

# Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

- En fallstudie på Akademiska Hus arbetsprocesser och finansieringsmodeller

Gustav Krook  
Elvira Ramel



Copyright © Gustav Krook och Elvira Ramel 2022

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Institutionen för teknik och samhälle  
Avdelningen fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5524SE

Tryckort: Lund  
Printed in Sweden

## **Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?**

How to enhance the creation of social values in campus outdoor areas?

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Gustav Krook, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Elvira Ramel, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Kopsch, universitetsadjunkt/lektor/professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, lektor/professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Opponent/Opponent:**

Benny Lai, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Pontus Westgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Nyckelord:**

Utemiljöer, campus, sociala nyttor, grönområde, finansieringsmodeller, arbetsprocess, stadsutveckling, campusutveckling

**Keywords:**

Outdoor area, campus, social and ecological values, green area, financing models, work process, city development, campus development

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

## **Abstract**

The need for sustainable and flexible buildings has grown in recent years in order to meet climate goals. However, outdoor environments have often been overlooked and is often strongly controlled by the built environment. These spaces hold significant social and ecological benefits but pose challenges for real estate companies as they lack direct financial returns.

Well-designed outdoor environments play a crucial role for several reasons. They contribute to reducing stress and mental health issues, promote physical activity, and strengthen social networks. They can also enhance attractiveness and property value. The campus environment is a vital factor in the choice of university for students.

This report focuses on Akademiska Hus, a state-owned real estate company, and their efforts in creating social and ecological values in outdoor environments, particularly at the LTH campus in Lund in the south of Sweden. Akademiska Hus's financing models and working processes are examined in the light of how they develop outdoor spaces and how they can improve. Even though a specific company is investigated, the aim is to obtain findings and conclusions that can be used generally and is applicable in other contexts and companies. The thesis contains a literature study, case study, interview study and a survey study, where the interviews were held with coworkers and representatives from the company management. Representatives from the university were also interviewed and students' opinions were collected from the survey.

The findings highlight the need for a dedicated outdoor environment budget, early involvement of outdoor specialists in projects, systematic collection of student opinions, and comprehensive master plans. The implementation of wider sustainability criteria when evaluating the impact of an investment, and for instance include frameworks such as SROI, will allow for social and ecological values to take a bigger place in outdoor projects. In addition, the more transparent the company presents their new investment calculations and criterias, the bigger chance industry peers can accompany Akademiska Hus towards developing more sustainable outdoor environments.

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

## Sammanfattning

Behovet av att skapa hållbara och flexibla byggnader har vuxit under de senaste åren, inte minst för att möta högt uppsatta klimatmål. Utrymmena mellan byggnaderna, med andra ord utemiljöer, har regelbundet prioriterats sekundärt och anpassats i stor utsträckning efter det bebyggda behovet. Utemiljöer i urban kontext innehåller ofta mer eller mindre kollektiva varor, som är icke-exkluderbara och ingen rivalitet råder kring. För att tillgodose värdefulla utemiljöer stöter fastighetsbolag på stora utmaningar, då investeringar sällan kan kopplas till en direkt ekonomisk avkastning, då det inte tas betalt för användandet av utemiljön och de kollektiva varorna.

Att välutformade utemiljöer är av stor betydelse är otvivelaktigt. Utemiljöer innehåller allt från offentliga platser, parkområden, torg och mötesplatser till möjligheter för transport, vilka kan innehålla olika sociala och ekologiska nyttor. En välplanerad utemiljö kan bidra till att minska stress och mental ohälsa, öka fysisk aktivitet och stärka sociala nätverk. Det kan även stärka fastigheternas ekonomiska värde och attraktionskraft. Gröna miljöer har inte minst en påvisad positiv effekt för högskolestudenter och det finns studier på att ett universitets campusmiljö rankas som den viktigaste faktorn till val av universitet.

Då det statligt ägda fastighetsbolaget Akademiska Hus utvecklar majoriteten av de svenska campusen så riktas fokuset i examensarbetet på deras verksamhet, utemiljöer vid högskolor och universitet generellt samt specifikt på campus LTH Lund där Lunds universitet bedriver utbildning och forskning. Syftet med examensarbetet är att granska hur fastighetsbolagets finansieringsmodeller och arbetsprocess möjliggör skapandet av sociala värden och nyttor i utemiljöer. Vidare är syftet att klarlägga potentiella förändringar som hade främjat skapandet sociala nyttor i utemiljön. Även fast undersökningen görs på ett specifikt fastighetsbolag så syftar examensarbetet till att erhålla generella slutsatser och lärdomar som kan appliceras på andra bolag och i andra sammanhang. Även studenternas behov och åsikter om campus samlades in och sattes i relation till hur Akademiska Hus arbetar. En kvalitativ metod har använts och data och vetenskaplig grund har tagits fram med hjälp av en litteraturstudie, fallstudie, enkätstudie och intervjustudie.

Av resultatet att döma har medarbetare på Akademiska Hus och studenter relativt liknande visioner för campus LTH i Lund. I dagsläget anges många funktioner och nyttor i campusets utemiljöer saknas och fastighetsbolagets finansieringsmodeller och arbetsprocess antas båda två ligga till grund för att campuset främst uppfyller basbehovet om att vara en trygg plats, utöver uppskattning för de stora grönområdena.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

Överlag har fastighetsbolaget campusmålbilder och strategier som inkluderar att skapa fler sociala och ekologiska värden i utemiljöerna. Däremot har ett glapp observerats för att målen ska bli realiserade, då bristande och alltför många finansieringsmodeller används och ett systematiskt arbete mot målen saknas i praktiken. De nödvändiga förändringarna som behövs för att tillgodose sociala nyttor i utemiljöer kan sammanfattas till att utemiljöprojekt bör finansieras av en specifik utemiljöbudget som är skild från budgeten för byggprojekt. Medarbetare eller konsulter med fokus på utemiljö bör medverka från tidigare skeden i projekt. Vidare behöver studenters åsikter samlas in mer systematiskt och varje campus bör ha en masterplan som tydligare inkluderar målen i utemiljön och blir användbara för alla medarbetare i vardagsbeslut. Helhetsgrepp i utemiljön ska förbättras med en förenklad arbetsprocess som inkluderar att investeringar bedöms utifrån hållbarhetskriterier. Investeringar i utemiljön ska vara mer eller mindre frikopplade från ekonomiska avkastningskrav, men bedöms efter krav på ekologiska och sociala värden. Att fastighetsbolaget så transparent som det är möjligt redovisar investeringar och ändå använder ramverk som talar ett ekonomiskt språk, såsom SROI, kan vara fördelaktigt för att inspirera andra fastighetsbolag att ta kliv mot hållbarare utemiljöer.



Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

## Förord

Vi vill rikta ett varmt tack till varandra för vårt samarbete, engagemang och stöd under hela detta examensarbete. Tillsammans har vi arbetat hårt för att gå i mål med examensarbetet och haft otroligt roligt på vägen.

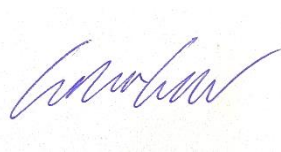
Ett speciellt tack går också till Fredrik Kopsch för hans värdefulla handledning. Hans insiktsfulla vägledning har varit betydelsefull för oss och hjälpt oss att forma och förbättra våra idéer.

Vi är också väldigt tacksamma för möjligheten att genomföra examensarbetet tillsammans med Akademiska Hus, där vår handledare Carita Jönsson ska ha ett stort tack. Vi är ödmjuka för möjligheten att haft så bra förutsättningar för att undersöka något vi tycker är otroligt spännande. Vi är även tacksamma mot de respondenter från Akademiska Hus och Lunds universitet som har tagit sig tid att ställa upp på våra intervjuer, samt alla studenter som svarade på enkäten vi utformade.

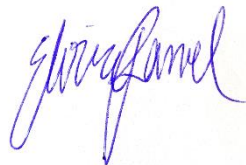
Slutligen vill vi avsluta med ett citat från Gudrun Schyman i Aktuellt 2014 som sammanfattar kärnan i vårt arbete:

*"Det är väl ointressant om det kostar pengar." - Gudrun Schyman*

*Lund, juni 2023*



Gustav Krook



Elvira Ramel

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

## Innehållsförteckning

1 Inledning .....	16
1.1 Bakgrund.....	16
1.1.1 Akademiska Hus och campus LTH utemiljö .....	17
1.1.2 Hållbar stadsutveckling.....	18
1.2 Syfte och frågeställning .....	19
1.3 Avgränsningar.....	19
1.4 Förkortning och begrepp.....	20
2 Metod .....	21
2.1 Vetenskaplig metod.....	21
2.2 Litteraturstudie .....	21
2.3 Fallstudie.....	22
2.3.1 Enkätstudie.....	23
2.3.2 Intervjustudie .....	24
2.3.3 Databaser och analys .....	26
3 Vetenskaplig grund för utveckling av utemiljöer.....	27
3.1 Natur och grönområdets påverkan på människan .....	27
3.1.1 Fysisk hälsa.....	27
3.1.2 Mental hälsa .....	28
3.2 Natur och grönområdets ekonomiska påverkan .....	31
3.2.1 Problematik och ansatser .....	31
3.2.2 Campus som kollektiv vara.....	32
3.2.3 Grönska och fastighetsvärden .....	33
3.2.4 Grönska på arbetsplatsen .....	34
3.3 Stadsutveckling .....	34
3.3.1 Stadsutveckling för social hållbarhet .....	34
3.3.2 Stadsutveckling för ekologisk och ekonomisk hållbarhet.....	37
3.4 Campusutveckling.....	39
3.4.1 Campusplaner.....	40
3.4.2 Aktuella trender inom campusplanering .....	40
3.4.3 Campusutformningens påverkan på examensfrekvens .....	41

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

3.4.4 Lärandedmiljöer .....	44
3.4.5 Vintercampus utformning .....	44
3.5 Ramverk och verktyg inom hållbar stadsutveckling .....	45
3.5.1 SROI ramverket .....	45
3.5.2 EU-taxonomin .....	46
4 Fallstudie .....	48
4.1 Akademiska Hus .....	48
4.2 Lunds universitet .....	48
4.3 Campus LTH Lund .....	49
4.3.1 Campus utemiljöer .....	51
4.3.2 Interna dokument och möten .....	52
5 Resultat .....	54
5.1 Enkätstudie .....	54
5.2 Intervjustudie .....	56
5.2.1 Arbetsprocesser kring utemiljön .....	57
5.2.2 Prioritering av satsningar i utemiljö .....	59
5.2.3 Campusmålbilder .....	61
5.2.4 Sociala nyttor i fokus .....	62
5.2.5 Ägarstruktur och samhällsansvar .....	66
5.2.6 Reflektion om enkätresultat .....	68
5.2.7 Engagera studenter .....	69
5.2.8 Finansieringsmodeller .....	70
5.2.9 Förändringsarbete .....	73
6 Analys .....	75
6.1 Arbetsprocesser kring utemiljö .....	75
6.2 Prioritering av satsningar i utemiljö .....	75
6.3 Campusmålbilder .....	76
6.4 Sociala nyttor i fokus .....	77
6.5 Ägarstruktur och samhällsansvar .....	79
6.6 Reflektion om enkätresultat .....	79
6.7 Engagera studenter .....	80

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

6.8 Finansieringsmodeller .....	81
6.9 Förändringsarbete.....	83
7 Slutsats .....	85
Referenser .....	90
Bilaga1 .....	93

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Fastighetssektorn står idag inför stora utmaningar när det gäller klimatomställningen. Byggnader och fastigheter står för en betydande andel av de globala utsläppen och i Sverige står sektorn för 21 procent av landets totala utsläpp av växthusgaser (Boverket 2023). Åtgärder behöver göras för att möta FN:s globala miljömål, där bland annat införandet av EU-taxonomin är ett verktyg som ställer krav på hur större företag bedriver sin verksamhet och ska öka deras miljömedvetenhet. Att bygga både motståndskraftiga och flexibla urbana rum, som över tid kan anpassas till nya behov utan att behöva rivras för att byggas om på nytt, har därför identifierats som en nyckelfaktor för att minska klimatavtrycket. Behovet av att skapa hållbara och flexibla användningar av både bebyggelsen och utrymmena däremellan har därför vuxit.

Fastighetsbranschen står inte bara inför utmaningar gällande klimatomställningar, utan även när det kommer till social hållbarhet. Det som ofta får mest fokus i media är bostadsbristen i Sverige och att skapa en bostadsmarknad som är tillgänglig och överkomlig för alla, oavsett inkomstnivå eller bakgrund. Utöver bostadsbyggandet finns en annan utmaning med att skapa trygga och levande stadsmiljöer, där människor kan mötas och interagera med varandra. Sedan det funktionsuppdelade miljonprogrammet uppfördes från 60-talet har fokus successivt skiftat till att prioritera miljöerna mellan det bebyggda. En omvärdering har gjorts av betydelsen av trivsamma och hållbara utemiljöer, då det visat sig att utformningen har stor effekt på människor. Detta kräver inte bara en välplanerad stadsutveckling, utan också en medvetenhet om behoven hos de människor som bor och arbetar i dessa miljöer. En nyckel för att främja både social och ekologisk hållbarhet är för fastighetsägare att ha en välutformad, grön och blå utemiljö.

Investeringar i utemiljön kan vara kostsamma och dess ekonomiska värde är ofta svårt att mäta, vilket historiskt sett inneburit att fastighetsägare är lågt motiverade för att satsa på den. Då hela eller delar av utemiljön kan betraktas ofta som en kollektiv vara, är nyttan svår att fördela mellan fastighetsägare och samhället som helhet. Ändå finns det forskning som visar att utemiljön är viktig för människors hälsa och välbefinnande. En välplanerad utemiljö kan bidra till att minska stress och depression, öka fysisk aktivitet och stärka sociala nätverk. Det kan även stärka fastigheternas ekonomiska värde och attraktionskraft. Gröna miljöer har inte minst en påvisad positiv effekt i utbildningsmiljöer och det finns studier på att ett universitets campusmiljö är numer en anledning till en sökandes val av universitet (Internt dokument D1).



## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

För fastighetsägare är det ibland problematiskt när det gäller att motivera investeringar i utemiljön. Det kan bero på flera faktorer, till exempel en osäkerhet kring om och hur investeringarna kommer att påverka fastighetens värde, vilken eller om ens någon lönsamhet alls går att utvinna från åtgärden eller en bristande förståelse för hur en välplanerad utemiljö kan påverka trivselen och hälsan hos fastighetens användare. Att det saknas forskning huruvida det går att sätta ett värde på grönytor lyfts av olika aktörer inom samhällsbyggnadssektorn. Knorr Skov och Olsen frågar sig ”vilka ekonomiska samband finns mellan stadsbor som får bättre hälsa när de kan motionera i parker och grönområden och därav belastar vårdsystemet mindre?” (2018).

Vidare, ska fokus ligga på att skapa en estetiskt tilltalande miljö som attraherar nya besökare och höjer fastighetens värde, eller ska funktionella inslag prioriteras som främjar hälsa och trivsel hos de sysselsatta eller boende där? En annan utmaning är att hitta balansen mellan att investera tillräckligt för att skapa en trivsam utemiljö, samtidigt som fastighetsbolagets budget och lönsamhet beaktas. Det kan vara en utmaning att hitta rätt nivå på investeringarna, och idag saknas tydliga svar på hur aktörer i fastighetsbranschen ska agera eller resonera i sina investeringar i utemiljöer.

### 1.1.1 Akademiska Hus och campus LTH utemiljö

Examensarbetet inkluderar en fallstudie på Akademiska Hus (AH), ett statligt ägt bolag som har som uppdrag att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor (Regeringskansliet u.å.). Fastighetsbolaget äger en majoritet av fastigheterna för Sveriges universitet och högskolor (Akademiska Hus u.å.-b) och är fastighetsägare till de lokaler som Lunds Tekniska Högskola (LTH) hyr på bland annat campus LTH Lund. LTH betalar endast för lokaler inomhus och generellt sett inte för utemiljön som förblir fastighetsägarens ansvarsområde. Akademiska Hus får alltså inga direkta intäkter för hur utformningen av campus ser ut mellan byggnaderna.

Kollektiva varor i utemiljöer tar ett särskilt uttryck på svenska universitet, i termer av ansvarstagande och finansiering av utemiljön. Då parker, torg och mötesplatser, platser för lärande, återhämtning, växtlighet och grönytor är kollektiva varor i utemiljön som sällan prioriteras i utvecklingsprojekt, är problematiken av många anledningar värd att utreda vidare. En del av de kollektiva varorna, såsom gröna miljöer och sociala ytor, har bevisade positiva effekter på människors välmående och effektivitet. Då kopplingen även finns till förbättrade studieresultat på universitetsnivå är det en angelägenhet för Akademiska Hus att skapa miljöer för lärande för att stärka Sverige som kunskapsnation, samt för LTH och Lunds universitet (LU) att studenterna ska ges de bästa förutsättningarna under sin studietid och ta examen.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

Fler studier och forskning behövs för att bidra till skiftet av fokus i fastighetsbranschen från att endast arbeta utifrån att skapa ekonomisk lönsamhet. Sociala och ekologiska kan innebära lika stora nyttor som de ekonomiska, och Akademiska Hus bär som statligt ägd aktör och med deras marknadsandel ett ansvar att beakta och realisera sociala och ekologiska nyttor för att främja värdefulla utemiljöer.

### 1.1.2 Hållbar stadsutveckling

Hållbar utveckling är ett begrepp som används för att beskriva en önskvärd samhällsutveckling. Den vanligaste definitionen kommer från Bruntlandkommissionens rapport "Vår gemensamma framtid" och lyder: "*Hållbar utveckling är utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.*" Hållbar utveckling brukar beskrivas i termer av social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och hur dessa överlappar med varandra (KTH 2021).

Urbanisering pågår i hög grad i vårt samhälle, både nationellt och globalt. Med hållbar stadsutveckling menas en process som är i ständig utveckling av städer sett till fysisk planering, effektiva transportsystem och ytanvändning, tillgång till grönområden och mycket mer. I detta tas hänsyn till just social, ekologisk och ekonomiska aspekter och att alla delar beaktas (Naturvårdsverket u.å.)

Detta examensarbete fokuserar främst på skapandet av sociala nyttor och vilka ekonomiska konsekvenser det har. Ekologisk hållbarhet ingår även i delar av examensarbetet då det i många sammanhang överlappar med social hållbarhet, framförallt i utemiljöer.

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

## 1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med examensarbetet är att granska huruvida Akademiska Hus finansieringsmodeller och arbetsprocesser är förenliga med skapandet av sociala värden och nyttor i utemiljöer. Vidare är syftet att utreda vilka förändringar som hade främjat skapandet av sociala nyttor i utemiljön.

För att syftet ska uppnås har tre delfrågeställningar (D1-D3) formulerats, som tillsammans ska bidra till att huvudfrågeställningen (H1) kan besvaras.

H1 Hur främjas skapandet sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

D1 Vilka typer av campusmiljöer efterfrågas av studenter och tillfredsställer deras behov?

D2 Är Akademiska Hus campusmålbilder förenliga med studenternas behov och önskningar angående campus utemiljöer?

D3 Främjar Akademiska Hus arbetsprocesser och finansieringsmodeller skapandet av sociala nyttor i utemiljöer?

## 1.3 Avgränsningar

Detta examensarbete avgränsas specifikt för fastigheter och platser med universitet- och forskningsverksamheter då deras karaktär och egenskaper skiljer sig i stor utsträckning gentemot andra typer av fastigheter, sett till både användning, ägandeform och storlek. I litteraturstudien har urvalet studier bedömts vara användbara trots att de är av internationell eller generell karaktär om de går att dra paralleller och lärdomar från de till examensarbetets frågeställning, exempelvis internationella studier på utemiljöer på universitets- och högskolecampus eller studier på mer generella urbana utemiljöer.

Examensarbetet kommer till stor del fokusera specifikt på fallföretaget Akademiska Hus, då det är en unik branschaktör som statligt ägt samt har höga marknadsandelar av de svenska universiteten och högskolorna. Vissa delar av arbetet kommer även vara specifikt avgränsade till ett enskilt campusområde, campus LTH Lund. Där bedriver Lunds Tekniska Högskola, som är en fakultet under Lunds universitet, stora delar av sin utbildnings- och forskningsverksamhet.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

Termen utemiljöer berör hela utrymmet som skapas mellan byggnader i detta examensarbete. Sociala och ekologiska nyttor eller värden kommer inte definieras mer noggrant än i de sammanhang där de beskrivs specifikt, då begreppen är breda och inte alltid konkret till sin natur. Specifika nyttor som återkommande blir belysta är månggrytmik, socialiseringsprocesser och sociala mötesplatser, lärandemiljöer, konst och grönska.

I gråzonen till vad som kan anses som utemiljöer ligger de verksamheter som har områden förknippade med sig utomhus, till exempel en restaurang med uteservering. Verksamheten kräver här sin inomhuslokal eller byggnad men utemiljön påverkas i högsta grad och kan bidra så att nyttor såsom möten skapas i uterummet, vilket i sin tur kanske ökar tryggheten. Projekt som möjliggör för en restaurang med uteservering kan inte finansieras som ett rent utemiljöprojekt för ett fastighetsbolag som Akademiska Hus, men effekterna på utemiljön bör värderas och tas till hänsyn. Således inkluderas denna gråzon till viss del i examensarbetet.

### 1.4 Förkortning och begrepp

Följande begrepp och titlar förklaras nedan för att det inte ska råda någon förvirring för läsaren.

- AH: Akademiska Hus.
- LU: Lunds universitet.
- LTH: Lunds Tekniska Högskola (fakultet).
- Campus LTH Lund: sammanhängande område där LTH bedriver sin utbildnings- och forskningsverksamhet i Lunds tätort.
- SFU: Strategisk fastighetsutvecklare.
- SFUU: Strategisk fastighetsutvecklare utemiljö. Arbetar specifikt med frågor som rör utemiljön.

## 2 Metod

*Följande kapitel beskriver arbetsprocessen för hur detta examensarbete har genomförts samt vilken typ av källor och data som använts. Val av metoden får betydelse för vilka lösningar som hittas till ett identifierat problem (Ahrne & Svensson 2015) samt resultatets tillförlitlighet (Alvehus 2013).*

### 2.1 Vetenskaplig metod

Examensarbetet genomfördes med en kvalitativ metod och deduktivt tillvägagångssätt. Informationen som samlats in är till största del kvalitativ data, men även kvantitativ till viss del. Saunders, Lewis och Thronhill (1997) presenterar att ett deduktivt, till skillnad från ett induktivt, tillvägagångssätt använder befintlig teori som grund för att utforma arbetets syfte och frågeställningar.

Vid vetenskaplig forskning används frekvent kvalitativa, kvantitativa eller mixade metoder. Kvantitativa studier karaktäriseras av numerisk data, medan kvalitativa studier baseras på icke-numerisk data (Saunders, Lewis & Thronhill 1997). Vidare kännetecknas kvalitativa studier av större flexibilitet och olika oförutsägbara utvägar, vilket kan kräva forskarens anpassning till dess för- eller nackdel.

Då arbetets fokus ligger på arbetsprocesser, finansieringsmodeller och strategier för campusutveckling, är en kvalitativ metod motiverad. Fallstudien har genomförts med hjälp av intervjuer, en enkät, interna och externa dokument samt mejlkonversationer, vilka är av beskrivande och kvalitativ karaktär. "Kvalitativ metod intresserar sig för meningar, eller innebörder, snarare än för statistiskt verifierbara samband" (Alvehus 2013, s. 20), vilket väl sammanfattar den huvudsakliga metoden i detta examensarbete. Alvehus skriver i samma kontext att detta metodval även tillåter utredningar av samband och att kvantiteter fortsatt är relevanta. Så är fallet för detta examensarbete och med enkäten som gjorts i undersökningen ger en stor del av frågorna kvantitativa data som svar.

### 2.2 Litteraturstudie

Litteraturstudien är grunden till kapitel tre där teori på ämnena campus- och stadsplanering samt utemiljöns påverkan på både människor och ekonomi presenteras. Litteraturstudien baserades främst på vetenskapliga källor i form av tryckt litteratur samt digitala källor, där de sistnämnda främst var i form av empiriska studier eller artiklar. I ett fåtal fall användes artiklar eller rapporter från näringsliv eller organisationer fastighetsbranschen för att ge en samtida bild av problematiken som finns. Som källa för litteraturstudien har även dokument från Lunds universitet och

Akademiska Hus använts för att redogöra för hur respektive organisation agerar i deras respektive arbetsprocesser.

För att söka litteratur användes LUBsearch och Google Scholar till inhämtandet av digitala källorna. Sökresultaten var filtrerade efter att vara ”peer reviewed”, vilket innebär att studierna är granskade av ämnesexperter innan de accepterats för publicering. Studierna som använts i detta examensarbete är generellt sett publicerade av internationella lärosäten och forskare. Sökorden som användes föra att hitta digitala källor var, ofta i kombination med varandra, bland andra; university, campus, campus design, outdoor area, social och vegetation. För tryckt litteratur användes Lunds universitets bibliotek samt Lunds stadsbibliotek för att hitta källor. Där hämtades litteraturen från avdelningarna samhällsbyggnad och stadsplanering.

### **2.3 Fallstudie**

Yin (2014) poängterar att fallstudie är en lämplig metod vid exempelvis analyser av industriutveckling, förändringar i grannskap och kvarter eller organisatoriska och ledningsrelaterade processer. Även där komplexa sociala strukturer råder är det ett passande alternativ. Ett holistiskt och verklighetsbaserat perspektiv bibehålls för att dra generella slutsatser som kan appliceras och vara lärorika i andra sammanhang.

Med anledning av att fallstudier är en av de vanligare metoderna i arbeten om samhällsplanering (Yin 2014, ss. 1-15), så genomfördes en fallstudie för att besvara arbetets frågeställningar. Vidare anses en fallstudie vara lämplig på just fastighetsbolaget Akademiska Hus som ju äger, förvaltar och utvecklar en majoritet av Sveriges universitet och högskolor (Akademiska Hus u.å.-b). Därmed kan problematiken och lösningarna konkretiseras på deras verksamhet och campus och fallstudiens resultat har bra förutsättningar för att implementeras nationellt av fastighetsbolaget och appliceras på fler lärosäten än bara det som undersöks i fallstudien. Lunds universitet, och specifikt fakulteten Lunds Tekniska Högskola, har varit det lärosäte som legat till grund för undersökningen hur Akademiska Hus och Lunds universitet arbetar med dessa frågor. I examensarbetet undersöks Akademiska Hus arbetsprocesser och finansieringsmodeller i tidiga skeden av projekt som berör utformning och utveckling av utemiljöer. Utemiljöerna som är föremål för fallstudien är campus LTH Lund som Akademiska Hus är fastighetsägare för.

I fallstudien ingår en enkätstudie och en intervjustudie. Enkätstudien ämnar att svara på hur studenter som har hela eller delar av sin utbildning på campus LTH Lund upplever utemiljön och vad de önskar den ska innehålla. Intervjustudien syftar till att undersöka hur Akademiska Hus verksamhet applicerar målbilder och visioner för

utemiljön i praktiken genom att ta reda på hur anställda på Akademiska Hus arbetar med frågor som rör utemiljön, vad deras upplevelser är och vilka förändringar de efterlyser.

### **2.3.1 Enkätstudie**

En enkätstudie är en metod som samlar ihop material om en population genom ett urval av individer (Pinsonneault & Kraemer 1993). En enkät kan ha antingen kvalitativ eller kvantitativ utformning, eller en mix av då båda (Trost 2007, s. 18). För att kunna besvara delfrågeställning 1 "Vilken typ av campusmiljöer efterfrågas av studenters och tillfredsställer deras behov" behövs information om hur studenter uppfattar och använder campus. För att kunna besvara detta är det lämpligt att genomföra en enkätstudie som når ut till fler än exempelvis en intervjustudie skulle gjort.

Enkäten åsyftar att samla in data på frekvenser av studenters användning och uppfattning av campus i form av en kvantitativ enkät. Detsamma gäller om målet är att ta fram hur många procent av befolkningen, i detta fall studenter vid campus LTH Lund, som är av viss åsikt (Trost 2007, s. 23). Fokus låg även på hur studenter vill att campus utvecklas samt deras upplevelser av om de kan påverka utvecklingen som ett relevant delresultat.

Majoriteten av de totalt 32 frågorna i enkäten utformades så att kvantitativa data tillhandahölls, med undantag för ett fåtal frågor där respondenterna svarade med fri text av kvalitativ karaktär. Svartalternativen var ofta utformade efter vad Trost (2007, ss. 18-19) kallar kvot-, intervall och rangordningsskalor. Flera av frågorna är av jämförande karaktär och är attitydfrågor är således den kvantitativa metoden för enkäten lämplig. Målet är att kunna ange frekvenser på de olika svartalternativen för att skapa en bild av hur enkätpopulationen använder campus i konkreta, numeriska, termer.

Populationen till enkäten var aktiva studenter som har hela eller delar av sin utbildning på campus LTH Lund. Diskussion fördes huruvida andra campusbrukare, till exempel medarbetare och anställda på LU, skulle inkluderas men möttes av svårigheterna att nå en representativ grupp av dessa och inom examensarbetets omfattning. Denna avgränsning gjordes därför så att urvalet och enkätrespondenterna blev synonymt till studenter som använder campus LTH Lund och att deras utbildning berörs av utformningen och utvecklingen av campuset som fallstudien är applicerad på. Detta gör att korrekta slutsatser kan dras om de en stor grupp av campus slutanvändare som Akademiska Hus skapar utemiljöer för. Beaktning togs även till den möjlighet att campus brukas och uppfattas olika både med hänseende till respondentens utbildning

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

samt hur länge respondentens utbildning pågått. Urvalet utgjordes därför av studenter på olika utbildningar vid olika fakulteter, samt olika terminer, se tabell 1.

Fakultet	Totalt antal tillfrågade studenter	Årskurs 1	2	3	4	5	Okänd årskurs
Lunds Tekniska Högskola	750	125	175	100	200	125	-
Ekonomihögskolan vid Lund	70	30	40	-	-	-	-
Naturvetenskapliga fakulteten	100	40	30	30	-	-	-
Summa	920	195	245	130	200	125	-
V-sektionen	-						29

Tabell 1: Antalet respondenter som tillhandahållit enkäten uppdelat efter fakultet och årskurs.

Enkäten skickades till mailadresser tillhandahållna av systemförvaltare på Avdelningen för Studieadministrativa system vid Lunds universitet. Mailadresserna är kopplade till studenternas ladok-konton och är hämtade från Ladok och tillhör studenter som har hela eller delar av sin schemalagda utbildning på campus LTH Lund. Enkätens mailutskick gick till 844 studenter då resterande 76 utskick inte nådde mottagaren. Av de 844 utskicken av enkäten svarade 81 respondenter, vilket motsvarar en svarsfrekvens på cirka 10 procent. Enkäten lades även ut publikt V-sektionen, sektionen för samhällsbyggnad;s facebookside som är en sektion under Teknologkåren vid LTH. Totalt inkom ytterligare 29 svar från det urvalet.

### 2.3.2 Intervjustudie

En stor del av undersökningen i examensarbetet var semistrukturerade intervjuer med arbetsverksamma personer på Akademiska Hus, samt Lunds universitet. Respondenterna från Akademiska Hus hade stor geografisk spridning och arbetar i olika regioner i Sverige, från Umeå i norr till Lund i söder. En mindre del av respondenterna besvarade främst frågor och ärenden som berör campus LTH Lund. Flera respondenter hade roller i Akademiska Hus företagsledning eller hade en regional chefsposition.

Urvalet av respondenter har gjorts enligt principen om strategiskt urval. Strategiskt urval syftar till att välja personer som kan ge informationsrika beskrivningar av ämnet som undersöks och kan besvara frågeställningen i examensarbetet (Alvehus 2013, s. 67). Med denna metod försöker forskaren nå de som har mycket kunskap och erfarenhet



## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

av det man undersöker. För enkätstudien innebar det att respondenterna hade varierade roller i företaget och hade således olika perspektiv på sina respektive yrkesroller.

I det urval som valdes till intervjuerna var målet att få med många olika beslutsfattare kring utemiljön på Akademiska Hus. Genom att få med flera personer i olika yrkesroller i beslutskedjan ger det möjlighet att få en tydligare bild av vilka val som görs i vilka steg och under vilken yrkesrolls ansvar. Att respondenterna går att hitta i både företagsledning, mellancheferroller, strategiska fastighetsutvecklare, fastighetschefer och projektchefer får intervjustudien med perspektiv på hela arbetsprocessen och olika finansieringsalternativ för utemiljöer.

För respondenterna från Lunds universitet var frågorna mer specificerade på campus LTH Lund. De gav även generella svar och perspektiv från ett lärosätes perspektiv. I båda respondenternas arbetsuppgifter ingick arbete med utveckling och planering av campus LTH Lund.

I bilaga 1 finns lista med de intervjufrågor som ställdes till både de interna och externa respondenterna.

ID	Yrkesroll	Avdelning	Datum	Intervjuformat
I1	Strategisk fastighetsutvecklare (SFU)	Fastighet	3/24/2022	(Fysisk)
I2	Chief Financial Officer	Företagsledning	3/27/2022	(Digital)
I3	Fastighetsområdeschef	Fastighet	3/28/2022	(Digital)
I4	Strategisk fastighetsutvecklare (SFU)	Fastighet	3/28/2022	(Digital)
I5	Hållbarhetschef	Företagsledning	3/29/2022	(Digital)
I6	Projektchef	Projekt	3/29/2022	(Fysisk)
I7	Strategisk fastighetsutvecklare utemiljö (SFUU)	Fastighet	3/30/2022	(Fysisk)
I8	Chef Drift och Analys	Teknik och Service	3/30/2022	(Digital)
I9	Fastighetschef	Fastighet	4/3/2022	(Fysisk)
I10	Fastighetsdirektör	Företagsledning	4/4/2022	(Digital)

Tabell 2: Interna intervjupersoner från Akademiska Hus med yrkesroll, avdelning och intervju-ID (pseudonym).

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

ID	Yrkesroll	Avdelning	Datum	Intervjuformat
E1	Vice rektor	Lunds Tekniska Högskola	2022-03-27	(Fysisk)
E2	Avdelningschef	LU Byggnad	2022-03-31	(Digital)

Tabell 3: Externa intervjupersoner från Lunds universitet med yrkesroll, kategori och intervju-ID (pseudonym).

### 2.3.3 Datainsamling och analys

Dokument från Akademiska Hus och Lunds universitet samlades in genom en dokumentstudie. Dessa presenteras i tabell 4. Syftet med dokumentstudien var att kunna beskriva hur Akademiska Hus arbetar samt att jämföra vad de säger i sina externa och interna kanaler samt vad respondenter säger i intervjustudien. Det ansågs relevant för examensarbetet att se hur Akademiska Hus arbetar med sina uppdrag i praktiken och redogöra var det finns brister. Även mejldialoger och möten med sakkunniga på Akademiska Hus har använts som underlag. En del av underlaget är dokument som används internt av Akademiska Hus och är inte publicerade och tillgängliga för offentligheten. I examensarbetet förekommer det därför beskrivningar om innehållet och förklaringar av själva principerna, för att undvika exakta citat och siffror av hög känslighetsklass. Detta för att inte offentliggöra Akademiska Hus konfidentiella uppgifter men ändå bibehålla vetenskaplig kvalitet i examensarbetet.

ID	Typ	Specifikation	Datum	Längd
M1	Teamsmöte	Strategisk fastighetsutvecklare	2023-05-11	24 min
D1	Mejl	Presentation utemiljöer	2023-01-09	1 sida
D2	Internt dokument	Strategi 2023-2025	2022-12-05	10 sidor
D3	Internt material	Exempelbank utemiljö	u.å	1 sida
D4	Internt dokument	Vägledning utomhusmiljö	u.å	23 sidor

Tabell 4: Intern dokumentation.

### **3 Vetenskaplig grund för utveckling av utemiljöer**

*Detta kapitel redogör för utemiljöns betydelse för människan. Examensarbetet fokuserar på utformning och utveckling av utemiljöer och hur fastighetsbolag motiveras att investera i dessa. Utöver det behandlar kapitlet hur utemiljön kan anses utgöra fullständiga eller icke-fullständiga kollektiva nyttor och vad investeringar i utemiljön och grönska kan ha för ekonomiska effekter. Slutligen belyses olika sociala aspekter som finns vid stads- och campusutveckling.*

#### **3.1 Natur och grönområdets påverkan på människan**

##### **3.1.1 Fysisk hälsa**

Empiriska studier har visat att människors kontakt och tillgång till naturmiljöer kopplas till både bättre mental och fysisk hälsa. Det inkluderar även minskad stress, bättre återhämtning, sociala kontakter och prosocialt beteende (avsikt att hjälpa andra, empati och altruism). Epidemiologiska studier på befolkningar från olika länder har visat att exponering av gröna och blå miljöer, såsom natur, vegetation och vatten, är förenligt med lägre dödlighet, lägre blodtryck och mindre metabola sjukdomar. Detta efter att man tagit hänsyn till faktorer som är viktiga för hälsa t.ex. ekonomi, utbildning, ålder och kön (Stenfors 2018). En kanadensisk studie som Stenfors hänvisar till visade att mer grönområden runt bostaden reducerade dödlighet med 8-12% från alla dödsorsaker som studerats i studien. Resultatet hade ålderkorrigerats och kontroll mot socioekonomiska och demografiska faktorer hade gjorts, samt kontroll mot luftföroreningar som kväveoxid (Stenfors 2018).

Förbättrad luftkvalitet av träd och skog och mindre buller och störningsljud ses som några av flera kopplingar mellan naturkontakt och hälsa. Det finns även mycket som tyder rör sig om psykiska effekter av att känna välbefinnande, mental återhämtning och rekreation när man vistas i naturen. Tillgång till naturområden kan öka graden av fysisk aktivitet och hälsosamma beteenden varför både den psykiska och fysiska hälsan får positiva effekter (Stenfors 2018).

Houlden, Jani och Hong (2021) jämförde två fallstudier där det mättes hur blodtrycket påverkades mot exponering av biologisk mångfald. Blodtryckets nivåförändringar indikerar på stress eller avslappning, och de två analyserade studierna visade på olika resultat. Den första studien av Lindemann-Matthies och Matthies från 2018 stressade man upp deltagarna med ett två minuter långt färgords-stresstest, för att sedan gå igenom en passage av växter med olika antal arter. Testet visade att avslappning var störst på mellannivån sett till antalet arter, och större mångfald inte gav samma avslappnande effekt.

I den andra fallstudien av Hussain et al. exponerades 22 deltagare för välskötta och vildvuxna ängsmiljöer i schweiziska och österrikiska alperna där man mätte deltagarnas uppfattning av naturlighet och artrikedom i miljön. Resultatet visade i den studien att blodtrycket inte påverkades, men deltagarnas uppfattade restaurering och återhämtning var påtagligare i välskötta miljöer. Det påpekades som felkälla i Houlden et al:s artikel att urvalet var få till antalet och att det fanns brister i rapporteringen om hur deltagarrekyteringen gick till. Detta begränsade generaliserbarheten från Hussain et al:s studie varför resultaten från fallstudierna skiljer sig åt (Houlden, Jani & Hong 2021).

### **3.1.2 Mental hälsa**

Det finns forskning som indikerar att natur och grönområden har en påverkan på mental hälsa. En kinesisk studie från 2022 undersökte detta genom att skicka ut en enkät till studenter vid 45 olika universitet i Kina. Studien fokuserade på campusgrönområden och mental hälsa hos studenter och undersökte om det fanns en korrelation mellan campusgrönområden, akademisk prestation och mental hälsa, och analyserade om det fanns skillnader mellan män och kvinnor. Frågeställningarna i studien var följande (Liu, Sun, Guo & Zheng 2022):

1. Finns det könsskillnader mellan kinesiska studenters mentala hälsa, upplevelse av campusgrönområden och akademiska prestationer?
2. Finns det en signifikant påverkan av campusgrönområden på högskolestudenters mentala hälsoliv och akademiska prestationer? Har akademisk prestation, den mellanliggande variabeln för campusgrönområden, påverkan på den mentala hälsan hos studenter?
3. Finns det könsskillnader i effekterna av campusgrönområden och akademiska resultat på högskolestudenters mentala hälsa.

Resultatet från studien visade att de flesta studenterna har god mental hälsa, men att förekomsten av depression är större hos kvinnor än män mätt efter alla observerade variabler i studien. Bedömningen utgick från den kinesiska versionen av World Health Organization Five Happiness Index (WHO-5) där känslorna som skattades var: (1) jag har känt mig glad och bekväm; (2) jag känner mig lugn och avslappnad; (3) jag har känt mig aktiv och energifylld; (4) jag har känt mig piggt och utvilad när jag vaknat, och; (5) mitt vardagsliv har varit fyllt av spännande och intressanta saker. Poängen angavs på en skala 0-6 där högre poäng instämde mer med frågan. 30,9% av de kvinnliga

högskolestudenterna hade resultat som indikerade på depression (totalpoäng lägre än 13). Motsvarande siffra för manliga högskolestudenter var 22,5% (Liu et al. 2022). Generellt så hade de manliga studenterna lite högre mental hälsolivå och bättre akademiska prestationer än de kvinnliga studenterna.

Studien visade att campusgrönområden har en viktig effekt på högskolestudenters mentala hälsa, och att den effekten var större än den som genererades av akademiska prestationer. Båda variablerna påverkar studenters hälsa positivt. Akademiska prestationer var dock mellanvariabeln i hur studenter påverkades av campusgrönområden. Studenternas mentala hälsa påverkas av akademisk prestationsångest, och akademiska prestationer påverkades positivt av campusgrönområden. Alltså fanns det en koppling mellan dessa tre aspekter och därför var det nödvändigt att förbättra kvalitén på campus grönområden och akademiska prestationer för att öka studenters mentala hälsa (Liu et al. 2022).

Campusgrönområden och akademiska prestationer hade en tydlig positiv påverkan på studenters mentala hälsa, men graden som aspekterna påverkar skiljer sig mellan män och kvinnor (Liu et al. 2022). Hos manliga studenter hade campusgrönområden i sig en större påverkan på mental hälsa än vad den hade hos kvinnliga studenter. För campusgrönområdets påverkan på akademiska prestationer fanns det endast en liten skillnad mellan könen, medan det inte var någon skillnad mellan män och kvinnor på hur akademiska prestationer påverkade studenternas mentala hälsa (Liu et al. 2022).

Sammanfattningsvis påvisades det att grönområden på campus hade en positiv påverkan på studenters mentala hälsa, och förbättringar av campusgrönområden hade en tydlig positiv påverkan på både kvinnliga och manliga studenter. Författarna underströk dock att sättet som man utformar och utvecklar utemiljöer på campus utgår från olika aspekter. Campusgrönområden i sig har en tydligare koppling till mental hälsa för män än vad det har för kvinnor. För de kvinnliga studenterna är skillnaderna mindre mellan hur campusgrönområden och akademisk prestation påverkar mental hälsa, och campusgrönområden påverkar akademisk prestation, vilket poängterats tidigare (Liu et al. 2022).

Författarna argumenterade därför att vid utveckling av campus utemiljöer ska uppmärksamhet läggas mer på campusgrönområden som påverkar kvinnliga studenters akademiska prestationer och minskar akademisk prestationsångest. Grönområden för vila och bättre kontakt med naturen är exempel på åtgärder som förbättrar kvinnliga studenters mentala hälsa (Liu et al. 2022). För män räcker det att arealen av natur och grönområden på campus ökar för att förbättra deras mentala hälsa. Författarna menar

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

att om hänsyn tas till kvinnliga studenters behov kan skillnaderna mellan manliga och kvinnliga studenters mentala hälsolivåer minska och den övergripande mentala hälsan på universitet öka (Liu et al. 2022).

En annan studie som tar upp värdet av grönska på universitetscampus och effekten det har på studenter är den amerikansk-europeiska studien "The restorative potential of a university campus: Objective greenness and student perceptions in Turkey and the United States" av G. Gulwadi et al. från 2019. Studien undersöker hur grönska på universitetscampus påverkar studenters uppfattning om återhämtningspotentialen (översatt från engelska termen restorativ potential) på området, samt hur detta i sin tur påverkar studenters stressnivåer och välbefinnande. I studien innebär begreppet "restorative potential" som den förmåga en miljö har att återställa, återhämta och upprätthålla mentalt välbefinnande- och mående (Gulwadi, Mishchenko, Hollowell, Alves & Kennedy 2019).

Forskarna använde satellitbilder för att rent objektivt mäta arealen av grönska på två universitet i Turkiet respektive USA. Sedan fick 1079 studenter fylla i enkäter om deras uppfattningar om upplevd grönska och upplevd återhämtningspotential på deras campus. Dessutom ingick det i enkäten att fylla i "World health Organization quality of life - BREF" (WHOQOL-BREF), som mäter livskvalitet och den svarandes upplevda hälsa. Resultaten visade att studenter som uppfattade sitt campus att ha högre återhämtningspotential rapporterade även högre nivåer av välbefinnande och lägre nivåer av stress. Detta innebär att grönska på campus kan ha en positiv effekt på studenternas mentala hälsa (Gulwadi et al. 2019).

Studien fann också en positiv koppling mellan objektivt uppmätt grönska och uppfattad återhämtningspotential på universitetscampus. Med andra ord visade det sig att närvaro av grönområden på universitetscampus var positivt associerad med studenternas uppfattningar om hur restorativt campuset var. Forskarna noterade också att det fanns skillnader i hur starkt denna koppling var mellan de två länderna, där turkiska studenter visade en starkare koppling mellan grönska och restorativ potential än amerikanska studenter (Gulwadi et al. 2019).

Studiens resultat pekar därmed på att grönska, växtlighet och grönområden på campus kan ha en betydande effekt på studenternas välbefinnande och stressnivåer (Gulwadi et al. 2019). I studiens slutsatser argumenterar författarna att universitet behöver ha en flerfasetterad strategi för att stödja studenters akademiska prestationer samtidigt som de minskar stress- och psykiska hälsoproblem. Strategin behöver ta hänsyn till studenters behov och erfarenheter på campus och samtidigt inkludera grönytor som en

viktig del av planeringen och campusutformningen. Forskning visar att gröna ytor kan ha en positiv inverkan på studenters vardag och påverka livskvaliteten. Forskarna menar att effekterna av en väl utformad utemiljön kan påverka utsatta studenter extra mycket, vilket således skapar mer inkluderande campus för alla typer av personer (Gulwadi et al. 2019).

Universitetsstudenters mentala hälsa och välbefinnande är en alltmer viktig faktor, då undersökningar visar att studentlivet innehåller flera kort- och långvariga stressmoment som påverkar just mental hälsa (Gulwadi et al. 2019). Författarna menar att mer forskning krävs för att undersöka hur grönytor påverkar studenters hälsoliv, men att resultatet från denna studie pekar på att det finns hälsorelaterade fördelar att utvinna från gröna miljöer på campus. Prioritering av skapandet och underhållande av grönytor kan innefatta allt från att plantera fler träd och växter till att ta hänsyn till grönska vid planering av nybyggnation på campus. Sammantaget visar studien på vikten av grönska på campus för studenternas mentala hälsa och för att skapa en mer hållbar och trivsamt studiemiljö (Gulwadi et al. 2019).

Exponering av natur via grönytor i urbana miljöer kan förbättra det allmänna välbefinnandet. Detta genom att återställa trötthet, minska stress, främja positiva känslor och underlätta salutogena aktiviteter som sociala interaktioner och fysisk aktivitet (Houlden, Jani & Hong 2021). I artikeln definierades begreppet ekosystemtjänster som alla produkter och tjänster som ekosystem ger och bidrar till människan. Biologisk mångfald är en mekanism som i naturrum och gröna miljöer kan tillhandahålla ekosystemtjänster som stödjer människors hälsa och välbefinnande. Grönytor kan dock ha negativa effekter om de är för isolerade, tätvegeterade, ovårdade eller dåligt upplysta. Detta kan framkalla stressreaktioner om de har en karaktär som utgör fysiska faror genom att uppmuntra oönskade aktiviteter som droghandel, gängmöten och dylikt (Houlden, Jani & Hong 2021). Det argumenteras därför att grönområden ska vara väl utformade för att uppmuntra besökare och samhällsnyttigt brukande.

## **3.2 Natur och grönområdets ekonomiska påverkan**

### **3.2.1 Problematik och ansatser**

Detta examensarbete lägger stort fokus på vad utformningen av utemiljöer i urbana miljöer har för effekter på människor. Vetskap om hur människor påverkas av natur, grönska och även sociala ytor kan utgöra bakomliggande motiv för fastighetsbolag i investeringsbeslut i utemiljön. Istället för att endast prioritera det bebyggda som genererar hyresintäkter lyfts blicken åt det helhetsperspektiv som innefattar både social,

ekologisk samt ekonomisk hållbarhet i hela staden, inte minst i utrymmena mellan byggnaderna.

Grönområden och natur i städer har dock påvisade indirekta effekter på ekonomiska vinster och besparingar. Det finns flera värden och funktioner som företag kan dra nytta av genom att integrera grönska i deras verksamhet. Inte minst finns det fastighetsvärdehöjande effekter av att ha gröna och blå inslag på marken. Men det har visats sig innebära stora utmaningar i att beräkna grönskas värde i ekonomiska termer, trots att flera ansatser har gjorts (Jansson 2013, s. 16).

Beräkningar som har genomförts har utgått från olika skilda perspektiv och frågeställningar vilket gjort det svårt att få en helhetsbild av gröna och blå värden i urbana miljöer. Flera metoder har grundat sig på människors upplevelser och uppskattningar. Detta gör det svårt att värdera då människors individuella behov och uppfattningar har olika utgångspunkter i hur de värderar gröna miljöer, samt att kulturvariationer påverkar (Jansson 2013, s. 16).

Den exakta ekonomiska nytta av gröna områden är svåra att kvantifiera då investerade resurser och vinst sällan är direkt kopplade till varandra. Resurserna som satsas på grön-blåa stadsbyggnad skapar en mängd positiva effekter för ekonomin, men kan sällan redovisas som intäkter (Jansson 2013, s. 16).

### **3.2.2 Campus som kollektiv vara**

Fullständigt kollektiva varor är de som kan användas av flera personer samtidigt, är icke-exkluderbara och kring dessa råder ingen rivalitet. Skolboksexempel på detta brukar vara fyrar, gatubelysning och luftkvalitet. I campus utemiljöer kan det finnas kollektiva varor, såsom offentlig konst, gatubelysning och vackra fasader. Likaså finns det även inte fullständigt kollektiva varor, såsom cykelvägar, parkbänkar eller busskurer. Dessa är till exempel icke-exkluderbara men rivalitet råder till viss del kring dessa och den naturliga begränsningen blir när trängselfenomen uppträder (Bohm 1983, ss. 1-5).

Med hänvisning till föregående stycke förutsätter investering och förvaltning av kollektiva varor därför inte sällan skattemedel eller genom någon slags avgift som användarna betalar (Bucht 2006, s. 73). I Sverige är det därför inte ovanligt att kollektiva varor karaktäriseras av att vara finansierade och förvaltade av den offentliga sektorn. Varor som inte byter ägare på marknader är svårhanterliga ur ett affärsmässigt perspektiv. Inte minst form av varans svärmätta efterfrågan och ekonomiska värde,



vilket därav innebär mer osäkra investeringar för privata företag, om ens vinstdrivande (Bohm 1983, ss. 1-25).

När privata företag äger allmän platsmark kan tillhandahållandet av kollektiva varor variera, beroende på lagkrav, kommunens krav på platsen samt företagets eget verksamhetssyfte, affärsstrategi, möjligheter och så vidare. För ett delvis eller helt statligt ägt företag så är skattebetalarna de slutliga ägarna och därav bör verksamhetens produktion gynna de i slutändan (Bucht 2006), vilket då kan inkludera eventuella satsningar på kollektiva varor i den bemärkelsen som rapporten behandlar. Affärsmodeller kommer behöva utvecklas för att kunna bygga hållbara städer med nya kollektiva varor enligt Henninge (2016).

Investeringar i kollektiva varor kan också sättas i relation till alternativa investeringar. En vanlig användning av de offentliga rummen i dagens utpräglade konsumtionssamhälle är att reklamlandskap och andra uppmaningar till konsumtion strävar åt att fånga människors uppmärksamhet, antyder Olsson och Nilsson (2014). Fastighetsägare gör naturligtvis ekonomiska vinster enklare då det kan bli en direkt konsekvens av dessa typer av användningar av offentliga rum. Nackdelarna inkluderar å andra sidan inte bara att den gröna klimatomställningen försvåras utan existensen av demokratiska värden och medborgerliga rättigheter utmanas också. Exempelvis exkluderas människor till platser där konsumtionstrycket och priser blir höga och vidare får reklamlandskap människor att känna sig otillräckliga i jämförelse med reklamidealerna. Behovet kan inte understrykas nog att skapa gröna och socialt stärkande oaser i staden. Särskilt behövs de i anknytning till arbetsplatsen menar Olsson och Nilsson (2014, ss. 28-32), där fokus är på lärande, återhämtning, social samvaro och liknande.

### **3.2.3 Grönska och fastighetsvärden**

Gröna element i staden ökar attraktiviteten i kringliggande områden, då fastighetsvärden kring parker generellt sett ligger högre än på andra platser. Flertalet studier har försökt kvantifiera värdet på hus och lägenheter utifrån deras läge i förhållande till parker och vatten. I en studie där man i tre olika nederländska städer undersökte priser på småhus med direkt närhet till parker kunde man se tydliga kopplingar. De med närhet till parker låg priserna mellan sex och åtta procent högre i jämförelse med motsvarande hus på andra platser, och för vattenytor var motsvarande siffra mellan sju och elva procent högre. Amerikanska studier har visat närhet till parker kan höja värdet upp till 20 procent (Jansson 2013, s. 19).

Tillgången på grönytor kan även påverka fastighetsvärden, eftersom människor kan vara beredda att betala mer för att bo nära parker om tillgången är dålig, visar undersökningar. En amerikansk studie från Denver visade att andelen som vara villiga att betala mer för att bo nära parker och grönområden hade mellan åren 1980 och 1990 ökat från 16 till 48 procent (Jansson 2013, s. 19). Jansson argumenterar även att ökade fastighetspriser är positivt då det bland annat leder till ökade skatteinkomster.

### **3.2.4 Grönska på arbetsplatsen**

Attraktiviteten i arbetsmiljön ökar där det är mer tillgång till grönska. En forskningsstudie visade att kontorsarbetare upplever högre livskvalitet, trivs bättre på sin arbetsplats och är mer nöjda med deras prestationer i arbetet om de har utsikt mot gröna miljöer från fönster och växter inomhus (Jansson 2013, s. 30). Det krävs inte att man ska vistas ute i miljön för att dra nytta av gröna miljöer, utan forskare pekar på att bara visuell tillgång till natur och grönska kan ha stor betydelse för hur anställda mår och presterar (Jansson 2013, s. 30).

Gröna element i form av träd, växter, buskar och gräsmattor ger ett vackert intryck och kan även skänka skugga. Detta ses som preferenser för kontorslokaler och anses vara värdefullt att arbeta i närheten av vilket ökar attraktiviteten. Hyresnivåerna kan skilja sig upp till sju procent från där tillgång på grönytor är höga till där de är mer begränsade (Jansson 2013, s. 30).

## **3.3 Stadsutveckling**

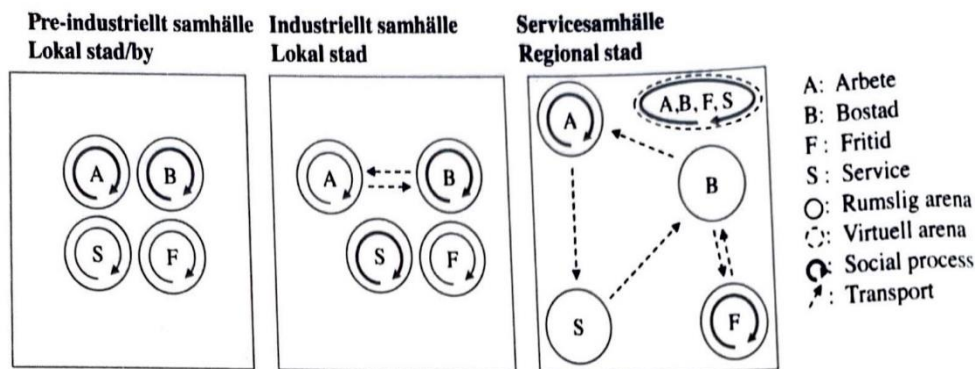
### **3.3.1 Stadsutveckling för social hållbarhet**

Arbetet (A), bostaden (B), fritiden (F) och servicen (S) identifierar Olsson och Nilsson (2014) som de huvudsakliga mötesplatserna där medborgare ingår i socialiseringsprocesser till vardags. Sådana möten kan innefatta samkörning av barn till aktiviteter, gemensamma odlingar och städdagar på gården och medför att människor utbyter information för att möjliggöra aktiviteterna. Enligt Habermas teorier anses dessa vara kommunikativa handlingsprocesser. Dessa kan vara virtuella eller fysiska och initierar lära-känna processer och utvecklande av solidaritet, vilket leder till att vi tar större ansvar för varandra. Socialiseringsprocessen är identitetsskapande och stärker tillhörigheten till den sociala och fysiska miljön. En gemensam kunskap har skapats (Olsson & Nilsson 2014, ss. 20-28).

Parker, Delshammar och Johansson (2012) betonar att stadsutveckling av den fysiska miljön och offentliga platser ofta är en produkt av att flertalet aktörer, till exempel myndigheter, butiksägare, tonåringar, säljare och boende, har växelverkat om utformningen av en plats fysiska utformning. Utöver den maktfördelning och

lagstiftningar som råder vid stadsutveckling är det därav av vikt att förståelse finns för vem och på vilka sätt som den offentliga platsen blir en resurs (Parker et al. 2012).

I det pre-industriella samhället låg A, B, F och S generellt i lokal närhet relativt nära varandra och innebar att invånarna hade en lokal kännedom och anknytning. Utvecklingen till dagens servicesamhälle och regionala stad har å andra sidan inneburit en fragmentisering, visualiserad i figur 1 (Olsson & Nilsson 2014).



Figur 1: Modell över utvecklingen från pre-industriellt samhälle till servicesamhälle (Olsson & Nilsson 2014).

Framförallt i storstäderna har den lokala anknytningen minskat med tiden, vilket resulterar i att känslan av identitet måste skapas på andra sätt. Utanförskapet som anses mer utbrett idag föreslås till viss del kunna bero på bristen av socialiseringsprocesser på något av dessa mötesplatser, exempelvis arbetsplatsen (Olsson & Nilsson 2014, ss. 28-32). Utöver att universitet har ett stort antal anställda och andra campusverksamheter med anställda har campus som deras arbetsplats, kan campus likställas som arbetsplatsen för studenter. Arbetsplatsen kan anses vara en av de viktigaste mötesplatserna i vår samtid men stundtals bortglömd i samhällsplaneringen. Planering ska därför vara hänsynstagande till inte bara ekonomiska processer utan även sociala genom att exempelvis bevara till synes obetydliga mötesplatser för ungdomar eller tillhandahålla lokaler där föreningar kan träffas. Ifall planering inkorporerar sociala processer kan solidaritet, samhällsansvar och identitet stärkas (Olsson & Nilsson 2014, ss. 28-32).

Bellander (2005) beskriver blandstaden som ett positivt laddat begrepp som etablerat sig de senaste decennierna och inrymmer en tät men fattbar bebyggelsestruktur och som ger närhet mellan verksamheter och människor, händelser och ett omväxlande, rörligt folkliv. Dessutom finns ett liv både dagar och kvällar, vilket kan möjliggöras om det går att både bo och arbeta i området (Bellander, 2005). Under

industrialiseringen nådde däremot isorytmiska trender i samhället nya nivåer. Isorytmik innebär att samhällets rytmer synkroniseras med arbetstider, semestrar, öppethållande i handel och liknande. Ett mer nutida exempel på isorytmisk stadsutveckling är kunskapsstråket i Lund, som är ett av de ambitiösare och större stadsutvecklingsprojekten i Lund sedan miljonprogrammet. Det fokuserar på att binda ihop innovation, forskning, utbildning och företagsamhet. Projektet tar plats i form av ett stråk, vars tydliga nordöstliga riktning nyligen förstärkts av en spårväg och går från innerstaden mot Brunnshög, Max IV och ESS. Lunds universitet är idag etablerat inom stråkets gränser, Lunds Tekniska Högskola som invigdes på 60-talet i nordöstra Lund och på 90-talet fick de humaniora och samhällsvetenskapliga fakulteterna centrumbyggnader (Olsson & Nilsson 2014, ss. 28-40).

Projektet inrymmer många goda tankar om blandad stad för ökad attraktionskraft och urban vitalisering. Isorytmiken uppstår dessvärre när särskilda aktiviteter utförs särskilda tider på dygnet eller månader och blir starkt tongivande för området. För att exemplifiera, ponera ett öde handelsområde efter stängningsdags eller vindstilla campus på sommarmånaderna. Faran är inte bara att mark- och lokalanvändningen blir lägre än nödvändigt, utan också medföljande problem såsom att den upplevda tryggheten minskar efter mörkrets intrång och vid avsaknad av folk. Dessutom riskerar en sådan tematisk strategi som kunskapsstråket inordna andra aktiviteter och människor som inte platsar i den tematiska logiken (Olsson & Nilsson 2014, ss. 50-57).

Bellander (2005) benämner att den moderna stadens fragmentisering, modellerad i figur 1, är ett av många exempel på hur den senare tidens litteratur benämnt städerna som "splittrade städer" och "polariserade städer". Dagens städer är inte sällan uppdelade i avgränsade områden, enklaver och reservat och blandstaden blir därför en motvikt till dessa tendenser och syftar till att sudda ut gränserna, integrera och funktionsblanda (Bellander 2005). Campusbegreppet till exempel, ett begrepp som myntades på 1980-talet, visar på behovet att kunna peka ut ett avgränsat fenomen. Ett universitetscampus ska nämligen vara en del av stadsbygden men anslutet till staden på ett lagom avstånd. En motsats trend är cityuniversitet som är insprängt och utspritt i staden, vilket upprätthåller mångfalden där.

Att bygga stad har sedan ett bra tag tillbaka aspirerat på hållbar utveckling över tid, där tidsfaktorn är en grundsten. Vad tid är i stadsplaneringssammanhang kvarstår obehandlat i en förvånansvärd stor utsträckning menar Olsson och Nilsson (2014). I planeringen hade det därför varit fruktsamt att se det utifrån perspektiv om dominant tempo och dominant tidsfigur. Vilket dominant tempo som finns i ett område behandlar i vilken hastighet vi med enkelhet rör oss, ifall vi blir försedda med rulltrappor,

hissmusik och svängdörrar, som i ett varuhus framkallar det tickande shoppingtempot. Framkomligheten och en lagom rörelse kan ges sin form av kampanjer och varor, event, musik och gestaltning. Den dominanta tidsfiguren styrs däremot av exempelvis öppettider, kollektivtrafikens tidtabeller, akademiska året, reglerade arbetstider och parkeringstillstånd (Olsson & Nilsson 2014, ss. 50-69).

Vidare menar Olsson och Nilsson (2014, ss. 50-69) att ett område som tidsmässigt är strukturerat i en likartad logik med tydliga tidsperioder kan bilda ett tidsterritorium. När flera tidsterritorier sammanfaller med viss regelbundenhet så skapas isorytmiska miljöer, till skillnad från mångrytmiska miljöer. En mångrytmisk miljö karaktäriseras av olika slags rytmer som varken underordnar sig varandra eller faller in i samma takt. Planeringsinitiativen i Europa har under decennier verkat för att öka tidseffektiviteten, men frågan är om det ensamt kan bära en hållbar stadsutveckling. Ett alltför tidseffektivt, storskaligt samhälle med isorytmiska miljöer riskerar att bygga bort stadens mellanrum och randzoner. Vikten av att planera för mångrytmiska miljöer bör betonas för att bevara mellanrummen där nya möten, kulturer och aktiviteter kan uppstå.

I Hamburg och Berlin talas det nämligen om mellanrum som frirum eller det fjärde stadsrummet; rummet mellan hemmet, arbetsplatsen och de allmänna platserna. Staden har utvecklat redskap för tillfällig användning av dessa, så att medborgare och organisationer kan bruka dessa för icke-kommersiella aktiviteter kortare eller längre perioder, beroende på hur länge platserna står oanvända (Olsson & Nilsson 2014, ss. 50-69).

### **3.3.2 Stadsutveckling för ekologisk och ekonomisk hållbarhet**

Det finns en uppsjö av ekologiska och miljömässiga aspekter samt ekosystemstjänster att ta hänsyn till vid stadsplanering (Keane et al. 2018), därav kommer bara ett antal av dem listas här. Cykel- och gångvägar bör prioriteras, liksom tillgänglig kollektivtrafik, för att främja klimatvänligare transportalternativ. Stadsplanerare och projektledare bör ha biologisk mångfald, grön infrastruktur, såsom gröna tak och smarta dagvattenhanteringslösningar, i beaktning vid stadsutveckling. Naturen och utemiljön behöver även erbjuda habitat för vilda djur, fåglar och insekter (Keane et al. 2018).

Under de senaste åren har ett flertal tekniker tagits fram för att samhällets fastighetsanvändande ska främja ekologisk hållbarhet, vilka även kan gynna den ekonomiska hållbarheten. Framväxten av delningsekonomier har kastat ljus på möjligheterna till delning av ytor i byggnader eller utomhus, som annars skulle vara underutnyttjade. I modellen som Uppsala stadsbyggnadsförvaltning tagit fram har fyra

---

elastiska lokaliseringsprinciper observerats som på olika sätt samutnyttjar ytor inomhus och utomhus. Dessa citeras nedan (Boverket 2017, ss. 43-44):

1. Parallellt samutnyttjande i vilket två verksamheter har olika lokaler men delar vissa kringutrymmen, t. ex. mötesrum.
2. Växelvis samutnyttjande under olika tider, t. ex. en idrottsplats som används av både skolan och idrottsföreningar.
3. Kedjebruk på lång sikt, som betyder att fastigheten redan vid bygget är anpassat för flexibel användning.
4. Multifunktionella ytor, som innebär att ytor och mellanrum i stadsmiljön används av flera olika verksamheter och grupper i olika syften, till exempel när skola, idrottsanläggning och allmänhet delar på parkmark.

De positiva konsekvenserna med samutnyttjandet är inte minst ett minskat klimatavtryck. Dessvärre upplever fastighetsägare fortfarande problem med moms- och hyreslagstiftningen vid samutnyttjande av ytor, jämfört med lokaldelningsförmedlare som undkommer detta genom att tjänstfiera ytan och därmed blir det inte en lokaluthyrning enligt hyreslagstiftningen. Kan samutnyttjande av ytor integreras så minskas stadens totala behov av nyproduktion (Strejffert & Svensson 2022, ss. 1-39). Liknande effekter har skapandet av digitala tvillingar av fastighetsbeståndet, vilket innebär att stora datamängder samlas in på fastighetsobjekt för att kunna göra analyser och göra byggnader och städer smartare. Fastighetsägares digitalisering av fastighetsbeståndet kan effektivisera bland annat lokalutnyttjande och energiförbrukning (Strand & Sundmark 2022), med mindre negativa klimateffekter och minskade energikostnader till följd.

Likaså spelar det roll vilka typer av verksamheter som finns på campus. Dessa kan mer eller mindre möjliggöra för besökare, anställda, studenter och boende i omgivningen att ha ett mer cirkulärt levnadssätt. Olsson och Nilsson (2014) menar att scenen för delade resurser och andrahandsmarknader har de senaste 15 åren brett ut sig, med Airbnb, Uber och liknande företag i täten. Med andrahands-ekonomier som Blocket och Facebook marketplace som föregångare finns även system för låna och hyra saker medborgare emellan. Exempel på detta är RelayRides som sammankopplar bilägare med personer med bilbehov och Streetbank som möjliggör att ett uthyrningssystem finns för de otaliga bormaskiner, gräsklippare, symaskiner och båtar som står oanvända stora delar av åren. Intresset har även vuxit för att låna och låna ut kläder,

såsom lånegarderoben som startades i Stockholm, Malmö och Umeå alltefter 2010 har beskrivit det som att "idén bygger på att man ska kunna förnya sin garderob utan att bidra till ökad konsumtion". Principen fungerar som ett boklån på bibliotek med medlemsavgift för lånmöjligheten av ett visst antal plagg per månad. Initiativet har skapat vågor av andra donationer till verksamheten i form av vintage- och nya designkläder från modedesigners, gratis lån av möbler som förstärker återbrukskonceptet och fikabröd från lokala mataffärer (Oscar och Nilsson, 2014).

Lånegarderoben och liknande verksamheter drivs inte sällan som ideella föreningar, vilket i grunden kräver klimatmedvetenhet och engagemang från medborgare, men också lokaler att vara i. Dessa typer av verksamheter möjliggör för invånare att göra mindre anspråk på jordens resurser och fastighetsägare kan i många fall påverka vem som blir hyresgäst. Någon fastighetsägare måste tillgodose lokalbehovet för dessa verksamheter, eventuellt med lägre krav på ekonomisk avkastning.

### **3.4 Campusutveckling**

Ett campus är varken en stad, ett grannskap eller kvarter. Ett campus geografiska närhet till stad, hav och vattendrag samt övriga omgivning kommer givetvis prägla campusets identitet och möjligheter att utvecklas. I detta examensarbete analyseras därför campus efter indelningen urbana, semiurbana och rurala campus, liksom Hajrasouliha och Ewing (2016) gjort i sin studie. Likaså finns det element i campusmiljön som undersökts i tidigare studier och verkar oberoende från den urbana kontexten och kan appliceras på campus på ett generellt plan.

Campus och den fysiska studiemiljön kan anses vara den mest värdefulla tillgången för ett lärosäte med högre utbildning enligt Coulson, Roberts och Taylor (2015). Studietiden är starkt kopplad till upplevelser på platser. Byggnader och liksom landskapen måste svara på det funktionella behovet, men uppdraget omfattar mer än så. Själén ligger i universitetets gemenskap, som kan stärkas av sofistikerad arkitektur och sammanhängande planering, vilket stärker den institutionella identiteten, ideologierna och värdena.

Utmaningarna att tillgodose både funktionella behov och skapandet av en gemenskap blir belysta när det sätts i relation till samtidens förutsättningar. År efter år visar den globala trenden på ekonomiska, administrativa och pedagogiska högre kravställningar, fallande donationer och statliga anslag, samtidigt som elevantalet växer. Om de traditionella undervisnings- och forskningsmodellerna från 1900-talet inte redan blivit utbytta i kölvattnet av 2000-talets digitala revolution så riskerar de att bli, för att lärosätet inte ska tappa sin konkurrenskraft relativt andra (Hajrasouliha & Ewing 2016).

### 3.4.1 Campusplaner

Campusplaner har blivit ett verktyg för att långsiktigt planera för att möta behoven och är på liknande sätt uppbyggda runt om i världen, menar Hajrasouliha (2017). Campusplaner riktar sig frekvent mot ett underpresterande område för ett universitet. Exempelvis omarbetar ETH Zurich sitt 32 hektar stora satellit- och pendlar-campus till en ScienceCity. På Curtin University i Perth uppdagades att det utbredda campuset föranledde till frånvaron av studenter vid lektionernas slut och således blev Curtin en spökstad strax efter solnedgång. Curtin fysiska struktur och modernistisk arkitektur är tidstypiskt för campusetableringar efter andravärldskriget och liknande campus från denna tid möter idag svårigheterna. Att möta det ökade elevantalet och nya behoven med den ärvda designen är utmanande och lågavkastande.

Att campusplaner runt om i USA redovisade anmärkningsvärt lika problem, mål, risker och möjligheter spekulerar Hajrasouliha (2017) bero på att ett fåtal väletablerade konsultfirmor bidrar till utförandet av många av dem. Campusplanerandet präglas av en regularitet då det observerats att campusplanerare nått en generell konsensus kring vilka teorier som används i praktiken. Målbilderna av campus som repeteras i planerna kan extraheras ner till fyra huvudspår; från bristande till bekvämt, isolerat till kontextuellt, utspritt till sammanhängande och brunt till ekologiskt (Hajrasouliha 2017). I samma kontext betonar studien att campusplanering bör sträva efter att framhäva campusets unika karaktär och platsbundna kvaliteter, som riskeras att undermineras vid för generiskt producerade campusplaner (Hajrasouliha 2017, s. 374).

### 3.4.2 Aktuella trender inom campusplanering

Campus masterplaner är en av de fyra trender som Coulson, Roberts och Taylor (2015) identifierat bör användas för att berika institutionens på-campus upplevelse. Trenderna kan vara av vikt för administratörer av universitet och innefattar kommersiella stadsutvecklingar, samriskföretagande eller joint-venture byggnader, Hub-byggnader och slutligen revitaliserande campus masterplaner. Flertalet universitet i USA har satsat på kommersiella stadsutvecklingar och då allt från miljardprojekt i omgivningen till mindre investeringar som rymmer förbättrade gatumöbler och landskap samt inrättande av olika samhällsprogram. Investeringarna strävar bland annat åt fenomenet platsskapande, där vitaliteten, säkerheten och estetiken får stå i centrum vid campusutveckling.

Joint-venture byggnader är ett bra exempel på rörelsen som skiftade fokus från traditionellt lärande till ett samspel med omvärlden som omformar universitetets institution. Modellen för joint venture byggnaderna är att samlokalisera samhällets och



universitetets behov och tillgodose den allt mer breda skalan av faciliteter som efterfrågas på ett effektivt sätt. Modellen används mer och mer frekvent och innebär delat ägande, hyresrätt eller förvaltning av en fysisk anläggning med en eller flera andra aktörer. Francis Crick institutet är ett exempel på joint venture i form av ett superlaboratorium mellan tre universitet i London. Även universitets fusioner av bibliotek med allmänheten förekommer, liksom gemensamma centrum med teknologiska och industriella sektorer. Det sistnämnda sker i partnerskapet mellan Sheffield Universitet och Boeing, som möjliggör kollaborativ forskning och samarbeten mellan företag och universitetet. Utöver att företag får fördelar av den senaste forskning så knyts kopplingar till studenter vars horisonter utvidgas och det lokala engagemanget stärks. För att möta tider av press och ekonomiska nedskärningar blir det ett sätt att tillåta lägre kostnader samtidigt som entreprenörskapet och interdisciplinära möjligheterna kan få större utrymme (Coulson, Roberts & Taylor 2015).

Hub-byggnader kan liknas vid studentcentrum med multifunktionella strukturer som suddar ut gränser mellan akademiska och sociala aktiviteter (Coulson, Roberts & Taylor 2015). Planlösningarna brukar va öppna och flexibla för att inrymma olika typer av inredningar och möblemang för framtida, förändrade behov. Coventry University i Storbritannien hub erbjuder 2800 kvadratmeter informella studiezonerna i kombination med mattorg, bar, teknistudie, närbutik, hälsa- och välbefinnandecentrum och entreprenörs- och karriärcentrum (University u.å.) och beskrivs som "hela universitetets vardagsrum" (Coulson, Roberts & Taylor 2015). Som ett urbant men relativt utspritt campus med många studenter som pendlar anses projektet varit mycket transformativt. Angående ett universitets konkurrenskraft kan ett fokus på kärnprinciperna för studentupplevelsen; nämligen undervisning, lärande, socialt liv och support, förstärkas av hubs som ger direkta svar på marknadsefterfrågan.

### **3.4.3 Campusutformningens påverkan på examensfrekvens**

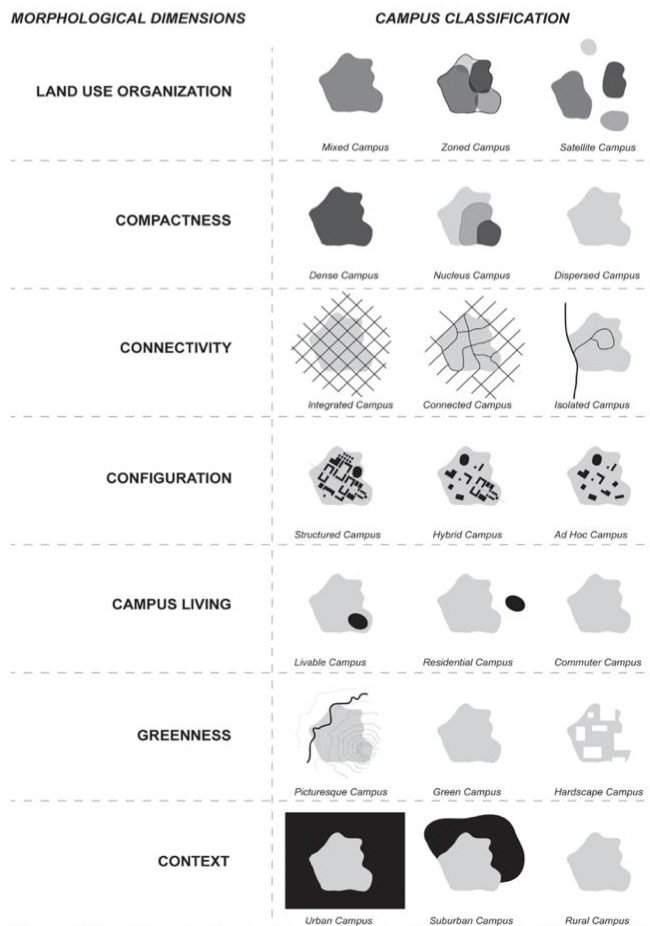
Ett universitets kvarhållande av studenter och andelen som tar examen från är ett debatterat ämne inom fältet för högre utbildningar (Hajrasouliha & Ewing 2016). Dessutom är det i Sverige förankrat med storlek på anslaget från staten. De statliga högskolorna och universiteten får nämligen anslag för utbildning på grund- och avancerad nivå, där ersättningen baseras på två faktorer: antalet registrerade studenter som är omräknade till helårsstudenter samt avklarade högskolepoäng eller helårsprestationer (Universitetskanslersämbetet 2023).

Campus masterplaner är verktyg som generellt sett rekommenderar planeringsåtgärder och designer för att uppnå lärosätets mål och objektiva. I USA gjorde Hajrasouliha och Ewing (2016) en undersökning huruvida campusutformning påverkar andelen

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

kvarhållna förstaårsstudenter och examinerade studenter, vilket borde vara av intresse för universitetet i och med Universitetskanslersämbetets anslagsprincip. År 2012 examinerades 59 procent av de förstagångs- och fulltidstudenterna som påbörjat ett fyraårigt kandidatprogram i USA. En liknande siffra för Sverige, mer specifikt andelen studenter som fullbordat sin treåriga kandidatexamen år 2014/15, låg på 51 procent. Studier på avancerad nivå ingår inte (SCB u.å.).

På 107 campus sattes examensfrekvensen i relation till sju mätbara, morfologiska dimensioner av ett campus utformning som kan överblickas i figur 2. Dimensionernas påverkan kontrollerades för variabler såsom universitetsstorlek, SAT resultat, selektivitet av universitet, förekomst av forskningsverksamhet, klimat, privat eller statligt ägande och liknande.



Figur 2: De sju morfologiska dimensionerna vars koppling prövas mot andelen kvarhållna förstaårsstudenter och examinerade studenter (Hajrasouliha & Ewing 2016).

Begränsningar i studien medför svårigheter att påstå kausalitet finns mellan ett "välutformat campus" och kvarhållandet av förstaårsstudenter och examensfrekvens, men några delresultat var anmärkningsvärda. Grönska och campusbostäder var de variabler som visade en signifikant, direkt påverkan på examensfrekvens, där grönska mättes i procentuell yta inom viss radie från campusbyggnader som var täckt av trädkronor (Hajrasouliha & Ewing 2016).

En upptäckt visade att grönska och urbanism korrelerade negativt till varandra men båda verkade positivt för studenters tillfredsställelse av sin college erfarenhet, kontrollerat för universitetets kvaliteter. Som ett inspel till debatten kring dikotomin om rurala eller urbana campus tyder resultatet på att en rimlig mängd inslag från båda kvaliteter ger höga campuspoäng. Grönska skapar trivsamma collegeupplevelser och uppmuntrar studenter att socialisera sig på campus. Å andra sidan kan urbana inslag agera som mer stöttande miljöer och öka studenters upplevelse av social tillhörighet. Grönskan är mätt på sådant sätt att dess ägande inte har inverkan på resultatet, så urbana campus bör förespråka att omgivande tillgänglighet till lokala parker och grönytor samt vice versa för rurala campus (Hajrasouliha & Ewing 2016).

Efter kontroll av inflytelserika faktorer visade det sig en stark association mellan campusbostäder och kvarhållande av förstaarselever samt examensfrekvens, bland annat för det uppdagats att boende på campus upplever en starkare tillhörighet. Ökar beståndet campusbostäder med 10 procent medför en ökning av examensfrekvens på 2,43 procent. Det går inte att ge specifika rekommendationer, men att minska andel parkeringar och ersätta med gröna eller urbana element pekar likaså på goda utgångar (Hajrasouliha & Ewing 2016). Vidare anser författarna att studiens upptäckter är beaktansvärda men att dess begränsningar medför att en generell försiktighet bör råda vid att påstå kausalitet mellan välutformade campus och kvarhållandet av studenter och examensfrekvens.

Då collegestudenter har en högre andel med depressioner än den generella befolkningen har Liu et al. (2022, s. 8) undersökt huruvida studenters mentala hälsa påverkas av campus grönska, kvinnors jämfört med mäns. Studien visar att campus grönska hade en högre påverkan på manliga studenters mentala hälsa i jämförelse med kvinnors.

Vidare har en annan studie av (Hajrasouliha 2017, s. 47) visat ett oväntat och starkare samband mellan upplevd återhämtning och torg och sociala ytor, jämfört med campus grönska.

#### **3.4.4 Lärandemiljöer**

Peker och Ataöv (2019) betonar vikten av att utforma goda lärandemiljöer även utomhus på öppna campusytor. Enligt deras studie så har framgångsrika lärandemiljöer utomhus koncentrerats till ett visst antal nyckelinsatser, på makronivå och mikronivå. Den första av fyra på makronivå belyser att öppna campusytorna bör utformas som en hierarki av öppna ytor som varierar från publika till privata. Fortsättningsvis bör de vara diversifierade i storlek, skala och funktion, såsom gårdsplaner, grönytor och delade ytor som förstärker olika aspekter av campuslivet. Byggnader, framförallt sidan med entréer, bör vara vända mot de öppna ytorna och även funktionellt kopplade i lämplig utsträckning. Den fjärde insatsen inbegriper att studiemiljöer inomhus visuellt ska kopplas till utomhuslandskapet.

Utformningen på mikronivån kan även verka för att garantera tysta, en känsla av bekväma samt lättillgängliga platser genom sju insatser på mikronivå. Dessa inkluderar att definiera de öppna ytorna med omslutande byggnader och landskapselement för att uppnå en viss känsla av skydd och avskildhet för effektivt lärande. För att åstadkomma ett stillsamt tempo accentueras det att planera för offentlig konst, såsom skulpturer och fontäner. Utomhusmiljöerna för lärande bör både audiellt och visuellt avskiljas till viss del från huvudgångar och trafik med hjälp av exempelvis rimliga avstånd, vegetation eller höjdskillnader. I nära anslutning bör de finnas platser med naturliga eller handgjorda element designade för grupper att studera, diskutera samt äta och socialisera sig. Dessutom bör urbana möblemang förenkla lärandet med små bord och bänkar som ökar bekvämligheten. Ljusa platser och belysning är en självklarhet för att svenska campus ska kunna erbjuda goda lärandemöjligheter men slutligen bör analysen också utföras att både soliga och skuggiga ytor finns under de olika årstiderna (Peker & Ataöv 2019).

#### **3.4.5 Vintercampus utformning**

För campus belägna norrut, där vintern kan dröja mellan november och april, finns det några särskilda nyckelfaktorer som bör tas till hänsyn vid campusutveckling. McDonald-Yale och Birchall (2021) studie om campus är universella för campus med kallt och snöigt vinterklimat och kan appliceras brett på universitet i norra delar av jorden. Det framgångsrika campusets vinterdesign har utformats efter fyra fokusområden; gångbarhet och säkerhet, byggnadsform och positionering, landskapsarkitektur och aktivitet.

Utvecklingen bör bland annat säkerhetsställa en mänsklig skala, inkorporera belysning och färger i en skala för fotgängare för att addera komplexitet, dra gångbanor i välvalda riktningar och omgärdade av vintergröna buskar för att minimera exponeringen av vind.

Likaså bör byggnader vara belägna så att nordliga vindar bromsas och vända så att solljus fångas i största möjliga utsträckning.

Även i egenskap att förbättra väderförutsättningarna vintertid är vegetation ett redskap. Att plantera lövfällande träd på södra sidan av byggnader kommer tillåta hög solinstrålning vintertid men fortfarande erbjuda skugga under sommaren (McDonald-Yale & Birchall 2021). Vintergröna träd och buskar kan placeras på öppnare ytor där vindar vanligtvis är starka året om, för att erbjuda vindskydd och minska den upplevda kylan (Seckin 2018).

### **3.5 Ramverk och verktyg inom hållbar stadsutveckling**

#### **3.5.1 SROI ramverket**

Haugen och Cavenius (2020) har analyserat hur ramverket SROI, som står för Social Return of Investment, relaterar till och kan användas inom stadsplanering och den bebyggda miljö. Bakgrunden till SROI är att det är ett globalt använt ramverk som mäter investeringar och interventioners samhällsliga värde gentemot dess kostnader. Även fast värdet av investeringar går långt förbi endast den finansiella dimensionen har det historiskt sett funnits en avsaknad i redovisningen och mätbarheten av de övriga värdena. Därav togs ramverket fram för att belysa värdet i det breda spektrumet och "att minska ojämlikhet och miljöförstöring och öka välbefinnande genom inkludering av sociala, miljömässiga och ekonomiska kostnader och nyttor" (Haugen & Cavenius 2020). Efter analysen konverteras värdet till monetär valuta som presenteras som en kvot, exempelvis 3:1 ifall 1 investerad krona motsvarar 3 kronor socialt värde. Anledningen till att monetära valutor brukas beror på dess utbredda, globala användning (The SROI Network 2012). Monetariseringen innefattar att finansiella proxievärden, proxies, används för att estimeras marknadsvärdet för sociala värden (The SROI Network 2012).

SROI analyser kan omfatta hela organisationer alternativt en specifik aspekt på organisationens arbete. Likaså kan utförandet göras på olika sätt, in-house alternativt av en extern part. SROI kan vidare blicka framåt eller bakåt i tiden och mäta ifall investeringar och aktiviteter har uppfyllt eller kommer att uppfylla krav på samhällsliga värden.

Bland fallstudierna finns en viss dominans av brittiska exempel, vilket är väntat med tanke på att detta är det land där SROI fått kanske allra starkast fäste. Det finns dock också exempel från Nya Zeeland, Australien, USA, Kanada, Tyskland, Sverige, Brasilien och Spanien. Fallstudierna varierar avsevärt sinsemellan i flera avseenden.

Vissa är omfattande rapporter med detaljerade resultatredogörelser, medan andra endast ger en summerande, översiktlig bild av huvudresultaten.

SROI kan betraktas som en relativt ny metod då utan särskilt stort etablissemang inom forskningen än. Potentialen däremot har observerats och ramverket väntas få uppsving i och med att sociala konsekvensbeskrivningar antagligen kommer öka i betydelse framgent för att säkra finansiering. Av fallstudierna är brittiska exemplen överrepresenterade, men exempel finns även från USA, Kanada, Tyskland, Sverige, Spanien, Australien, Nya Zeeland och Brasilien (Haugen & Cavenius 2020).

SROI har under en tid haft en betydande roll inom tredje sektorn, men väntas även växa inom den privata och offentliga sektorn. Det föreslås som en metod för offentliga organisationer att i finansiella termer synliggöra och bevisa den påverkan som investeringar i den byggda miljön kan generera för människor, för hela samhället och för miljön (Haugen & Cavenius 2020).

### **3.5.2 EU-taxonomin**

EU-taxonomin är en del av EU-kommissionens handlingsplan Green Deal och är ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningar inom EU:s gröna tillväxtstrategi. Det syftar till att främja hållbarhet genom att identifiera och definiera vad som räknas som hållbara investeringar (Finansdepartementet 2020). Det är ett ramverk som är tänkt att fungera som ett gemensamt språk och måttstock för att klassificera ekonomiska aktiviteter miljömessiga hållbarhet. Taxonomin är tänkt att främja jämförbarheten mellan investeringar och motverka grönvålning av dem (Sweden Green Building Council u.å.).

EU-Taxonomin omfattar sex olika miljöområden som bedömer om en ekonomisk aktivitet anses vara hållbar. Aktiviteten ska bidra till minst en av följande mål samtidigt som det inte får göra någon avsevärd skada på de övriga fem målen (Sweden Green Building Council u.å.):

1. Begränsning av klimatförändringarna
2. Anpassning till klimatförändringarna
3. Hållbart utnyttjande och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi med förbättrad avfallshantering och återvinning
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och sunda ekosystem och återställande av skadade ekosystem

### Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

EU-taxonomin omfattar elva branscher som står för 95% av de globala utsläppen. Fastighetsbranschen är en av de identifierade branscherna som gäller under EU-taxonomin då den står för en större del av de globala utsläppen. Det finns flera krav och kriterier som gäller specifikt för just fastighetsbranschen. Företag som har fler än 500 anställda omfattas av EU-taxonomin regelverk (Sweden Green Building Council u.å.). I Sverige trädde reglerna i kraft den 1 januari 2022 (Finansdepartementet 2020).

## 4 Fallstudie

*En stor del av examensarbetet är en fallstudie på Akademiska Hus verksamhet och deras arbete på campus LTH Lund och med Lunds universitet. Detta gjordes för att få konkreta förklaringar på hur verksamheten applicerar målbilder och visioner i praktiken samt vilka effekter det ger på ett specifikt campus. I fallstudien ingår en analys av campus LTH Lund, en enkätstudie besvarad av studenter på campus LTH Lund och intervjuer av representanter från Akademiska Hus och Lunds universitet.*

### 4.1 Akademiska Hus

Akademiska Hus (AH) är ett fastighetsbolag som till 100 procent ägs av svenska staten och förvaltar fastigheter för högre utbildning och forskning i Sverige (Akademiska Hus u.å.-b). AH grundades 1997 och har som uppdragsbeskrivning från regeringen att verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk (Regeringskansliet u.å.). AH ska även enligt uppdraget bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation genom att bland annat utbildnings- och forskningsverksamhet på campusområden kan utvecklas och ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden (Akademiska Hus u.å.-b).

AH har ett fastighetsbestånd till ett värde av 115,4 miljarder kronor fördelat på orter över hela Sverige. Marknadsandelen för svenska lärosäten ligger på 60 procent av den totala arean och AH är den klart största fastighetsägaren i branschen (Akademiska Hus u.å.-a). Den totala arean för alla fastigheter motsvarar 3,4 miljoner kvadratmeter och är fördelat över 15 universitets- och högskoleorter från Luleå i norr till Malmö i söder (Akademiska Hus 2023). Under 2022 omsatte företaget 7,1 miljarder kronor och projektportföljen ligger på 15,3 miljarder kronor.

Fastighetsbolagets verksamhet omfattar utöver fastighetsförvaltning av universitets- och högskolebyggnader även byggande och förvaltande av studentbostäder (Akademiska Hus u.å.-b). Organisationen är uppdelad i tre enheter; projekt-, fastighets- samt teknik- och serviceenheten.

### 4.2 Lunds universitet

Lunds universitets intäkter kommer från anslag, avgifter, bidrag, finansiella intäkter och resultatandelar. Största intäkterna för lärosätet kommer från anslag och bidrag, se tabell 5. Anslag ingår i statens budget och är den finansiering universitet får för att genomföra sitt uppdrag.



## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

Intäkter och kostnader 2018 - 2020 (mnkr)	Utfall 2018 - 2020			Förändring 2018 - 2020			
	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget 2020	2018 - 2019	%	2019 - 2020	%
<i>Anslag</i>	4 664	4 763	4 931	99	2%	168	4%
<i>Avgifter</i>	744	741	700	-3	0%	-41	-6%
<i>Bidrag</i>	3 095	3 361	3 480	266	9%	119	4%
<i>Finansiella intäkter</i>	14	30	21	16	116%	-9	-30%
<i>Resultatandelar</i>	20	15	0	-6	-28%	-15	-100%
<b>Totala intäkter</b>	<b>8 536</b>	<b>8 909</b>	<b>9 132</b>	<b>373</b>	<b>4%</b>	<b>222</b>	<b>2%</b>
<i>Personal</i>	5 236	5 517	5 726	280	5%	210	4%
<i>Lokaler</i>	1 042	1 083	1 107	41	4%	25	2%
<i>Övrig drift</i>	1 646	1 704	1 712	57	3%	8	0%
<i>Finansiella kostnader</i>	34	14	13	-21	-60%	-1	-5%
<i>Avskrivningar</i>	505	536	535	31	6%	-1	0%
<b>Totala kostnader</b>	<b>8 464</b>	<b>8 852</b>	<b>9 093</b>	<b>388</b>	<b>5%</b>	<b>241</b>	<b>3%</b>

Tabell 5: Totalbudget för Lunds universitet mellan 2018 och 2020 (Lunds universitet 2020).

Lunds universitet äger inte de fastigheter, lokaler eller byggnader som lärosätet använder utan alla lokaler hyrs av olika fastighetsägare. Alltså hyr LU endast de invändiga i lokalerna och inte utemiljön mellan byggnaderna. Akademiska Hus är den största fastighetsägaren som Lunds universitet hyr lokaler av både sett till yta (62,0%) och till kostnader (64,7%) (Lunds universitet 2022). Hyressättningen och avtal görs marknadsmässigt. Ansvar för fördelning av resurser för lokaler eller förändring av lokaler ligger hos respektive fakultet (Lunds universitet 2022).

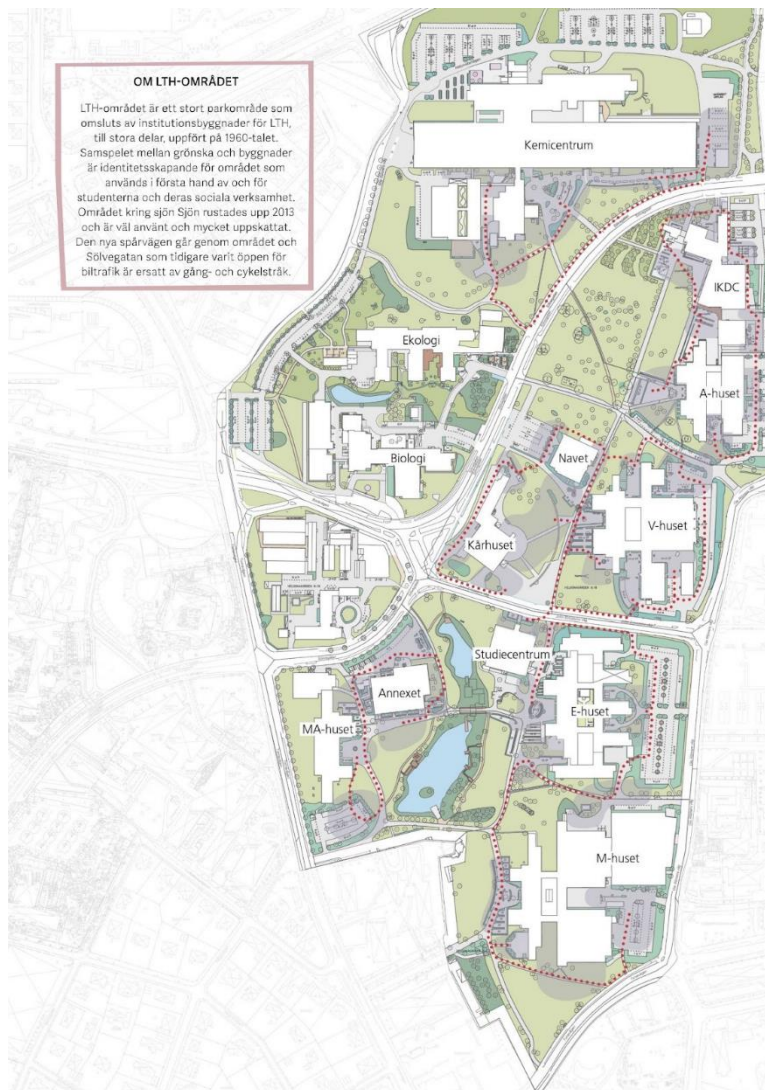
LU Byggnad är det organ inom universitet som har det övergripande planerings- och beställningsansvaret för universitetslokaler. Grundprincip för Lunds universitet är att alla lokalkostnader finansieras via internhyran och att respektive verksamhet bär sina egna faktiska kostnader (Lunds universitet 2022). Nya hyresavtal tecknas vid större om- och nybyggnader och respektive verksamhet bär den ökade kostnaden. Mindre ombyggnationer finansieras ibland genom ett tidsbegränsat hyrestillägg. Hur lokalförändringen ska genomföras och avtalas bestäms genom förhandlingar mellan LU Byggnad och hyresvärderna i fråga efter samråd med berörd fakultet (Lunds universitet 2022).

### 4.3 Campus LTH Lund

Lunds Tekniska Högskola är en fakultet under Lunds universitet med ca 9000 studenter och 1700 anställda (Akademiska Hus & Lunds universitet 2020). Campus LTH Lund, även kallat Norra campus, är beläget i nordöstra delen av Lunds tätort med buss och spårvagnsförbindelser och cirka 20-25 minuters gångavstånd till stadens centrala delar. När LTH-området anlades på 1960-talet låg det i utkanten av staden, men stadens utbyggnad och förtätning har gjort att LTH-parken fått ett mer centralt läge (Akademiska Hus & Lunds universitet 2020).

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

Byggnationen på campus LTH Lund består av kraftfulla, mörkröda tegelbyggnader ritade av arkitekten Klas Anshelm. Byggnaderna som är glest utspridda i nord-sydlig riktning omges av stora öppna gräsytor och området har ett storskaligt intryck. LTH-parken har stark studentidentitet och används dagligen genom gång- och cykelvägar som sammanbindande länkar mellan husen. Campuset har, utöver busstationen, nyligen fått en spårvagnsförbindelse. Campus LTH Lund ligger centralt i Kunskapsstråket som går från Lunds innerstad ut till stadsdelen Brunnshög i nordöst och samlar utbildning, vetenskap, forskning och innovativa företag (Akademiska Hus & Lunds universitet 2020).



Figur 3: Campus LTH Lund (Akademiska Hus & Lunds universitet 2020).

### 4.3.1 Campus utemiljöer

Både Lunds universitet och Akademiska Hus är medvetna om innebörden av utemiljöns utformning och den effekt det har i utbildningssammanhang. I rapporten “Norra campus utemiljö” som är ett gå-turprojekt framtaget i samarbete mellan Lunds universitet, studenter och Akademiska Hus finner vi följande citat i rapportens inledning;

“Gröna miljöer i anslutning till utbildningar har genom forskning visat sig ha en positiv påverkan både på inlärning och trivsel och medverkar till bättre studieresultat. Under många år har diskussioner pågått kring LTH-områdets utemiljö. För att verksamheterna ska få ett bättre samspel med utemiljön behövs en medveten gestaltning av det gröna rummet som stödjer en aktiv och inspirerande campusmiljö.” (Akademiska Hus 2023).

I Akademiska Hus årsredovisning 2022 repeteras värdet av utemiljöer flera gånger. Under AH:s hållbarhetsområden är ett ekologiskt hållbarhetsfokus “Förbättra biodiversiteten på campus och i hela världskejdan.” och ett socialt hållbarhetsfokus är “Ta samhällsansvar med fokus på studenters välmående” (Akademiska Hus 2023). Under kapitlet helhetsansvar med underrubriken “Utemiljöer och biologisk mångfald” beskrivs hur utemiljöerna på campus har en viktig roll för att skapa en komplett campusmiljö med mötesplatser för studenter och samhället i stort. De prioriterar frågor om biologisk mångfald och social hållbarhet och att förbereda campus för förändringar av klimatet (Akademiska Hus 2023). Även Vd Caroline Arehult pratar om utemiljön på campus betydelse;

“Jag tror att själva platsens betydelse för fysiska möten blir viktigare än någonsin och att campus och andra kunskapsmiljöer har en viktig roll att fylla i samhället. Att skapa naturliga och inspirerande mötesplatser bidrar till både dynamik och kreativitet. Mötesplatser och kunskapsmiljöer kan finnas både inomhus och utomhus. Därför satsar vi nu ännu mer på våra utemiljöer som förutom att fungera som viktiga platser för inlärning och att mötas och vara på, även kan bidra till den biologiska mångfalden.” (Akademiska Hus 2023)

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

### 4.3.2 Interna dokument och möten

ID	Typ	Specifikation	Datum	Längd
M1	Teamsmöte	Strategisk fastighetsutvecklare	2023-05-11	24 min
D1	Mejl	Presentation utemiljöer	2023-01-09	1 sida
D2	Internt dokument	Strategi 2023-2025	2022-12-05	10 sidor
D3	Internt material	Exempelbank utemiljö	u.å	1 sida
D4	Internt dokument	Vägledning utomhusmiljö	u.å	23 sidor

Tabell 4: Intern dokumentation.

I Akademiska Hus Strategi 2023-2025 (Internt dokument D2, se tabell 4) uttrycks tre strategiska mål för att nå visionen.



Figur 4: Akademiska Hus tre strategiska mål (Internt dokument D2).

Det strategiska målet "Våra campus är miljöer som inspirerar" beskrivs mer i detalj som att campus är en mix av verksamheter som gör att campuslivet kan sjuda från morgon till kväll, samtidigt som lugna oaser för lärande ska finnas. Delstrategier för att uppnå detta är bland annat att campusen är hållbara, öppna, säkra, trygga samt att ett helhetsansvar tas.

Vidare finns en exempelbank på utemiljöer (Internt material D3, se tabell 4) för att sprida goda exempel på utemiljöer från hela landet. I dagsläget återfinns nio exempel, såsom utomhuskontor, delningspaviljonger och konstparker, här som kan användas för såväl arbete och studier som återhämtning.

I det interna dokumentet Vägledning utomhusmiljö (Internt dokument D4, se tabell 4) återfinns förslag på lösningar, inspiration och exempel angående hur utemiljön ska utvecklas för att bli attraktiv. Områden som berörs är rörelser och stråk, mötesplatser, arbets- och studieplatser, aktiviteter och motion och kultur. Gå-turprojekt och workshops föreslås som metoder att nå målen vid utveckling av utemiljön föreslås. “Som en av sveriges största markförvaltare” kommunicerar dokumentet vikten av att utemiljön ska upplevas som trygg, snygg och tillgänglig.

Ett utemiljöprojekt på campus LTH Lund pågår, där utemiljön runt huvudsakligen Kårhuset och i AK-parken, parken mellan Navet, Kemicentrum och IKDC, planeras att rekonstrueras (Teamsmöte, se tabell 4). Ledstjärnan för hela utemiljöprojektet är gå-turprojektet 2020 på norra campus i Lund, där även studenter medverkade. Syftet med utemiljöprojektet är bland annat att skapa en tydligare rumslighet i utemiljön. Andra mål är att förbättra platsen vid navets södra fasad och tillvarata solinstrålningen där och skapandet av kontraster i marken med klippta gräsmattor mot ängsmark. Likaså ska det tillföras fler sittplatser, studieplatser och eventuellt flyttbara utemöbler, aktivitetszonen kring utegymmet ska förstärkas, cykelparkeringar ska effektiviseras samt förnygring av träd. Studenternas behov av öppna grönytor tas till hänsyn i AK-parken. AH finansierar utemiljöprojektet självständigt medan LU lägger tid i styrgruppen.

## 5 Resultat

Under detta kapitel presenteras resultaten från enkätstudien och intervjustudien. Resultatet för både enkät- och intervjustudien är sammanställningar av det som författarna ansåg var det viktigaste för att besvara examensarbetets huvud- och delfrågeställningar.

### 5.1 Enkätstudie

Könsfördelning	55,5% kvinnor, 41,8% män, 2,7% angav ej.
Medelålder	24 år
Termin, genomsnitt	Femte terminen
Fakultet	87,7% vid Lunds Tekniska Högskola 9,1% vid Naturvetenskapliga fakulteten 3,2% vid Ekonomihögskolan

Tabell 6: Respondenturval enkätstudie

Enkäten om studenters upplevelser och användning av campus LTH Lund skickades ut till 873 studenter vid Lunds Tekniska Högskola, Naturvetenskapliga fakulteten och Ekonomihögskolan. Från utskicken inkom 110 svar, där 55,5% var kvinnor, 41,8% män och 2,7% angav "Annat" eller vill ej ange. Medelåldern var 24 år och studenterna gick i genomsnitt på den femte terminen på utbildningen.

Författarna vill poängtera att majoriteten av de som fått enkäten skickat till sig eller exponerats för den på V-sektionens Facebooksida inte har svarat på enkäten. En tänkbar anledning till det är att den delen av urvalet inte svarat på enkäten är att de har lågt intresse för den typen av frågor. Detta blir en felkälla för enkätstudien då det dels blir ett stort bortfall av studenter som kan ha andra typer av åsikter om utemiljön, vilket hade gett ett annat enkätresultat. På samma sätt beaktar författarna att de som har svarat på enkäten kan ha starkare åsikter inom det här ämnet som inte behöver vara representativt för den breda massan.

Resultatet visade att 78% av studenterna befinner sig på campus fyra till sju dagar i veckan. De vanligaste aktiviteterna var schemalagda studiemoment, självstudier, socialt umgänge och matkonsumtion. För socialt umgänge var medianvärdet fyra dagar i veckan hos respondenterna och för övriga aktiviteter var medianvärdet fem dagar i veckan.

Under varma månader utnyttjade 85% av studenterna utemiljöer, främst för att äta mat (75%) och vistas utomhus (46%). Av de 15% som inte nyttjade utemiljön sa 39% av dessa att fler sittplatser skulle få dem att använda utomhusmiljön mer. Endast 20% av

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

studenterna använde utomhusmiljön under vinter och kallare månader. Av dessa angav 71% att de använder campus till att gå på promenader i utemiljön. Av de som inte nyttjade utemiljön alls under vinter och kallare månader ansåg 66% att ingen åtgärd skulle få dem att vistas ute mer.

Majoriteten av studenterna var nöjda med helheten av campus LTH Lund, men var i regel neutralt inställda till vilka funktioner som erbjuds i utemiljön. Sittplatser för både matkonsumtion och socialt umgänge samt natur och grönska var de funktioner som uppskattades mest. Sjön Sjön med dess tillhörande uteplatser var det specifika område i utemiljö som nyttjas mest och även uppskattas mest tillsammans med AK-parken av respondenterna.

Den typ av grönområde som önskades mest var livfulla parker med anlagda gångar, kvällsbelysning och platser för social tillvaro. Alla typer av grönområden som fanns som alternativ i enkäten var dock önskvärda och hade alla ett medelvärde över tre på en skala ett till fem. De exempel med hög biologisk mångfald uppskattades mest. Enkäten visade även att natur, grönska och vatten var de faktorer som gav mest inspiration när man tittade ut genom fönster.

Fler sittplatser och bord för både matkonsumtion och socialt umgänge var åtgärden som flest antal studenter tyckte behöver prioriteras för att de skulle uppskatta campus utomhusmiljö mer. Studieplatser utomhus och parker var också viktiga faktorer. Utegym var den enda åtgärden som hade lägre än 3 på skalan 1 till 5 på samma fråga, där torg och mötesplatser, parker, odlingsplatser, vatten och fontäner, konst samt platser för sport och rörelse alla fick 3 eller högre.

Caféer och lunchrestauranger var de funktioner utöver studierelaterade byggnader som ansågs lämpligast att finnas på campus, följt av restauranger och caféer med kvällsöppet samt kreativa hobbyverkstäder. När det gällde just matutbudet höll sig en klar majoritet av studenterna neutrala, både när det gällde variation, antal restauranger och prisklass. De som var missnöjda önskade billigare mat och mer nischade restauranger.

Resultatet från enkäten visade att det är väldigt hög upplevd trygghet på campus LTH Lund. Under dagtid angav ingen en trygghetsnivå på lägre än fyra på en skala 1-5, och drygt 85% angav högsta trygghetskänsla. Under kvällstid när solen gått ner är tryggheten fortsatt hög, där cirka 83% angav trygghetskänsla fyra eller fem. Endast fyra personer angav trygghetskänsla två och ingen angav trygghetskänsla ett under kvällstid.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

Av de som hade angett trygghetskänsla ett till tre var bristande belysning den största anledningen till att de kände sig otrygga.

Slutligen visade enkäten att en stor andel av studenterna intresserade sig för utvecklingen av utemiljön och utformningen av campus, där medianvärdet var fyra på en skala ett till fem. Majoriteten känner sig dock neutrala eller utan behov till att påverka utvecklingen av campus. Nästan tre fjärdedelar av studenterna angav nivå ett eller två på frågeställningen till hur de upplever att de kan påverka utvecklingen och utformningen av campus.

### 5.2 Intervjustudie

Nedan redovisas resultaten från intervjustudien med respondenter från Akademiska Hus och Lunds universitet. Resultaten redovisas efter tema där Akademiska Hus respondenter svar sammanställts först och därefter kommer Lunds universitets respondenter svar i en egen sammanställning. Inom några teman samlas också resultat kring campus LTH Lund i ett eget stycke. Se tabell 2 och tabell 3 för vilken yrkesroll som hör till vilket ID från Akademiska Hus respektive Lunds universitet.

ID	Yrkesroll	Avdelning	Datum	Intervjuformat
I1	Strategisk fastighetsutvecklare (SFU)	Fastighet	3/24/2022	(Fysisk)
I2	Chief Financial Officer	Företagsledning	3/27/2022	(Digital)
I3	Fastighetsområdeschef	Fastighet	3/28/2022	(Digital)
I4	Strategisk fastighetsutvecklare (SFU)	Fastighet	3/28/2022	(Digital)
I5	Hållbarhetschef	Företagsledning	3/29/2022	(Digital)
I6	Projektchef	Projekt	3/29/2022	(Fysisk)
I7	Strategisk fastighetsutvecklare utemiljö (SFUU)	Fastighet	3/30/2022	(Fysisk)
I8	Chef Drift och Analys	Teknik och Service	3/30/2022	(Digital)
I9	Fastighetschef	Fastighet	4/3/2022	(Fysisk)
I10	Fastighetsdirektör	Företagsledning	4/4/2022	(Digital)

Tabell 2: Interna intervjupersoner från Akademiska Hus med yrkesroll, avdelning och intervju-ID (pseudonym).



## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

ID	Yrkesroll	Avdelning	Datum	Intervjuformat
E1	Vice rektor	Lunds Tekniska Högskola	2022-03-27	(Fysisk)
E2	Avdelningschef	LU Byggnad	2022-03-31	(Digital)

Tabell 3: Externa intervjupersoner från Lunds universitet med yrkesroll, kategori och intervju-ID (pseudonym).

### 5.2.1 Arbetsprocesser kring utemiljön

Arbetsprocessen för projekt och åtgärder ser olika ut beroende på vilken yrkesroll personer i företaget har. Båda strategiska fastighetsutvecklarna som intervjuades understryker svårigheterna med att utforma utemiljön. I4 menar att det tidigare inte funnits en samlad bild för hur utemiljöerna ska utformas som det funnits för byggnader, där tydliga planer och budget finns för genomförande. I1 är inne på samma spår och berättar att genomföra utomhusprojekt skiljer sig mycket från inomhusprojekt för att huvudsakligen finansieringsmodellerna är otydliga.

“I utvecklingsplanerna tittar vi inte på finansieringsdelen utan hyresintäkt på utemiljön blir de svårt att realisera alla campusmålen utomhus. När målen senare ska realiseras och finansieras enligt samma process som inomhusprojekt, är det svårt som affärsmässigt fastighetsbolag att skapa lönsamhet i projekt där endast utemiljöerna berörs. Här upplevs föreligga ett svart hål i termer av förena mål med verklighet, inga pengar är märkta för utomhusprojekt.” - I1

Båda tar upp att mark- eller fastighetsförvaltare ser till att mindre projekt genomförs och utförs i linje med strategier, planer och mål. Den långsiktiga planeringen och större projekt har de däremot inte ansvar för, utan det ligger istället inom en SFU:s arbetsuppgifter. I4 påpekar att innan SFUU rollen tillkom så arbetade markförvaltare med förädlingen av utemiljön, men utan tydligt ansvar för det långsiktiga strategiska arbetet. Där tror hen att rekryterandet av SFUU kommer ha en viktig roll i framtida arbete och projekt i utemiljön.

För en projektledare arbetar man utifrån en budget som ofta är beslutad från högre chefer eller företagsledning. Utemiljön ska då vara en del av budgeten och man kan exempelvis ta in en landskapsarkitekt i projekteringen där man tar fram olika förslag. Det finns olika lagkrav som styr utformningen till viss del, men i byggprojekt där även åtgärder i utemiljön görs är det kunden som styr utemiljön. Fastighetsbolaget har en begränsad möjlighet att påverka och får gå med på deras föreslagna åtgärder, i och med att när kunden finansierar projektet har de sista ordet. I fullständiga utemiljöprojekt är det inte sällan AH som initierar projektet. Kunden som har sin verksamhet i platsens omgivning får lämna åsikter, men då AH finansierar projektet är det de som bestämmer.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

En SFUU jobbar mer i tidiga skeden, jämfört med vad en markförvaltare gjorde i den tidigare existerande rollen. SFUU samarbetar med konsulter för att tidigt lyfta behov som finns på respektive campus och att samordna dem med andra frågor på området. Både en SFU och SFUU kan påtala behov som bör prioriteras i utemiljön och ibland vägleds även projekt i viss riktning från en campusplan eller i detaljplaneprocessen. Projektledaren är ofta den som håller i pengarna så det gäller för en SFUU att ha goda samarbeten med den personen och lyfta de värden och effekter som en viss åtgärd i utemiljön har. Det viktiga i arbetet är att skapa multifunktionella lösningar med många kvaliteter, såsom att skapa en bra mötesplats samtidigt som dagvattenhanteringen förbättras.

Respondenterna som har lokala eller regionala chefsroller jobbar generellt inte med särskilt specifika med utemiljöfrågor, men det ligger under deras ansvar att campusmålbilderna uppfylls. Deras arbete innebär snarare att möjliggöra förutsättningar och tillskapa medel för att kunna skapa miljöer som ligger i linje med Akademiska Hus strategi bland annat. Det ingår även i uppdraget att öka attraktiviteten och höja fastighetsvärdet, vilket ju en attraktiv utemiljö kan bidra till.

Även respondenterna från företagsledningen ska agera som möjliggörare i arbetet med bland annat utemiljöer. De ska skapa förutsättningar för de personer som arbetar med utemiljöfrågor och att rekrytera rätt kompetenser, till exempel personer med kompetensen som krävs för en SFUU:s yrkesroll. I2 tydliggör att det finns en övergripande investeringsprocess för varje åtgärds ekonomiska storlek. I den ligger olika beslutsmandat på olika personer, där investeringens storlek avgör hur många personer beslutet ska passera. Det beror även på om den är en ny- eller ombyggnation då det är lättare eller svårare att bedöma den ekonomiska lönsamheten. För fristående utemiljöprojekt är processen densamma, men svårigheterna ligger i att bedöma lönsamheten och motivera en investering.

### *Enligt respondenter från Lunds universitet*

I E1 roll ingår det mer att jobba ad hoc, arbeta med frågor och problem som dyker upp. Nytt är att det nu ingår att även jobba med helheten i stället för bara detaljarbeten. Specifikt kan det röra sig om att arbeta i en grupp med att genomföra ett projekt eller att man kontaktar Akademiska Hus för hur man ska genomföra en åtgärd. Husprefekten och LTH blir då centralt informerade om projektets process.

För E2 på LU Byggnad är dialog med Akademiska Hus en viktig del av projekten och hur de ska genomföras. E2 poängterar att det invändiga och det som hyran baseras på är det viktiga för ett projekt från deras perspektiv, men att utemiljön är en del av

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

byggnadens utformning, karaktär och hur den fungerar. Det är därför viktigt att man arbetar med utemiljöerna runt huset och tar reda vilka behov som finns och vilka åtgärder man således ska prioritera.

“Campusplanen är det dokument som styr den fysiska miljön. Finns dock andra dokument från LU som beskriver deras verksamhet och vilken typ av universitet de vill vara som kan trilla ner och påverka. Men rent praktiskt är det campusplanen som styr utvecklingen.” - E2

### 5.2.2 Prioritering av satsningar i utemiljö

Hälften av respondenterna har personliga erfarenheter i sin yrkesroll på Akademiska Hus att just utemiljöinvesteringar har bortprioriterats i ny- och ombyggnadsprojekt. Både genom att man tar pengar från utemiljöbudgeten till andra åtgärder och att förenklingar mot vad som tidigare var planerat i utemiljön görs. Förenklingar kan vara att det är endast det nödvändiga som görs och att det blir mindre dyra material med billigare skötsel eller att det estetiska åsidosätts med växtlighet och blommor.

Resterande hälft av respondenter har själva inte upplevt detta eller haft egna erfarenheter på sådana situationer, men förstår det som att det är så det brukar bli eller kan tänka sig att det blir så. Deras uppfattningar grundar sig på att det ofta är byggnaderna i projekten som prioriteras och att ekonomisk- eller tidsbrist gör att det just är utemiljön som prioriteras bort. Två av respondenterna berättar däremot att detta är en vanligt förekommande företeelse i branschen utifrån sina tidigare uppdrag, varav den ena (I4) menar att Akademiska Hus är ett företag som inte snålar på utemiljön som andra företag gör.

Förklaringen till problematiken med den oprioriterade utemiljön görs av respondenten I9;

“Anledning att utemiljön prioriteras bort är att AH har avtal mot kunden (LU) och att de ska uppfylla uppdraget kring vad för funktion byggnaden ska ha och göra det inom budget. Åtgärder i utemiljön ingår inte i avtalet. Marken omkring byggnaden regleras inte i avtalen. Det viktigaste är att uppfylla uppdraget mot kunden.” – I9

I och med att kunden betalar hyra för byggnaderna är det därför största prioritet att det blir genomfört och uppfyller kraven.

Som alla respondenter svarar att ekonomin är anledning till att utemiljön blir det som prioriteras bort. Men uppfattningen är ofta att utemiljön endast ses som en

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

gestaltungsfråga i projekten och har låg prioritet. I6 vittnar om att hennes chefer eller styrning uppifrån i företaget aldrig prioriterat utemiljön. Det finns inte tydliga krav på utemiljön som det finns för själva byggnaden och vilka funktioner den ska ha. Hen säger att det ofta inte finns budget för specifika åtgärder i utemiljön utan att det endast är en klumpsumma. Detta gör att det blir "lättare" att ta pengar från den budgeten då det inte är någon specifikt från projektet som försvinner.

Omtag för att utemiljön ska bli mer prioriterad och åtgärder och projekt ska kunna genomföras arbetas med i företaget. Tre av respondenterna som ingår är med i företagsledningen pratar om framtagandet av "Masterplanen" som ska gälla för varje campus. Den är tänkt att lösa flera av problemen, förklarar de respondenterna och ska möjliggöra projekt utanför byggnaderna på ett nytt sätt. Fokus ska vara den sociala och ekologiska hållbarheten och att detta ska främjas. Dessutom pågår det processer med att rekrytera flera SFUU vilket är en ny tjänst på företaget. Dessa ska som titeln förklarar arbeta specifikt med just utveckling av utemiljön.

### *Enligt respondenter från Lunds universitet*

LU Byggnad jobbar efter campusplanen som innehåller sex strategier, där bland annat grönska är ett viktigt perspektiv. E1 säger att utemiljön är viktig för universitet och att LTH-parken har ett särskilt värde. För campusupplevelsen som helhet så kommer alltid utemiljön vara en central del och ge starka intryck på besökarna. E1 menar att det värdet som campus LTH Lund har inte alltid har vårdats och värnats om, men att idag finns det från lärosätets sida en campusnämnd som har uppdrag att arbeta kring helhetstänket. Campus ska vara en plats för både studenter och anställda att nyttja för lärande, studier, arbete eller att koppla av och socialisera sig.

E2 påpekar att campus LTH Lunds storlek är en utmaning då det rör sig om så stora ytor som ofta inte har koppling till någon byggnad. E2 är medveten om problematiken som fastighetsägaren har i byggprojekt då det är hyrorna som ger intäkter som finansierar projekten. E1 säger även att det finns tydliga brister från LTH:s håll i att det till så stor grad bara är grönområden som inte utnyttjas i tillräcklig grad.

LU kan diskutera vad som önskas i utemiljön med AH men i och med det hyresrättsliga förhållandet är AH:s ansvar. Däremot kan LU ta fram pengar och be om ett projekt, meddelar E1.

Huruvida satsningar i utemiljö prioriteras varierar från projekt till projekt. E2 framhåller att särskilda faktorer, såsom lokalers funktionalitet, står högt upp på listan i jämförelse med utemiljön. Det bör därför vägas noga hur stor del av budgeten som

eventuellt tillfaller utemiljön då innemiljön är det användarna vistas mest i och bör vara högre prioriterad.

### 5.2.3 Campusmålbilder

Ett brett spektrum av campusmålbilder belystes av respondenterna, vilka härstammar från FN:s hållbarhetsmål och andra överhängande mål, för att sedan appliceras på bland annat Akademiska Hus verksamhet och Strategi 2023-25. Akademiska Hus campusmålbilder kommuniceras även i olika interna planer såsom campusplaner, masterplaner eller verksamhetsplaner. Akademiska Hus Strategi 2023-25 togs fram av företagsledningen tillsammans med lärosäten och studenter och anses utgöra en grund för många beslut inom verksamheten. Masterplaner tas fram oftare än de visionära campusplanerna, vilket gör masterplanerna mer aktuella. Verksamhetsplaner tas fram i linje med de strategiska målen på alla enhetsnivåer och följs upp i båda riktningarna i organisationslinjerna, vilka inkluderar företagsledning och fastighetsområdeschefer bland annat.

Regeringsuppdraget att stärka Sverige som kunskapsnation utgör en grund för de andra campusmålbilderna som artikuleras nationellt inom fastighetsbolaget. Nästan hälften av respondenterna nämnde målbilden att skapa ett tryggt campus, följt av ett inkluderande campus. En signifikant del av övriga målbilder betonar sociala aspekter som kan påstås härröra från ett inkluderande campus, nämligen att locka studenter med olika bakgrunder samt övriga stadsbor, skapa ett campus där folk vill stanna kvar, skapa möten och uteplatser, erbjuda ett brett utbud av aktiviteter för olika typer av individer och slutligen tillhandahålla livfulla bottenvåningar med olika verksamhetstyper. Motivationen för att uppnå dessa är många, exempelvis för att motverka samhällsproblem som ensamhet. Målbilderna inkluderar även goda lärandemiljöer med smarta studieuteplatser, ekologiskt ansvarsfulla campus, restaurativa miljöer inklusive sådana som värnar om människors fysiska och mentala hälsa och återhämtning. Två respondenter upplever farhågor kring att de lugna oaserna med återhämtande funktion, som behövs för studenters bättre hälsa och prestation, faller bort till förmån för skapandet av sociala mötesplatser.

En delad bild finns om att det återstår en del innan campusmålen är uppfyllda, med förbehåll om att det varierar mellan campusen och de har väldigt olika förutsättningar. Nästan hälften anser att eldsjälar inom fastighetsbolaget bär ett stort lass för att projekt i linje med målbilderna ska bli förverkligade. Vardagsbeslut anses också vara viktiga för ett förvaltande och utvecklande fastighetsbolag, så bättre spridning av kloka idéer och systematiskt arbete i enlighet med målbilderna kan verka berikande enligt några av respondenterna.

#### *Campusmålbilder på campus LTH Lund*

Utöver de nationella målbilderna lyfte två respondenter lokala målbilder som berör campus LTH Lund, då de delvis arbetar med utvecklingsfrågor inom området. Målbilder de båda berörde var att campus möjliggör möten och innovation, campus är sammanlänkat i sin helhet och med staden och har tydlig orienterbarhet, erbjuder flera aktiviteter inte minst inom träning och hälsa. Hänvisningar till gå-turprojektet görs för att ytterligare förstå de identifierade utvecklingsmöjligheterna.

#### *Campusmålbilder enligt respondenter från Lunds universitet*

Till campusmålbilderna hör campusplanerna med de övergripande målbilderna som finns, vilket alla projekt utvecklas vidare från. E1 påpekar att ett mål inkluderar att skapa rumslighet i utemiljön, alltså avgränsa ytor så att de förvandlas till ställen att uppehålla sig på. Utmaningarna ligger i många vidsträckta gräsmattor och att gångar och vägar används som transportsträckor.

Angående målbildernas uppföljning anser E2 att den stora bevakningen sker genom att utvecklingen går i linje med campusplanen och en dialog med fastighetsägaren sker för att säkerställa att förvaltningen också håller rätt kurs. E1 anger att ingen systematisk uppföljning sker utan den görs mer godtyckligt.

### **5.2.4 Sociala nyttor i fokus**

Respondenternas ställning till hur fastighetsbolaget jobbar med mångrytmik, socialiseringsprocesser, lärandemiljöer, konst och sociala mötesplatser, grönska, och campusbostäder varierade men kring en del frågor rådde tydlig samstämmighet. Det hör till den översiktliga bilden att fokus inte fanns på alla nyttor, eller annorlunda formulerat att alla diskuteras men att ett aktivt arbete med många av dem saknas. Därav uppmärksammas ett glapp mellan AH:s strategi och verkligheten. En avsaknad av ett systematiskt arbete med vissa målbilder kommuniceras alltså av respondenterna.

Ett mångrytmiskt campus, som bland annat kan uppnås med hjälp av välplanerade utemiljöer, campusbostäder och större mängd och variation i utbudet verksamheter, berörs i planer och campusmålbilder men i verkligheten står vissa campus relativt ödsliga under särskilda tider på dygnet, helger och sommarmånader. En klar majoritet upplever att fler typer av aktiviteter och verksamheter behövs framgent på de generellt relativt standardiserade campusen, exempelvis i form av restauranger, caféer eller service som attraherar fler att uppehålla sig där, och då inte bara de sysselsatta på campus. Huruvida fastighetsbolagets olika campus i landet är funktionsblandade

varierar självfallet, men det artikuleras att utrymme för förbättring finns på många håll, inte minst på campus LTH Lund.

Det pågår ett nationellt arbete kring det kommersiella serviceutbudet på campus, som tar form av bland annat workshops. Att möjliggöra delningsekonomier genom delade ytor så att nyttjandegraden höjs, föreslås av tre respondenter vara en väg att gå för att nå mångrytmiken. I5 förklarar att lärosätenas attityd till detta varierar i högsta grad och likaså historiken av att hyra ut lokaler till föreningar och dylikt. I4 nämnde att attraktiva hyresavtal borde kunna skapas mer framgent för att positiva verksamheter inom ett campus, även av ideella slag, alternativt till tillfälliga verksamheter såsom pop-up rörelser kan få fäste. I8 är positiv till att öka samarbete med regionen, exempelvis i Umeå där campus och sjukhus hade kunnat skapa synergier ifall marken delades mer.

För att förverkliga ett mångrytmiskt campus är studentbostäder oerhört betydelsefulla. Det ingår i Akademiska Hus uppdrag att tillhandahålla studentbostäder. Hos de sex respondenterna som uttalade sig i frågan kring campusbostäder råder samklang kring att ett tydligt fokus finns för att utveckla dem i campusnära lägen, där fem av dem betonade dess positiva effekt på de isorytmiska problemen som inte sällan föreligger. I4 påpekade att vid exploatering av mark för dessa ändamål bör det alltid beaktas att en utbyggnadsreserv kvarstår för lärosätenas eventuella utbyggnad. Utöver stora nybyggnadsprojekt pågår ett arbete kring att medarbetare uppmuntras till att identifiera möjligheter för att konvertera lokaler till bostäder, vilket innebär mycket kortare projekt då de kräver ombyggnation istället för nybyggnation och tillgodoser fyrstegsprincipen mer. Konverteringskonceptet kan anses lyckosamt även från lärosätenas perspektiv, vilket I10 belyser, "Fem nya forskarbostäder till exempel, det kan ju göra all skillnad i världen för dem om de lyckas få dit fem prominenta forskare". Avkastningsnivån måste inte heller vara lika hög i konverteringsprojekt som vid utveckling av nya laboratorier exempelvis.

I övrigt råder det en samstämmighet om att det finns en avsaknad av systematiskt arbete och ett aktivt fokus på arbetet att förverkliga mångrytmiska campus och en bra balans mellan urbana och gröna inslag.

Några respondenter nämner att ljuset faller mer och mer åt de sociala nyttorna än vad de gjort historiskt sett. Att samhällsbyggnadsaktörer i Sverige överlag är relativt dåliga på mångrytmik och platsidentitet lyfter I4 och I5, där en också gör internationella jämförelser där platsidentitet ofta kan vara det huvudsakliga fokuset vid stadsutveckling, där ett "naturnära läge" inte räcker för att skapa attraktivitet exempelvis. Ännu fler respondenter stämmer in på att svenska aktörer inom

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

samhällsbyggnad generellt sett vågar för lite men också inom fastighetsbolaget, att lyckade exempel på kreativa och socialt attraktiva miljöer i utlandet finns att inspireras av och att det borde testas i en större utsträckning, speciellt åtgärder av lägre pris som beröra färgsättning eller enkla utemöbler.

Socialiseringsprocesser är en del för att nå de artikulera målen om att campus främjar möten och innovation. Ett fåtal respondenter nämner att olika metoder används för att uppnå målen, det ena är att rikta och placera uteplatser åt fördelaktiga håll samt att förkorta både fysiska och mentala avstånd till utemöblerna för att öka det faktiska användandet av dem. Det andra kan sammanfattas till att planera för informella sittplatser liksom formella, där ett exempel på det förstnämnda är att skapa skalenliga och proportionerliga uterum för människan och ytor som är tillgängliga och tillfälligt går att sitta eller luta sig på. Tilläggningsvis nämns exempelvis soltrappor och amfiteatrar som konkreta element i utemiljöer för att skapa uppehållen och möten, utöver att förädla gång- och cykelstråk.

Diskussionerna faller inte sällan tillbaka till trygghetsfrågor. Trygghet poängterades vara en viktig basfunktion av en majoritet, en så kallad hygienfaktor för ett fastighetsbolag med detta uppdrag. Trygghetsvandringar och belysning nämns som vanligt förekommande instrument för att leverera trygga och säkra campus.

Ett systematiskt arbete, och ofta tidigt i projektprocessen, inkluderar att statens konstråd kopplas in i om- eller nybyggnadsprojekt. I1 fastslog att multifunktionella lösningar är att föredra, exempelvis att integrera konst i satsningar kring belysning.

Planering för grönska sker i synnerhet när det gagnar ett särskilt mål eller intresse. Vid dagvattenhanteringsfrågor, som inkluderar hantering av 100 års-regn och översvämningsrisker, så diskuteras grönskan för att till exempel ersätta hårdgjorda ytor med gröna sådana eller skapa gröna tak. I projekt som inkluderar utemiljöer så diskuteras material- och växtmaterial och planteringar från ett hållbarhetsperspektiv och biodiversitet har fått mer och mer fokus de senaste åren. I7 möter fortfarande motstånd i sitt arbete med att de gröna och blåa värdena faller under kategorier som prydnader och pynt, snarare än något med egenvärde eller starkare värde för naturen och människan. Vidare är storlekarna på växtbäddar, som i AMA- beskrivningar ofta anges till ungefär 1x1x1 meter, exempel på när träd redan i tidiga projektskedan inte får förutsättningarna att kunna växa till sig och få ett utvecklat rotsystem.



*Sociala nyttor på LTH campus Lund*

Utöver de generella målbilderna så konkretiseras de lokala målbilderna på LTH på olika sätt. De innefattade att tillvarata kvaliteterna i byggnaderna och parkerna, anpassa noder och entréer efter den nya spårvägen, skapa möten och innovation genom att fler aktiviteter erbjuds såsom idrottsplatser och platser för hälsa och träning, både inomhus och utomhus. Vidare understryks spårvägsstationen LTH som en viktig nod för framtida utveckling. Därav arbetas det med liknande metoder som tidigare nämndes, nämligen fysiska och mentala avstånd till utemöbler och riktningar på entréer. Beståndet av träd, växtlighet och materialval i utemiljön samt växtlighet nära fasader diskuteras också för att uppnå campusmålen. Det planeras numera för ett utemiljöprojekt, som har koppling till rapporten från 2020 "Norra campus utemiljö", för att skapa mer attraktiva utemiljöer på norra delen av campus LTH Lund.

*Enligt respondenter från Lunds universitet*

De externa respondenterna var relativt eniga till hur Lunds universitet jobbar med grönska, campusbostäder, mångrytmik, socialiseringsprocesser, lärandemiljöer, konst och sociala mötesplatser men de belyste olika delar av arbetet. De var ense om att campus idag är isorytmiskt och att de nämnda ämnena diskuteras, exempelvis hur utbudet av verksamheter och restauranger kan förbättras. Ingen är strikt emot någon av dessa faktorer, men att aktivt arbeta med dessa och prioritera dem gör inte alla medarbetare. Enligt E2 är projekt konkreta handlingar som talar för vilka värden som faktiskt eftersträvas, exempelvis så samarbetar LU och AH att skapa ett mer mångrytmiskt och attraktivt campus genom delfinansieringen av sjön Sjön, AH:s investering på utegym och åtgärder i utemiljön runt campuset vid Annexet, Sol, Eden och Lux.

Bostäder är inget som LU ska upprätta eller äga, utan deras roll är snarare att välkomna de projekt som planeras i strategiskt bra lägen. LU bostad finns med riktar sig åt internationella studenter och gästforskare. Det omvända gäller för bostadsprojekt de anser hindra eller störa grundverksamheten eller placeras i opassande lägen, exempelvis i närheten av verksamheter som behandlar kemikalier. De är generellt sett positiva till campusnära bostäder, inte minst för det skapar ett mångrytmiskt campus.

Campusplanen anges av E2 som en bas där grönskan är utpekad och det jobbas mycket kring detta. Grönskan lyfts däremot också något som ligger utanför LU:s ansvarsområde, och därför något som endast kan diskuteras med AH.

Ett annat tema som lyfts är att campus LTH Lund har utmaningar med slutna byggnader med få entréer, vilket skapar oönskade, kontrastrika zoner mellan inne och ute. Det

eftersträvas att skapa ett mellanläge eller zoner som inte är så binära, men det kostar ju pengar. Men skulle något spås om framtiden är det att sådana omtag som mixar inne och ute kommer att göras.

### 5.2.5 Ägarstruktur och samhällsansvar

Det är genomgående för alla respondenter att Akademiska Hus som statligt bolag bär ett särskilt ansvar och har en unik särställning på marknaden. Företaget har sedan december 2013 följande formulerat uppdrag fastslaget av Sveriges riksdag, som går i linje med vad respondenternas uppfattning om företaget är:

”Akademiska Hus ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Fastighetsbolagets inriktning omfattar byggande och förvaltande av studentbostäder.”

Gällande utemiljön är allas uppfattning att de har ett ansvar, framförallt när det kommer till hållbarhetsfrågor. Sociala och ekologiska värden har de ett extra ansvar för att tillgodose och värna om, vilket framgår utifrån uppdragsformuleringen. Flera respondenter lyfter fram att AH både har möjligheten och borde ligga i framkant i arbete och utveckling av dessa hållbarhetsfrågor. Knappt hälften av respondenterna påpekar att alla företag ändå har ett eget samhällsansvar men att Akademiska Hus har ett extra stort.

Något som tydligt belyses av respondenter är samtidigt ansvaret för tillhandahållandet av statliga medel. Det är viktigt att skapa attraktiva miljöer, men företaget är ingen välgörenhet och ska som uppdragsformuleringen lyder bedrivas affärsmässigt och generera marknadsmässig avkastning. Alla intäkter i företaget kommer från hyror och det är de resurserna som ska få verksamheten att gå runt. Framförallt är det respondenter i chefs- och företagsledningsroller som framhäver att åtgärder som genomförs ska ha någon ekonomisk koppling. Om inte en direkt ekonomisk vinst, som är svår att se kvantifiera, så ska åtgärden ha en för fastigheten värdehöjande effekt.

“Budgeten är ändlig och alla projekt måste göras med en god kostnadsanalys. Även fast nyttan är proportionerlig mot kostnader så kan utemiljöprojekt inte resultera i att hyran höjs med 10 miljoner kronor.” – I6

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

Samma respondent som sa citatet ovan pratar om balansen mellan projektets storlek och innebörd men samtidigt inte framstå som slösaktigt. Det vittnades om initiativ från Akademiska Hus sida på projekt med positiva åtgärder i utemiljön som hyresgästen sköt ner då de hellre ser att hyran sänks. Nyansen mellan vad som är nödvändigt för att, som AH:s ansvar är, skapa lämpliga och attraktiva studiemiljöer och att kunden ska se nytta med åtgärderna är viktig. Det som görs i utemiljön ska huvudsakligen skapa trivsel och värde för hyresgästen och de som för deras verksamhet är slutanvändare av lokalerna och området.

Något som de flesta framhäver är dock att de ser positivt på att fler än hyresgästen nyttjar Akademiska Hus utemiljområden. Åtgärderna som genomförs är framförallt för kunden och dess slutanvändare, men att det bara är positivt om nyttorna spiller över på övriga samhället. Många pratar om att universitet och högskolor är demokratiska platser som ska vara öppna för allmänheten. Akademiska Hus:s fastighetsbestånd innehåller många kulturhistoriska byggnader och förvaltar vackra miljöer som ska vara välkomnande för alla, oavsett bakgrund. Som en av Sveriges de facto största parkförvaltare påpekar flera av respondenterna att deras miljöer gärna får nyttjas av andra.

### *Enligt respondenter från Lunds universitet*

Bilden av huruvida det är en skyldighet att ta samhälleligt ansvar och skapa ytor för alla nyanseras av de två externa respondenterna. Den ena anser att skyldigheten förelåg för att skapa miljöer som är till för hela stadens invånare, så länge den samtidigt tillfredsställer de med sysselsättning på campus. Den andra framhåller att det inte finns ett uttalat uppdrag att bedriva parkverksamhet för hela staden men att skapa öppna miljöer är något de strävar efter och att campus blir stadsintegrerat anses positivt.

När det gäller ägarstrukturen är båda externa respondenterna eniga om att gällande modell med att LU hyr lokalerna är det enda rimliga, i och med att universitet inte får äga och förvalta byggnader. Det gör att de således har lite att säga till om i utemiljön, vilket E1 finner problematik i. Dels det faktum att gränsdragningen är svår när det finns ytor som är starkt integrerade med huset, fast ändå är utanför byggnaden. LTH är måna om att studenterna kan genomföra aktiviteter och ha sociala ytor, vilket de med gällande ansvarsmodell inte på egen hand kan styra.

Det är även komplicerat i de aspekter med ansvar för lokaler som studentkårer historiskt förvärvat och verkar i och är starkt knutna till deras verksamheter. Hen menar att LTH blir en mellanhand som anses ha ansvar men egentligen inte har det. Detsamma gäller för event utomhus då kårer som ej hör till TLTH nyttjar LTH-parken och

missköter sig blir LTH:s ansvar och problem. Hon belyser att gränsdragningen är komplicerad men behöver tydliggöras.

### 5.2.6 Reflektion om enkätresultat

Enkätresultaten möttes av entusiasm och stort intresse hos en stor andel av respondenterna. Det framträdde att enkätresultatet inte innehöll särskilt många stora överraskningar för flertalet respondenter, utan snarare bekräftade deras gissningar. Det som respondenterna däremot reagerade på var att den enligt enkäten upplevda tryggheten är hög, många äter utomhus, sjön Sjön med omgivning uppskattas mest, hög nyttjandegrad under varmare månader men låg under vintertid, kritisk inställning till arkitekturen finns till viss del och att gröna och blåa värden inspirerar flest.

Lärdomarna och idéer som väcktes från resultaten inkluderade att i utemiljön behövs fler formella och informella sittplatser, platser för matkonsumtion, mer belysning hade förbättrat trygghetskänslan i vissa områden samt billigare matalternativ behövs. Angående att en stor andel studenter tydligt inte vill vistas utomhus eller nyttja campus mer än under varma månader så lyfter I7 att under vintertid är den viktigaste aktiviteten promenader. Därför ska man jobba med att skapa mer intressanta och trygga stråk. Ytterligare analyser gjordes kring hur barriären mellan utomhus och inomhus kan bli lägre genom exempelvis att sätta upp glashus eller orangeri mellan byggnaderna på campus med café eller studieplatser, vilket föranleder fler promenader men möjliggör också fler möten mellan samhälls- och studentgrupper samt att grönskan tydligt kan upplevas inifrån. Likaså föreslog flera att foodtrucks och liknande på campus hade motiverat till fler utomhusvistelser och möten.

I1 menar att det egentligen är en lätt åtgärd att ta fram fler sittplatser och bänkar i utemiljön, men I9 menar att det inte är så enkelt. Det har jobbats med och gjorts undersökningar på olika former av sittplatser. Lösa möbler är fördelaktiga då de kan följa solen under alla tidpunkter, men tenderar att försvinna. Fasta möbler används bara under vissa tider under dygnet då de är i solläge, när vädret tillåter. Campus LTH Lunds öppna ytor gör även att lägen med vindskydd och lä blir mer efterfrågat, vilket vidare gör sittplatsmöjligheterna mer begränsade. I7 pratar om att jobba med att skapa informella sittplatser och att analysera alla möjligheter för att främja nyttjandet av campus utemiljöer.

En minoritet kommenterade att det är lätt att önska diverse verksamheter och element på campus, men planering för önskemål kräver varsamhet i och med att de kan vara ogenomförbara samt att variationen mellan användarna är hög och behoven ändras. Alternativa platser bör alltid övervägas noga.

*Enligt respondenter från Lunds universitet*

Båda externa respondenterna upplever att enkätresultatet stämmer väl överens med deras egen uppfattning och gissningar på vad studenter vill ha och deras behov. Trygghetsfrågorna är ständigt uppe för diskussion och därför anses det positivt bekräftande att studenter upplever att tryggheten är relativt hög.

De lärdomar och idéer som väcks till liv av enkätresultaten är att centralt belägna områden på campus LTH Lund kan vara aktuella att utveckla vidare, exempelvis Navet. Likaså behöver behovet av fler sittplatser tillgodoses.

### **5.2.7 Engagera studenter**

På frågan vad som görs idag för att engagera studenter i utemiljöfrågor är svaret att det inte görs det i så stor utsträckning. Flera av medarbetarna berättar att det sällan får in studenters åsikter i projekt eller inte alls vet om eller hur Akademiska Hus engagerar studenter i utvecklingsfrågor. Det uppges att i vissa projekt finns det en kår- eller husrepresentant från studentsidan och att det görs vissa campusrundvandringar med studenter. Men enligt I8 görs det väldigt lite för att engagera studenter från AH:s sida.

En av anledningarna som anges till att studenter engageras i så liten utsträckning beror mycket på att flera lärosäten uttryckligen ber om att själva upprätthålla kontakten med studenter, uppger flera respondenter. Lärosätena vill själva ha kontakten med studenterna, och inte att fastighetsägaren ska ha egen dialog. Flera respondenter påpekar även att det ofta är studenter med särintressen som engagerar sig i den här typen av frågor. Det leder till att åsikterna som kommer in inte är representativa för vad den gemene studenten tycker, vilket kan ge märkliga utslag, enligt I4.

Alla respondenter säger direkt eller indirekt att det är relevant och viktigt att få veta vad studenterna vill ha och hur de använder campus. Det största problemet som hälften av respondenterna tar upp är tidsperspektivet. Studenter är i regel inte kvar på campus i mer än fem år max vilket gör engagemang svår motiverat för studenten själv, då man inte hinner se resultat på det man bidragit till. Processerna är ofta flera år och studenten hinner ta examen och lämna campus innan projektet är färdigställt och i bruk. Det blir även svårigheter för Akademiska Hus i och med att det inte blir kontinuitet med åsikter från en och samma student.

Gällande hur man vill och tycker att företaget ska arbeta med engagemang från studenter går meningarna isär. Vissa respondenter menar att det är jätteviktigt att få in studenternas åsikter och att det ska ligga till grund till flera av deras beslut, då

studenterna i hög utsträckning är slutanvändarna av campus. Andra menar att det ska mer vara vägledande och inte så avgörande i besluten. I8 som tyckte att studenters åsikter var superviktiga att ta in berättade att de i hans verksamhetsområde haft stadsdelsdialoger med en interaktiv karta där vem som helst kan gå in med synpunkter om vilka platser som är bra eller dåliga. Liknande behov uttrycker I9 att det är framförallt nyttigt att veta vilka ytor som studenter nyttjar och vilka de inte nyttjar för att veta var man ska genomföra ändringar och vilka områden som ska bevaras.

Det var flera respondenter som resonerade kring om studenter och ungdomar har andra behov idag mot hur det såg ut förut. I5 menar att enkäterna kan vara till nytta för att svara på detta, men påpekar att forskning visar att vad som är en bra plats har inte ändrats i så stor utsträckning med tiden. I4 menar att samtidigt som att de som jobbar med utveckling av campus snabbt blir gamla och lämnar ungdomsstadiet, är människor i grunden samma nu som då och att ungdomar och unga vuxna har samma behov att vara sociala och del av en grupp.

### **5.2.8 Finansieringsmodeller**

I dagsläget finns det olika modeller för att finansiera utemiljöprojekt- och åtgärder på Akademiska Hus. Det framgår dock från flera av respondenterna att det är svårt att få fram vettiga eller naturliga investeringsunderlag till den typen av åtgärder. De vanligaste sätten som anges är att antingen höja parkeringsavgifterna i så kallad grön växling eller att man höjer hyran för de byggnader man kopplar utemiljön till.

Drygt hälften av respondenterna menar att det är just hyreshöjning för en byggnad eller lokal som finansierar åtgärder i utemiljön. I9 som är fastighetschef påpekar att det är den metoden som är den vanligaste. Det sker vid omförhandlingar eller då det tecknas ett nytt hyresavtal. Ökade intäkter kan ge möjligheter för nya investeringar och det skapas ett investeringsutrymme som kan läggas på utemiljöprojekt och åtgärder.

Modellen har å andra sidan några brister. Respondent I10 säger angående hyreshöjning som metod för finansiering: "Inte så lyckat att höja hyror med ex 5 kr/kvm på ett avtal som löper 10 år till och investeringen ska göras snart." I2 som också är i företagsledningen framhäver att problemet med den modellen, liksom andra finansieringsmodeller, är att de är hypotetiska. Den exakta intäkten för ändamålet är svår att uppskatta, vilket är en nackdel. Stora avstånd mellan byggnaden och åtgärden i utemiljö målas också upp som problematiskt då de blir svåra att knyta till projektet. Detta vittnar flera medarbetare om som jobbar med utveckling av utemiljöer.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

Lite tydligare är det vid ny- och ombyggnationer eftersom kunden betalar för ett helt projekt i stället för endast en förändring av hyran. Utemiljöåtgärderna ingår då i hela projektets budget. I3 beskriver dock att det ofta är vid entréer och närheten av byggnaden som åtgärderna hamnar. Även vid denna modell förefaller problemet med att de genomförbara åtgärderna måste ligga inom ett visst avstånd från byggnaden. Dessutom är det de viktigaste funktionella åtgärderna som prioriteras först, medan de estetiska åtgärderna och de som syftar åt ökad trivsel görs endast i mån av budgetutrymme.

En metod som ett flertal respondenter beskriver som fungerande är grön växling, det vill säga att en höjer parkeringsavgifter för att finansiera åtgärder i utemiljön. Åtgärden realiserar då ökade intäkter, samt att färre tar bilen till campus, vilket i sin tur leder till att parkeringsytor frigörs för annat. I sin tur kan detta bidra till fler blågröna projekt eller biologisk mångfald. Respondenterna som pratat om denna modell har också förklarat att även den har brister. Närmare bestämt kan finansieringsmodellen aldrig garantera några ekonomiska vinster då intäkten är beroende av parkeringsanvändare. I8 berättar även att det funnits chefer som ej förstått syftet med grön växling vilket gjort att det fungerat dåligt.

Den sista modellen som nämnts av flera respondenter är då AH och kunden gör en delad finansiering i ett utemiljöprojekt. Då är det gemensam dialog parterna emellan som styr vilka åtgärder som görs och att båda parter behov tas tillvara på. Detta är dock inte en vanlig modell då Riksrevisionen ställer sig emot att LU investerar i byggnader de inte ska äga, berättade E2 på LU Byggnad. Då det stor utsträckning inte ingår i kundernas verksamhet att äga, investera i och förvalta fastigheter är det generellt sätt i specialfall som delade finansieringar genomförs.

Akademiska Hus kan på eget initiativ också gå in med pengar och investerar i utemiljön. Pengarna kommer då från en separat budget och är inte kopplat till något avtal utan endast att skapa en positiv miljö och kundrelation. Respondenterna påpekar att det inte är en särskilt vanlig metod. Andra sätt att få in resurser till projekt är pengar tas från underhållsbudgetar, att hyran indexregleras mot KPI och ger större intäkter, kostnadsminimeringar av skötsel och underhåll i utemiljö eller att man genomför ändringar vid redan planerade markarbeten.

Fyra av respondenterna ser möjligheter med att man kan utveckla utemiljön mer genom att göra integrerade dagvatten- och miljöriskanordningar. "Identifierade risker som översvämningar ger motiv för investeringar" menar PA. Att både säkra fastigheter mot

väder och klimat som lagkrav säger och skapa socialt och ekologiskt hållbara miljöer har de observerat som en smart och multifunktionell möjlighet.

Majoriteten av respondenterna delar uppfattningen att nuvarande finansieringsmodeller inte är optimala. Vidare är I2 och I5 i företagsledningen öppna för diskussionen att ta in externa finansiärer, men framhäver att det inte kan göras på vilket sätt som helst utan det kräver strikta krav för sådan utformning med reklam och annan inflytande. I8 belyser i denna fråga att Sverige traditionellt sett inte arbetar med externa finansiärer i den utsträckningen som det görs i andra världsdelar, utan externa finansieringsstöd ämnar framförallt forskning här. Det är I4 som är SFU menar det behövs separata budgetar likt hur ett byggnadsprojekt ser ut för att underlätta och säkerställa genomförande, vilket I2 menar ska möjliggöras med den tilltänkta Masterplanen.

#### *Finansieringsmodeller på campus LTH Lund*

Svårigheten på just campus LTH Lund är att platsen har så många och stora ytor som inte direkt hör till någon specifik byggnad, säger I9. Byggnaderna är glest utplacerade och stora delar av ytorna kan man inte på ett tydligt sätt koppla till ett av husen. Detta kan variera från plats till plats och campus till campus menar I9, men det förenklar utemiljöprojekt när åtgärderna tydligt kan kopplas till ett specifikt hus.

#### *Enligt respondenter från Lunds universitet*

LU och LU Byggnad finansierar varken byggnationer eller utemiljöprojekt. Akademiska Hus eller annan hyresgäst är de som äger fastigheten och lärosätet hyr endast lokalerna. LU kan ha åsikter och diskussioner om utemiljön, men det är inget som ingår i deras verksamhet att finansiera själva. Det finns i dagsläget ingen budget för den typen av åtgärder. E2 påpekar att riksrevisionen sannolikt skulle ha åsikter om universitetet skulle investera i utemiljöer, och de kan inte göra det i byggnader.

Gällande uteplatserna och miljön runt sjön Sjön kunde det projektet genomföras då det frigjordes pengar från en avvecklad lokalfond. Det har ansetts vara ett lyckat projekt, mycket till att studenterna uppskattar området vilket examensarbetets enkät visar. E2 menar att ur ett campusutvecklingsperspektiv är det en bra modell, men rent finansiellt är det svårt. E1 är också inne på problematiken med att delad finansiering är kostsamt för lärosätet och att det inte ingår i verksamheten. Dock belyses även fördelen med att LU får större möjligheter att påverka och att i projektet i sig kunde LU och AH enas i ett gemensamt synsätt om platsens behov vilket var en förutsättning för en gemensam investering.



### 5.2.9 Förändringsarbete

Alla respondenter utom en tog ställning till frågan kring förändringsförslag och de var fullständigt överens om att en förändring krävs för att kunna tillgodose skapandet av fler nyttor i utemiljön, framför allt för att kunna ta helhetsgrepp på campus. Problematiken som framhålls kretsar huvudsakligen kring finansieringsmodellen; att kravställning på projektet innefattar en ekonomisk motivering är svår eller långsökt att räkna på samt att utemiljöprojekt är beroende av bland annat byggnadsprojekt i dagsläget.

Förslagen inkluderar således att en budget bör finnas för utomhusprojekt liksom de finns för inomhusprojekt och med tanke på de rådande omständigheterna kring ägarstruktur och hyresmodell så behöver inne- och uteprojekt separeras. Hälften fokuserade endast på nya budgetförslag, nämligen förslag om en ny hållbarhetsbudget, separat projektbudget, budget för utomhusmiljö som procentsats av annan lämplig faktor och slutligen egna budgetar för SFUU. Ytterligare tre respondenter, dessa från företagsledningen, ville också se förändring på en ny, förenklad, separat finansieringsmodell, men betonade också att förändringen bör inkludera rekrytering av ny kompetens samt en förbättrad arbetsprocess. Alltså förespråkades det av alla respondenter att någon typ av separat budget för åtgärder i utemiljön bör införas separat från byggnadsprojekt.

I7 uppmärksammade att vid omtag bör det analyseras huruvida kostnadsfördelningen bör se ut för vissa typer av större utomhusprojekt, mer specifikt när nyttorna tillfaller fler fastighetsägare eller hyresgäster och inte endast Akademiska Hus. Delfinansiering hade i sådana fall kunnat vara en rättvis lösning. I8 berättar även att i den region hen är verksam i har man samarbetat med Regionen för att tillsammans skapa bättre miljöer och stadsdelar, samt att han ser möjligheter att dela utemiljöer med exempelvis sjukhus.

Det framgick även av respondenterna i företagsledningen att det pågår ett arbete om förändring av finansieringsmodeller, arbetsprocess samt att rekrytering pågår av nya strategiska fastighetsutvecklare med fokus på utemiljön.

Syftet med arbetet har sin grogrund i att processerna som tidigare beskrivits är komplicerade och krystade. Den ekonomiska hållbarheten och lönsamhet tar stort utrymme i de dagens formaliserade processerna och nu vill fastighetsbolaget bredda perspektivet så att social, ekologisk och kulturell hållbarhet får ingå, trots höga projektkostnader, menar I2. Fastighetsbolaget behöver visa ett mer professionellt och seriöst arbete med hållbarhetsvärden idag. Campus behöver ha en tydligare

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

attraktionskraft för studenter och andra människor och bli inkorporerad på ett modernare sätt i staden än vad det är idag generellt.

I verksamhetsplanen har det därför identifierats ett behov att göra mer omfattande masterplaner. När förändringsarbetet är färdigt ska masterplanerna integrera en bättre bild på campus som helhet och omfatta fler aspekter från ett hållbarhetsperspektiv. Åtgärder som bara berör utemiljön kommer lättare kunna identifieras och bedömas från alla hållbarhetsperspektiv och kriterier. Hur kriterierna sätts och vem som godkänner att de är uppfyllda återstår att bestämma, men när de är uppfyllda ska de behandlas i ett separat ärende och process. Finansieringen av utemiljöprojekt ska vara flexibel och inte vara beroende av en direkt intäkt från exempelvis ett byggnadsprojekt, nya hyresnivåer och indexregleringar. En investering på exempelvis 80 miljoner, på ett lärosäte med totalt fastighetsvärde på runt 4 miljarder, ska kunna göras med självsäkerhet då långsiktiga, hållbara investeringar lönar sig på sikt och eventuellt bidrar till högre hyror framgent. När en åtgärd i utemiljön är godkänd i planen så ska chefer på relativt lokala nivåer ha mandat att godkänna utemiljöprojekt trots högre kostnader. Dessa typer av projekt ska ha en avsatt, bestämd budget.

Slutmålet med de nya masterplanerna, vars pilotprojekt är klara i juni, är att alla campus har en masterplan i det nya formatet i slutet av året. Således är rekryteringsprocessen i gång av nya SFUU och de tillsammans för experter på lärandemiljö beräknas kunna bidra med strategiska val i masterplanarbetet. Masterplanerna bör vara korta och koncisa så att de går att få en tydlig helhetsbild av campusarbetet framöver, vilket exempelvis kan tangera vilka gångstråk som bör stärkas, ifall tyngdpunkten av ett campus ska flytta från en sida till en annan, intresset för förvärv och avyttring och liknande. Således är den då användbar i vardagen för alla medarbetare.

## 6 Analys

*Under detta kapitel analyseras resultaten från fallstudiens enkätstudie och intervjustudie och jämförs med litteraturstudien. Analysen är uppdelad efter samma teman som resultatdelen har. Författarnas egna reflektioner ingår också i denna del.*

### 6.1 Arbetsprocesser kring utemiljö

För att arbetsprocessen ska effektiviseras och förbättras kommer det ner till prioritering av utemiljön och finansieringen av den. Vad en faktiskt kan göra som anställd på Akademiska Hus avgörs i grunden på vilka medel som finns tillgängliga. Frågan om arbetsprocesser och finansieringsmodeller är så starkt kopplade att problemen och lösningarna är i princip samma. Respondenterna vittnar om svårigheten att genomföra åtgärder i utemiljön då det i stora drag måste kopplas till ett befintligt byggprojekt som ska godkännas av hyresgästen och rymmas inom samma budget som byggnadens.

Rekryteringen av strategiska fastighetsutvecklare utemiljö tyderi vilket fall att Akademiska är på rätt väg. För att kunna skapa campusmiljöer som ska upprätthålla en hög social standard krävs det att personer med rätt kompetenser arbetar med de frågorna. Lika viktigt är det då att anställda i den rollen får resurser till att genomföra projekt som de är anställda för att göra.

Genomförandet i sig behöver även bli enklare för utemiljöprojekt. Investeringens storlek avgör hur många steg i ansvarskedjan projektet måste godkännas av. Det drar ut på processen och minskar effektiviteten för att åtgärder ska kunna genomföras. I2 pratar om ett system eller mall som ska göra att om projektet uppfyller olika krav om både sociala, ekologiska och ekonomiska värden ska projekten kunna genomföras utan att gå lika många steg i ansvarsstegen. En sådan optimering gör att fler projekt kan genomföras och att färre personer behöver lägga tid på att sätta sig in i projektets innebörd och effekter.

Från intervjun med E1 vittnar hon om att helheten av campus utformning blivit en viktigare fråga för LTH:s ledning. För effektiv utveckling av campus utemiljöer underlättar det om hyresgästen förlikar och engagerar sig i de frågorna. Tidigare har det enligt hen inte funnits samma fokus på helheten av campus utan då bara blivit frågor efter behov för varje byggnad och lokal. Med denna ändring kan det leda till smidigare processer och förhandlingar mellan AH och LTH vilket kan underlätta genomföranden för utemiljöprojekt

### 6.2 Prioritering av satsningar i utemiljö

Tidigt under examensarbetets arbetsprocess berättade I1 på Akademiska Hus att det ofta är investeringar i utemiljön som prioriteras när budgeten i projekt överskrids. Det

blev därför en av frågorna att undersöka om det är ett mönster och företeelse som stämmer för flera personer på flera roller i företaget. Dessutom var ambitionen att det skulle klargöras vad som är grunden till bortprioriteringen av utemiljön och var i ansvarskedjan beslutet tas.

Som det ser ut idag med de finansieringsmodeller som styr Akademiska Hus projekt och det ansvar AH har mot hyresgästen genom avtalet är det rimligt att utemiljön hamnar lågt på prioriteringslistan. Kravställningen för projekt gäller främst vad som sker inne i byggnaden då det är detta som kunden kommer att nyttja och deras beställning grundas på. För att fullgöra avtalet och att kunden ska vilja hyra lokalen måste första prioritet vara att färdigställa det invändiga efter kravställningen.

Det är inte ett rimligt alternativ att frånga förhållandet Akademiska Hus och kunden har via avtalet. Istället krävs det som nämnts tidigare i analysen att AH omprioriterar internt för att främja genomförandet av utemiljöprojekt. Explicit avsatta medel för utemiljöprojekt säkerställer att åtgärder faktiskt genomförs, och inte komprimeras till att endast det mest nödvändiga genomförs, som respondenterna vittnar om.

### **6.3 Campusmålbilder**

Det är svårt att avgöra huruvida studenternas önskningar och målbilder om campus liknar de som AH jobbar med i termer av långsiktiga och generella målbilder såsom öka trygghet och motverka ensamhet bland annat. Enklare är det att jämföra konkreta och lokala målbilder då enkätresultaten innehöll mer av det. Huruvida målbilderna möts diskuteras således delvis i denna analys och delvis i den om sociala nyttor. Angående campus LTH Lunds utformning och innehåll är varken studenterna eller medarbetare övertygade om att campus är fullständigt eller tillgodoser de behov som finns. Att inrätta fler platser i utemiljön möten liksom för träning och hälsa uppmärksammades som centralt av både studenter och fastighetsbolaget. Det kan påpekas att Akademiska Hus tar ansvar för övergripande frågor som studenter eventuellt inte tänker på, såsom att campus ska vara lätt att orientera sig på och sammanlänkat. Hajrasouliha och Ewing (2016) berör hur anslutande eller sammanlänkat campus är med staden, men ingen explicit påverkan på kvarhållandet av förstaårselever eller examensfrekvens kan konstateras. Det finns däremot andra positiva effekter av ett mer sammanlänkat campus som kan göra målet värt att sträva efter ändå.

I övrigt kan det utläsas att målbilder ger effekt om företaget lägger ett aktivt fokus och har strategier för att genomföra dem. Exempel på det är trygghet som I2 sagt att de arbetat mycket med på företaget med trygghetsvandringar. Enkäten tydliggjorde nämligen att en klar majoritet av studenterna inte upplevde någon otrygghet. Målbilderna som AH jobbar med verkar alltså ge effekt. I och med detta kan även

lärdomarna dras att det är bättre att några få målbilder per campus hamnar i fokus i ett par år, än att antalet målbilder blir överväldigande och arbetet med dessa således spretar under många år.

På samma spår blir det tydligt att det krävs att man faktiskt aktivt arbetar med att målbilderna ska uppnås. Campusmålbilderna behöver implementeras inom företagets alla nivåer och enheter, vilket I9 är inne på. Exempelbanken, case studies, vägledningsdokument och liknande som också finns på intranätet (se kapitel 4 Fallstudie) nämns inte av någon respondent, vilket återigen tyder på att spridningen av information inte är särskilt hög i termer av andra artikulerade campusmålbilder än den som strategin och campusplanerna anger.

#### **6.4 Sociala nyttor i fokus**

När det kommer till vad studenter efterfrågar för typ av sociala nyttor kan det primärt konstateras att de hade uppskattat ett större utbud av diverse saker på campus, då sittplatser för umgänge eller matkonsumtion, torg och mötesplatser, parker, odlingsplatser, vatten i olika former, belysning, konst samt platser för sport och rörelse värderades till minst en 3a på skalan 1 till 5. Många av dessa saknas idag på campus LTH Lund men ligger också i Akademiska Hus blickfång, nämligen parker, estetisk belysning, konst, sittplatser för umgänge eller matkonsumtion samt träning och hälsa. Värt att poängtera är att sittplatser till viss del låg i fokus som en reaktion från enkätresultaten som respondenterna fick ta del av, och möjligen förstärkte detta fokus. Studenternas önskade nyttor i utemiljön som lämnas obesvarade från AH:s håll omfattar huvudsakligen vatten i olika former och odlingsplatser. Å andra sidan har både AH och LU uttryckt ett större fokus på att minska barriärerna mellan inne och ute, men även fast det inte ingick som frågeställning i enkäten kan det inte uteslutas att studenterna inte skulle uppskatta det.

Angående mötesplatser utomhus, såsom studenters önskan om fler torg, är torg något som inte explicit nämns av AH utan snarare nämns i termer av noder och entréer. Det behöver inte vara problematiskt då dessa termer överlappar, men då det verkligen är av vikt, till och med för återhämtningen enligt Hajrasouliha (2017, s. 47) forskning, så bör de prioriteras på LTH och på tillgodoses på alla campus i största allmänhet. Coulson, Roberts och Taylor (2015) nämner HUB-byggnader som en växande trend för att berika på-campus-upplevelser, vilket för närvarande inte finns på campus LTH Lund. Det närmsta som nämns är att skapa knytpunkter i utemiljön, såsom foodtrucks, ett orangeri eller glashus, för att samtidigt tillföra en naturupplevelse. I övrigt råder inget stort tänkande utanför boxen i termer av studentcentra eller HUBs, vilket kan anses olyckligt ur ett socialt perspektiv på ett campus med så många studenter, sektioner och

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

institutioner. En möjlig förklaring kan vara att AH förhåller sig till fyrstegsprincipen i stor utsträckning. För att knyta an till LU:s resonemang om att Navet ligger inom en horisont för utveckling, skulle det kunna tjäna ett HUB-liknande syfte och samtidigt tillgodose fyrstegsprincipen som rekommenderar ombyggnation före nybyggnation.

En motsättning kan framhållas i forumet kring återhämtningsplatser, där respondenter belyser att dessa plockas bort till förmån för sociala mötesplatser osv, medan Hajrasouliha (2017, s. 47) skriver att studenter på campus med högre andel sociala ytor kände sig mer återhämtade. Alltså bör inte de sociala mötesplatserna förknippas med någon slags motsats till återhämtning.

Undersöker man noggrant Hajrasouliha och Ewing (2016) studie kan det påstås att på campus LTH Lund, som är ett relativt grönt campus, bör det satsas fler på urbana och sociala ytor för att få en bra balans och höga, om än hypotetiska, campuspoäng. Detta stärker även strävan efter att upprätta fler mötesplatser, torg eller välkomnande entréer alternativt uteplatser för socialt umgänge eller matkonsumtion.

Det är positivt att AH har ett tydligt regeringsuppdrag och mål kring studentbostäder och aktivt fokuserar på att skapa fler, då campusbostäder är viktigt för mångrytmik och kvarhållande av studenter i enlighet med Hajrasouliha och Ewing (2016) studie.

Angående verksamheter som drivs av ideella föreningar, såsom en lånegarderob, kan de vara välplacerade på campus för att öka klimatmedvetenheten och för att öka hållbarhetsarbetet inom AH:s fastighetsbestånd. Det kan spekuleras om att vinstmaximerande, privata företag inte är intresserade av att hyra ut till dessa föreningar, så för att koppla vid till resonemangen som förts kring AH:s samhällsansvar så är diskussionen om vem ska annars tillhandahålla dessa av stor angelägenhet för AH. Frågan behandlas redan hos respondenter som I4. Inte minst kan det vara aktuellt i de fall där vakanser annars hade varit svår att motarbeta på kort sikt, eller för att knyta till Olsson och Nilsson (2014) skrivelser om fjärde stadsrum som tillfälligt kan stå tomma. När de uppstår i utemiljön lämpar det sig möjligen för andra typer av ideella föreningar. Att positiva attityder fanns kring delningsekonomier är också positivt ur ett mångrytmiskt perspektiv.

Beträffande I7:s erfarenheter av att grönskan inte alltid prioriteras i en motsvarande utsträckning till dess betydelse så tyder det på att fastighetsbolagets kommunicerade campusmålbilder och arbetsprocess inte alltid är förenliga. Att LU kan önska men inte har något ansvar i utvecklingen av utemiljön bör inte orsaka att AH ensidigt beslutar

om utvecklingen, men att initiativen och finansieringen av dem ska AH fortsatt förvänta sig stå för generellt.

### **6.5 Ägarstruktur och samhällsansvar**

Hos flera anställda på Akademiska Hus finns uppfattningen att Akademiska Hus ska ta ett extra ansvar för att skapa sociala och ekologiskt hållbara utemiljöer. Uppfattningen internt i företaget att det är rimligt att Akademiska Hus talar just för att Akademiska Hus med dess statliga ägande och starka ställning på marknaden kan göra satsningar i utemiljön som inte direkt resulterar i ekonomiska vinster. Flera av respondenterna pratar även om att de inte har något emot eller rent av tycker det är bra om nyttorna från universitetens utemiljöer spillover i övriga samhället och nyttjas av fler än studenter och anställda på universitetet.

Just nu pågår en föränderlig tid i både samhället och näringslivet där stora företag måste ta ett annat ansvar för klimatfrågor och ställa om i hur företagets verksamheter bedrivs. EU-taxonomier kommer ställa krav på hur företag styrs och att de uppfyller uppsatta hållbarhetskrav. I10 i företagsledningen säger själv att de vill ligga i framkant gällande hållbarhetsfrågor och I2 framhäver att utöver de faktiska nyttorna är det positiv PR att visa för omvärlden att Akademiska Hus bryr sig om både utemiljön och klimatet.

Viktigt är det dock att beakta att AH inte ska strössa med pengar i utemiljöprojekt och att investeringarna går till överdrift. Uppdraget från regeringen är att förvaltningen ska bedrivas marknadsmässigt och att AH inte kan frångå det. Några respondenter påpekar just det att fastighetsvärdet inte kan höjas för mycket för att vara för dyrt för lärosäten utan att det för mer nytta i innemiljöerna, som I6 resonerar kring under intervjun.

### **6.6 Reflektion om enkätresultat**

Akademiska Hus har vad det framgår från intervjuerna inga regelbundna utskick av enkäter eller undersökningar till studenter för varje campus. Det uppges vara så att det i regel är lärosätena som vill hålla i den kontakten. Som intervjustudien visar har flera av arbetarna ändå en övergripande korrekt uppfattning av vad studenter vill och har för behov. Men innan enkäten genomfördes hade dessa tankar som medarbetarna haft inte bekräftats, vilket gjort att de med säkerhet inte kunnat veta att deras åtgärder är rätt. Att genomföra enkäter av det här slaget ger perspektiv som är högst relevant för AH då studenterna är i många fall slutanvändarna av deras miljöer. Skillnaden mellan att veta och tro vad denna målgrupp tycker och tänker kan vara stor för att kunna göra miljöer som är anpassade efter just studenterna.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

Exempelvis om fokuset på att skapa trygghet på campus har visat sig ge effekt för studenterna på campus LTH Lund. I2 kände inte till att nivåerna var så höga för campuset utan enkäten som genomfördes. Med återkoppling på vad de genomförda åtgärder får för effekter kan AH tydligare se hur deras åtgärder faktiskt ger effekt, och vilka som inte ger någon effekt alls. Det kan likställas med den avkastning på de investeringar som gjorts för att höja tryggheten, att enkäter visar att det resulterar i förbättringar.

En stor problematik som legat till grund för detta examensarbete är att åtgärder i utemiljön faktiskt är så svåra att mäta och att välja lämpliga parametrar (Jansson 2013). Men enkäter av detta slag kan ge den effekten där man får se faktiskt resultat och utveckling på områdena som mäts. Att faktiskt mäta vad studenter, eller annan målgrupp, tycker om ett visst område via enkäter kan vara en lämplig metod för just det.

Även här återkommer dock problemet med tidsperspektivet att en student inte stannar på campus under tillräckligt lång tid och eventuellt inte hinner uppleva någon förändring. Men som I4 är inne på är människor i grunden lika varandra och flera vetenskapliga studier som detta examensarbete grundas på pekar på att samma typ av miljöer i regel uppskattas och skapar värden för besökare.

Mycket av det AH gör och hur de tänker går i linje med vad studenter verkar vilja ha, åtminstone enligt vad de själva säger. Problemet ligger dock för deras egen del att de inte har ett system att veta ifall de gör åtgärder som studenter efterfrågar då Akademiska Hus ej genomför systematiska enkäter.

### **6.7 Engagera studenter**

För Akademiska Hus gäller det att göra ett aktivt val om man ska engagera studenter eller inte i sitt arbete. I vissa projekt väljs det ut studentrepresentanter, men som flera respondenter påpekar kan den enskilde personen ha särintressen som inte motsvarar den breda mängdens viljor och intressen. Tidsaspekten med att studenter tar examen är också en nackdel som påverkar nyttan med att lägga resurser på att ta in vad studenter tycker i olika frågor. Som flera respondenterna är inne på krävs det att man faktiskt beaktar vad studenterna tycker och genomför delar av deras åsikter för att inte skapa missnöje med onödigt engagemang. Den balansgången är också svår för AH att göra då anställda och studenter har olika perspektiv på hur campusutveckling går till och vad man faktiskt får och kan genomföra.

Fördelarna med att engagera studenter är tydliga och viktiga, vilket många respondenter intygar på. Kan man få veta exakt vad studenter uppskattar och vill ha kan



campusutveckling och utformning bli mycket enklare och större nöjdhet hos studenterna. Men hur man använder studenters åsikter spelar roll. Som nämnt i ovan analys om enkätresultat finns det fördelar med att ta in studenternas åsikter i utvärdering i stället för själva utformningen. Mäter man exempelvis vad och vilka områden studenter uppskattar eller ogillar kontinuerligt kan Akademiska Hus eller annan aktör se hur deras utveckling i arbetet går. På detta vis finns ingen press att man måste göra vad studenterna vill men man får ändå deras åsikter. Dessutom behöver man inte ha en och samma student då man kan anta att åsikter om vad bra platser är inte skiljer så mycket mellan personer. Exempelvis är sjön Sjön den mest uppskattade platsen på LTH och den innehåller vatten, natur och växtlighet, sittplatser för både socialt umgänge och matkonsumtion, kvällsbelysning och öppna gräsytor. Det korrelerar mot både vad studenter uppskattade för funktioner enligt enkäten och vad teorin i detta examensarbetet säger.

Sammantaget finns det stora vinster att hämta om man engagerar studenter i sitt arbete, men det gäller att det görs noggrant för att få effekt och inte skapa missnöje. Att en så stor andel av respondenterna (76,3% [1 eller 2]) i enkäten inte känner att de kan påverka utformning och utveckling av campus LTH Lund talar för att Akademiska Hus idag inte lägger stora ansträngningar på att ta in vad studenterna säger. Samtidigt är det en betydande del av respondenterna som inte heller känner behovet att påverka utvecklingen. Väljer man att inte engagera studenter finns det motiv för det med, mest att det är resurskrävande. Trots det visar enkäten även att drygt hälften av respondenterna har ett intresse för hur campus utvecklas och utformas (50,5% [4 eller 5]), vilket pekar på att studenter ändå bryr sig om vad som sker i deras studiemiljö och hur den ska se ut.

## **6.8 Finansieringsmodeller**

Det framgår ganska tydligt från majoriteten av respondenterna att Akademiska Hus inte har en tydlig, enkel och effektiv finansieringsmodell för att kunna genomföra projekt i utemiljön. För att kunna främja sociala värden i utemiljön på campus behövs det helt enkelt ökade prioriteringar för den typen av åtgärder. Om företaget har som ambition att ligga i framkant med hållbarhetsfrågor och vara ett ansvarstagande företag är det nödvändigt att lämna kravet på att alla investeringar ska mätas i direkta ekonomiska intäkter och utgifter och istället beakta de sociala värden som skapas.

Den huvudsakliga metoden med att paketera in ingrepp i utemiljön i ny- och ombyggnadsprojekt är inte optimal, vilket majoriteten av respondenterna framför. Att åtgärderna som genomförs måste vara i direkt närhet till den berörda byggnaden och att kunden ska gå med på att åtgärden hör ihop med byggnaden skapar stora hinder. Det

saknar logik att utemiljön som berör det som inte är byggnader ska så starkt kopplas till just byggnaderna.

Utemiljön har sin egen funktion och påverkan på utbildningen och forskningen som bedrivs på ett universitet. Grönska och natur sänker blodtrycket, minskar stress och ökar upplevt välbefinnande och återhämtning, pekar empiriska studier på (Stenfors (2018) och Houlden, Jani och Hong (2021)). Specifikt för universitetsstudier visade sig grönområden på campus ha positiva effekter på studenters mentala hälsa (Liu et al. 2022). Att campusgrönområden enligt studien påverkar den akademiska prestationen kan i sig vara tillräckligt motiv för Akademiska Hus och andra fastighetsägare- och förvaltare av universitetscampus att satsa på utemiljön. Men att akademisk prestation även påverkar den mentala hälsan (Liu et al. 2022) är ytterligare ett motiv för Akademiska Hus att ta ansvar för social hållbarhet genom att investera i utemiljön.

För att möjliggöra detta är den modell som en del av respondenterna efterfrågar och tar upp att utemiljön ska ha en egen budget på samma sätt som byggnadsprojekt har. Detta gör att exempelvis en SFUU kan arbeta med projekt som främjar sociala värden inte behöver ha en geografisk eller verksamhetsmässig koppling till en specifik utbildnings- eller forskningsbyggnad. I stället kan helheten av ett campus arbetas med och förbättras till en lämplig plats för lärande och kunskap, mer än bara det som händer innanför byggnadens väggar. Utemiljön kommer med en mängd av sociala och ekologiska värden som på flera sätt kan vara komplement mot byggnadernas funktioner för de verksamheter som bedrivs på ett universitetscampus.

Trots att det är svårt att mäta har gröna och blå satsningar i utemiljön även ekonomiska kopplingar på flera sätt. I kapitel 3.2.4 om grönska på arbetsplatser framgår det från Jansson (2013) att livskvalitén blir högre, trivseln ökar och att kontorsarbetare är mer nöjda med deras prestationer om de har utsikt mot gröna miljöer. Förutom att ett universitet har ett stort antal anställda där campus är deras arbetsplats, kan campus likställas som arbetsplatsen för studenter. Det är där verksamheten till deras sysselsättning sker med seminarier, föreläsningar, övningar och studieplatser. I linje med det visade även enkätresultatet att utsikt mot natur, grönska och vatten var det som gav mest inspiration. Effektiviteten för de verksamheter som bedrivs av campusbesökare kan således förbättras genom välutformad grönska vilket har ekonomiska fördelar.

Förutom indirekta effekter av att grön integrering ger ekonomiska fördelar kan det även finnas direkta fastighetsvärdehöjande effekter av att ett campus är grönt. För småhus med närhet till parker eller vatten låg fastighetsvärdet sex till elva procent högre.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

Universitetscampus kan tänkas ha liknande positiva effekter, åtminstone inte motsatt. I campus LTH Lunds fall, liksom många andra campus, är dessutom parker integrerade i fastigheten i sig.

Den modell som i dagsläget inte behöver någon vidare omarbetning i organisationen är grön växling. Den har sina styrkor i att den både ger ekonomisk vinst, minskar incitament att ta bil till campus som är positivt ur klimatperspektiv och att den kan lediggöra parkeringsytor när parkeringstrycket minskar, vilket går även i linje med Hajrasouliha och Ewing (2016) studie som förespråkar att minska parkeringsytorna. Det kan på så vis skapas självfinansierande sociala eller ekologiska nyttor på de platser som parkeringsplatserna lediggör. I8 påpekar dock att det krävs kunskap och förståelse om metoden och att just det behöver förbättras. Sätter man grön växling i system finns det vinster att enkelt hämta, men det krävs att det görs med en tydlig strategi om genomförandet och syftet.

Sammanfattningsvis kan det argumenteras för att Akademiska Hus finansieringsmodeller kan förbättras för projekt i utemiljön. Genom att i företaget värdesätta sociala och ekologiska värden mer och att i vissa fall frångå ekonomiska lönsamhetskrav finns det stora sociala och ekologiska vinster att göra. Med en separat budget för utemiljöprojekt kan man undvika ineffektiva diskussioner med hyresgästen om utemiljöns utformning och öka den effekten av åtgärder man faktiskt gör på campus. Slutligen kommer det ner till prioriteringar och vilka ideal som företaget vill ska återspeglas från samhället i och med dess statliga ägandeform.

### 6.9 Förändringsarbete

Att det pågår ett arbete inom AH som syftar åt att separera projektprocesserna och finansieringsmodellerna för just inomhusprojekt och utomhusprojekt lär vara fördelaktigt i termer av att kunna ta helhetsgrepp i utemiljön. Rekryteringen av ytterligare två SFUU likaså, vilket stärker AH:s hållning som en ansvarsfull aktör inom hållbarhetsfrågor, liksom att de redan har tilltänkta, konkreta arbetsuppgifter med masterplaner. Vidare, för att alla medarbetare ska känna till de lokala campusmålbilderna kan det resoneras vara av stor vikt att masterplanerna är så närvarande vid vardagsbeslut att de fysiskt hänger på väggarna på kontoren eller blir en automatisk bakgrundsbild på intranätet.

Enligt bland annat Jansson (2013, s. 30) finns det ju även ekonomiska incitament med exempelvis grönska. Att ta stöd i det vid utformandet av nya finansieringsmodeller, såsom en separat budget för utemiljö, kan vara fördelaktigt av flera anledningar. I och med att en positiv ton föreligger hos majoriteten av respondenter angående att

### Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

finansiera projekt i utemiljön utan att koppla det till en direkt intäkt så fungerar det möjligtvis bättre i ett statligt ägt fastighetsbolag än i ett vinstmaximerande, privat fastighetsbolag. Så i linje med att personer i företagsledningen även betonade att AH ska agera affärsmässigt så kan ramverk som SROI vara fördelaktigt att använda, samtidigt som andra privata aktörer inom branschen enklare kan hoppa på samma tåg. Förslagsvis hade det kunnat göras genom att ha exempelvis SROI större än ett särskilt nummer som kravställning och inkludera tydliga beräkningar. Att på ett transparent sätt som möjligt redovisa sådana investeringar skulle kunna innebära större, positiva effekter på branschens klimatavtryck i sin helhet.

Det I8 nämner kring delning av utemiljöer med sjukhus går i linje med vad Boverket (2017) föreslår för att minska klimatavtrycket. Principerna som Boverket lyfter gäller inte minst utemiljöer, vilket hade kunnat systematiseras i en högre utsträckning inom Akademiska Hus bestånd, som en av Sveriges största parkförvaltare. Fördelaktigt hade varit att medarbetare med ett lokalt etablerat nätverk, kanske i roller som fastighetsförvaltare eller fastighetsutvecklare, får utrymme i arbetet att identifiera uteplatser eller element i utemiljön som hade kunnat nyttjas av fler, liksom arbetet att identifiera möjligheter för konvertering av lokaler till bostäder som I10 nämnde. Resultatet hade inte bara inneburit minskat klimatavtryck som Streijffert och Svensson (2022) påpekar, utan också skapat fler möten och ökat antalet socialiseringsprocesser mellan personer med olika bakgrund på campus.

I fallen där hyresgästen blockhyr lokalerna, som på LTH, och lärosätet i andra hand hyr ut delar av lokalerna till exempelvis serviceverksamheter hade det varit lyckosamt ifall dialog mellan fastighetsägare och hyresgästen förs om vilka andra hyresgäster som bör prioriteras på campus utöver universitetet och kärnkunden. Alternativet är ifall hyresmodellen kan ändras så att fastighetsägaren själva hyr ut till andra lämpliga, önskvärda verksamhetsdrivare på campus. En sådan åtgärd hade främjat skapandet av ett campus där hela livet får rum, vilket är en uttalad, avgörande fråga för AH.

## 7 Slutsats

*Slutsatsen återkopplar till frågeställningarna och då huvudfrågeställningen innehåller resonemang från delfrågeställning 1 till 3 så presenteras det först.*

### **D1 Vilka typer av campusmiljöer efterfrågas av studenter och tillfredsställer deras behov?**

Enkätresultatet redovisar för flera punkter som studenter anser att den fysiska utformningen på campus LTH Lund kan förbättras på. I dagsläget råder en neutral och likgiltig inställning till campus LTH Lund som helhet och det nyttjas som mer än bara en transportsträcka under framför allt de varmare månaderna om året. Huvudsakligen anser studenterna att fler sittplatser för umgänge och matkonsumtion behövs, tillsammans med fler uterum och livfulla parker att vistas i, större utbud av både mat, kvällsverksamheter och fler verksamhetstyper än idag samt hobbyverkstäder eller andra typer av tillhåll för studenter som skapar intresse att stanna kvar efter skolan. För att inspireras i de fysiska inomhusmiljöerna vid utblickar genom fönster vill somliga studenter åt urbana och estetiska, konstnärliga inslag, men den dominerande massan inspireras helst av natur och gröna och blåa inslag. I kapitlet med enkätresultat återfinns en mer utvecklad redogörelse för studenters önskningar och behov.

Studenternas behov kan även utläsas i tidigare forskning som menar att studenternas allt mer kort- och långvariga stressmoment bör tas på allvar och innebära att campus grönytor måste prioriteras och bli restaurativa miljöer. Campus grönområden har nämligen en effekt på studenters mentala hälsa, vilket i sig påverkar den akademiska prestationen. Den mentala hälsan för kvinnor påverkas positivt av nära kontakt med natur och grönområden för vila, medan huvudsakligen arealen av natur påverkar mäns mer. Med hänsyn till forskning som denna kan studenters behov tillgodoses bättre.

### **D2 Är Akademiska Hus campusmålbilder förenliga med studenternas behov och önskningar angående campus utemiljöer?**

Svårigheter finns att väga studenternas önskningar och målbilder om campus mot de långsiktiga och generella målbilderna som AH jobbar med såsom ett tryggt, inkluderande campus och så vidare. Enklare är det att jämföra konkreta och lokala målbilder där enkätresultaten gav en tydligare inblick.

Till övervägande del överlappar Akademiska Hus campusmålbilder med studenternas efterfrågan kring innehållet i campus utemiljöer. Både AH och studenterna delade målbilder om vad som behövs ändras, nämligen att gräsmattor och grönytor bör

### Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

omarbetas till livfulla parker, fler sittplatser för umgänge och matkonsumtion, mer estetisk belysning, mer konst samt fler platser för träning och hälsa. Vidare finns det belägg att tvivla på att AH inte fokuserar på att inkorporera vatten i olika former i den utsträckning som studenterna hade önskat.

Å andra sidan har både AH och LU uttryckt ett större fokus på att minska barriärerna mellan inne och ute än vad som framgår att studenterna vill enligt enkätresultaten. Däremot kan det inte uteslutas att studenterna inte skulle uppskatta detta för den anledningen.

Tolkas studenternas önskningar om campus som helhet kan även de anses gå i linje med Akademiska Hus nationella och generella målbilder, såsom att skapa trygga, inkluderande och livfulla campus. AH nämner nämligen att de eftersträvar ett campus där folk vill stanna kvar, möten i uterummen sker genom att ett brett utbud av aktiviteter för olika typer av individer erbjuds och livfulla bottenvåningar med olika verksamhetstyper finns. Skulle studenternas önskningar uppfyllas hade flertalet, om inte samtliga, av dessa mål samtidigt uppfyllts.

### **D3 Främjar Akademiska Hus arbetsprocesser och finansieringsmodeller skapandet av sociala nyttor i utemiljöer?**

Endast i en liten utsträckning kan det påstås att AH:s arbetsprocess och finansieringsmodeller är förenliga med skapandet av sociala nyttor i utemiljön. I dagsläget finns det en handfull olika finansieringsmodeller som kan användas vid åtgärder i utemiljön, där majoriteten av dem anses onaturliga eller krystade. Huvudsakligen beror det på att de kräver en direkt ekonomisk intäkt kopplad till sig så att ingen omotiverad ekonomisk förlust förekommer vid investeringen.

De vanligaste finansieringsmodellerna för investeringar i utemiljön var hyreshöjning, grön växling, som del av projektbudgeten eller ger identifierade risker, såsom översvämningar, motiv för investeringar. Av dessa ansågs den sistnämnda samt grön växling vara mer lyckade än de andra, där grön växling innebar att parkeringsavgifter höjs för att finansiera åtgärder i utemiljön. Åtgärden kan då realisera ökade intäkter, samt att färre tar bilen till campus, vilket i sin tur leder till att parkeringsytorna frigörs för annat, vilket kan bidra till fler blågröna projekt eller biologisk mångfald. Däremot går det inte att alltid göra såhär i längden och dess positiva konsekvenser kan inte garanteras på förhand. Att identifiera en risk, såsom översvämning, för att motivera investeringar i utemiljön kan innebära begränsade möjligheter för att göra helhetsingrepp i utemiljön då de måste vara fysiskt kopplade till risken.

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

Arbetsprocessen skiljer sig likaså runt om i landet i termer av huruvida en SFUU deltar i projekt kring utemiljön eller inte, vilket resulterar i att hänsyn till värdena i utemiljön riskerar att minska. Då arbetsprocessen är starkt sammanflätad med val av finansieringsmodell blir satsningar i utemiljön i sin helhet svår genomförbara, exempelvis för medarbetare med uppdrag att utveckla utemiljöer men som inte ens känner till alla finansieringsmodeller som finns.

Det framhålls att de orter med eldsjälarna till medarbetare som brinner för särskilda frågor kan gå i mål med projekt och möjliggöra skapandet av hållbara utemiljöer. Likaså har utemiljöprojekt med delad finansiering, såsom terrasserna runt sjön Sjön på campus LTH Lund, varit framgångsrika och uppskattade av studenter. I dagsläget finns en avsaknad på systematiskt och aktivt arbete för att förverkliga några av de sociala nyttorna på campus, såsom månggrytmik. Slutligen kan den nationella kunskapsspridningen av lyckade utemiljöprojekt påstås vara låg. I sin tur innebär det att det går ut över skapandet av socialt hållbara utemiljöer.

### **H1: Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?**

Det finns säkerligen flera faktorer som påverkar skapandet av sociala nyttor i utemiljön. På campusmark och i en fallstudie som denna har finansieringsmodeller, arbetsprocess och skillnader i studenters och fastighetsbolagets campusmålbilder identifierats som de tydligaste och dessutom varit tillgängliga att undersöka. Att studenterna är likgiltiga eller neutrala till campus LTH Lunds utemiljöer som helhet verkar, av att döma resultatet, delvis bero på att investeringar i den åsidosatts på grund av att bristande finansieringsmodeller.

Framträdande var att både en diskussion och arbete pågår inom fastighetsbolaget för att möjliggöra helhetsingrepp i utemiljön och förenkla satsningar på hållbarhetsvärden i campus utemiljöer.

Efter en analys av detta pågående förändringsarbete samt resultatet av intervju- och enkätstudien kan några metoder nämnas som särskilt betydelsefulla för att skapa socialt hållbara utemiljöer. För att nå detta är en förändrad, separerad arbetsprocess och finansieringsmodell av utemiljöprojekt från byggprojekt central. Som grund är det fördelaktigt att skapa en separat budget för utemiljöprojekt som medarbetare som driver utemiljöprojekt kan använda sig av. I de fall det lämpar sig hade grön växling, delad finansiering med hyresgästen eller andra fastighetsägare samt identifierade risker,

## Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

såsom översvämningar, som ger motiv för investeringar kunnat finansiera utemiljöprojekt.

Angående arbetsprocessen bidrar två nya tillskott av SFUU till att fokuset på utemiljöer ska öka. I projekt som delvis berör utemiljön är det av stor vikt att personer som SFUU eller liknande kompetenser systematiskt integreras i tidiga projektskedan så att utemiljön tas till hänsyn, innan det är för sent. Vidare kan omarbetade masterplaner, som ger en bättre bild av campus och dess utemiljöer som helhet och omfattar fler hållbarhetsperspektiv, vara en fördelaktig förändring om den blir användbar i vardagen för alla medarbetare. Många bäckar små gäller i högsta grad för att utemiljön ska utvecklas strategiskt ur ett långsiktigt perspektiv. Projekt i linje med masterplanen kan godkännas på lägre beslutsnivåer än tidigare och bedömas ur olika hållbarhetskriterier. Ifall ramverk som exempelvis SROI, som konverterar sociala nyttor till ekonomiska termer, ingår i hållbarhetskriterierna så kan en högre affärsmässig nivå uppnås. Att nyttja sådana ramverk kan ge ringar på vattnet och fungera som inspiration till privata företag som behöver mer ekonomiska motiveringar och marknadsmässighet, ju mer transparenta Akademiska Hus investeringar är.

Liksom AH respondenterna antyder finns ingen regelbunden eller etablerad kontakt med studenter i dagsläget, vilket till viss del grundar sig i att vissa lärosäten förespråkar att själva ha studentkontakten. När det däremot är möjligt med studentkontakt är det att föredra att låta studenter ta ställning till campus som helhet, då det kan ge några värdefulla pusselbitar för hur campusutvecklingen ska fortlöpa, exempelvis via enkäter. Vidare kan även specifika projekt gynnas av underlag av åsikter från studenter för att fungera som vägledning eller stöttning för olika beslut. Workshops eller enkäter är exempel på former för hur insamling av sådant underlag kan gå till. När studenter bara tar ställning till konkreta, i närtidsprojekt och en begränsad frågeställning är det större chans att tidsperspektivet tillgodoses och studenter hinner se någon skillnad innan studietiden är över.

Av att döma de tydliga samhällsansvar som Akademiska Hus ständigt tar och vill fortsätta med, ligger dessa förändringar i tiden. Inte minst under en aktuell klimatkris, i tider då unga personers mentala hälsa speglar en negativ utveckling och hållbarhetsfrågor överlag inte prioriteras tillräckligt. Forskning visar på stora fördelar som inte direkt innebär ekonomiska intäkter, men pengar slängs inte i sjön(Sjön). De investeringar som resulterar i värden som inte går att mäta rent ekonomiskt resulterar i andra hållbarhetsvärden som samtiden behöver. Dessutom, då hållbarhet värderas allt högre så kan en ansvarsfull hållbarhetsaktör med större och större trygghet vila på att de långsiktiga fastighetsvärdena ökar på grund av dessa investeringar.



Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

## Referenser

- Ahrne, G. & Svensson, P. (2015). *Handbok i kvalitativa metoder*. 2:a upplagan uppl.: Liber AB.
- Akademiska Hus (2023). *Års- och hållbarhetsredovisning 2022*. [https://www.akademiskahus.se/globalassets/dokument/ekonomi/ekonomiska-rapporter/akademiska\\_hus\\_arsredovisning\\_2022\\_sve.pdf#page=4](https://www.akademiskahus.se/globalassets/dokument/ekonomi/ekonomiska-rapporter/akademiska_hus_arsredovisning_2022_sve.pdf#page=4)
- Akademiska Hus (u.å.-a). Organisation.
- Akademiska Hus (u.å.-b). *Vår verksamhet*. <https://www.akademiskahus.se/om-oss/var-verksamhet/>
- Akademiska Hus & Lunds universitet (2020). *Norra campus utemiljö*. [https://www.akademiskahus.se/globalassets/dokument/syd/relaterade-dokument/norra-campus\\_utmiljo\\_mars-2020\\_slutversion.pdf](https://www.akademiskahus.se/globalassets/dokument/syd/relaterade-dokument/norra-campus_utmiljo_mars-2020_slutversion.pdf)
- Alvehus, J. (2013). *Skriva uppsats med kvalitativ metod - En handbok*. Liber AB.
- Bellander, G. (2005). BLANDSTADEN - ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling? Boverket & Formas. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf>
- Bohm, P. (1983). *Att mäta efterfrågan på kollektiva tjänster : två fullskaleundersökningar av nya busslinjer respektive offentlig statistik*. Stockholm : Statens råd för byggnadsforskning : Sv. byggtjänst (distr.), 1983 ; (Stockholm : LiberTryck).
- Boverket (2017). Skolans nya plats i staden.
- Boverket (2023). Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.
- Bucht, M. (2006). *Markanknutna gemensamma nyttigheter: En analysmodell för byggande, underhåll, användning och finansiering*. Diss. Kungl. Tekniska Högskolan
- Coulson, J., Roberts, P. & Taylor, I. (2015). The future of the campus: Architecture and master planning trends. *Perspectives: Policy and Practice in Higher Education*. doi:Jonathan Coulson, Paul Roberts & Isabelle Taylor
- Finansdepartementet (2020). En taxonomi för hållbara investeringar.
- Gulwadi, G. B., Mishchenko, E. D., Hallowell, G., Alves, S. & Kennedy, M. (2019). The restorative potential of a university campus: Objective greenness and student perceptions in Turkey and the United States. *Landscape and Urban Planning*, Volume 187, ss. Sidorna 36-46. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2019.03.003>
- Hajrasouliha, A. H. (2017). Master-planning the American campus: goals, actions, and design strategies. doi:10.1057/s41289-017-0044-x;
- Hajrasouliha, A. H. & Ewing, R. (2016). Campus Does Matter. *PLANNING FOR HIGHER EDUCATION JOURNAL*, Volume 44 Number 3
- Haugen, K. & Cavenius, H. (2020). Social Return on Investment (SROI) inom stadsplanering och byggd miljö. *RISE rapport 2020:69*. <https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/Social%20Return%20on%20Investment%20%28SROI%29%20inom%20stadsplanering%20och%20byggd%20milj%C3%B6%20-%20Rapport%20%28002%29.pdf>.

- Henninge, Å. (2016). Från bevarande till hållbar stadsplanering. *Fastighetsnytt.se*. <https://www.fastighetsnytt.se/samhallsbyggnad/stadsutveckling/fran-bevarande-till-hallbar-stadsplanering/>
- Houlden, V., Jani, A. & Hong, A. (2021). Is biodiversity of greenspace important for human health and wellbeing? A bibliometric analysis and systematic literature review. *Urban Forestry & Urban Greening*, 66. doi:10.1016/j.ufug.2021.127385
- Jansson, M. P., Agneta; Östman, Lisa (2013). *Hela staden - argument för en grönblå stadsbyggnad*. Malmö: Movium.
- Keane, Å., Stenkula, U., Wijkmark, J., Johansson, E., Philipson, K. & Hård af Segerstad, L. (2018). EKOSYSTEMTJÄNSTER I STADSPLANERING - EN VÄGLEDNING.
- Knorr Skov, M. & Olsen, T. (2018). HÅLLBAR STADSUTVECKLING KRÄVER BRA TRAFIKLÖSNINGAR – BÅDE UNDER OCH OVAN JORD. <https://www.cowi.se/insights/stadsutveckling--under-och-ovan-jord.>
- KTH (2021). Hållbar utveckling. <https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/hallbar-utveckling-1.350579>
- Liu, W., Sun, N., Guo, J. & Zheng, Z. (2022). Campus Green Spaces, Academic Achievement and Mental Health of College Students. *Int J Environ Res Public Health*, 19(14). doi:10.3390/ijerph19148618
- Lunds universitet (2020). Totalbudget för Lunds universitet 2020.
- Lunds universitet (2022). Lokalförsörjningsplan 2022. [https://www.medarbetarwebben.lu.se/sites/medarbetarwebben.lu.se/files/2022-05/311881 Lokalf%C3%B6rs%C3%B6rjningsplan%202022%20.pdf](https://www.medarbetarwebben.lu.se/sites/medarbetarwebben.lu.se/files/2022-05/311881_Lokalf%C3%B6rs%C3%B6rjningsplan%202022%20.pdf).
- McDonald-Yale, E. & Birchall, S. J. (2021). The built environment in a winter climate: improving university campus design for student wellbeing. doi:Eden McDonald-Yale & S. Jeff Birchall
- Naturvårdsverket (u.å.). Hållbar stadsutveckling. <https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktygslada/sustainable-development/hallbar-utveckling-1.350579>
- Olsson, K. & Nilsson, D. (2014). *Det förflutna i framtidens stad : tankar om kulturarv, konsumtion och hållbar stadsutveckling*. Nordic Academic Press.
- Parker, P., Delshammar, T. & Johansson, M. (2012). Planning for appropriation: public space led development to integrate a fragmented city. <https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1419971/FULLTEXT01.pdf>
- Peker, E. & Ataöv, A. (2019). Exploring the ways in which campus open space design influences students' learning experiences. doi:<https://doi.org/10.1080/01426397.2019.1622661>
- Pinsonneault, A. & Kraemer, K. L. (1993). Survey Research Methodology in Management Information Systems: An Assessment. *Journal of Management Information Systems*, Vol. 10 (Issue 2).
- Regeringskansliet (u.å.). Akademiska Hus Aktiebolag (Akademiska Hus).

- 
- Saunders, M., Lewis, P. & Thronhill, A. (1997). *Research Methods for Business Students*. Prentice Hall.
- SCB (u.å.). Studenter och examina i högskoleutbildning på grundnivå och avancerad nivå.
- Seckin, N. P. (2018). Environmental control in architecture by landscape design. doi:10.5505/itujfa.2018.90022
- Stenfors, C. (2018). Naturliga vägar till mänsklig, social och ekologisk hållbarhet. *Socialmedicinsk tidskrift*, 2/2018.
- Strand, E. & Sundmark, D. (2022). *Värde, effektivitet och strategi – Hur kan en digital tvilling bidra till fastighetsföretagande?* Diss. Lund, Sverige: Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet. <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9086764&fileId=9089354>
- Streijffert, J. & Svensson, E. (2022). *Föråldrad lagstiftning och traditionell bransch - hur kan fastighetsbranschen bemöta utmaningarna med delade ytor?* Diss. Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet. <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9084616&fileId=9084634>
- Sweden Green Building Council (u.å.). Vad är EU:s gröna taxonomi? <https://www.sgbc.se/utveckling/eu-taxonomi/vad-ar-eus-grona-taxonomi/>.
- The SROI Network (2012). A guide to Social Return on Investment. <https://static1.squarespace.com/static/60dc51e3c58aef413ae5c975/t/60f7fa286b9c6a47815bc3b2/1626864196998/The-SROI-Guide-2012.pdf>.
- Trost, J. (2007). *Enkätboken*. Studentlitteratur AB.
- Universitetskanslersämbetet (2023). Finansiering av högre utbildning och forskning.
- University, C. (u.å.). *The Hub*. <https://www.coventry.ac.uk/life-on-campus/social-and-learning-spaces/the-hub/>
- Yin, R. K. (2014). *Case study research : design and methods*. 5th uppl. Los Angeles: SAGE.

## Bilaga1

### Intervjufrågor

#### Akademiska Hus

1. Berätta om dig själv och din yrkesroll.
2. Kortfattat, på vilket sätt ingår campus utemiljöer i ditt arbete?
  - a. Hur ser den generella arbetsprocessen ut för de projekt du känner till där utemiljön utvecklas?
  - b. Utöver vad kommun och lagrum säger; vem planerar, bestämmer och tar ansvar för åtgärder som berör utemiljön idag?
3. Ifall kostnaderna är på väg att överskrida budgeten i ett projekt, vad prioriteras normalt sett bort?
  - a. En generell uppfattning föreligger om att det ofta dras in på satsningar i utemiljön, delar du den upplevelsen?
  - b. När i arbetsprocessen/projekt görs detta och av vilka anledningar?
  - c. Behövs det omtag för att utemiljöerna ska prioriteras i projekt enligt dig, och i så fall vilka?
4. Utifrån dina erfarenheter i projekt som berört campus utemiljö, hur har åtgärder i utemiljön finansierats? Alltså, vilka finansieringsmodeller finns för projekt i utemiljöer?
  - a. Finns det något vanligare eller ovanligare sätt?
  - b. Finns det något mer eller mindre lyckat sätt för att kunna ta helhetsgrepp i utemiljön i områden som inte ligger precis vid entréer och byggnader?
  - c. Kan du komma på bättre finansieringsmodeller som inte är implementerade i nuläget? Eller andra förändringar som hade underlättat?
  - d. Ramverket SROI, ESG och EU-taxonomin styr bolag åt att en grön klimatomställning. De verkar på olika sätt för att sociala o ekologiska värden ska belysas och konverteras till ekonomiska termer. Ser du att dessa eller andra kan närvara och utgöra stöd för framtida finansieringsmodeller i fastighetsbolaget? På vilket sätt i så fall?
5. Strategin 2023-25 och många campusplaner kommunicerar vikten av levande, inspirerande och trygga campusmiljöer bla. Vilka campusmålbilder jobbar AH efter i utemiljön? Har du konkreta exempel på utemiljösatsningar som försöker uppnå målbilderna?

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

- a. Hur följs målen upp/hur ser ni till att målen om utemiljö implementeras på våra campus?
  - b. Till hur stor utsträckning tycker du att campusmålbilderna uppnås på LTH:s nuvarande campus utemiljöer i Lund? Varför tror du det och finns det planer på förändringar?
  - c. Några sociala nyttor som nämns i forskning kring ideala campusmiljöer är lärandemiljöer utomhus, samtidskonst/offentlig konst, en bra mix av urbana och gröna inslag, mångrytmisk stadsplanering (campus används under alla årstider, klockslag och bjuder på olika tempon). Dessa har kopplingar till ökad trivsel och studieupplevelse på campus. Vilka ekologiska / sociala nyttor anser du AH fokuserar mycket på? Alltså, finns det några särskilda som belyses?
  - d. Campus grönska och campusbostäder var 2 av 7 faktorer som mättes ha positiv påverkan på examensfrekvens och kvarhållandet av förstaårselever. Jobbar ni med just dessa två värdena och i så fall hur? Hur ser AH på uppförandet av campusnära bostäder?
  - e. Övriga verksamheter: hobbyverkstäder, lånegarderob, restauranger o barer med kvällsöppet etc.
6. Då AH och LU redan är ägda av invånarna har skattemedlen redan betalats: därav kan det påstås på sin plats att integrera planering för kollektiva nyttigheter. Hur ställer sig AH till detta? Och du själv?
  7. Hur ser du på enkätresultat generellt?
  8. Engagerar ni studenter i ert arbete med utformning av utemiljöer? Hur? (Skickar ni ut enkäter/kundundersökningar till studenter?)
  9. Vilka effekter tror du att det ger ifall studenter engageras mer?

**Lunds universitet**

1. Berätta om dig själv och din yrkesroll.
2. Kortfattat, på vilket sätt ingår utveckling av utemiljöer i ditt arbete.
3. Beskriv gärna översiktligt hur Lunds universitet/LU Byggnad jobbar med utveckling av campus utemiljöer, om det på något sätt görs? Vad är ert ansvar och Akademiska Hus ansvar?

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

- a. Hur ser arbetsprocessen ut i projekt där ni utemiljön påverkas?
  - b. Om budget överskrids i ett projekt som på något sätt inkluderar utemiljön, vilka åtgärder stryks först?
  - c. Hur ser ert långsiktiga samarbete ut med AH angående utveckling av campus utemiljö? Bland annat upprättas väl campusplaner tillsammans med fastighetsägare, kommun osv.
4. Hur viktigt är det för LTH och LU hur utemiljön är utformad?
    - a. Har ni åsikter kring vad som utemiljön ska innehålla/se ut? På vilket sätt kan ni påverka utemiljön?
    - b. Ni betalar ju endast för lokalerna invändigt och inte utvändigt. Är det en rimlig hyresmodell för er och vad är dina tankar om det? Finns det några problem med den modellen?
  5. Har ni målbilder kring campus utemiljön och hur det dessa ut om så är fallet, vad står i fokus?
  6. Hur följs målen upp/hur ser ni till att målen om utemiljö implementeras på campus LTH i Lund?
  7. Till hur stor utsträckning tycker du att campusmålbilderna uppnås på LTH:s nuvarande campus utemiljöer i Lund? Varför tror du det och finns det planer på förändringar?
  8. Campus grönska och campusbostäder var 2 av 7 faktorer som mättes ha positiv påverkan på examensfrekvens och kvarhållandet av förstaårselever. Jobbar ni med just dessa två värdena och i så fall hur?
  9. Några sociala nyttor som nämns i forskning kring ideala campusmiljöer är lärandemiljöer utomhus, samtidskonst/offentlig konst, en bra mix av urbana och gröna inslag, mångrytmisk stadsplanering (campus används under alla årstider, klockslag och bjuder på olika tempon). Dessa har kopplingar till ökad trivsel och studieupplevelse på campus. Jobbar ni med dessa värden och isåfall hur?
  10. Hur brukar projekt som berör utemiljöer finansieras, och av vem?
  11. Vilka fördelar och nackdelar ser ni på Lunds universitet/LU Byggnad med projekt som görs genom delad finansiering?

Hur främjas skapandet av sociala nyttor i campus utemiljöer?

---

- a. Är det en modell ni kan tänka er göra i andra projekt (utöver Sjön Sjön)? Har den gjorts i andra projekt, dvs där LU själva gått in med pengar?
12. Kan du komma på bättre finansieringsmodeller som inte är implementerade i nuläget? Eller andra förändringar som hade underlättat?
13. Då AH och LU redan är ägda av invånarna har skattemedlen redan betalats: därav kan det påstås på sin plats att integrera planering för kollektiva nyttigheter. Hur ställer sig LU till detta och du själv?
14. Vem ska betala för kollektiva nyttigheterna på statligt ägd allmän platsmark eller offentliga rum, dvs sådan AH äger?
15. Hur ser du på enkätresultatet generellt?
16. Engagerar ni studenter i ert arbete med utformning av utemiljöer? Om ja, på vilket sätt?
17. Vilka effekter tror du att det ger ifall studenter engageras mer?