöta på hinder. Dels handlar det om teoretiska hinder då begreppet är svårdefinierat, men det handlar även om hinder i form av förståelse gällande dess koncept (Boström, 2012 s. 3ff). Det är därför även vanligt att begreppet social hållbarhet förbises och fokuset inom bolagen läggs på den ekonomiska samt ekologiska hållbarheten. Det är därför viktigare än någonsin att man talar mer om social hållbarhet inom fastighetsbolagen för att det inte ska uteslutas i arbetet. Den sociala hållbarheten bör vara av lika stor vikt som den ekonomiska samt ekologiska hållbarheten.

Agenda 2030 - delmål 11.1 samt 11.3

Med intervjuer från Peab Bostad AB, Helsingborgshem, Wihlborgs Fastigheter AB samt Fastighets AB Balder visade det sig att många saknade kännedom om Agenda 2030. Både R1 och R2 som båda jobbar inom Peab Bostad hade ingen kännedom om vad Agenda 2030 var. R2 påpekade dock att det ändå fanns en skillnad i arbetet innan som efter kraven, där man i dagsläget behöver lägga ner jättemycket förarbete i de tidiga studierna samt planerna. R3 från Wihlborgs Fastigheter AB samt R4 från Helsingborgshem hade hört talas om Agenda 2030 och de globala målen men kunde inte förklara vad det faktiskt var. R3 kunde dock konstatera att det fanns en skillnad i arbetet sedan Agenda 2030 infördes, det har blivit mer fokus nu och R3 tror det beror på att det faktiskt är en ekonomisk fördel för bolag att tänka grönt. R4 förklarade att det inte riktigt fanns en märkbar skillnad i arbetet sedan Agenda 2030 infördes då bolaget hela tiden har en utveckling i ökade krav. R5 som arbetade på Fastighets AB Balder kände inte heller till agendan. Den svaga kännedomen och osäkerheten som råder kring detta begrepp kan ses som en okunskap gällande området. Med tanke på hur aktuell agendan faktiskt är var det ganska chockerande att höra att så få personer visste var det var. Somliga respondenter ville under intervjun ha en förklaring på vad Agenda 2030 var. Efter förtydligande kände respondenterna igen målen och kunde därmed lättare koppla målen till deras arbeten.

Vid mer specifika frågor som handlade om hur bolagen arbetar med prisvärda bostäder, hur de rustar upp utsatta områden samt hur de arbetar för att öka tryggheten och säkerheten i ett område kunde samtliga respondenter förbinda dessa frågor med deras dagliga arbete. Målet med mål 11 är att främja mer prisvärda bostäder, rusta upp slumområdena, öka tillgängligheten för transportsystemen, stärka stadsplaneringen, bevara kultur- och naturarv med mera. Fastighetsbolagen arbetar indirekt med implementeringen av mål 11 utan att själva sätta ord på arbetet som Agenda 2030. R1 som jobbar på Peab Bostad AB menar att man inom bolaget inte konkret talar om vilka mål man ska uppnå utan att man mer generellt arbetar med hållbarhet i alla projekt. Man har alltid ett miljötänk där man tar hänsyn till hållbarhet men att det inte diskuteras inom branschen menar R1. R2 som även jobbar inom Peab Bostad AB hade ingen kännedom om just Agenda 2030 men talade däremot om att byggherrar samt byggtreprenörer i Malmö skall till 2030 bygga klimatneutrala byggnader som även kallas för lokal färdplan 30.

R3 på Wihlborgs Fastigheter AB förklarade att bolaget arbetar med implementeringen av de globala målen genom att bland annat certifiera alla deras fastigheter där de satsar på att uppnå miljöbyggnad guld. I och med att R5 inte hade någon kännedom om Agenda 2030 kunde R5 heller inte svara på hur bolaget arbetar med implementeringen av dem globala målen. En utmaning med mål 11 är att det inte finns tillräckligt med väsentlig vetenskaplig grund för hur mål 11 skall tillämpas. Detta på grund av svårigheterna med hur stadsutvecklingen skall mätas (Globala målen, 2020). Detta förklarar även varför somliga av respondenterna hade svårt att sätta ord på vad Agenda 2030 faktiskt innebär. Men vid mer djupgående samt specifika frågor insåg de snabbt att de kanske trots allt vet vad man vill uppnå med delmålen då de kände igen områdena frågorna omfattade i deras dagliga arbete. Man kanske inom bolagen behöver upplysa flera olika begrepp samt försöka hitta egna definitioner som alla i bolaget förstår.

Delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

- Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Detta delmål innefattar bland annat osäkra bostäder, otillräcklig standard på bostäder samt bostadsbrist (SCB, 2020). Inom Peab Bostad AB är det viktigt att kunderna har förtroende för de och att det de bygger är bra förklarar R1. R1 hävdar sedan att de inte riktigt tar hänsyn till att alla ska ha tillgång till deras bostäder då Peab i sig är ett vinstdrivande företag. Fokuset ligger därmed på att göra vinster, där det är marknaden som sätter priset på bostäderna. R2 som jobbar inom samma bolag förklarar att de bygger hyresrätter med en normhyra och inte marknadshyra. Det är intressant att se hur två olika inom ett och samma bolag har delade åsikter om hur de jobbar inom bolaget. Det kan möjligtvis ha och göra med att de har olika roller inom bolaget där den ena är en projektchef och den andra en regionchef. R2 menar att de anpassar produkten för det hyreskravet som ställs då de vet vad hyresnivån är från början. R2 berättar även att de arbetar med projekt där de vill tillgängliggöra bostäder för personer med lägre inkomst samt alla unga i samhället. Inom Helsingborgshem är det kommunen som styr hur de ska agera därför är det svårt att rent konkret säga hur de jobbar för att alla ska ha tillgång till bostäder. Det R4 kunde konstatera var att de bland annat hade en bostadskö samt ett speciellt koncept där man max får vara 25 år för att göra en intresseanmälan för en viss bostad vilket ger unga möjligheten att komma åt en lägenhet. Det är något som både Peab

Bostad AB samt helsingborg värnar om, att ge unga möjligheten att hyra samt ha råd med en lägenhet.

Inom Helsingborgshem är det även viktigt att det finns en variation i ett bostadsområde där alla ska kunna hitta en bostad som är anpassad för deras behov samt förutsättningar. Inom Fastighets AB Balder arbetar de mycket med renovering av lägenheter där de försöker hitta en moderat hyresnivå som passar alla. Det viktiga enligt R5 är att hitta en balans, det handlar alltså inte enbart om att sänka hyrorna utan att försöka skapa samt bevara en bra bostad som håller under en längre tid. I vissa fall anpassas även bygget samt kvalitén på en bostad utifrån vad folk faktiskt har råd med och då kan man räkna med en lite lägre standard på bostaden. I Sverige är osäkra bostäder samt en lägre standard på bostäder inte ett aktuellt problem. Bostadsbrist är däremot ett primärt problem i Sverige (SCB, 2020). Detta med hur en lägre standard definieras skiljer sig väldigt mycket med vad man jämför med. En lägre standard i Sverige kan exempelvis vara en högkvalitativ standard i ett annat land. Delmålen måste därför anpassas till varje land.

Målet är bland annat att rusta upp slumområden samt främja säkra och trygga bostäder (Globala målen, 2020). Peab Bostad AB har arbetat med att rusta upp byggnader från miljonprogrammet där fokuset har varit på tryggheten. Wihlborgs Fastigheter AB har däremot inte arbetat med att rusta upp utsatta områden och detta beror på att de inte arbetar med miljonprogrammet förklarar R3. Både R4 på Helsingborgshem samt R5 på Fastighets AB Balder reagerade på ordvalet slumområden. De båda hävdade att de inte skulle kalla det slumområden utan snarare större utsatta områden med utmaningar som troligtvis byggdes under miljonprogrammet. Detta är ett exempel på hur man anpassat ett delmål till ett land, i Sverige skulle man inte riktigt uttrycka sig och konstatera att det finns slumområden utan kanske mer utsatta områden. Helsingborgshem arbetar väldigt mycket med att rusta upp utsatta områden, ett exempel är området Närlunda som byggdes på 70-talet och som nu under cirka tio års tid har genomgått en rad olika renoveringar. Man har både utfört större renoveringar samt mindre underhåll. Även Fastighets AB Balder har arbetat med bostäder som finns runt om i miljonprogrammet för att bland annat skapa ett tryggt samhälle. Det de olika fastighetsbolagen har gjort är att framförallt arbeta med utemiljön för att skapa trevliga uteplatser. Majoriteten av bostäderna som byggdes under miljonprogrammet behöver genomgå någon form av uppgradering i utemiljön för att lyfta upp den sociala samt fysiska

delen av ett bostadsområde som glömdes bort när miljonprogrammet byggdes (Boverket, 2020d).

Det är väldigt bra att de flesta av projekten som fastighetsbolagen utfört är områden från miljonprogrammet. Utsatta områden kopplas ofta till arbetslöshet och om de har en sämre fysisk utemiljö kan det även påverka en människas känsla negativt. Det ger en känsla av utanförskap och känslan av säkerhet upphör vilket i sin tur leder till mindre sociala interaktioner samt ökade samhällsklyftor (Dempsey et al. 2009, s. 298). Genom olika projekt som behandlar bostadsområden som är mer utsatta arbetar fastighetsbolagen mot en ledande social hållbarhet. Det är av stor vikt att den byggda miljön ger de boende en känsla av anknytning.

Det som alla fastighetsbolagen hade gemensamt var att de i ett arbete värderar säkerhet samt trygghet väldigt mycket. Belysning är något samtliga respondenter upplyste som en väldigt viktig faktor när det kommer till säkerheten i ett bostadsområde. Olika typer av passagesystem, taggläsare för att skydda en innergård samt nya aptus system för tvättstugor är även av stor vikt när det kommer till tryggheten. Inom den byggda miljön finns det även något som kallas för naturlig övervakning, det kan exempelvis vara fönster med utsikt över gatan vilket sägs minska brott samt öka tryggheten och säkerheten vid interaktion mellan människor (Dempsey et al. 2009, s. 298). Naturlig övervakning är något som respondenterna förklarade att de arbetade med, exempel är loftgångar som idag byggs av glas för att man skall kunna se vem som står bakom dörren, även öppna samt ljusa cykelrum är en form av naturlig övervakning. Man försöker även att inte bygga någonting i källarplan samt undvika undangömda ytor för att man ska kunna känna sig trygg. Även här arbetar samtliga fastighetsbolag med detta delmål utan att själva reflektera över att det faktiskt ingår i delmålen.

Delmål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

- Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.

Delmål inkluderande och hållbar urbanisering handlar både om hur det byggs i städer, markanvändningen samt människors möjlighet att delta i beslutfattande frågor (SCB, 2020).

En gemensam faktor för samtliga fastighetsbolag är att de vill finnas tillgängliga för deras kunder samt engagera de boende i sociala aktiviteter. Helsingborgshem arbetar bland annat med de sociala funktionerna för att involvera ungdomar i exempelvis fritidsförvaltningar. För att väja synen man har om utsatta områden är det viktigt att man istället fokuserar på den sociala interaktionen samt kommunikation (Dempsey et al. 2009, s. 298), vilket Helsingborgshem gör genom att försöka involvera ungdomar i olika aktiviteter samt att de arbetar för att tillgängliggöra deras bostäder för så många som möjligt. Inom Peab Bostad AB är en viktig del, förtroende. Där har man även anställt personer som fokuserar på kundkontakten för att se till att kunderna känner sig trygga i deras händer där de även kan känna sig inkluderande samt delaktiga i vissa beslut gällande deras nya bostad. De får alltså möjligheten att delta i beslutfattande frågor, detta gäller inte enbart bostaden de kommer att bo i utan även frågor gällande bostadsområdet som i sig är ett av kriterierna för ett hållbart samhälle (Dempsey et al. 2009, s. 291ff). För Fastighets AB Balder är det av stor vikt att ha en bra dialog med kunderna för att skapa ett tryggt samhälle. R5 menar att alla har ett ansvar att se till att den hållbara utvecklingen går framåt och att man leder bort utanförskap och istället jobbar för ett integrerat samhälle. Det som är betydelsefullt är att man ska vara aktiv i sitt arbete samt närvarande för sina kunder gärna nära frågorna som kommer från kunderna.

Under flyktingkrisen tog även Peab in många praktikanter för att de skall komma in i samhället tidigare. Detta är ett sätt att leda bort samhället från rasism samt utanförskap (Dempsey et al. 2009, s. 291ff). För att bidra till ett inkluderande samhälle samarbetar Peab Bostad AB i ett projekt där de boende från området får praktisera i bolaget för att få möjligheten att arbetsträna, detta ger dem möjligheten att känna på yrket som hantverkare men även möjligheten att börja arbeta inom Peab. Peab som bolag har även en gymnasieskola vid namnet Peabskolan där de ger ungdomar som inte har fullständiga betyg chansen att fullständiga sina betyg samt utbildas till hantverkare. Som bolag märks det hur Peab verkligen värnar om samhällsengagemang samt inkludering, ingen skall behöva lämnas utanför varken de som kommit under flyktingkrisen eller ungdomar utan betyg. Detta är ett väldigt bra sätt att jobba mot ett mer inkluderat samhälle. Fastighets AB Balder engagerar sig även i sociala aktiviteter för att bland annat engagera de boende i kulturella syften samt i olika idrottsaktiviteter för att värna om ett inkluderande samhälle. Även de boende engageras genom sommarjobb inom bolaget för att möjligtvis leda vidare till ett jobb som även här visar hur man kan arbeta mot ett hållbart samt inkluderat samhälle.

För att bidra till en hållbar urbanisering har Helsingborgshem bland annat tillsammans med Campus Helsingborg tagit fram det som kallas för attraktiva stadsdelar för att kunna uppnå den önskade attraktiviteten i samhället. För att veta vad som kännetecknar en attraktiv stadsdel har de tagit fram 17 olika punkter som de jobbar utifrån. R4 menar även att arbetet kan se väldigt olika ut beroende på vilket område de arbetar med. För att kunna uppnå en hållbar samt inkluderande urbanisering, kommer arbetet därmed att anpassas till varje område. Att arbeta samt värna om en hållbar samt inkluderande urbanisering är något som funnits historiskt inom Helsingborgshem och är något som funnits i åtanke under alla projekt. Urbaniseringen som råder i Sverige ökar i en mycket snabb takt, en snabbare takt än städernas yta. Detta medför en förtätning i städerna samt tätorterna (SCB, 2020). Peab Bostad AB bygger idag tätare för att kunna uppnå en inkluderande och hållbar urbanisering. De bygger exempelvis mindre hustomter än vad man tidigare gjort. Även lägenhetsfördelningen görs mindre idag. Detta är ett sätt för fastighetsbolag att anpassa bostäderna till den ökade urbaniseringen som idag råder.

Inom Fastighets AB Balder har de samhällsbyggare inom bolaget för att de ska kunna uppnå en inkluderande samt hållbar urbanisering. Det man kan se är att samtliga företag faktiskt värnar om en inkluderande samt hållbar urbanisering, där en del väljer att skapa projekt och samarbeta, en del väljer att själva anpassa arbetet utifrån område och andra väljer att bygga tätare. Detta visar hur de olika fastighetsbolagen tagit eget ansvar och anpassat sina arbeten till deras mål, visioner samt förutsättningar. Projektledaren på Wihlborgs Fastigheter AB kunde inte riktigt berätta hur de som bolag arbetar för att främja en inkluderande samt hållbar urbanisering det är därav svårt att veta hur eller om de jobbar med dessa områden, dock påpekar R3 om att företagets fokus ligger på hållbara fastigheter, engagemang i både regionen samt samhället men att de har olika anställda som arbetar med det.

Möjligheter samt hinder med att uppnå delmålen

R1 som jobbar på Peab Bostad AB ser hinder med att delmålen kommer uppnås till år 2030. Detta ska då bero på att byggbranschen bland annat är bakåtsträvande och inte så mottaglig för nya arbetssätt. Man känner sig tryggare i hur man alltid gjort. Processen är även väldigt långsam vilket R4 från Helsingborgshem även tar upp. R4 menar att man inte har den uthålligheten. Vidare menar R1 att det inte är kört utan att man snarare har mer att jobba på, det som menas är att det krävs mer arbete samt tid. Även R2 förklarar att det inte kommer vara enkelt att uppnå målen men att de inom bolaget jobbar samt tänker på det. Ett exempel

är att de håller på att bygga ett projekt där de gjort klimatkalkyler för projektet för att se vart de ligger i dagsläget. De får då ett värde där man räknat på koldioxidutsläpp per kvadratmeter byggyta för att se hur de bygger idag, hur mycket de släpper ut för att sedan ta fram ett nuvärde för att återigen räkna baklänges och sedan byta ut material för att kunna sänka det. För som tidigare nämnt står bygg- och fastighetssektorn för 19% av Sveriges utsläpp av växthusgaser (Boverket, 2020e). Därför är det viktigt att göra klimatkalkyler för att se vart man själv står i förhållande till utsläppen.

Trots de hinder som finns ser R2 möjligheter med att uppnå målen och känner sig därmed hoppfull. R3 på Wihlborgs Fastigheter AB kände sig tveksam men förklarar att det ändå finns en chans då det har blivit mer fokus på att bygga grönt i dagsläget, och att bygga grönt idag gynnar bolagen ekonomiskt. För att uppnå delmålen till år 2030 menar R4 på Helsingborgshem att det handlar om att ha en positiv inställning. Hindret är den kortsiktiga ekonomiska planeringen, man besitter inte en uthållighet för att invänta en ekonomisk hållbarhet på sikt menar R4. För R5 på Fastighets AB Balder finns det möjligheter med att uppnå delmålen till år 2030. Det man kan se är att respondenterna nämner arbeten som omfattar en ekonomisk samt ekologisk fördel för bolaget. För att delmålen skall kunna uppnås måste man kunna utföra arbeten utan ett vinstsyfte. Det är även av stor vikt att man inom bolagen skapar en gemensam tolkning för Agenda 2030 samt för hållbarhetsbegreppen där alla som arbetar inom bolaget får kunskap om vad dessa begrepp faktiskt omfattar och dess definition. Det hade även lett arbetet i rätt riktning mot ett hållbart samhälle om de hade lärt sig vikten av de globala målen. Det kan även vara bra att använda sig av olika certifieringssystem inom bolagen som exempelvis Citylab som i sig värnar om ett tryggt samt jämlikt samhälle. Målet är att hjälpa verksamheter som arbetar med hållbarhetsfrågor att bland annat skapa en sammanhållning i stadssamhället för boende, sysselsatta men även besökare (SGBC, 2019). Detta är ett bra steg för fastighetsbolag att engagera sig inom, för att kunna främja en hållbar utveckling samt möjligtvis kunna komma att uppnå delmålen.

6. Slutsats

Syftet med studien har varit att undersöka hur fastighetsbolag arbetar för att uppnå Agenda 2030 utifrån mål 11 med fokus på delmål 11.1 samt delmål 11.3 utifrån ett socialt hållbart perspektiv. För att uppfylla syftet har fokus lagts på hur företagen arbetar med de olika områdena inom delmålen samt vilka hinder och möjligheter de ser med att uppnå målen.

6.1 Besvarande av frågeställningarna

Hur arbetar fastighetsbolag för att uppnå delmål 11.1 samt 11.3 med fokus på social hållbarhet?

Sedan delmålen infördes har det ställts nya krav på arbetet inom bolagen. Idag behöver man lägga ner mer förarbete i de tidiga studierna samt planerna, man behöver även lägga ner mer arbete under projekteringen samt produktionen. Man har idag delmålen i åtanke i alla hållbarhetsområden dock är det inte många som vet att målen tillhör Agenda 2030 och att man i sitt arbete bör ha som mål att uppnå delmålen till år 2030. Dessutom läggs det större fokus på vad som är en ekonomisk samt ekologisk fördel för bolagen och inte så mycket fokus på den sociala biten.

För att uppnå delmålen har fastighetsbolagen bland annat arbetet med att skapa en variation i ett bostadsområde där alla skall kunna hitta en bostad som passar deras behov samt dess förutsättningar. Skapa bostäder där hyresnivån är moderat och passar alla. Hitta en balans mellan att sänka hyror samt renovera och underhålla bostäder. Tillgängliggöra bostäder som unga har råd med men även för dem med lägre inkomst. Rusta upp utsatta områden där man utför större renoveringar men även mindre underhåll. Värdesätta trygghet samt säkerhet i alla projekt. Undvika att bygga i källarplan samt undångömda ytor och istället bygga öppna, ljusa tvättstugor, cykelrum samt grovsoprum med andra ord fokusera på det som kallas för naturlig övervakning.

Engagera samt involvera unga i sociala aktiviteter. Skapa förtroende mellan dem boende samt bolagen. Som bolag vara närvarande samt tillgängliga för dem boende. Inkludera kunderna i vissa delaktiga beslut som rör deras bostad eller bostadsområde. Försöka leda bort utanförskap och istället jobba för ett integrerat samhälle genom en variation i ett

bostadsområde där alla kan hitta en bostad som passar dem. Involvera dem boende i arbetet där de bland annat kan få arbeta inom bolaget som exempelvis en hantverkare. Bygga mindre samt tätare samt ha en samhällsplanerare inom bolaget som kan planera projekt som leder till en inkluderande samt hållbar urbanisering.

Vilka möjligheter respektive hinder ser fastighetsbolag med att uppnå delmål 11.1 samt 11.3 med fokus på social hållbarhet till år 2030?

Det är inte omöjligt att uppnå målen men det kommer att krävas väldigt mycket dedikation samt en positiv inställning. Om bolag fokuserar på att det i längden kommer gynna de ekonomiskt kan målen uppnås. Men i dagsläget besitter inte många företag den uthålligheten för att kunna invänta en ekonomisk hållbarhet på sikt. Ett till hinder är att byggbranschen idag är väldigt bakåtsträvande och inte lika öppen för nya arbetssätt. Det är även lätt att förbise den sociala hållbarhetsaspekten där fokuset ligger på den ekonomiska samt ekologiska hållbarheten. Möjligheterna var inte lika enkla att upplysa som hindren men genom att engagera alla som jobbar inom bolaget samt komma med en gemensam tolkning av hållbarhetsbegreppen kan alla få en förståelse av vad det är samt hur det ska tillämpas i arbetet.

6.2 Förslag till framtida studier

Det är svårt att säga hur ett helt bolag arbetar med de globala målen när man enbart intervjuar en eller två personer från samma bolag. En person representerar inte ett helt bolag. I framtida studier hade man möjligtvis kunnat intervjua fler personer från ett och samma bolag för att se hur olika personer tolkar vissa aspekter inom bolaget. Det hade även varit intressant att betrakta om olika yrkesroller har en betydelse på kunskapen man har gällande frågor som handlar om dem globala målen samt den sociala hållbarheten för att sedan dra en jämförelse mellan de olika yrkesrollerna inom olika bolag i Sverige. För att få en bredare inblick av hur fastighetsbolagen i Sverige arbetar med dem globala målen kan det även vara bra att försöka intervjua fler fastighetsbolag för att slutsatsen ska vara så generell som möjligt.

7. Källförteckning

Abed, Amal (2020) The impact of neighbourhood change on social sustainability: A case study of Jabal Al-Weibdeh, *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 14 (1): 84-97.

Boström, Magnus (2012) A missing pillar? Challenges in theorizing and practicing social sustainability: introduction to the special issue, *Sustainability: Science, Practice and Policy*, 8 (1): 3-14.

Boverket (2010) *Socialt hållbar stadsutveckling – En kunskapsöversikt*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2020a) *Förhållningssätt till hållbar utveckling*
[<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/fysisk-planering/forhallningssatt1/>]. Hämtat: 2020-10-18].

Boverket (2020b) *Hållbar utveckling - FN*
[<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/fysisk-planering/begreppet-hallbar-utveckling/fn/>]. Hämtat: 2020-10-18].

Boverket (2020c) *Mått på bostadsbristen - förslag på hur återkommande bedömningar ska göras*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2020d) *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*
[<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>]. Hämtat: 2020-10-17].

Boverket (2020e) *Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn*
[<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>]. Hämtat: 2020-10-15].

Bryman, Alan (2018) *Samhällsvetenskapliga metoder*. Stockholm: Liber AB.

Bryman, Alan (2011) *Samhällsvetenskapliga metoder*. Malmö: Liber AB.

Dahlin, Jon-Erik (2014) *Hållbar utveckling: en introduktion för ingenjörer*. Lund: Studentlitteratur.

Dempsey, Nicola., Glen Bramley, Sinéad Power, Caroline Brown (2009) The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability, *Sustainable Development*, 19 (5): 289-300.

Dobrovolskienė, Nomedė., Rima Tamošiūnienė, Audrius Banaitis, Fernando A. F. Ferreira, Nerija Banaitienė, Kamilė Taujanskaitė, Ieva Meidutė-Kavaliauskienė (2019) Developing a composite sustainability index for real estate projects using multiple criteria decision making, *Operational Research*, 19 (3): 617-635.

Eriksson-Zetterquist, Ulla & Göran Ahrne (2011) Intervjuer. I: Göran Ahrne & Peter Svensson (red.) *Handbok i kvalitativa metoder*. Malmö: Liber.

FN-förbundet (u.å) *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*
[<https://fn.se/vi-gor/vi-utbildar-och-informerar/fn-info/vad-gor-fn/fns-arbete-for-utveckling-och-fattigdomsbekampning/agenda2030-och-de-globala-malen/>. Hämtat: 2020-10-21].

Folkhälsomyndigheten (u.å) *Vad är social hållbarhet för oss?*
[<https://www.folkhalsomyndigheten.se/motesplats-social-hallbarhet/social-hallbarhet/>. Hämtat: 2020-10-25].

Förenta nationerna (2010) *Millenniemalet*
[<https://unric.org/sv/millenniemalet/>. Hämtat: 2020-11-03].

Globala målen (2017) *Hur bidrar du till de Globala målen?*
[<https://www.globalamalen.se/hur-bidrar-du-till-de-globala-malen/>. Hämtat: 2020-11-04].

Globala målen (2020) *Mål 11: Hållbara städer och samhällen*
[<https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>. Hämtat: 2020-11-06].

Ionaşcu, Elena., Marilena Mironiuc, Ion Anghel, Maria Carmen Huian (2020) The Involvement of Real Estate Companies in Sustainable Development - An Analysis from the SDGs Reporting Perspective, *Sustainability*, 12 (3): 798-821.

Länsstyrelsen (2019:4) *Läget i länet - Hållbar utveckling. Vägen mot ett hållbart Stockholms län*. Stockholm: Länsstyrelsen.

Sweden Green Building Council (2019) *Citylab guide - Hållbar stadsutveckling i planering och genomförande*.

Sweden Green Building Council.

Troje, Daniella., Anna Kadefors, Daniella Petersen (2018) Employment requirements in Swedish construction procurement – institutional perspectives, *Journal of Facilities Management*, 6 (3): 284–298.

Millenniemaalen (u.å) *Millenniemaalen kom till med insikten om att utvecklingen i världen angår oss alla* [<http://www.millenniemaalen.nu/malen-2/sa-kom-malen-till/>]. Hämtat: 2020-11-03].

Naturvårdsverket (2020a) *Bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan* [<http://naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Klimat-och-luft/Klimat/Tre-satt-att-berakna-klimat-paverkande-utslapp/Bygg--och-fastighetssektorns-klimatpaverkan/>]. Hämtat: 2020-10-15].

Naturvårdsverket (2020b) *Hållbar stadsutveckling* [<https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Hallbara-stader/>]. Hämtat: 2020-11-06].

Regeringskansliet (2015) *Mål 11. Se till att städer och bosättningar är inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara* [<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/hallbar-utvecklingspolitik/mal-11.-se-till-att-stader-och-bosattningar-ar-inkluderande-sakra-motstandskraftiga-och-hallbara/>]. Hämtat: 2020-10-26].

Regeringskansliet (2016) *Agenda 2030 för hållbar utveckling*

[<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/agenda-2030-for-hallbar-utveckling/>. Hämtat: 2020-10-20].

Statistiska centralbyrån (2020) *Genomförandet av Agenda 2030 i Sverige Statistisk lägesbild 2019*. Stockholm: SCB, Avdelning för regioner och miljö.

Thörn, Catharina & Håkan Thörn (2017) Swedish cities now belong to the most segregated in Europe, *Sociologisk forskning*, 54 (4): 293–296.

United Nations (2015) *Transforming our world: The 2030 Agenda for sustainable development*. United Nations.

United Nations (u.å) *Goal 11: Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable* [<https://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/>. Hämtat: 2020-11-06].

United Nations Development Programme (u.å) *Goal 11: Sustainable cities and communities* [<http://www.undp.org/content/undp/en/home/sustainable-development-goals/goal-11-sustainable-cities-and-communities.html>]. Hämtat: 2020-11-05].

World Economic Forum (2016) *Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry*. Switzerland: World Economic Forum.

8. Bilagor

Bilaga 1

Informationsbrev

Hej, mitt namn är Jennifer Nikola och studerar byggt teknik med arkitektur vid Lunds universitet, Campus Helsingborg. Jag skriver just nu mitt examensarbete och hade uppskattat om du skulle vilja delta i min studie genom en intervju.

Syftet med studien är att undersöka hur olika fastighetsbolag arbetar med implementeringen av Agenda 2030 med fokus på mål 11 utifrån ett socialt hållbart perspektiv.

Det är helt frivilligt att delta, du är helt anonym vid deltagandet och du har även rätt att avbryta deltagandet när du vill. Namn och personliga uppgifter kommer att bevaras anonyma i studien. Intervjun kommer att spelas in för att sedan transkriberas. All information från intervjuerna kommer enbart att användas i studiesyfte.

Om du har några frågor eller funderingar så kan du nå mig via:

Mail:

Telefon:

Tack på förhand!

Med vänlig hälsning, Jennifer Nikola

Bilaga 2

Intervjufrågor

Bakgrundsfrågor

- Skulle du kunna berätta vad du arbetar med?
- Vilka projekt har du mest erfarenhet av att arbeta med?

Social hållbarhet

- Vad innebär social hållbarhet för dig?
- Hur definieras social hållbarhet inom ditt bolag?
- Hur arbetar ni som företag med social hållbarhet?
- Hur jobbar du i ditt dagliga arbete med social hållbarhet?

Agenda 2030 och delmålen

- Känner du till Agenda 2030 och de globala målen?
- Om ja: Hur arbetar ni inom bolaget med implementeringen av globala målen?
- Har ni fått nya krav på arbetet sedan Agenda 2030 kom?
- Ser du någon skillnad i arbetet innan som efter Agenda 2030 infördes?
- Vilka möjligheter respektive hinder ser ni med att uppnå delmålen?
- Hur arbetar ni för att skapa ett tryggt samhälle?
- Hur arbetar ni för att uppnå en inkluderande och hållbar urbanisering?
- Hur arbetar ni för att alla ska ha tillgång till befintliga samt kommande bostäder?
- Rustar ni upp slumområden?
- Hur arbetar ni för att rusta upp slumområden?
- Hur arbetar ni för att öka säkerheten i områden?
- Hur arbetar ni för att öka säkerheten i bostäderna?