

Sammanfattning

Städer spelar en stor roll för att uppnå en hållbar utveckling och lokalsamhället är ett viktigt perspektiv att beakta för hållbar förändring. Fastighetsutveckling kan därmed bidra till utvecklingen av hållbara städer. För att detta ska kunna genomföras behöver hållbar utveckling integreras i processen för fastighetsutveckling. Genom att integrera hållbar utveckling i fastighetsutvecklingsprocessen kommer det inte längre enbart vara en teknisk och fysisk process för att producera och leverera byggnader, utan även en social process som styrs av ekonomiska, sociala och politiska intressen samt miljöhänsyn. För att fullt förstå detta är det viktigt att inte bortse från de institutionella ramarna inom vilka fastighetsutvecklingsprojekt verkar samt även vilka sociala strukturer som existerar inom ramarna. Det stora antalet aktörer som kan involveras i fastighetsutvecklingsprojekt gör det viktigt att definiera vilka dessa aktörer är och hur de relaterar till varandra; vilka roller har de, vilka strategier och intressen finns i det specifika projektet. Dessa aktörer kan definieras som de olika intressenter som involveras i fastighetsutvecklingsprocessen. Studier inom stadsutveckling definierar ofta intressenter som medborgare eller lokalsamhället, medan det inom projektledning antas ett bredare perspektiv. Oberoende av vilken definition som används, är det främsta syftet med dessa studier att identifiera och analysera de olika intressentgrupper som finns för ett specifikt projekt samt de organisationer och individer som har ett särskilt intresse för eller kan påverkas av stadsutvecklingsprojektet. Genomförandet av fastighetsutvecklingsprojekt involverar och påverkar således ett stort antal intressenter, som alla har olika intressen, behov och krav, och som alla har möjlighet att påverka projektet både i positiv men också i negativ riktning. Detta innebär att bristfällig förvaltning av intressenternas olika behov och krav kan leda till konflikter gällande genomförandet av projektet. Lokalsamhällets åsikter om ett specifikt projekt har visat sig vara särskilt viktiga att ta hänsyn till vid planering och placering av ett fastighetsutvecklingsprojekt. Olika intressenter har olika krav och ett specifikt projekt kan således vara till fördel för en intressentgrupp och på samma gång ha en negativ påverkan på en annan grupp. Att ta tillvara på och förvalta de olika intressentgruppernas behov och oro, och samtidigt balansera deras olikheter, konflikter och maktrelationer genom en intressentdeltagandeprocess blir därmed avgörande för ett lyckat genomförande av hållbara fastighetsutvecklingsprojekt. Syftet med denna forskning var att förvärva en djupare förståelse för intressentdeltagande i tidiga skeden av fastighetsutvecklingsprojekt samt att bidra till begreppsbyggnaden för intressentdeltagande i fastighetsutvecklingsprocessen. En kvalitativ forskningsstrategi valdes med fallstudier och deltagande aktionsforskning som de främsta forskningsmetoderna. Syftet med fallstudierna och deltagande aktionsforskning som forskningsmetoder var att etablera forskningens fokus och sätta grunden för den teoretiska diskussionen. Fyra fallstudier

genomfördes, varav två genom deltagande aktionsforskning. Resultaten visar att intressentdeltagande är en framväxande strategi och att ett proaktivt förhållningssätt till intressentdeltagande återfinns främst på individnivå men genomsyrar inte hela organisationen. Det har gjorts försök att implementera samarbetsformer för att involvera olika intressenter i fastighetsutvecklingsprojekt, från externa samtal med privata aktörer och samhällsgrupper till interna samtal för att koordinera de olika intressena från myndigheter och kommuner. Det är tydligt att kommuner följer Plan- och bygglagens krav på att koordinera och förvalta lokalsamhällets intressen i den formella planeringsprocessen. Fastighetsutvecklare är dessutom beroende av den lagstiftade processen för att involvera lokalsamhället i processen. Avsaknad av tydliga riktlinjer i lagen gällande intressentdeltagandeprocessen medför dock att kommuner och även fastighetsutvecklare driver dessa processer, enligt eget initiativ, parallellt med de lagstiftade kraven. Dessa proaktiva åtgärder är ett resultat av kommunala initiativ och gemensamma åtaganden mellan kommun, fastighetsutvecklare och lokalsamhället i att driva intressentdeltagandeprocesser. Från fastighetsutvecklarens perspektiv är det projektledarens ansvar att identifiera och förvalta de olika intressen som kan påverka projektet. Enligt fastighetsutvecklare är det då viktigt att involvera de boende och lokalsamhället i planeringen. Om detta inte görs kan ett missnöje gällande planerna uppstå och leda till motstånd för projektet. Det är då dessutom viktigt att den formella planeringsprocessen kan balansera och koordinera de olika intressena från fastighetsutvecklare, lokalsamhället och andra intressenter.

Fastighetsutvecklingsprojekt är komplexa och på grund av kraven på hållbar utveckling som svar på klimatförändringar, behöver de olika offentliga, privata samt frivilliga sektorernas roller utökas. Olika sektorer behöver samarbeta för att gemensamt finna lösningar som tar tillvara behov och krav från olika intressenter. En samarbetsstrategi gällande intressentdeltagande som kombinerar resurser från de offentliga, privata samt frivilliga sektorerna kommer att krävas. I denna avhandling definieras intressentdeltagande som en process genom vilken intressenter identifieras, deras intressen och behov tas tillvara, samt strategier för deltagande implementeras och utvärderas. Från resultaten blev det tydligt att det krävs en strategi för intressentdeltagande i organisationer som arbetar med fastighetsutveckling. Denna avhandling visar hur teorier och strategier om intressenthantering kan bidra till teorier om deltagande. Ett systematiskt tillvägagångssätt kan skapas genom att kombinera de två teoretiska perspektiven, vilket i sin tur kan stärka samarbete och integrering av relevanta intressenter i beslutsfattandeprocessen. Denna systematisering av intressentdeltagande har dessutom potential att bidra till mer välgrundade beslut. Det som dock blir avgörande för att säkerställa att hållbar förändring och ett effektivt intressentdeltagande kan äga rum, är organisationsförändring, institutionalisering av intressentdeltagande som strategi, samt engagemang inom fastighetsutvecklingsorganisationen.