

Att värdera social och miljömässig påverkan av stadsbyggnadsinvesteringar

Resultat och lärdomar från användning av metoden Social Return on Investment (SROI) i två fallstudier i Göteborg

September 2021



ATT VÄRDERA SOCIAL OCH MILJÖMÄSSIG PÅVERKAN AV STADSBYGGNADSVINVESTERINGAR

Resultat och lärdomar från användning av metoden Social Return on Investment (SROI) i två fallstudier i Göteborg

September 2021

Författare:

Carl-Johan Karlsson, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad

Dag Magnusson, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad

Håkan Cavenius, enheten Uppkopplat Samhälle, RISE Research Institutes of Sweden

Joanna Fehler, Socialförvaltningen Hisingen, Göteborgs Stad

Katarina Haugen, enheten Stadsutveckling, RISE Research Institutes of Sweden

Stefan Molnar, enheten Stadsutveckling, RISE Research Institutes of Sweden

Kontakt:

Dag Magnusson,

Göteborgs Stad

Telefon: 031-3681505

E-post: dag.magnusson@sbk.goteborg.se

Håkan Cavenius,

RISE Research Institutes of Sweden

Telefon: 073 065 18 93

E-post: hakan.cavenius@ri.se



Göteborgs
Stad



Innehåll

Inledning	4
Problemformulering.....	4
Syfte och målgrupp.....	4
Om metoden Social Return on Investment (SROI).....	5
Hur rapporten har tagits fram.....	5
Rapportens upplägg.....	6
Arbetet i Göteborg påbörjas: förstudiefasen	7
Projektet startar.....	7
Tematiska arbetsgrupper skapas.....	7
Intervjuer med experter i kommunen.....	8
Valet av SROI som analysmetod.....	8
SROI-analysen avgränsas.....	8
SROI-analys på fördelning av lägenhetsstorlekar i Backaplan	12
Bakgrund till att fördelning av lägenhetsstorlekar valdes.....	12
Steg 1. Fastställa analysens omfattning och intressenter.....	15
Steg 2. Kartlägga insatser, aktiviteter, prestationer och effekter.....	22
Steg 3. Mäta/uppskatta effekterna.....	28
Steg 4. Fastställa påverkan.....	29
Steg 5. Värdera och beräkna SROI-värdet.....	30
Steg 6. Redovisa, använda och förankra.....	30
SROI på gång- och cykelbro över Göta Älv	32
Bakgrund.....	32
Steg 1. Fastställa analysens omfattning och intressenter.....	33
Steg 2. Kartlägga insatser, aktiviteter, prestationer och effekter.....	34
Steg 3. Mäta/uppskatta effekterna.....	36
Steg 4. Fastställa påverkan.....	38
Steg 5. Värdera och beräkna SROI-värdet.....	38
Steg 6. Redovisa, använda och förankra.....	38
Lärdomar och fortsatta forskningsfrågor	40
Utmaningar.....	40
Tankar om framtida användning av SROI-metodiken.....	42
Referenser	44

Inledning

Problemformulering

Idag är det ingen konstig sak att hävda att investeringar i markanvändning och byggd miljö påverkar människa, miljö och klimat. Det är kutym för svenska kommuner att analysera och planera för sociala och miljömässiga utfall. Samtidigt har många kommuner svårt för att handla i linje med sina kunskaper och planer eftersom det inte är något som lönar sig utifrån dagens ekonomiska kalkyler. Sådana kalkyler tar i regel upp saker som kostnader för markexploatering och intäkter från försäljning av fastigheter, byggnader och anläggningar. Men de innefattar i regel inte långsiktiga ekonomiska vinster och förluster kopplade till sociala och miljömässiga utfall.

På ett internationellt plan finns det idag många exempel på studier som har monetariserat, det vill säga satt kronor och ören på, sociala och miljömässiga utfall (Haugen & Cavenius, 2020). Inte minst sker detta med hjälp av kostnads-intäktsanalyser och kostnadseffektivitetsanalyser. Däremot finns det inte några uppenbara exempel på svenska kommuner som regelbundet och systematiskt använder sådana analyser i sina stadsplaneringsprocesser.

En närliggande metod som har explicit fokus på just hur analysresultat används är metoden Social Return on Investment (SROI). SROI skiljer sig även från ovan nämnda metoder då den analyserar hur olika intressenter påverkas av en given investering och detta genom att involvera intressenterna i analysen. Dock har metoden bara i liten utsträckning använts i stadsplanering, inte minst i Sverige. Det är på denna punkt som den här rapporten vill bidra, nämligen genom att bidra med kunskaper om användningen av SROI i ett svenskt stadsplaneringssammanhang.

Syfte och målgrupp

Syftet med rapporten är att exemplifiera och diskutera hur SROI kan användas i svensk stadsplanering. Den gör detta genom att redogöra för två SROI-studier som genomfördes under åren 2019–2021 i Göteborgs stad inom ramen för projektet SIGURD. I den första studien genomfördes en SROI-analys inom ramen för omvandlingen av stadsdelen Backaplan i Göteborg, med specifikt fokus på att prognostisera effekterna av att fördela lägenhetsstorlekar på olika sätt i den framtida stadsdelen. I det andra fallet användes SROI för att prognostisera effekterna av att bygga en gång- och cykelbro över Göta Älv jämfört med att inte bygga någon alls.

Den huvudsakliga målgruppen för rapporten är kommunanställda som ska genomföra, eller delta i genomförandet av, SROI-analyser eller andra typer av samhälls- och kommunalekonomiska kalkyler inom stadsplanering. Rapporten redogör därför hur det gick till när de två SROI-analyserna genomfördes i Göteborg.

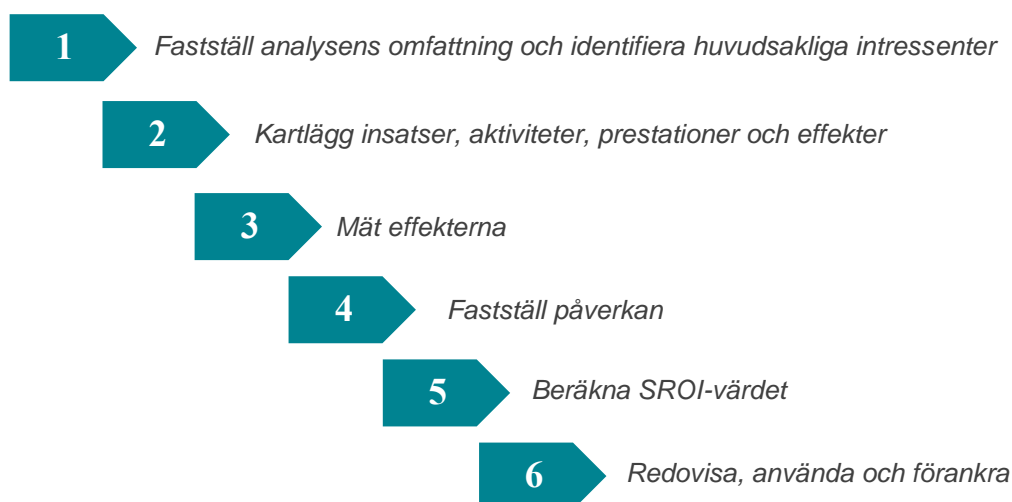
Om metoden Social Return on Investment (SROI)

Metoden SROI används för att bedöma den sociala och miljömässiga påverkan som en investering har haft, eller förväntas få, på olika intressenter (inklusive miljö och klimat). I den mån det är möjligt sätts även ett ekonomiskt värde på effekterna. De sociala och miljömässiga effekter som har kunnat monetariseras redovisas i form av en så kallad SROI-kvot (ekonomisk avkastning per investerad krona), samtidigt som övriga effekter redovisas i text och siffror, men då utan monetarisering (Hahn m.fl., 2016).

SROI används idag inom olika branscher och typer av organisationer, men enbart i viss mån med fokus på investeringar i byggd miljö. Vid genomförandet av en SROI följs ett antal principer och steg. SROI-principerna är:

- Involvera intressenter
- Förstå vad som förändras för intressenterna
- Värdera effekterna
- Inkludera bara det väsentliga
- Överdriv inte
- Var öppen och tydlig
- Få utfallet granskat

SROI-analysens sex steg är:



Hur rapporten har tagits fram

Den här rapporten har skrivits av en mindre projektgrupp med anställda vid Göteborgs stad och forskningsinstitutet RISE. Som bas för skrivprocessen användes underlag, mötesanteckningar och andra dokument som hade producerats under projektet (d.v.s. år 2019–2021). Vid genomförandet av SROI-analyserna deltog ytterligare medarbetare från respektive organisation, liksom en person från White arkitekter.

Rapportens upplägg

Rapporten är upplagd på följande vis:

Del 2. Förstudiefasen: i denna del beskrivs och diskuteras hur arbetet i Göteborg påbörjades. Avsnittet behandlar också hur det gick till när arbetet avgränsades till att fokusera på SROI som metod och Backaplan respektive gång- och cykelbro över Göta Älv som studieobjekt;

Del 3. SROI på fördelning av lägenhetsstorlekar i Backaplan: i denna del redogörs steg för steg för SROI-analysen av lägenhetsstorlekar i Backaplan varvat med praktiska lärdomar från arbetet;

Del 4. SROI på gång- och cykelbro över Göta Älv: i denna del beskrivs SROI-analysen av gång- och cykelbro över Göta Älv varvat med lärdomar från arbetet;

Del 5. I den här delen summeras lärdomarna från arbetet och framtida behov av forskning och utveckling identifieras.

Arbetet i Göteborg påbörjas: förstudiefasen

Projektet startar

Arbetet i Göteborg påbörjades i februari 2019 med det uttalade målet att ta fram en modell som staden kunde använda för att genomföra samhälls- och kommunalekonomiska analyser i sina stadsbyggnadsprocesser. Även om det fanns en öppenhet för exakt vilka processer det kunde röra sig om, låg fokus i första hand på detaljplaneskedet. I det här skedet var ingen specifik analysmetod i fokus, utan att detta val skulle växa fram genom ett undersökande arbete mellan projektparterna.

Projektledaren från Göteborgs Stad genomförde därför tidigt en lång rad möten och två workshops med representanter från olika kommunala förvaltningar och bolag. Mer specifikt var målet med dessa att resurssätta projektet, ta fram en tidsplan och försöka förstå deltagarnas motiv för sitt deltagande. Ett resultat av det här arbetet var att staden landade i området Backaplan, för vilket ett planprogram höll på att tas fram, som det första fallstudieobjektet för projektet.

Tematiska arbetsgrupper skapas

Som ett sätt att försöka förenkla kontakten med – och förankringen hos – stadens förvaltningar skapade projektledaren ett antal arbetsgrupper som hade ansvar för olika frågor, nämligen:

- Grupp 1) Attraktivitet;
- Grupp 2) Miljö;
- Grupp 3) Påverkan på olika målgrupper;
- Grupp 4) Hälsa och subjektivt välbefinnande;
- Grupp 5) Social sammanhållning;
- Grupp 6) Trygghet och säkerhet

Under sensvåren och sommaren 2019 genomförde en mindre projektgrupp bestående av projektledaren Göteborgs stad och några representanter från RISE ett antal workshops med respektive arbetsgrupp. Under en första workshop fick respektive grupp diskutera hur Backaplans tänkta utformning förväntades påverka den sakfråga som gruppen ansvarade för. Under en andra workshop fick respektive grupp prioritera vilka effektsamband som skulle kunna studeras närmare i Backaplan samt skissa på möjliga. Exempel på några effektsamband som lyftes av grupperna var:

- Kostnaderna och vinster med att samutnyttja friyta;
- Effekter av att bygga ett kulturhus;
- Effekter av fördelning av lägenhetsstorlekar
- Vinster och kostnader av att kommunen äger lokaler istället för hyr;
- Effekter av att utöka kopplingarna till omkringliggande områden.

Intervjuer med experter i kommunen

I nästa steg såg projektgruppen ett behov av att fördjupa de tankar och idéer som hade lyfts under workshopserien. Projektgruppen bestämde sig därför för att genomföra intervjuer med varje arbetsgrupp.

Först genomförde projektgruppen ”gruppintervjuer” (Frey & Fontana, 1991) med deltagare från varje arbetsgrupp. Under dessa fick vidareutveckla de resonemang som först under tidigare workshops. Dessa gav dock inte tillräckligt detaljerad information varför projektgruppen i nästa steg genomförde så kallade ”expertintervjuer” (Bogner m.fl., 2009) med enskilda medarbetare i Göteborgs stad som var experter på en given sakfråga.

Totalt genomfördes och analyserades 10 expertintervjuer under år 2019–2020. Intervjuerna fokuserade på stadens existerande analysmodeller samt vilka effektsamband som skulle kunna analyseras i Backaplan. Exempel på effektsamband som lyftes av intervjupersonerna var:

- Planerad grönytefördelningens ekonomiska konsekvenser;
- Hur en framtida stadsdelspark i Backaplan skulle påverka driftsekonomin av grönytor i andra delar av staden;
- De sociala och ekonomiska konsekvenserna av planerad fördelning av lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och prissättning;
- De ekonomiska konsekvenserna av arkitektonisk kvalitet samt;
- De ekonomiska konsekvenserna av satsningar på mobilitetsinfrastruktur.

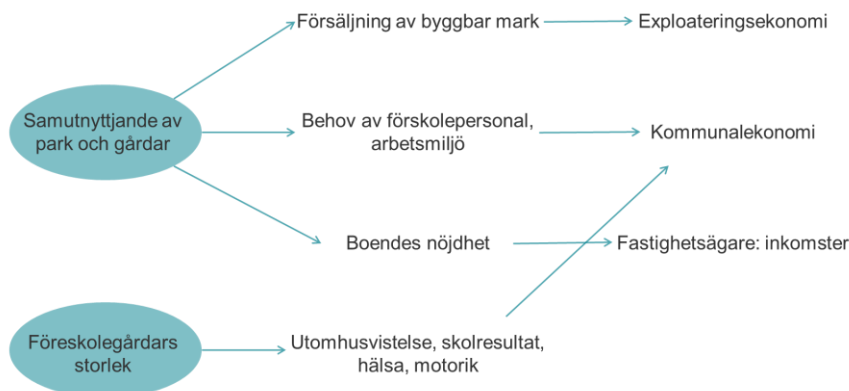
Valet av SROI som analysmetod

När arbetet hade pågått i ungefär ett år hade såväl intervjuer och workshops som genomgångar av tidigare genomförts för att försöka landa i en lämplig analysmetod för arbetet. Under början av år 2020 landade valet på metoden SROI (Social Return on Investment) (Hahn m.fl., 2016). Detta med hypotesen att SROI med sitt fokus på intressentinvolvering och implementeringsfrågor skulle passa stadsplaneringsprocessen väl.

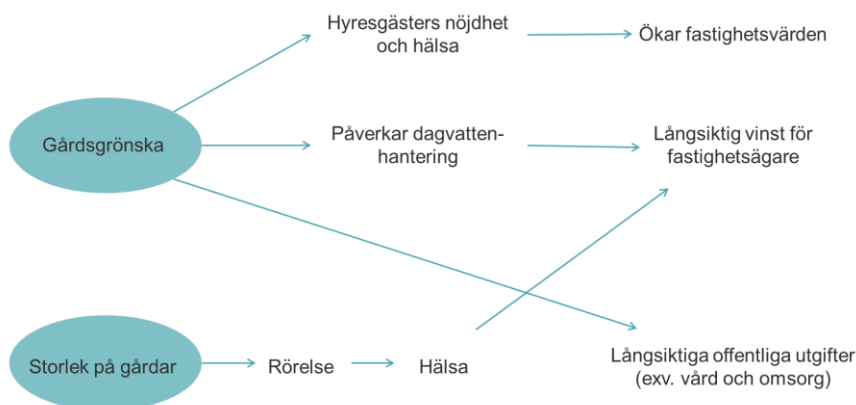
Snart genomförde deltagare från RISE och White en utbildning i SROI för stadens tjänstepersoner. RISE genomförde också litteraturöversikt som fokuserade på SROI i stadsplanering (Haugen & Cavenius, 2020).

SROI-analysen avgränsas

Under vårterminen 2020 fortsatte arbetet med att avgränsa analysen i Backaplan. Först genom att projektgruppen, baserat på de workshops och intervjuer som hade genomförts, formulerade ett tiotal så kallade förändringsteorier (eng. theory of change) (Hahn m.fl., 2016), det vill säga teorier om de förändringar som olika investeringar på Backaplan förväntades leda till i framtiden. Varje förändringsteori beskrevs i text samt illustrerades på en powerpoint-slide (för exempel, se Figur 1 och 2).



Figur 1: Exempel på effektkedja/förändringsteori för investeringen utomhusyta skola/förskola



Figur 2: Exempel på effektkedja/förändringsteori för investeringen gårdsgreńska och gårdsstorlek

I nästa steg genomförde projektgruppen två digitala workshops med arbetsgrupperna. Under den första workshopen fick deltagarna granska och vidareutveckla förändringsteorierna. Under den andra workshopen fick deltagarna i smågrupper prioritera vilka investeringar i Backaplan som SROI-analysen borde fokusera på. Prioriteringarna gjordes med hjälp av en egenutvecklad urvalsmatris som innehöll totalt fem urvalskriterier (se Figur 3 för ett exempel på en ifylld matris).

Figur 3: En av gruppernas prioriteringstabell (obs ej den slutgiltiga versionen)

Urvalskriterier Värdera på skalan 1–5 (5=stämmer helt)	Är en utmaning i Backaplan- arbetet/ arbetet i Backaplan når inte ända fram på denna punkt	Har stor bäring på sammälls- och kommunal- ekonomin	Går att bedöma effekterna av på ett trovärdigt vis (validitet/ reliabilitet)	Går fortfarand e att påverka i Backapla n	En utmaning som är åter- kommande i många planprocesser i staden	Total poäng
Lägenhetsstorlekar	5	2* Skatteutjämningsystemet påverkar	4		5	16
Verksamheter och hyror i bottenplan	5	2	4		5	16
Lokaler för skola/förskola	4	4	5		5	18
Utomhusytor skola/förskola	5	5	3		5	18
Parken, biologisk mångfald och klimatanpassning	4	4	3		5	16
Gårdsgrönska och gårdsstorlek	2	2	3		3	10
Backaplan exploatering jämfört med andra områden						
Funktionsblandning	4	4	3		4	15
Kvartersstorlek	3	3	3		4	13
Byggd miljöskvalitet	3	2	2		4	11
Kulturhuset						
Backaplan jämfört med andra områden						
Kopplingar till övriga staden	5	5	4		5	19

Efter workshopen sammanställde projektgruppen resultatet från workshopen.

Det visade sig att de investeringar som hade fått högst poäng var:

- Fördelning av lägenhetsstorlekar;
- Kopplingar till övriga staden;
- Ägande av skol- och förskolelokaler;
- Utomhusytor skola/förskola samt;
- Byggd miljöskvalitet.

Projektgruppen beslutade att SROI-analysen skulle avgränsas till två av dessa investeringar, nämligen:

1. Fördelning av lägenhetsstorlekar och;
2. Kopplingar till övriga staden genom en gång- och cykelbro.

De kommande två kapitlen i rapporten kommer att fokusera på respektive investering.

SROI-analys på fördelning av lägenhetsstorlekar i Backaplan

Bakgrund till att fördelning av lägenhetsstorlekar valdes

SROI-analysen av lägenhetsstorlekar kan rent formellt sägas ha påbörjats under den senare halvan av vårterminen 2020. Men frågan kring hur fördelningen av lägenhetsstorlekar ser ut i Göteborgs nybyggda områden hade sedan lång tid tillbaka diskuterats i Göteborgs stad. Bakgrunden är att de stadsdelar och bostadsområden som byggts i Göteborg under de senaste åren tenderar att bestå till stor del av mindre lägenheter och att det i genomförandeskedet byggs fler bostäder än vad planeringen i tidiga skeden tagit höjd för. Hur beståndet av bostäder med avseende på storlekar påverkar hur demografin i området ser ut. Statistik visar det i nybyggda bostadsområden med övervägande mindre lägenheter bor en ung befolkning och att omflyttningen är hög. En flyttmönsterstudie från Stadsledningskontoret (2012) visar även att barnfamiljer flyttar från centrala delar av Göteborg till ytterstaden eller kranskommunerna i samband med skolstart för det äldsta barnet i familjen.

I de ekonomiska förstudier som genomförs i samband med detaljplaneringen utgör ett underlag för bedömning av stadens ekonomiska möjligheter att genomföra detaljplanens innehåll. Den ekonomiska förstudien är ett arbetssätt för att säkerställa kostnaderna och genomförbarheten av stadsutvecklingsprojekt i tidigt skeden. Ekonomiska förstudier handlar alltså om genomförandet av stadsutvecklingen. I ett längre tidsperspektiv genererar planeringen ekonomiska åtaganden för de förvaltningar och nämnder som deltar i planeringen och som ansvarar för den fysiska miljön. Exempelvis de förvaltningar som ansvarar för planering, drift och underhåll av gator och parker. Även andra delar av stadens verksamheter berörs i det långa perspektivet ekonomiskt, vilket har visat sig i bland annat barns tillgång till tillräckliga friytor och lokaler för förskoleverksamhet. Men vilka kostnader detta medför inkluderas inte tillräckligt i planeringens tidiga skeden eller synliggörs i form av kostnader för de kommunala verksamheter som berörs. I stor utsträckning saknas även belägg och kunskap för hur dessa kostnader uppstår och om de går att förebygga.

Vision Älvstaden, antagen i kommunfullmäktige 2012, beskriver hur socialt blandat boende är en del av strategin *hela staden*:

Vi ska arbeta för att alla göteborgare ska ha möjlighet att bo i Älvstaden. Ett socialt blandat boende skapar ett varierat stadsliv och ett intressant utbud av service. Det understödjer även ett bredare näringsliv där fler har möjlighet till arbete. En socialt blandad befolkning ska främjas genom ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseform och storlek. (Göteborgs stad, 2012)

Backaplan är ett av Älvstadens delområden och ska arbeta med de strategier som visionen formulerat. Hur bostadsbeståndet ser ut är en faktor som kommer att påverka den sociala sammansättningen av boende i området. För att möjliggöra för en mer blandad befolkning med avseende på åldrar och hushållssammansättning behöver bostadsbeståndet möjliggöra för fler att bo i framtida Backaplan jämfört de senaste årens bostadsprojekt som har ett mer homogent lägenhetsbestånd med framför allt små lägenheter. Detta gör Backaplan som område aktuellt för denna typ av analys.

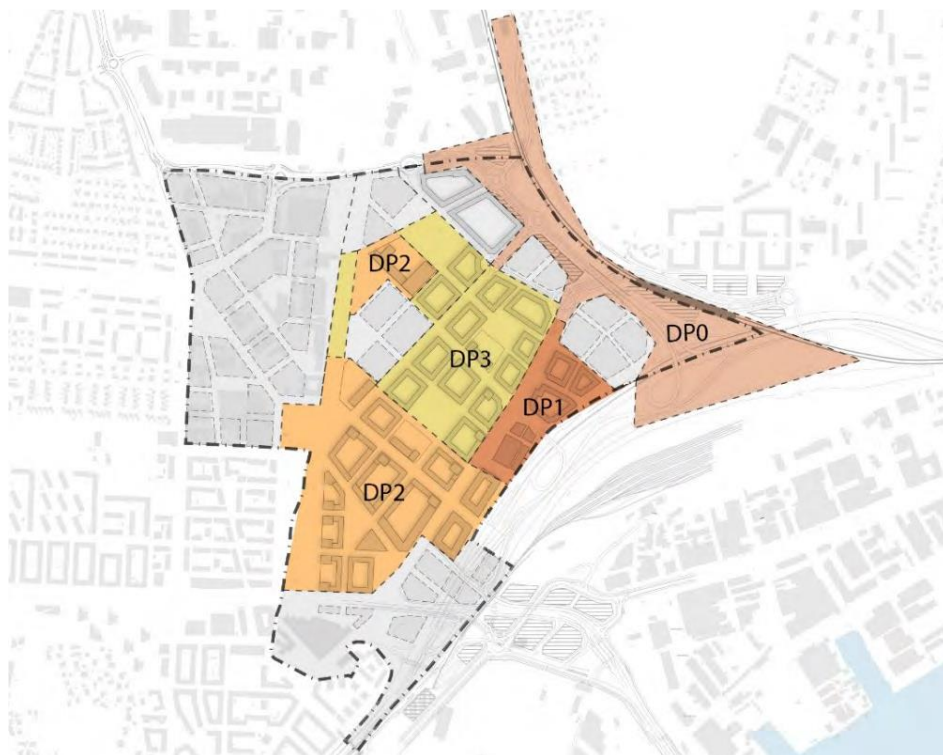
Syfte

Syftet med SROI-analysen var från början att komplettera de ekonomiska beräkningar som redan genomförs inom ramen för detaljplanarbetet, det vill säga att komplettera den ekonomiska förstudien. Förhoppningen var att man genom att komplettera exploateringskalkylerna med samhälls- och kommunalekonomiska beräkningar få ett bredare perspektiv och kunskapsunderlag. Och ett mer långsiktigt perspektiv av kommunens ekonomiska åtaganden och ansvar inom planområdet och även i ett större geografiskt område.

Backaplan är beläget på Hisingen, cirka 2 km från Göteborgs centrum, och kan beskrivas som entrén till Hisingen från centrala stan. Området är ett industri- och handelsområde utbyggt på 1960-talet, och är bland göteborgarna känt som en viktig handelsplats. Det finns även en del kontor, restauranger och olika kulturella verksamheter. Backaplan är omgivet av barriärer såsom Lundbyleden, Hamnbanan och Bohusbanan. Hjalmar Brantingsplatsen är en viktig kollektivtrafikpunkt idag som har mycket goda kollektivtrafikförbindelser, med direkt koppling till centralstationen och större delar av Hisingen.

Området står inför en stor förändring de kommande åren. Nuvarande handelslador kommer att ersättas med modern, tät innerstad med en av stadens högsta exploatering. Inom hela programområdet möjliggörs cirka 7 500 bostäder, en stadsdelspark, 5–6 bostadsnära parker, ett kulturhus och ett antal skolor och förskolor, en stor idrottshall och flera mindre i anslutning till skolor. En dryg fördubbling av dagens handel (totalt cirka 140 000 kvadratmeter i hela programområdet), kontor och övriga verksamheter innebär ett stort tillskott av arbetsplatser. I hela området förväntas 20 000 personer bo och lika många arbeta i framtiden.

SROI-analysen i Backaplan är avgränsad till att studera området inom detaljplanerna 1, 2 och 3 i kartan nedan. Inom hela omvandlingsområdet är det kommunala markägandet litet och flera privata aktörer äger tillsammans majoriteten av marken i Backaplan.



Figur 4: karta som visar de olika detaljplanerna inom Backaplan. SROI-studien innefattar detaljplan 1, 2 och 3.

Organisering

För att genomföra en SROI-analys på lägenhetsstorlekar behövde projektet organiseras annorlunda i förhållande till hur det inledningsvis såg ut med arbetsgrupper med representanter från olika förvaltningar. För detta ändamål skapades en liten kärngrupp med som skulle ropa in kompetens och kunskaper vid behov. Analysen leddes av Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad med hjälp av RISE, White Arkitekter och Socialförvaltningen Hisingen.

Kärngruppen skulle vid behov hämta kompetens från en förvaltningsöverskridande grupp i Göteborgs Stad, varav vilka ett flertal hade en genomgått 2 dagarsutbildning i SROI-analys som hölls av RISE och White.

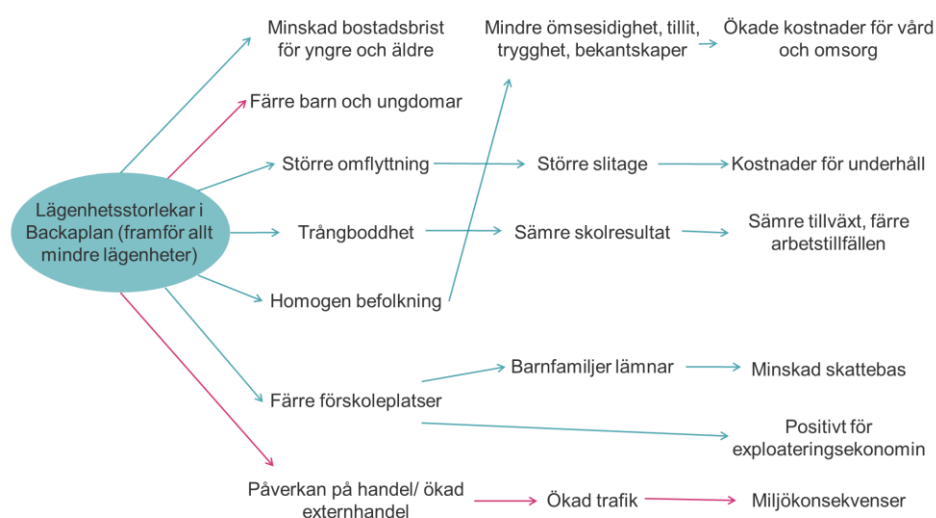
Ytterligare en komponent i analysarbetet var att i samarbete med forskare från Chalmers få fram relevant information om hur investeringar i Backaplan kan tänkas få rekyl-effekter på andra skalnivåer i staden. Detta med hjälp av metoden och det teoretiska perspektivet Space Syntax. Space-syntax-analysen visade sig dock inte kunna generera den data som behövdes för SROI-analysen, varför den i slutändan mer kom att fungera som en bakgrund till den senare.

I det följande kommer SROI-analysen över Backaplan att presenteras och diskuteras utifrån SROI-metodikens sex steg (se sid. 6).

Steg 1. Fastställa analysens omfattning och intressenter

Avgränsning av analysens omfattning

Tidigt i processen påbörjades ett arbete med att fastställa analysens omfattning. Kärngruppen avgränsade SROI-analysen till att den skulle uppskatta och jämföra effekterna av det förväntade framtida nollscenariot där Backaplan har en relativt stor andel smålägenheter, med ett hypotetiskt alternativscenario - där det finns en större andel stora lägenheter. Som utgångspunkt hade de bland annat den förändringsteori (effektkedjor) som hade tagit fram under förstudiefasen (se Figur 5).

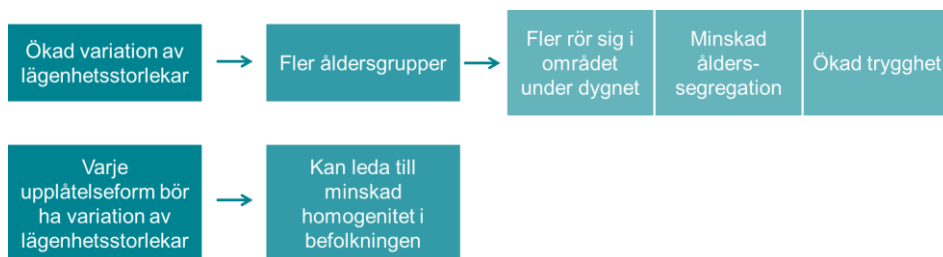


Figur 5: Förändringsteori baserat på arbetsgruppernas resonemang.

Kärngruppen beslutade också att analysen inte skulle ta hänsyn till upplåtelseform eller hyres-/kostnadsnivåer för de boende. Detta då det är faktorer som inte kunde regleras i kommande detaljplaner. Ur en SROI-perspektiv ska man nämligen i första hand inkludera de variabler som sakägarna faktiskt kan påverka och fatta beslut om (Hahn m.fl. (2016)).

Avgränsning av intressenter

Med avgränsningen som utgångspunkt arrangerade kärngruppen en workshop med den förvaltningsöverskridande gruppen. Under workshopen delades deltagarna in i smågrupper. Varje grupp fick ta fram en bruttolista över möjliga effekter som Backaplans lägenhetsfördelningen kunde tänkas få och på vilka intressentgrupper (se Figur 6 för ett exempel).



Figur 6: Exempel på en effektkedja som en av grupperna tog fram under workshopen

Baserat på workshopen tog kärngruppen fram en intressenttabell med nästan 40 intressentgrupper fördelade på om de var individer, organisationer eller andra fenomen (växtlighet, luftkvalitet eller klimat) (Jannesson & Nilsson, 2014).

Under en uppföljande workshop fick med den förvaltningsöverskridande gruppen fick deltagarna granska och vidareutveckla intressenttabellen. De fick också vilka prioritera intressentgrupper de ansåg skulle ingå i den slutliga SROI-analysen. Målet var att prioritera en handfull intressentgrupper. För att göra detta använde de deltagarna två kriterier som vanligtvis används för syftet, nämligen:

1. Relevans: att intressentgruppen faktiskt förväntas påverkas av lägenhetsfördelningen och;
2. Betydelse: att det är stor sannolikhet att effekten uppstår samt att den förväntas vara av betydande storlek.

Efter workshopen uppdaterade kärngruppen som sedan granskades och godkändes ytterligare en gång av den förvaltningsöverskridande gruppen (se Figur 7 för en oredigerad och nedbantad version av den ursprungliga tabellen).

Intressenter	Ska de inkluderas i analysen?	Motiv till inkludering/exkludering	Hur tror vi intressenten kommer påverkas (positivt och negativt)?
Individer			
Framtida boende i området	Ja	En av de mest berörda grupperna.	Positiv påverkan på mellanmänsklig tillit, trygghet, oro, med ökad blandning av lägenhetsstorlekar. Smålägenheter leder till anonymitet, otrygghet på gatan, rädsla, färre sociala relationer och tvingar boende flytta med tiden.
Boende i omkringliggande områden	Ja	Påverkas också av insatsen	Cykling, otryggt område påverkar omkringliggande
Organisationer			
Fastighetsförvaltare/ägare (byggnader)	Ja	Har bäring på deras verksamhet och affär.	Tjänar på blandning på längre sikt pga minskar slitage från omflyttningar.
Fastighetsutvecklare/byggherrar som ej förvaltar	Ja	Har bäring på deras verksamhet och affär.	Tjänar mest på 60–70 m2-lägenheter/kvm. Minskad exploateringsvinst vid större blandning av lägenheter och svårt med ekonomin.

Handel/ service	Ja	Kategori som bör påverkas	Vissa typer av handel får svårt att etablera sig i ett homogent område pga små lägenhetsstorlekar. Sämre lönsamhet/svårt att vara kvar på platsen vid många smålägenheter, bla barn och unga konsumerar mindre, sämre rykte med mindre välfungerande område m.m.
Fastighetskontoret	Ja	Påverkas direkt av vinst/förlust (kortsiktigt) genom exploateringen.	Ökad lönsamhet med ökad lönsamhet för fastighetsägarna (om det är kommunal mark). Kan bygga mindre (minskade intäkter) med fler som pendlar, detta pga buller och störningar.
Park- och naturförvaltning	Ja	Bör påverka grönyttillgång, behov och kvalitet.	Ökade kostnader för underhåll och skötsel med en plats som folk inte tar hand om, pga omflyttningar och/eller minskade kostnader till följd av färre barn
Trafikkontoret	Ja	Bör påverka tillgång, behov och kvalitet på trafikinfrastruktur samt trafiksäkerhet.	Ökade kostnader för infrastruktur med fler pendlare. Ökade kostnader för skötsel och underhåll med en plats som folk inte tar hand om, pga omflyttningar. (Tillägg: Om bilnehavet är lägre kan slitage och infrastrukturkostnader bli lägre).
Stadsledningskontoret	Ja	Inte säkert att effekten faktiskt uppstår.	Skolplaneringen svårare när antalet elever blir mer rörliga. Skollokaler i stadsmiljö dyrare (pga. Markvärde). Den sociala infrastrukturen är dyrare, samtidigt som det inte behövs skolskjutsar.
Trafikverket	Ja	Jobbresor bör vara väl beforskade. Potentiellt stora effekter.	Ökade kostnader för infrastruktur med fler pendlare
Västra Götalandsregionen	Ja	Oklart om vi kan räkna med kriminalitetspåverkan. Däremot är trygghet, välmående och psykisk/psykosocial hälsa. Beläggen för kriminalitetskopplingen är svagare. OBS: Viktigt att temat hälsa också värderas på individnivå.	Minskade sjukvårdskostnader med minskad kriminalitet och ohälsa som resultat av blandade lägenhetsstorlekar (ökad tillit osv). Ev. ökade kostnader till följd av fler barn och äldre i trafiken i stadsmiljö. Hälsoeffekter av möjligheten att cykla/gå istället för att köra bil.
Polisen	Ja	Tveksamt om effekten är trolig och om det egentligen är fråga om bortträngningseffekter.	Minskade kostnader som resultat av den ökade tillit som uppstår av blandade lägenhetsstorlekar. Avgörande faktorer: trångboddhet och frågan om det rör sig om bortträngning.

Figur 7: Oredigerad och nedbantad version av den ursprungliga intressenttabellen innehållandes 12 prioriterade intressenter (modifierad efter Jannesson & Nilsson, 2014)

I nästa steg tog kärngruppen ett beslut om att börja arbeta med tre intressentkategorier, nämligen:

- Boende i närområdet samt i framtida Backaplan;
- Fastighetsbolag samt;
- Förvaltningar i Göteborg Stad.

Intressentinvolvering

I linje med SROI-metoden påbörjade kärngruppen under höstterminen 2020, med stöd av några medlemmar i den förvaltningsöverskridande gruppen, ett arbete med att involvera nyckelintressenterna i analysen. I det följande beskrivs hur respektive intressentkategori involverades och förändringsteorier de gav uttryck för.

Boende

För att förstå boendes upplevelse av olika bostadsområden som präglas av olika bostadsstorlekar sammansättning genomfördes sex telefonintervjuer med boende i olika bostadsområden i Göteborg. De nåddes genom olika tjänstepersoners nätverk och ingen särskild urvalsmetod användes, mer än att försöka få en spridning vad gäller ålder. De intervjuade personerna bor på centrala Hisingen med närhet till Backaplan.

De boende gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Majoriteten av de intervjuade personerna upplevde inte att fördelningen av lägenhetsstorlekar är en avgörande faktor när de flyttade till sitt område även om de hade en aning om hur det såg ut på ett ungefär.
- En majoritet av de intervjuade upplevde att en större blandning av olika storlekar på lägenheterna i området skulle skapat en större blandning av boende kopplat till ålder och hushållssammansättning.
- Flera intervjupersoner reflekterade kring hur områden med majoriteten mindre lägenheter ger en yngre befolkning med främst ensamhushåll. Det bor i dessa områden också en del äldre personer i mindre hushåll, en uppfattning som även stämmer överens med den statistik som går att få fram för dessa bostadsområden.
- De intervjuade personerna märker att barnfamiljer tenderar att flytta från områdena när deras barn blir några år gamla eller när familjen blir större, vilket också stämmer med registerstudier som Stadsledningskontoret (2012) tidigare genomfört.
- Flera av de intervjuade personerna lyfter fram barnfamiljer som ett viktigt inslag i bostadsområdena för att skapa relationer mellan de boende. Barn bidrar med liv och rörelse i ett bostadsområde och skapar naturliga kontaktytor mellan de boende, inte bara barn eller barnfamiljer emellan. Förutom att barnfamiljer måste kunna bo i området (dvs att det finns fler större lägenheter) bidrar även skolor till den typ av liv och rörelse som många uppskattar. Även lokaler eller ytor för fritidsverksamhet för barn och unga är viktig för det. ”Skolan mitt i byn” och dansbanan på Kvilleplatsen nämndes som goda exempel på detta.

- En hög omflyttning till följd av många mindre lägenheter i bostadskvarteret och att många ”växer ur” sin lägenhet försvarar för bostadsrättsföreningar att bibehålla en kontinuitet i styrelsen. Styrelsearbetet försvaras när många byts ut på kort tid och påverkar vilken kunskap den nuvarande styrelsen har om föreningen och fastigheterna. Fler större lägenheter som skapar möjligheter för boende att bo kvar inom samma område över tid skulle skapa bättre förutsättningar för att öka kontinuiteten i föreningens styrelse.

Fastighetsbolag

För att förstå fastighetsbolagens syn på hur ett framtida Backaplan skulle gestalta sig om man bygger med lägenhetsstorlekar med en snittyta på 60 kvm som man gjorde i intilliggande Östra Kvillebäcken anordnades två gruppintervjuer med ett flertal berörda fastighetsutvecklare och fastighetsägare.

De fastighetsägare och fastighetsutvecklare som involverats i analysen är de som har intressen i Backaplan och bestod av representanter från Riksbyggen, Balder, Lokalförvaltningen, Skandia och White Arkitekter AB. Två gruppintervjuer samt uppföljande frågor har utförts.

Fastighetsbolagen gav uttryck för följande förändringsteorier

- Intervjupersonerna såg fördelar på sikt med en större variation i lägenhetsstorlekar, dels för att barnfamiljer kan bo kvar och för att öka attraktivitet och stabilitet i området.
- Intervjupersonerna sade sig sträva mot en flexibilitet som dels handlar om lägenhetssammansättning, dels flexibiliteten att kunna omfördela av bostäderna i sig. Tex BRF Viva hade en lägenhet på 76 kvm som kunde fås som 2a, 3a eller 4a. Flexibiliteten det centrala och det kan ges på olika sätt. Det är viktigt att ha med sig flexibilitetsfrågan tidigt i projektet tyckte fastighetsutvecklare.
- Det är väldigt varierande vad som efterfrågas, men i innerstaden accepterar boende en självvald relativ trångboddhet, på grund av att folk inte har råd att bo större i dessa centrala områden. Dvs boende kompromissar mellan läge och bostadens yta.
- Ett diversifierat lägenhetsbestånd är viktigt men måste anpassas till läget och marknaden.

Förvaltningar Göteborgs Stad

För att förstå hur olika förvaltningar i Göteborgs stad skulle kunna komma att påverkas genomfördes intervjuer, möten och mailkorrespondens med tjänstepersoner så som planerare, markvärderare och projektledare.

Fastighetskontoret gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Det som framkommit är att om Fastighetskontoret ska sälja mark med förbehåll att byggherrar måste bygga medelstorlek lägenhetsyta på 75 kvm kommer kommunens markvärden att minska med (500 – 2000) kr per kvadratmeter byggd yta.

- Man är positiv till att ha en större mix av lägenhetsstorlekar då Fastighetskontoret ur ett stadsutvecklingsperspektiv ser värden med en mer varierad och mindre segregerad stad.

Park- och Naturförvaltningen gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Små lägenhetsstorlekar kan leda till trångboddhet och trångboddhet påverkar förvaltningen genom hårdare slitage på deras ytor vilket leder till högre driftskostnader.
- Slitaget och nedskräpning ökar vid hög omflyttning pga minskad omsorg om miljön.
- Otrygghet kan innebära fler ärenden exempelvis genom att ta bort buskage och andra trygghetsskapande åtgärder.

Trafikkontoret gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Trafikkontoret ser både positivt och negativt på fler stora lägenheter vad gäller resande och utsläpp i staden. För att kunna avgöra total påverkan måste Trafikkontoret göra en mer detaljerad undersökning. Större lägenheter får fler barnfamiljer att stanna i staden så att inpendling till staden antas minskas och på så sätt minskar mängden resor in till staden.

Socialförvaltningen Hisingen gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Kötiden för en lägenhet i Lundby är 6–7 år på Boplats. För en fyra är det 7 år. Det finns få större lägenheter.
- Tak över huvudet finns för alla. Alla får tillfälligt boende. De som är berättigade får bo i andra hand bor där länge och står då i bostadskö och har kanske hunnit fram till en bostad under tiden.
- Storfamiljer kan vara bostadslösa. Förr fanns det jurlägenheter som var väldigt dyra. Kommunen har nu långtidsavtal med div fastighetsägare om hus, vandrarhem och lägenheter där social resursförvaltning kan inhysa bostadslösa. Kostar ca 1000:-/dag
- Barnkonsekvenser för att bo i vandrarhemsförhållanden. Försenad utveckling, infektionssjukdomar, depressioner, svårt med strukturer i vardagen, inte kunna ta hem kompisar. Skolresultaten blir lidande

Kulturförvaltningen gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Om andelen barn och unga ökar i ett område, ökar också behovet av all form av kulturverksamhet för barn och unga. Det kan handla om replokaler, meningsfull fritid, tillgång till kultur, kulturskola, närhet till kulturhus och bibliotek etc.
- När det handlar om bibliotekslokalisering utgår den ifrån ett antal parametrar där befolkningstäthet är en aspekt och där andelen barn och unga spelar roll.
- Möjligheten till att göra en bostadsflyttning i närmiljön och bidra till ett heterogent samhälle med ekonomiska fördelar är viktigt. Begreppet ”Brainrain” är centralt där det är viktigt att kunna bevara den kunskap och kompetens som odlas i området. När denna kunskap och kompetens skall bidra till området försvinner den till annan ort, om det inte finns möjlighet att finna ett mer lämpligt boende.

- Människor som växer upp i ett område och har möjlighet att stanna kvar i området när familjen växer, tenderar också att bli eldsjälar och ta hand om närmiljön, engagera sig i lokalföreningar och motverka skadegörelse.
- Förskolor och skolor i nära geografisk anknytning till kulturinstitutioner besöker dessa i större utsträckning än de som bor geografiskt längre ifrån institutionerna. Det finns också en socioekonomisk koppling till dessa besök. Mer välbärgade områden besöker kulturinstitutionerna i högre grad än de mer socioekonomiskt utsatta områdena.
- Om man planerar områden där man utgår från få barn och unga, med en redan hårt begränsad friyrefaktor för denna grupp, och sedan förtätar den innebär det att det finns än mindre friyta för barn och unga, och att det i princip är omöjligt att tillgodose barns rättigheter till friyta och tillgång till fri lek.

Äldre-och omsorgsförvaltningen gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Äldre flyttar till helst en tvåa-trea. Man är inte benägen att flytta till en mindre lägenhet om det inte är nödvändigt. Gäller främst de äldre som säljer villa eller radhus och vill ha ett bekvämare boende.
- Äldre vill ha närhet till kommunikationer och service.
- Äldre som bor i par vill ha stort och kanske ett extrarum till barn och barnbarn.
- Äldre letar efter annat boende idag, somliga för ökad tillgänglighet andra för lägre hyra.
- En del yngre äldre är väldigt intresserade av ny bostad och att ”bli av” med huset.
- Fler trerummare gör att äldre i par vill flytta dit och då kan det vara bra för hemtjänsten.
- Lättare att organisera hemtjänst och vård om de äldre bor centralare. Blir effektivare och billigare.
- Om ett område anses otryggt kan det bidra till att äldre inte vill flytta till ett område.
- Äldre vill flytta till nära områden som man känner igen.
- För de boende viktigt med bostäder där man kan bo kvar länge med fler funktionsnedsättningar.

Förskoleförvaltningen gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Många små lägenheter ger ständigt tryck på förskolorna, men genererar många omflyttningar. Barnen är mycket små. Det blir svårigheter för det pedagogiska arbetet. Åldershomogena grupper, t ex småbarnsgrupper. Detta leder till dålig ekonomi. Ofta tre pedagoger på en avdelning, de behöver planeringstid mm så oftast är man bara två pedagoger.
- Genomströmningen är ett slitsamt problem med ideliga inskolningar. Barngrupper med många små barn. Små lägenheter leder till fler små barn i grupperna.
- Att rekrytera till en förskola som har ständiga inskolningar är svårt. Om det ser ut som i Östra Kvillebäcken, vad innebär det? Kostar småbarnsgrupper mer? I form av sjukskrivning eller personalgenomströmning.

- Ingen bra gruppdynamik för barnen. Ingen bra arbetsmiljö för personalen med många små barn som inte kan gå eller klä på sig själva. Många små barn att klä på t ex vintertid kan göra att barnen inte kommer ut.
- Barnen får inte allt de behöver. Personal som inte får följa barnen, kan leda till otrygg personalgrupp.
- Barn som inte kommer ut. Hjärnan utvecklas inte om barnen inte får röra sig. Konfliktlösning påverkas, trängsel ökar våld som konfliktlösning i st för att gå undan.

Stadsledningskontoret gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Stadsledningskontoret får göra en bedömning utifrån indata om vad som ska byggas i området. För Backaplan får man snart en uppdaterad lägenhetsfördelning från Skandia och Balder.
- Skola är ofta en egen fastighet på egen tomt. Förskolor svårare möter inte mängden kvarboende eller förändringar i barnafödande. Vi har för lite grundskoleplatser i innerstaden. Ökar kvarboendet i innerstaden så finns inga skolor till barnen.
- Östra Kvillebäcken blir ett genomgångsområde. Sällan en stabil förskolegrupp över tid. Men övervägande små barn i gruppen så räcker lokalerna inte riktigt till, små barn behöver större yta. En skev åldersstruktur blir då olönsam eftersom man får betalt per barn.

Skolförvaltningen gav uttryck för följande förändringsteorier:

- Om majoriteten av de nybyggda lägenheterna är av mindre storlek, likt de nybyggda bostäderna i Östra Kvillebäcken, påverkar det tillsammans med upplåtelseform vilka som bor där och vilka som har möjlighet att bo kvar. I mindre lägenheter blir det snabbt trångt med fler barn vilket kan resultera i att barnen hinner flytta innan de kommer upp i skolålder. Skolor för F-6 bör vara lokaliserade där barnen bor och bor det inga barn blir skolorna mindre (skolor med färre än 300 elever ej lika stor möjlighet att vara bärkraftiga skolenhetsutredningen 2020) alt. skolor för högre årskurser (där regelverket är max 6 km från hemmet för närområdesskola).

Steg 2. Kartlägga insatser, aktiviteter, prestationer och effekter

Kärngruppen började arbeta fokuserat med steg 2 under början av år 2021. I arbetet användes materialet från intressentinvolveringen. Kärngruppen letade också kontinuerligt upp ytterligare material i form av relevanta forskningsartiklar och registerdata. Detta arbete krävde dock att kärngruppen nu behövde avgränsa analysens omfattning ytterligare. Kärngruppen bestämde att två olika scenarier för lägenhetsstorlekar skulle jämföras.

I det som kom att kallas för *nollscenariot* är det som beskrivs i bakgrunden till caset, att det byggs fler men mindre lägenheter jämfört med detaljplaneringen. I detta scenario är lägenheterna i snitt 60 kvm boendeyta och skulle ge ca 5 600 lägenheter i Backaplans detaljplaner 1, 2 och 3. *Alternativscenariot* möjliggör

för en större andel större lägenheter, men å andra sidan något färre lägenheter på totalen. Detta scenario skulle ge ca 4 500 lägenheter med en boendeyta som är i snitt 75 kvm i Backaplan.

Nollscenario

5 600 lägenheter

60 kvm/lägenhet

Alternativscenario

4 500 lägenheter

75 kvm/lägenhet

Insatser och aktiviteter

En tidig uppgift för kärngruppen var att definiera studiens insatser och aktiviteter mer i detalj uppdelat på var och en av de tre intressentkategorierna.

Investeringen som kopplar till denna insats definierades som den påverkan på *marknadsvärdet* av de nyproducerade fastigheterna (i Backaplan) som följer av en reglering (eller motsvarande) av lägenhetsstorlekar, från 60 kvm i snitt per lägenhet till 75 kvm/i snitt per lägenhet.

Kärngruppen antog här att samtliga lägenheter blir bostadsrätter. Därav kunde värdet uppskattas med hjälp av försäljningsdata från Svensk Mäklarstatistik. Gruppen antog även att den totala boytan är oförändrad (vilket gör att totala antalet lägenheter minskar vid en reglering till större snittyta).

För att få en jämförelse av prisutvecklingen i ett område med större snittlägenheter och mindre snittlägenheter använde gruppen försäljningsprisdata (sedan byggstarten) för Sannegårdshamnen (större snittlägenheter) och Östra Kvillebäcken (mindre snittlägenheter). Dessa två områden skiljer sig också vad gäller fördelningen av olika lägenhetstyper (1:or, 2:or, 3:or osv).

Därefter skapade gruppen två olika beräkningsscenarion baserat på dessa data och de olika fördelningarna, samt applicerat ett sammanvägt medelpris för Sannegårdshamnen och Östra Kvillebäcken (för en schablonyta för respektive lägenhetstyp, 1: or, 2: or etc.) med en faktor för den pris-utvecklingsskillnad mellan dessa två områden mellan åren 2017–20 (minskad till hälften för att inte överdriva betydelsen av denna prisutvecklingsskillnad mellan de två områdena).

Resultatet blev en total värdeminskning om ca 1 470 MSEK, om samtliga lägenheter skulle säljas momentant av fastighetsutvecklarna. Detta ger också i sin tur ett minskat markförsäljningspris, som får anses vara en del av denna värdeminskning. Eftersom fördelningen av upplåtelseformerna inte går att påverka i detaljplaneringen samt att denna analys gjorts innan fördelningen fastställts av fastighetsägarna kan detta påverka värdeminskningen i praktiken. Förutom fördelningen av lägenhetsstorlekar kommer alltså även fördelningen av upplåtelseformer att påverka siffran ca 1 470 MSEK.

Gällande hyreslägenheter brukar normhyra tillämpas vid hyressättning för att få en bättre inbördes hyresrelation mellan stora och små lägenheter. Kök, badrum

och toalett är de ytor i en lägenhet som är dyrast att bygga och underhålla. Eftersom de flesta lägenheter har ett kök och ett badrum, oavsett storlek så bör därför kvadratmeterhyrorna bli jämförelsevis högre för de mindre lägenheterna. För att få en mer rättvis fördelning av hyran mellan mindre och större lägenheter görs därför ofta en omräkning av den faktiska kvadratmeterhyran till en tänkt trerumslägenhet på 77 kvadratmeter, den beräknade hyran kallas för normhyra. I grunden finns detta system för att jämna ut för de högre byggkostnader som finns för mindre lägenheter men det påverkar inte vinstnivån per kvadratmeter för en fastighetsägare som hyr ut lägenheter, däremot kan det vara lättare att hyra ut mindre lägenheter då hyra mätt i kronor per kvadratmeter brukar vara högt i nyproduktion.

Boende

När det gäller vilka investeringar som de boende i området förväntades göra beroende på lägenhetsfördelningen så bedömde kärngruppen att deras insats är 0 kr. Detta eftersom framtida boende bedöms ha samma eller liknande investeringskostnad i sitt boende, oavsett om de bosätter sig i Backaplan eller annat område. Deras investering är inte knuten till den specifika platsen.

När det gäller hur de boendes aktiviteter förväntades se ut beroende på alternativ- respektive nollscenariot så definierades nollscenariot som att bostadsbeståndet på Backaplan till stor del består av mindre lägenheter. Alternativscenariot innebar därmed att de boende kommer få möjlighet att byta bostad inom Backaplan om deras behov av bostadsyta förändras över tid.

Fastighetsbolag

Gällande fastighetsbolag uppskattades dessa investera 15,3 miljarder kr i produktion av bostäder (totalyta 336 450 kvm.) Beloppet uppskattades vara detsamma (eller med försumbar skillnad) i nollscenariot och alternativscenariot (total produktionskostnad för bostäder) (SCB, 2020). Investeringen återbetalas antingen genom försäljning (bostadsrätter) eller uthyrning (hyresrätter). Kärngruppen antog även att investeringskostnaden återbetalas i sin helhet genom försäljning och uthyrning, över tid. Således är insatsen 0.

När det gäller de aktiviteter så förväntades alternativscenariot innebära att fastighetsbolagen bygger bostäder med en genomsnittsyta på 75 kvadratmeter, medan nollscenariot att de bygger bostäder med en yta som i genomsnitt är 60 kvadratmeter.

Förluster på att marknaden inte har betalat lika bra för stora som för små lägenheter. Detta tycks dock ha ändrat sig i och med pandemin, då efterfrågan efter större bostäder med fler rum ökat.

Göteborgs Stad:

När det gäller vilka investeringar som staden måste göra var detta svårt att värdera eftersom Staden planerade för 75 kvm bostadsyta i snitt men får betydligt fler men mindre lägenheter. De insatser som staden kommer att behöva göra för att garantera snittstorlekar få 75 kvm är att i detaljplan reglera

lägenhetsstorlekar och den kostnaden bedöms som låg. Övriga monetära effekter har inte projektet lyckats få fram både i brist av tid och resurser. Därtill har det varit svårt att förstå effekterna för noll- respektive alternativscenariot då förvaltningarnas uppföljningssystem inte omfattar frågeställningar av denna typ.

Prestationer och effekter

Nu definierade också kärngruppen prestationer och effekter för respektive intressentgrupp:

Boende

När det gäller prestationer, det vill säga de kvantitativa konsekvenserna för de boende, bedömdes alternativscenariot komma att innebära att fler barnhushåll förväntas kunna bo kvar inom området över tid. Nollscenariot däremot, bedömdes komma att innebära att en mindre andel större hushåll bor på Backaplan.

Effekterna är beräknade på 85 barnhushåll som bedöms kunna bo kvar i området över tid, vilket motsvarar ungefär 10% av det totala antalet barnhushåll. Alternativscenariot skulle innebära ungefär 4 500 hushåll, jämfört med nollscenariots ca 5 600 hushåll. När det gäller effekter, det vill säga sociala, miljömässiga och ekonomiska förändringar för de boende beroende på val av scenario så identifierade kärngruppen i slutändan primärt följande effekter för de boende:

- **Bättre fungerande lokala flyttkedjor.** En lägre omflyttning bidrar till bättre kontinuitet och stabilitet i BRF-styrelser (från intervjuerna). Barn behöver inte byta skola/sociala vänskrets som följd av flytt. Ökar attraktiviteten för barnfamiljer och äldre i området. Människor som växer upp i ett område och har möjlighet att stanna kvar i området när hushållet växer, tenderar också att bli eldsjälar och ta hand om närmiljön, engagera sig i lokalföreningar och motverka skadegörelse. Vi har försökt att fånga värdet för en andel av (de framtida) hushållen att ha möjligheten att bo kvar på Backaplan när behovet av större boende uppstår (till exempel på grund av utökning i familjen). Det vill säga, vilka värden uppstår för hushållen om de kan flytta inom Backaplan istället för att flytta till ett annat område. Skillnaden i högre kostnader som uppstår vid flytt från en mindre till en större lägenhet i samma område, kan ses som ett substitut för de uppföringar och nya levnadskostnader som uppstår på grund av flytt till exempelvis en kranskommun. Kostnader för bland annat arbetspendling och bilinnehav har beräknats för en avgränsad del av hushållen.
- **Sociala nätverk bibehålls över tid.** Ökad känsla av trygghet och tillit mellan boende, som följd av boende i området känner igen varandra (så kallade *weak ties*). Större blandning av boende som möjliggörs av ett blandat bestånd ger området en viss identitet/karaktär. Ökad trygghet tack vare att fler barnfamiljer och äldre nyttjar till exempel grönytorna mer frekvent, samt att omsättningen av boende minskar.

- **Minskad trångboddhet** för barn i skolålder ger möjlighet till bättre studiemiljö.
- **Sämre tillgång** till mindre och billigare bostäder för unga vuxna/ mindre hushåll/ studenter/ gästarbetare/ ”young professionells”.

Fastighetsbolag

När det gäller prestationer för fastighetsbolagen så bedömes alternativscenariot innebära att fastighetsbolagen bygger cirka 4500 lägenheter (fler stora lägenheter) och nollscenario att bolagen bygger cirka 5600 lägenheter (fler små lägenheter).

När det gäller effekter, det vill säga sociala, miljömässiga och ekonomiska förändringar för fastighetsbolagen beroende på val av scenario så identifierade kärngruppen i slutändan primärt följande effekter för bolagen:

- För alternativscenariot minskat slitage på lägenheter (hyresrätter) och gemensamma utrymmen, bostadsgårdar (hyres- och bostadsrätter) som resultat av minskade omflyttningar
- För alternativscenariot: minskad omsättningshastighet ger en minskad renoveringskostnad vid varje flytt (för hyresrätter). Det blir svårare och tar längre tid att sälja pga att hushåll/barnfamiljer inte har råd att efterfråga stora bostäder i centrala lägen.
- Alternativscenariot: skapar en bredd/mångfald i bostadsbeståndet som är gynnsam för handel, kvarboende samt gör det lättare att sälja bostäder och hyra ut lokaler vilket skapar en lägre risk att stå med osålda bostäder/outhyrda lokaler.
- Alternativscenariot ger även lägre vinstmarginal på grund av högre kvm-pris för mindre lägenheter jämfört med större efter hänsyn tagen till högre byggkostnad för mindre lägenheter.

Förvaltningar Göteborgs Stad

När det gäller prestationer för förvaltningar i Göteborgs Stad bedömdes alternativscenariot innebära att lägenhetsfördelningen behöver regleras, antingen i detaljplaneringen med stöd av plan- och bygglagen eller i överenskommelse med fastighetsägarna. I övrigt har arbetet med SROI ökat kunskapen internt om kommunens ekonomiska konsekvenser på långsikt, även om de inte är beskrivna och beräknande i detalj så har prestationerna och effekterna fått starkare belägg än lösa antaganden. Arbetet har med andra ord ökat förståelsen för de långsiktiga ekonomiska frågorna i ett bredare perspektiv.

För denna intressentgrupp har vi primärt identifierat följande effekter:

- Socialförvaltningen
 - Om en mer mixad hushållssammansättning samt minskad trångboddhet uppstår som fungerar integrerande i Backaplan så kan man förvänta sig en minskad belastning på sociala insatser, t ex LVB-hem.
 - Minskad trångboddhet ger bättre studiemiljö i hemmet (för barn och ungdomar).
 - Ökad risk för vissa hushåll att inte klara av högre boendekostnader om dom flyttar till större inom Backaplan.

- Äldre- och omsorgsförvaltningen
 - Bättre förutsättningar för ev. hemvård, möjligheter att bo hemma längre för äldre par (lättare för anhörigvård), personliga assistenter behöver kunna sova över. Fler trerummare gör att äldre i par vill flytta dit och då kan det vara bra för hemtjänsten eftersom det då blir lättare att organisera hemtjänst och vård om de äldre bor centrerat. Ökar även tryggheten för de äldre.
 - Med större lägenheter ökar sannolikt andelen äldre i Backaplan, eftersom de som t ex sålt sitt hus helst flyttar till en relativt stor lägenhet, de söker sig ej till små lägenheter om de kan undvika. P g a detta ökar ju naturligtvis också efterfrågan på äldreomsorg (och viss service) i Backaplan.
 - Arbetsmiljön för omsorgspersonal blir bättre med större lägenheter, lättare att bedriva anhörigvård, minskar personalomsättning, minskade sjukskrivningstal hos omsorgspersonal, status för omsorgspersonal blir högre, vilket ger bättre kontinuitet och omsorgskvalitet.
- Kulturförvaltningen
 - Ökat behov av platser för fritids- och kultursysslor för barn och ungdomar. Om andelen barn och unga ökar i ett område, ökar också behovet av all form av kulturverksamhet för barn och unga. Det kan handla om replokaler, meningsfull fritid, tillgång till kultur, kulturskola, kulturhus och bibliotek etc.
 - Förskolor och skolor i nära geografisk anknytning till kulturinstitutioner besöker dessa i större utsträckning än de som bor geografiskt längre ifrån institutionerna. Det finns också en socioekonomisk koppling till dessa besök. Mer välbärgade områden besöker kulturinstitutionerna i högre grad än de mer socioekonomiskt utsatta områdena.
- Förskoleförvaltningen
 - Små barn med behov av förskola behöver större yta än äldre barn. En skev åldersstruktur blir då olönsam eftersom man får betalt per barn. Om man planerar i underkant så blir det ofta svårt att korrigera p g a det inte finns ”reservytor” att ta till (eftersom dessa inte ger någon intäkt vid exploateringen).
 - Ökad kontinuitet för en sammanhängande skolgång och mixade åldersgrupper i området, inte bara små barn (som är mer krävande). Positiva effekter för skolverksamheten och dess personal med bättre åldersmix på barngrupperna.
- Skolförvaltningen
 - Ökat behov av elevplatser i skolan. Eventuellt uppstår brist på elevplatser med längre kötider som effekt. Med större lgh så blir det också en bättre åldersmix på barngrupperna.
 - Ökad kontinuitet för en sammanhängande skolgång och mixade åldersgrupper i området, inte bara små barn (som är mer krävande). Positiva effekter för skolverksamheten och dess personal med bättre åldersmix på barngrupperna.
- Park- och naturförvaltningen
 - Ökat slitage och underhåll på park och naturområden p g a fler människor (t ex barnfamiljer) nyttjar grönyttorna. Påverkas även av trångboddhet.

- Stadsbyggnadskontoret
 - Om det som planeras också blir byggt, minskar dubbelarbete och risken för felplanering.

Steg 3. Mäta/uppskatta effekterna

Arbetsgruppen försökte även uppskatta effekterna på respektive intressentgrupp i så stor utsträckning som projektets tidsrymd och resurser medgav. Effekterna värderas monetärt (primärt med hjälp av sk *proxyvärden* som representerar en värdepåverkan i monetära termer) för att kunna jämföras med investeringen. Intressentgrupperna Trafikverket, Polisen och Västra Götalandsregionen fick i slutändan prioriteras bort på grund av brist på tid och resurser. Värden för stadens förvaltningar kvantifierades inte heller i slutändan då uppföljningssystemen i staden inte är utformade för att mäta kvantifierbara effekter vad gäller ändring av lägenhetsstorlekar samt att de frågor som ställts till förvaltningarna inom ramen för analysen varit för komplicerade för att kunna ge grundlagda svar på.

Boende

Effekterna för boende beräknade på 85 barnhushåll som totalt omfattar 151 vuxna personer. Det motsvarar 10 % av barnhushållen vid alternativscenariot (fler större lägenheter). Den andelen antas vara intresserade av att kunna bo kvar i området när behov av boendeyta förändras och baseras på flyttmönster hos barnfamiljer med barn upp till 6 år i andra centrala stadsdelar tillsammans med statistik över hur hushållssammansättningen ser ut i dessa stadsdelar. De effekter som är räknade på är ställda mot att nollscenariot skulle innebära att dessa hushåll skulle flytta till äganderätt i ytterstaden eller kranskommun på pendelavstånd från centrala Göteborg.

Värdet för de boende baseras på två parametrar som skiljer alternativ- och nollscenariot:

- **Skillnaden i boendekostnad** mellan bostäder som är 60 kvm respektive 80 kvm (snitt av kostnader för hyresrätt och bostadsrätt, baseras på statistik från SCB och Svensk Mäklarstatistik)
- **Tillkommande levnadskostnader** vid flytt till ytterstad/kranskommun (bilinnehav ökar med 0,6 bil/hushåll, pendlingsstöd blir längre, baseras på statistik från Göteborgs Stad och Trafikverket)

Det totala värdet för de 85 barnhushållen är uppskattat till 5 403 555 kr på årsbasis och nuvärdesberäknat på 15 år ger det ett ackumulerat värdetillskott på +70 mkr.

Fastighetsbolag

Fastighetsbolagen investerar ca 15,3 miljarder kr i produktion av bostäder (totalyta 336 450 kvm.) Beloppet är detsamma (eller med försumbar skillnad) i nollscenariot och alternativscenariot (total produktionskostnad för bostäder (SCB, 2020).

Vi har för denna intressentgrupp kunnat kvantifiera följande effekter, nuvärdesberäknade och ackumulerade på 15 år:

- **Minskat slitage: +9 mkr**
 - Tack vare en annan fördelning av lägenheter och därmed ett mindre antal hushåll (men till ytan större) ger det ett minskat slitage på primärt gemensamma och allmänna utrymmen. Detta ger vid en försiktig uppskattning en minskning av 1% av fastighetsbolagens underhållskostnader, motsvarande en minskning med 215 kr/kvm (källa: Framtiden koncernen). Det ger i sin tur den nuvärdesberäknade minskningen av totalkostnaden ovan (på 15 år).
- **Minskad omsättningshastighet: +29 mkr**
 - Tack vare en minskad omsättning av hyresgäster krävs färre antal flyttreoveringar som bekostas av hyresvärderna. Om vi antar att hälften av alla lägenheter i området kommer att utgöras av hyresrätter och i jämförelsen mellan Sannegårdshamnen och Östra Kvillebäcken är skillnaden ca 5% i omsättningshastighet (källa: Svensk Mäklarstatistik), så ger detta vid en snittreoveringskostnad på 20 kkr/lgh (källa: Familjebostäder) en minskad totalkostnad (under 15 år) med det nuvärdesberäknade beloppet ovan.
- **Ökad attraktivitet för uthyrning av butikslokaler, kontor och andra verksamheter: +185 mkr**
 - Tack vare en annan lägenhetsfördelning så uppskattar fastighetsbolagen att området kommer att skapa en efterfrågan och ökade hyresintäkter. Att gå från B-läge till A-läge ger i snitt en ökning med 1150 kr/kvm/år för denna typ av uthyrningsyta (källa: Objektvision och Lokalguiden), och detta har vi uppskattat till att gälla för 5% av ytan vilket sammantaget ger ett nuvärdesberäknat värdetillskott enligt ovan (över 15 år).

Totalt ger detta ett **ackumulerat värdetillskott på +223 mkr för fastighetsbolagen (över 15 år).**

Göteborgs stad (urval av förvaltningar)

Värden för stadens förvaltningar kunde i slutändan inte kvantifierats då uppföljningssystemen i staden inte är utformade för att mäta kvantifierbara effekter av ändring av lägenhetsstorlekar.

Steg 4. Fastställa påverkan

I detta steg bedömdes det i vilken utsträckning effekternas värde som faktiskt beror på de aktuella aktiviteterna och vilka värden eller delar av värden som kan uppstå av andra anledningar. Nedan redogörs för vilken andel av effekten som hade uppstått oberoende av insatsen (kontrafaktisk situation), vilken andel av effekten som beror på andra orsaker (tillskrivning) samt om någon andel av effekten av förskjutits (förflyttning).

Vad gäller exempelvis den yttre påverkan och hur mycket av en effekt som kan tillskrivas en viss insats kan och har diskuterats för varje identifierad effekt ovan. Generellt tillämpades försiktighetsprincipen för att inte få överdrivet stora effekter. För varje effekt har det gjorts en bedömning vad gäller nyttoperiod, avtrappning, kontrafaktisk påverkan, tillskrivning och förflyttning av effekten.

Boende

Den effekt som värdet beräknades på, kvarboende i området för barnfamiljer, bedömdes uppstå till följd av alternativscenariot och ingen andel av effekten förskjuts i tiden. Detta eftersom ett effekten avgränsas till att beräknas på ett urval av de framtida barnhushållen.

Fastighetsbolag

Vad gäller tillskrivning av de tre kvantifierade effekterna, se resonemangen ovan i steg 3. Vad gäller avtrappning, kontrafaktisk påverkan och förflyttning så har dessa antagits vara försumbara.

Göteborgs stad (urval av förvaltningar)

De effekter som påvisas för Göteborgs Stad lyckades arbetsgruppen i slutändan inte kvantifiera; därmed kunde inte heller yttre påverkan fastställas.

Steg 5. Värdera och beräkna SROI-värdet

Arbetsgruppen strävade efter att värdera ovanstående effekter, uttryckt i monetära termer, i så stor utsträckning som projektiden och resurserna medgivit. Notera att endast vissa av de identifierade effekterna har kvantifierats och värderats. För de effekter som kvantifierats har olika källor, indikatorer och värderingsmått (proxies) applicerats – beroende på typ av effekt etc.

För de två intressentgrupperna Boende och Fastighetsbolag kunde arbetsgruppen värdera merparten av de identifierade effekterna. Dessa utgör sammantaget ett ackumulerat värdetillskott över 15 år (nuvärdesberäknat) på **knappt 300 MSEK**.

För övriga intressentgrupper lyckades arbetsgruppen inte värdera de identifierade och ovan kvalitativt beskrivna effekterna (steg 2).

Steg 6. Redovisa, använda och förankra

Göteborgs Stad har haft som målsättning med genomförandet av SROI på lägenhetsstorlekar i Backaplan att se vilka effekter, både kvantitativt och kvalitativt, som uppkommer vid byggnation av ytmässigt mindre lägenhetsstorlekar än det som planerats för. Om utfall på lägenhetsstorlekar avviker från planerat lika mycket som i intilliggande Östra Kvillebäcken gjort uppstår många effekter. Belägg för de effekter som antas vara till följd av en ensidig lägenhetsfördelning liksom nya kunskaper ska synliggöras och är tänkt

att användas så att beslutsfattare med flera får ett bredare kunskapsunderlag. Förankring sker via seminarier, möten och via denna rapport.

Den intressentgrupp som var svårast att få fram underlag för en värdering av respektive effekt har varit stadens egna förvaltningar. Det beror på att kvantitativa underlag och data har varit svåra att få tillgång till. Underlag från de olika förvaltningarna har saknats. Eftersom Göteborgs stad inte har en vana av att ställa de frågor som detta arbete har gjort har vi idag inget sätt att fånga dessa perspektiv i våra uppföljningssystem. Då uppföljningssystemen i Göteborgs Stad inte kvantifierar exempelvis effekter som de olika förvaltningarna skulle påverkas ekonomiskt av vid en förändring av lägenhetsstorlekar har det varit svårt att fastställa värdet för just stadens egna förvaltningar.

I och med begränsningar i tid och resurser kunde inte alla tänkbara intressenter och effekter kunnat involverats i denna SROI-beräkning, vilket i sin tur påverkar SROI-kvoten. Om vi bland annat skulle ha kunnat värdera fler effekter för förvaltningarna inom Göteborgs Stad skulle troligen SROI-kvoten passera 1, vilket då i sin tur skulle påvisa att insatsen kan ge en samhällsekonomiskt sammantagen positiv effekt.

Känslighetsanalys och verifiering av resultat

På grund av bristande tid och resurser kunde inte arbetsgruppen i slutändan genomföra en fullödig känslighetsanalys. Det bör även understrykas att detta är en prognostiserande SROI- analys och att det p g a detta ger vissa osäkerheter vad gäller såväl insatser som effekter och värden.

SROI på gång- och cykelbro över Göta Älv

Bakgrund

Trafikkontoret har sedan 2017 arbetat med att utreda gång- och cykelbroar över Göta älv. Trafikkontoret föreslår nu trafiknämnden att besluta om inriktningar för fortsatt arbete med en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj, samt att lyfta ärendet till kommunfullmäktige så att arbete med genomförandestudie, detaljplan och miljödom kan påbörjas.



Figur 8: Föreslaget läge för gång- och cykelbro markerat med pil. Prickat område markerar omfattningen av analysen. Chalmers, 2021

Behovet av en gång- och cykelbro finns formulerat i flera olika uppdrag och åtgärder i kommunala dokument, och står omnämnt i Göteborgs Stads budget för 2020 och 2021. Behovet av bron är stort och bron är en del av stadsutvecklingen i Göteborg som bidrar både till måluppfyllelse inom trafik- och resandeområdet, men den är även en bärande del i att stadskärnan ska kunna växa över älven. En bro över älven bidrar även till en mer sammankopplad, nära och robust stad. Bron förväntas bli ett av de mest använda cykelstråken i Göteborg.

Trafikkontoret ser det som möjligt att ha en gång- och cykelbro på plats mellan Hugo Hammars kaj och Packhuskajen senast 12 år från att kommunfullmäktige fattar beslut om inriktning, och att denna bro inte kostar mer än 900 miljoner kronor i 2020 års penningvärde. Kontoret vill dock påpeka att detta är under förutsättning att Lindholmsförbindelsen uppförs antingen som en tunnel eller en bro med segelfri höjd om minst 27 meter (underlag för inriktningsbeslut, Trafikkontoret, 2021-01-29).

En ny gång- och cykelbro mellan Hugo Hammars kaj och Packhuskajen medför flera samhällsekonomiska effekter och nyttor. Effekterna består dels av sådana som kan kvantifieras, dels av sådana som är svåra att nytto- eller kostnadsberäkna men som likväl har stor betydelse.

SROI-analysen skall ses som ett test för att kunna användas exempelvis som investeringsunderlag till de som beslutar om investeringen. Tänkt mottagare av analysen är Göteborgs stad i form av olika beslutsfattare och forum.

Organisering

Teamet som har genomfört denna fallstudie består av en kärntrupp med personer från Stadsbyggnadskontoret i Göteborg och forskare från RISE. Därutöver har personer från andra förvaltningar inom staden samt några externa experter från Svensk Mäklarstatistik, Chalmers och Malmö Universitet. Analysen utgick från SROI-metodikens sex. Dessutom inkluderades relevanta bitar i underlaget från space syntax-analysen (se nedan), framtaget av Chalmers.

Genomförande av studien

I olika steg intervjuades och hämtades olika typer av underlag från Göteborgs stads berörda förvaltningar och VGR, samt från externa källor, till exempel statistik från Svensk Mäklarstatistik. Det huvudsakliga underlaget samlades i en så kallad påverkanskarta, som är en komprimerad sammanställning av väsentliga intressentgrupper, identifierade effekter och eventuella underlag och finansiella proxies för att kunna kvantifiera och värdera effekterna. Där påverkan varit relevant redovisades även resultaten och parametrarna från space syntax-analysen.

Steg 1. Fastställa analysens omfattning och intressenter

Mål och omfattning

Analysobjektet (= insatsen) är en gång- och cykelbro över Göta Älv centralt belägen i Göteborg. Det är en **prognostiserande** SROI-analys (d v s den är en bedömning om potentiella framtida effekter och värden som ett resultat av investeringen i en gång- och cykelbro), och analysen har en bred ansats vad gäller tänkbara intressenter och effekter. Budgeten (och därmed kvantifieringen

av insatsen) för byggandet av gång- och cykelbron ligger i dagsläget på 755 MSEK (men kan komma att ändras, sannolikt uppåt).

Analysen omfattar tidsspannet från en tänkt invigning av bron och 15 år framåt.

Intressenter

De intressenter som identifierades som mest relevanta och som analyserats i denna studie (vad gäller påverkan av en gång- och cykelbro) är följande:

- Boende i närområdet och pendlare
- Fastighetsägare
- Stadsliv (upplevelseresenärer, turism, föreningsliv etcetera)
- Näringsidkare
- Lokaltrafik
- Kommersiell sjöfart

Materialitet

I förhållande till de avgränsningar som är gjorda inom studien gjordes ett urval av de intressenter som bedömdes uppleva en betydande förändring när gång- och cykelbron är på plats. De intressentgrupper som analysen fokuserar på är därför: Boende i området, näringsidkare, fastighetsägare och stadsliv. De utvalda intressentgrupperna återfinns inom privat och offentlig sektor samt allmänheten – vilket bidrar till att frågan belyses från flera olika perspektiv.

Förändringsteorier (effektkedjor)

Under steg 2 nedan beskrivs hur de olika utvalda intressentgrupperna antas påverkas av att utfallet av gång- och cykelbron. Effekterna beskrivs i relation till nollscenariot (d v s ingen gång- och cykelbro byggs), för att undersöka vilka värden som skillnaden mellan de två scenarierna innebär för respektive intressent.

Intressentinvolvering

Detta är en prognostiserande SROI-analys som tar avstamp i ett framtidsscenario med hjälp av statistik, prognoser och antaganden. Det går omöjligt veta vem som ska bo eller verka inom området om 15 år. Studien utgick därför från liknande fallstudier, jämförelser, exempel och generaliseringar.

Steg 2. Kartlägga insatser, aktiviteter, prestationer och effekter

Insatser och investeringar

Uppförande av en gång- och cykelbro över Göta Älv, centralt belägen i Gbg. Effekter uppskattas efter att bron är tänkt att vara färdigställd och 15 år framåt.

Insatsen/investeringen är budgeterad till 755 (2020 års kostnadsnivå), men kan komma att öka. Den löpande driftskostnaden för gång- och cykelbron (broöppningar, underhåll etcetera) inkluderas ej i vår analys nedan.

Prestationer och effekter

Intressentgrupp: Boende i närområdet och pendlare

- Ökad tillgänglighet till stadskärnan resp. till norra älvstranden.
- Ökad attraktionskraft att bo i närområdet (och därmed ökade fastighetsvärden).
- Ökad flexibilitet vad gäller restider.
- Förbättrad utomhusmiljö i närområdet.
- Ökade möjligheter till fler arbetsplatser i närområdet.
- Positiv hälsopåverkan på de boende i närområdet.
- Ökad tillgänglighet (och kortare restid) för cyklister. Ungefär 50% av dagens cyklister över älven bedöms nyttja den nya cykelbron när den öppnar för trafik. Dessutom attraherar bron nya cyklister, cykelresor till och från Hisingen bedöms öka med 10 %.
- Tryggare cykelfärdväg mellan norra/södra stranden, ökad trafiksäkerhet.

Intressentgrupp: Fastighetsägare (utvecklare)

- Ökad tillgänglighet till ett område leder till ökad attraktivitet och efterfrågan, vilket leder till förändrade fastighetsvärden. Forskning på hur transportinfrastruktur (till exempel en bro) påverkar priset på mark är relativt omfattande, flertalet internationella forskningsstudier visar på en positiv påverkan av infrastruktur på markvärdet. För kontor är effekten oftast något större än för bostäder men omfattar ett mindre område än bostäder, för vilka effekten är spridd över ett större område.
- Ökade incitament att förädla/renovera fastigheter.
- Ökade krav på anpassning av fastigheter (t ex tillgänglighet, funktion, inskränkningar i tillstånd), potentiella begränsningar av utvecklingsmöjligheter (kan kräva rivning, sanering etc.). Detta medför ökade kostnader.

Intressentgrupp: Stadsliv (upplevelseresenärer, turism, föreningsliv etc.)

- Fler attraktiva besöksmål och ökad attraktivitet för Göteborg som besöksmål, både för besökande turister (utifrån) och inom staden. Ökad närhet till vatten (Göta älv).
- Möjlighet till ökad tillgänglighet till kulturliv och evenemang, som då nås till fots/cykel.

Intressentgrupp: Näringsidkare

- Ökat kundunderlag ger förbättrade intäktsmöjligheter.

- Stadsdelens kommersiella attraktivitet ökar, vilket ger ny-/omlokaliseringar och lokaliseringstygdpunkten förskjuts norrut, vilket kan innebära ökad konkurrens men också ökade kundvolymmer.
- Högre lokalkostnader/hyror för näringsidkare.
- Ökad konkurrens om tillgängliga lokaler, vilket ger utträngning av vissa typer av näringsidkare och verksamheter.

Intressentgrupp: Lokaltrafik

- Minskad efterfrågan på vissa linjer och avgångar (t ex färjan över älven).
- Ökad efterfrågan på vissa linjer och avgångar.
- Påverkan på kostnadseffektiviteten för lokaltrafiken.

Intressentgrupp: Kommersiell sjöfart

- Bedömningen gjordes att denna intressentgrupp endast påverkas marginellt av en gång- och cykelbro, baserat på de analyser som genomförts inom staden.

Steg 3. Mäta/uppskatta effekterna

Arbetsgruppen försökte utvärdera effekter på intressenterna i så stor utsträckning som projektets tidsrymd och resurser medgav. Effekterna värderades monetärt (primärt med hjälp av s k *proxyvärden* som representerar en värdepåverkan i monetära termer) för att kunna jämföras med investeringen.

Arbetsgruppen prioriterade bort att analysera intressentgrupperna Lokaltrafik och Kommersiell sjöfart, då den bedömde att nettoeffekten vad gäller värdepåverkan är begränsad. Effekterna för intressentgruppen Näringsidkare fick inte gruppen, i brist på tid och resurser, inte haft möjlighet att kvantifiera och värdera.

Intressentgrupp: Boende och pendlare

Trafikkontoret hade sedan tidigare genomfört en ekonomisk nyttoanalys för projektet som användes som en del av SROI-analysen. SROI-analysen inkluderade alltså inte intressentgruppen cykelpendlare i denna analys, men tog med de resultat som Trafikkontorets nyttoanalys kommit fram till. I denna analys har man utgått från två olika scenarion och prognoser och om vi väljer scenariot med en något mer positiv utvecklings-prognos så ger denna vid handen en värdering av nyttorna för cykelpendlare på totalt **ca 1,3 mdkr** (brutto) över en period på 15 år (det andra scenariot med en historiskt baserad prognos ger ett värde på ca 1,1 mdkr (brutto)).

Intressentgrupp: Stadsliv (upplevelseresenärer)

Den tidigare studien och analyserna av en tänkt linbana över Göta Älv gav ett nuvärdesberäknat ackumulerat värde på ca 425 MSEK för perioden 2025–2085

(60 år) för intressentgruppen turist- och upplevelseresenärer. Antalet uppskattade upplevelseresenärer som användes i denna analys baserades på data från studier kring det s k Göteborgshjulet. SROI-analysen antog att antalet upplevelseresenärer är detsamma, och tar ett utsnitt av 15 år så ger det en värdering av denna effekt på ca **106 mkr**.

Intressentgrupp: Fastighetsägare

För att kunna uppskatta påverkan på fastighetsvärdena i en tänkt framtida stadsdel norr om gång- och cykelbron utgick arbetsgruppen från de fastighetsvärden som den fick fram i lägenhetsstorlekscaset ovan, baserad på Svensk Mäklarstatistik prisstatistik för Sannegårdshamnen, som kan anses vara ett till karaktären likartat område. Därefter tillämpades relevanta delar av de resultat som en så kallad space syntax-analys har givit (utförd av Chalmers). Svensk Mäklarstatistik underlag visade även att en förbättrad kommunikationslänk mellan två områden ofta innebär ökade fastighetsvärden*, men kan också i vissa fall få en negativ påverkan p g a ökad biltrafik, buller etc. – effekter som dock sannolikt inte en gång- och cykelbro över Göta Älv kommer att lida av i någon större utsträckning.

* En rudimentär prisutvecklingsanalys genomfördes med hjälp Svensk Mäklarstatistik för ett urval av bostadsområden i Malmö som bedömdes vara påverkade av den s k "Superbussen" (Malmöexpressen). Arbetsgruppen kunde konstatera att denna typ av förbättrad tillgänglighet och kommunikation har en positiv påverkan på fastighetsvärdena.

För att uppskatta påverkan på fastighetsvärdena (delvis för fastigheter och byggnader som ännu ej är uppförda) som en gång- och cykelbro behövde arbetsgruppen skapa en modell för ett tänkt fastighetsområde på Lindholmen (som ger vid handen ca 2000 prognostiserade lägenheter). Därefter applicerades de fastighetsvärden som underlaget från Svensk Mäklarstatistik gav oss för Sannegårdshamnen (med samma fördelning av lägenhetsstorlekar), eftersom dessa två områden bedöms vara liknande till sin karaktär och prisbild (för bostadsrätter). Denna modell ger det tänkta bebyggda området på Lindholmen ett totalt marknadsvärde på ca 8,1 mdkr, och när vi applicerar resultaten från space syntax-analysen av tillförseln av en gång- och cykelbro ovan så ger det en positiv påverkan på ca **565 mkr** i ökade fastighetsvärden för det tänkta Lindholmen-området. Notera att ytterligare fastighetsvärdeökningar sannolikt också sker bortom det modellerade Lindholmen-området, men dessa har inte inkluderats och de beror också i hög grad på hur anslutningarna till gång- och cykelbron sker framledes på den norra sidan av älven.

Space syntax-analys

Space syntax är ett samlingsbegrepp för en uppsättning teorier och tekniker för analys av rumsliga konfigurationer.

Två analystyper användes, *Closeness*- och *Betweenness*-analyser.

- Closeness Centrality, vilket översätts till integration eller närhet, beskriver ett rums läge i relation till alla andra rum inom en viss radie.
- Betweenness Centrality, vilket översätts till genhet, kan något förenklat sägas fånga den genaste vägen (vilket i betweenness-analys är den kortaste) mellan två punkter (eller mellan segment) i ett system.

Den space syntax-analys som också genomförts inom ramen för fallstudien tillämpades på följande vis.

- Betweeness-analysen visade att det blir en genare väg för många av boende och pendlare som ska ta sig över älven på väg till jobb eller av andra anledningar. Arbetsgruppen drog därför slutsatsen att bron ökar attraktiviteten för både boende och pendlare, men även för näringsidkare och fastighetsägare.
- Closeness-analysen visar att bron bidrar till att göra Lindholmen mer integrerat med övriga staden, vilket bidrar till en ökad attraktivitet som gynnar näringsidkare framförallt.

Steg 4. Fastställa påverkan

Vad gäller exempelvis den yttre påverkan och hur mycket av en effekt som kan tillskrivas en viss insats kan och har diskuterats för varje identifierad effekt ovan. Generellt sett tillämpades försiktighetsprincipen för att inte få överdrivet stora effekter. För varje effekt gjordes en bedömning vad gäller nyttoperiod, avtrappning, kontrafaktisk påverkan, tillskrivning och förflyttning av effekten.

I denna fallstudie har de identifierade faktorerna påverkat respektive effekts värde med en viss andel.

Steg 5. Värdera och beräkna SROI-värdet

Sammantaget innebar de intressentgrupper som effekterna kvantifierades för ett positivt värdetillskott på ca 1 970 mkr, vilket gav följande SROI-kvot när siffran ställdes mot den budgeterade investeringen på 755 mkr: $1970/755 = 2,6:1$.

Den budgeterade investeringen i en gång- och cykelbro över Göta Älv ger oss alltså en värdeavkastning på 2,6 ggr.

Känslighetsanalys och verifiering av resultat

Det var svårt att hitta jämförelseprojekt som speglar denna typ av investering och omvandling för en stad. För vissa intressenter var arbetsgruppen tvungna att jämföra med andra städer och försökt omsätta det till liknande situation som studieobjekt. Det bör även understrykas att detta är en prognostiserande SROI-analys och att det på detta ger vissa osäkerheter vad gäller såväl insatser som effekter och värden.

Steg 6. Redovisa, använda och förankra

Analysen visade på att *tydliga värden* tillförs för ett antal intressentgrupper om en gång- och cykelbro byggs över Göta Älv. Detta kan tänkas motivera den investering som en bro medför. Den genomförda SROI-analysen förstärker därmed de slutsatser och budskap som tidigare analyser har kommit fram till.

Tillsammans med tidigare genomförda analyser bör denna SROI-analys kunna lägga ytterligare ett bidrag till analysunderlaget, trots att projektet och fallstudien har varit utforskande och begränsad till karaktären.

Några lärdomar:

En av fördelarna med att genomföra en SROI-analys på en eventuellt kommande gång- och cykelbro har varit att själva analysobjektet varit tydligt vad gäller insatsen. En annan positiv effekt med att genomföra en SROI-analys har varit att man fått en bättre helhetsbild, överblick och förståelse för merparten av de intressentgrupper som påverkas (eller påverkar) av en stadsutvecklingsinsats.

En av utmaningarna har varit att geografiskt avgränsa hur långt de eventuella effekterna sträcker sig på vardera sidan av älven, och också att dessa är beroende av vilka ytterligare anslutningar, insatser och detaljplaner som beslutas om.

Vad gäller själva research och bearbetning av input så har denna fallstudie haft begränsat med tid och resurser för att fokuserat kunna arbeta för att säkra dessa, något som man bör beakta vid planeringen – även vad gäller tillgången till externa experter, källor och data.

Det hade också varit värdefullt om upparbetade kanaler och kontaktpersoner fanns inom olika delar av stadens förvaltningar för att snabba på och förbättra möjligheterna till ett bra underlag och data samt för feedback och analysdiskussioner med expertis inom staden.

Lärdomar och fortsatta forskningsfrågor

Utmaningar

Arbetet med SROI-analyserna har inneburit påtagliga utmaningar som till stor del bekräftar det som framgår av den forskningsöversikt (Haugen & Cavenius 2020) som genomfördes inom ramen för projektet SIGURD. Här identifierades ett antal huvudsakliga svagheter hos metoder SROI så som den beskrivs i forskningslitteraturen.

SROI-analyser ställer ofta relativt höga krav på resurser i olika former: finansiering, kompetens och inte minst tid. I fallet med lägenhetsstorlekar gick bl a mycket arbetstid åt till de inledande stegen i analysen där analysens ramar skulle klarläggas. I och med att SROI inte tillämpats i ett liknande sammanhang, tidigare vare sig i Göteborgs stad eller annorstädes, saknades det tidigare erfarenheter att utgå ifrån. Efter en del inledande trevande arbete konstaterades att det inte skulle vara möjligt att genomföra en analys för innehållet i en hel detaljplan för Backaplan. Skälet till det var förstås att en detaljplan för en i princip helt ny stadsdel (eller en detaljplan som i grunden förändrar markanvändning och karaktär i en befintlig stadsdel) berör mängder av frågor som i sin tur har ett stort antal potentiella intressenter som skulle behöva involveras i analysprocessen.

Analysarbetet skulle anta enorma proportioner och i praktiken bli ogenomförbart. Lösningen blev istället att avgränsa analysen till en enskild sakfråga, nämligen fördelningen av bostäder i olika storlekar i den planerade nya bebyggelsen. Även denna fråga visade sig dock vara mycket mångfacetterad och att utreda effekterna av olika alternativa scenarier för stadens hantering av fråga (att reglera bostadsstorlekar respektive avstå från detta) var ett omfattande arbete.

Vissa steg i analysen anses generellt sett särskilt tidskrävande och arbetsintensiva. Detta gäller kanske framför allt identifiering och val av relevanta indikatorer och proxies/närmevärden, samt identifiering av datakällor och insamling av användbara data för den fortsatta analysen. Utöver fallstudien om fördelning av lägenhetsstorlekar i Backaplan tillkom också en bit in i projektet ett andra fall i form av en möjlig gång- och cykelbro över Göta älv.

En svårighet med tillämpning av SROI dels generellt, dels specifikt i samhällsplaneringskontexten, är avsaknaden av databaser innehållande indikatorer och proxies med bred användbarhet i olika SROI-analyser inom liknande områden (Haugen & Cavenius 2020). I brist på en sådan resurs måste varje SROI-analys omfatta en skräddarsydd datainsamling. Även om sådana databaser fanns att tillgå hade det behövts göras en avvägning mellan å ena sidan enkel tillgång till data och å andra sidan krav på datakvalitet när det gäller t ex lokal relevans/geografisk specificitet. Resultatet av sådana avvägningar är naturligtvis beroende av vilka rigorositetskrav som ställs på den analys som

genomförs, vilket i sin tur är beroende av hur analysresultaten är avsedda att användas – t ex digniteten på de beslut som ska fattas på basis av dem som beslutsunderlag (se Social Value UK 2016). I SROI-fallstudierna i Göteborgs stad var det heller inte möjligt att hitta lämpliga indikatorer och proxies för alla de effekter som lyftes fram i konsultationerna med intressenterna. Som exempel kan nämnas ”mjuka” sociala värden som trygghet i fallstudien om fördelning av lägenhetsstorlekar i Backaplan. Arbetsgruppen upplevde svårigheter att dels konkretisera effektkedjorna, dels identifiera lämpliga indikatorer och närmevärden. I och med detta är den kvantitativa delen av SROI-analysen partiell och får anses underskatta det faktiska värde som genereras. För att få en god bild av värdeskapandet räcker det inte att endast se till SROI-kalkylen; den kompletterande beskrivningen av effektkedjorna ur intressenternas perspektiv är minst lika viktig, även om dessa inte fullt ut kunnat omvandlas till kvantitativ form.

Under arbetet med SROI-analyserna har det varit tydligt att arbetsgruppen upplevt metoden som svår att tillämpa vilket har skapat såväl osäkerhet som frustration. Den skenbara enkelheten i de olika stegen i analysprocessen har i praktiken inneburit rejäla trösklar. Förklaringen till detta är sannolikt en kombination av faktorer. Fallstudierna innebar, som redan nämnts att SROI nu tillämpades inom en i princip helt ny kontext jämfört med de inom vilka metoden ursprungligen utarbetats. Dessutom var fallstudiernas omfattning (analysens ram), trots avgränsning under analysprocessens gång, bred vilket innebar ett omfattande analysarbete. Fallstudierna var dessutom prognosticerande analyser över en relativt lång tidsrymd (inte minst i och med investeringarnas långa livslängd), vilket alltid innebär ett relativt stort mått av osäkerhet. Fallstudierna ligger också inom stadsbyggnadsområdet, som kännetecknas av stor komplexitet och där det är svårt att t ex förutsäga hur invånares, besökares och verksamheters behov och stadens framtida användningsområden kommer se ut. Detta kan vara den enskilt viktigaste faktorn; ett komplext innehåll innebär förmodligen med nödvändighet att även analysarbetet blir komplext, oavsett vilket metod som tillämpas. Sannolikt beror också en del av den tröghet som upplevdes i analysarbetet på att arbetsgruppen (och organisationen i stort) saknade tidigare erfarenhet av att arbeta med SROI, som alltså tillämpades för första gången. Detta kan också kopplas till att argument som framförs av Social Value UK (2016), nämligen att mycket av de initiala trösklarna som SROI-arbete innebär är just initiala och därmed också övergående. Det kan ses som en investeringskostnad, och det är rimligt att förvänta sig att resursintensiteten minskar över tid i takt med att metoden blir ett etablerat arbetssätt.

Erfarenheterna från fallstudierna inom projektet SIGURD tyder således på att det finns vissa begränsningar i användbarheten för SROI inom samhällsplaneringsfältet på det sätt som analysen genomförts. Det har också förts diskussioner inom ramen för projektet kring t ex vad som är en acceptabel nivå (”good enough”) av precision och rigorositet i analysen, och vilken ambitionsnivå som är rimlig. Detta kan möjligen också tillåtas variera och anpassas från fall till fall. En annan fråga som lyfts är vilka möjligheter som kan tänkas finnas för att anpassa metoden i syfte att förenkla dess tillämpning och

därmed även dess implementering på bredare front inom kommunal planering som ett stående inslag i planunderlag för integrering av sociala och miljömässiga såväl som ekonomiska värden och effekter av stadsbyggnadsinvesteringar. Mer omfattande undersökning av dessa frågor har dock inte varit möjlig att genomföra inom ramen för projektet SIGURD, men det finns ett tydligt behov av att vidareutveckla resultaten och erfarenheterna från fallstudierna i den riktningen.

Tankar om framtida användning av SROI-metodiken

Trots utmaningarna och erfarenheterna ovan så finns en önskan om att använda sig av SROI-metoden (eller motsvarande) för att vid olika insatser och knäckfrågor just bredda perspektiven, fånga alla väsentliga effekter och värden och skapa ett bättre analysunderlag. Dock bör den nivån av arbetsinsats vid analysarbetet anpassas till digniteten av frågan (se Social Value UK 2016), för att det skall vara praktiskt genomförbart, förslagsvis enligt följande huvudsakliga principer:

1. Mindre kritiska frågeställningar och analysobjekt kan behandlas vidare utan att tillämpa SROI-analys.
2. Något enklare och mer begränsade frågeställningar och analysobjekt analyseras med hjälp av en mer kondenserad och något förenklad SROI-process. I dessa fall kan det vara lämpligt att bara identifiera de mest väsentliga intressenterna, effekterna och värdera dessa med hjälp av en mer *kvalitativ bedömningsskala* (istället för att försöka kvantifiera varje effekt med hjälp av finansiella proxies). Detta förfarande är också ett etablerat förhållningssätt inom SROI-metodiken.
3. Komplexa frågeställningar och analysobjekt, med flera olika möjliga målkonflikter, tilldelas en större resursinsats, tid och eventuellt stöd utifrån av en SROI-processledare (om så krävs).

Reflektion:

Som total novis inom samhällsekonomiska värderingar har detta givit mig en större förståelse för hur vi kan värdera andra element än just byggnader i samhällsbyggnads-processen. Den prognostiserande analysmetod som vi har använt oss av kan vara väldigt användbar inom de projekt jag dagligen jobbar med och jag hoppas att vi kan implementera metoden i våra processer.

Planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad

Arbetet har även visat att det är en fördel för den organisation som vill uppnå ett organisationellt lärande kring denna metodik (och ett gemensamt språk) att ambitionen finns uttalad av ledningen inklusive en långsiktig tidplan för denna implementering. Vad gäller själva implementeringsprocessen så kan en möjlig väg framåt vara att integrera delar av SROI-metodiken med existerande analysprocedurer i staden, exempelvis sociala konsekvensanalyser, miljökonsekvensanalyser och trafikanalyser.

Referenser

Bogner A., Littig B., & Menz W. (2009) Introduction: Expert Interviews — An Introduction to a New Methodological Debate. I: Bogner A., Littig B., Menz W. (eds) *Interviewing Experts. Research Methods Series*. Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/9780230244276_1

Frey JH., & Fontana A. The group interview in social research. *Social Science Journal*. 1991;28(2):175. doi:10.1016/0362-3319(91)90003-M

Göteborgs Stad (2012) *Vision Älvstaden*.

Göteborgs Stad, Stadsledningskontoret (2012) *Barnfamiljerna och deras flyttningar*.

Hahn G., Hök L. & Jannesson E. (2016) *Så mäts socialt hållbart värdeskapande*. Lund: Studentlitteratur.

Haugen, K. & Cavenius, H. (2020) *Social Return on Investment (SROI) inom stadsplanering och byggd miljö. Forskningsöversikt inom projektet SIGURD*. RISE rapport 2020:69. RISE Research Institutes of Sweden, Göteborg.

Jannesson & Nilsson (2014) *En prognostiserande SROI-analys av Ideell Second Hand*. SERUS.

Social Value UK. (2016). *SROI: Myths and challenges*.

Göteborgs Stad

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: goteborg@goteborg.se

