



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R11:1989

REF/
SBL

Bostadsmiljöförbättringar

Utveckling av en analysmetod

Kenneth Andersson

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plåg

Ser

BYGGDOK

Institutet för byggdokumentation
Hälsingegatan 49
113 31 Stockholm, Sweden
08-34 01 70 Telex 125 63

Byggeforskningsrådet

R11:1989

BOSTADSMILJÖFÖRBÄTTRINGAR

Utveckling av en analysmetod

Kenneth Andersson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
350497-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till Institutionen för landskapsplanering, SLU,
Alnarp.

REFERAT

Rapporten behandlar utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. Projektet har inriktats mot att utveckla en metod. Analysmetoden har arbetats fram utifrån litteraturstudier och undersökning av konkreta fall. Därvid blev det klart att utvärderingsproblem varierar från situation till situation. Utvärderingsmetoden bör därigenom också anpassas efter den situation som är för handen. Dessa metodasppekter i utvärdering fokuseras i rapporten mer än faktiska utvärderingar.

Problematiken vid utvärdering av bostadsmiljöförbättringar beskrivs men rapporten ger även beskrivningar, med stor detaljrikedom, av genomförda miljöförbättringar. Det är ett omfattande arbete att genomföra utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. En viktig lärdom är att ingen generell utvärderingsmodell kan användas i alla situationer utan analysinstrumenten måste anpassas från situation till situation.

I Byggnadsforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R11:1989

ISBN 91-540-4993-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

INNEHÅLL

FÖRORD	1
SAMMANFATTNING	3
KAPITEL 1 PROJEKTETS INRIKTNING OCH UPPLÄGGNING ...	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 PROJEKTETS INRIKTNING	5
1.3 PROJEKTETS UPPLÄGGNING	7
1.4 RAPPORTENS FORTSATTA UPPLÄGGNING	8
 KAPITEL 2 UTGÅNGSPUNKTER	 9
2.1 PROBLEMATISERING	9
2.1.1 Inledning	9
2.1.2 Att avgöra om framgång eller misslyckande	9
2.1.3 Att förklara varför framgång eller misslyckande	10
2.1.4 Karaktär hos utvärderingsobjektet	10
2.1.5 Allmänna utvärderingsproblem	13
2.2 TEORETISK REFERENSRAM	15
2.3 ARBETSGÅNG VID UTVÄRDERING AV EN ENSKILD MILJÖ- UPPRUSTNING	17
2.4 UTVÄRDERINGSSITUATIONER	19
 KAPITEL 3 MODELLER FÖR ENKEL UTVÄRDERINGSSITUA- TION	 23
3.1 INLEDNING	23
3.2 EFFEKTANALYS	23
3.2.1 Inledning	23
3.2.2 Fysiska effekter	24
3.2.3 Ekonomiska effekter	28
3.2.4 Sociala effekter	30
3.3 MÅLANALYS	31
3.3.1 Inledning	31
3.3.2 Önskvärda effekter för boende	32
3.3.3 Önskvärda effekter för skötselpersonal	32
3.3.4 Önskvärda effekter för förvaltare	32
3.3.5 Önskvärda effekter för projektörer	33
3.3.6 Önskvärda effekter för anläggare	34
3.3.7 Mätning av önskvärda effekter	34
3.3.8 Jämförelse faktiska och önskvärda effekter ..	35
3.3.9 Framgång eller misslyckande	37
3.4 INSATSANALYS	38
3.4.1 Inledning	38

3.4.2	Modell över insatser	38
3.4.3	Potentiella förklaringsfaktorer vad avser insatserna.....	40
3.5	PROCESSANALYS	42
3.5.1	Inledning.....	42
3.5.2	Modell över processen.....	42
3.5.3	Potentiella förklaringsfaktorer vad avser processen.....	43
3.6	YTRE FÖRHÅLLANDEN.....	50
3.6.1	Inledning.....	50
3.6.2	Modell över yttre förhållanden.....	50
3.6.3	Potentiella förklaringsfaktorer vad avser yttre förhållanden.....	50
3.7	MODELLEN KONKRETISERAD	51
KAPITEL 4 ILLUSTRATIONER AV ENKEL MODELL		53
4.1	INLEDNING.....	53
4.2	BESKRIVNING AV LUSSEBÄCKEN	53
4.2.1	Bostadsområdet	53
4.2.2	Effektanalys	55
4.2.3	Målanalys	61
4.2.4	Insatsanalys.....	62
4.2.5	Processanalys.....	64
4.2.6	Yttre förhållanden.....	68
4.3	UTVÄRDERING AV LUSSEBÄCKEN.....	71
4.3.1	Inledning.....	71
4.3.2	Effekter.....	71
4.3.3	Förklaringsfaktorer.....	75
4.3.4	Sammanfattning.....	76
4.4	BESKRIVNING AV KV VETET, SVALÖV.....	77
4.4.1	Kort beskrivning av området.....	77
4.4.2	Effektanalys.....	78
4.4.3	Målanalys.....	83
4.4.4	Insatsanalys.....	84
4.4.5	Processanalys.....	86
4.4.6	Yttre förhållanden.....	89
4.4.7	Intervjuer med boende.....	90
4.5	UTVÄRDERING AV KV VETET.....	93
4.5.1	Inledning.....	93
4.5.2	Effekter.....	93
4.5.3	Förklaringsfaktorer.....	96
KAPITEL 5 MODELLER FÖR KOMPLEX UTVÄRDERINGSSITUA- TION.....		97
5.1	INLEDNING.....	97
5.2	UTVECKLAD MODELL.....	98
5.2.1	Inledning.....	98
5.2.2	Modell över sociala insatser.....	98
5.2.3	Modell över sociala effekter.....	99

5.2.4 Potentiella förklaringsfaktorer	103
5.3 BESKRIVNING AV BERGA-ESLÖV	105
5.3.1 Kort beskrivning av området	105
5.3.2 Effektanalys	106
5.3.3 Målanalys	111
5.3.4 Insatsanalys	112
5.3.5 Processanalys	114
5.3.6 Yttre förhållanden	118
5.3.7 Intervjuundersökning	119
5.4 UTVÄRDERING AV BERGA	122
5.4.1 Inledning	122
5.4.2 Effekter	122
5.4.3 Förklaringsfaktorer	125
5.4.4 Sammanfattning	125
KAPITEL 6 EKONOMISKA ASPEKTER	127
6.1 INLEDNING	127
6.2 KALKYLSITUATION	127
6.3 BERÄKNINGSTEKNIKER I FÖRESITUATIONEN	128
6.3.1 Inledning	128
6.3.2 Studerade fall	128
6.3.3 Kalkylmodeller	129
6.4 KÄNSLIGHETSANALYSER	144
6.4.1 Inledning	144
6.4.2 Anläggningsutgift	145
6.4.3 Finansiering	146
6.4.4 Ekonomisk livslängd	147
6.4.5 Finansieringskostnader	148
6.4.6 Finansiering och finansieringskostnader	148
6.4.7 Skötselkostnader	151
6.4.8 Kostnader för outhyrda lägenheter	153
6.4.9 Omflyttningskostnader	154
6.4.10 Vandaliseringskostnader	154
6.5 BOENDEPERSPEKTIV	156
6.5.1 Inledning	156
6.5.2 Hyresrättsinnehavarens kalkylsituation	156
6.5.3 Bostadsrättsinnehavarens kalkylsituation	156
6.6 EFTERSITUATIONEN	157
6.6.1 Inledning	157
6.6.2 Fallet Ida	158
6.6.3 Fallet Vetet	160
6.6.4 Fallet Berga	163
6.6.5 Sammanfattning	166
NOTFÖRTECKNING	167
APPENDIX 1 KONKRETISERING AV MODELLER FÖR ENKEL UT- VÄRDERINGSSITUATION	172
A.1.1 Inledning	172
A.1.2 Fysiska effekter	172

A.1.3 Ekonomiska effekter.....	179
A.1.4 Önskvärda effekter.....	179
A.1.5 Fysiska och ekonomiska insatser.....	180
A.1.6 Processfaktorer.....	180
A.1.7 Yttre förhållanden.....	183
APPENDIX 2 JÄMFÖRELSE AV ANLAGD UTEMILJÖ FÖRE OCH EFTER UPPRUSTNING I FALLET LUSSEBÄCKEN....	184
APPENDIX 3 JÄMFÖRELSE AV ANLAGD UTEMILJÖ FÖRE OCH EFTER UPPRUSTNING I FALLET VETET.....	188
APPENDIX 4 JÄMFÖRELSE AV ANLAGD UTEMILJÖ FÖRE OCH EFTER UPPRUSTNING I FALLET BERGA.....	192
APPENDIX 5 KALKYLMODELL ANVÄND VID KÄNSLIG- HETSANALYS.....	196
REFERENSLITTERATUR	198

FÖRORD

Föreliggande rapport utgör en avrapportering av forskningsprojektet "Bostadsmiljöförbättringar - utveckling av en analysmetod", bedrivet vid Inst för landskapsplanering, SLU, Alnarp, med anslag 850497-0 från Statens råd för byggnadsforskning.

Inom projektet har arbetat Ekon dr Lennart Hansson, Inst för landskapsplanering, Alnarp som projektledare, Ekon dr Kenneth Andersson, Inst för landskapsplanering, Alnarp som forskare och ansvarig författare av rapporten samt Landskapsarkitekt Ylva Pålstam, Svenska Landskap AB, som gjort huvuddelen av datainsamlingen samt författat avsnitten 4.2, 4.4 och 5.3. Ylva Pålstam har också författat rapporten "Beskrivning av 6 bostadsmiljöförbättringar" inom projektets ram.

Till projektet har knutits en referensgrupp bestående av Inge Ahl, SABO, Stockholm, Göran Lindberg, Sociologiska inst, Lund, Bo Lindgren, Bostadsstyrelsen, Stockholm, Patrick Qvist, Svenska Landskap AB, Malmö samt Olav R Skage, Inst för landskapsplanering, Alnarp.

Delar av denna rapport har seminariebehandlats vid Företagsekonomiska inst, Lund, varvid värdefulla synpunkter framförts av Helge Helmersson, Hans Månsson och Stefan Yard.

St Harrie okt 1988

Kenneth Andersson

SAMMANFATTNING

Rapporten behandlar utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. Projektet som redovisas i rapporten har inriktats mot att utveckla en metod för utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. Analysmetoden för utvärdering av bostadsmiljöförbättringar har arbetats fram utifrån litteraturstudier och undersökning av konkreta fall (se Ylva Pålstam: Beskrivning av 6 bostadsmiljöförbättringar). Därvid blev det klart att utvärderingsproblemen varierar från situation till situation. Utvärderingsmetoden bör därigenom också anpassas efter den situation som är för handen. Det är dessa metodaspekter i utvärdering som fokuseras i rapporten mer än faktiska utvärderingar.

Problematiken vid utvärdering av bostadsmiljöförbättringar beskrivs men rapporten ger även beskrivningar med stor detaljrikedom av genomförda miljöförbättringar. Rapporten visar också på att det är ett omfattande arbete att genomföra utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. En viktig lärdom är att ingen generell utvärderingsmodell kan användas i alla situationer utan analysinstrumenten måste anpassas från situation till situation.

Vi fann emellertid att på en övergripande nivå kunde vi använda Nilstuns (1981) analyschema för utvärdering som en referensram (avsn 2.2). Analyschemat var så generellt till sin karaktär att det kunde användas som ram i alla tänkbara utvärderingssituationer. Således fick vi en uppsättning av modeller (avsn 2.3) som kan användas vid utvärdering oavsett situationella betingelser.

Senare tog vi fasta på två utvärderingssituationer - enkel och komplex - vars särskiljande drag preciserades (avsn 2.4). Fortsättningsvis har vi applicerat de generella modellerna på de två utvärderingssituationerna. Annorlunda uttryckt har vi fyllt ett modellskal, den generella referensramen, (avsn 2.2 - 2.3) med innehåll för att anpassa till var och en av de båda utvärderingssituationerna. För att ytterligare konkretisera utvärderingsmetoden har vi illustrerat med några konkreta fall av bostadsmiljöförbättringar. För den enkla utvärderingssituationen appliceras modellerna (kap 3) och illustreras i två fall (avsn 4.2 - 4.5). För den komplexa utvärderingssituationen diskuteras hur modellerna för enkel utvärderingssituation behöver utvecklas (avsn 5.2) och illustreras i ett fall (avsn 5.3).

I kap 6 diskuteras särskilt de ekonomiska aspekterna i en bostadsmiljöförbättring. Tekniker för att i förhand bestämma ett bostadsmiljöförbättringsprojekts lönsamhet/likviditet behandlas (avsn 6.3) såväl som möjligheterna att kontrollera känsligheten i lönsamhet/likviditet beroende på annorlunda förutsättningar (avsn 6.4). Slutligen diskuteras och illustreras i tre fall hur ekonomisk uppföljning av bostadsmiljöförbättringsprojekt kan genomföras (avsn 6.6).

KAPITEL 1 PROJEKTETS INRIKTNING OCH UPPLÄGGNING

1.1 BAKGRUND

Under början av 70-talet uppmärksammades den dåliga utemiljön i de bostadsområden som uppfördes under det s k miljonprogrammets dagar. Som en följd av den debatt som då uppstod inrättades bl a ett särskilt statligt miljöförbättringsbidrag och fördelaktiga statliga lån för förbättring av utemiljön i sådana områden.

Som en följd av dessa bidrag har ett stort antal miljöförbättringsprojekt genomförts.²⁾ Dessa miljöförbättringar blev emellertid inte alltid så bra. Därför har olika undersökningar genomförts för att utvärdera miljöförbättringar - hur bra eller dåliga de blivit och varför de blivit bra eller dåliga. Det finns flera orsaker till varför utvärderingar genomförs:

- a) det finns behov av att utvärdera enskilda miljöprojekt för att avgöra om de lyckats uppnå de målsättningar som varit vägläggande för projektet, således en uppföljning i **kontrollsyfte**
- b) det finns behov av att utvärdera de områden som upprustats med hjälp av statliga miljöförbättringsbidrag för att utröna om givna statliga medel fått avsedd verkan, d v s en uppföljning av de **statliga medlens användning**.
- c) det finns behov av utvärdering i ett **lärande syfte** så att erfarenheter från genomförda projekt kan utnyttjas i kommande projekt. Detta gäller oavsett om miljöförbättringen genomförs med eller utan statliga bidrag och lån.

1.2 PROJEKTETS INRIKTNING

I projektet har vi kommit till insikt om att sådana utvärderingar som beskrivits i det föregående ingalunda är oproblematiska. Vad är det som ska utvärderas?, Hur skall konsekvenser bedömas?, Vad skall konsekvenserna jämföras med? och Ur vilket/vilka perspektiv ska utvärderingarna göras? är några frågor som varit centrala. Projektet har således inriktats mot **att utveckla en metod för utvärdering** mer än att faktiskt genomföra utvärderingar.

Ett flertal ansatser till utvärderingar av bostadsområden av intresse för denna studie har genomförts. Bland sådana kan nämnas följande exempel:

Andersson & Olsson (1986) har genom longitudinella studier i 3 bostadsområden framför allt kartlagt effekter av bl.a. miljöförbättring och grannskapsarbete på kontakter, socialt liv och områdenas rykte. Datainsamling har skett genom offentlig statistik, skriftlig dokumentation beträffande verksamhet i områdena, handledning av grannskapsarbete och vistelse i områdena samt samtalsintervjuer.

Ericsson (1984) har undersökt kvaliteten på fysiska förändringar genom detaljerade beskrivningar av uterummen före och efter miljöförbättringen. Intervjuer med byggherrar och hyresgäster har också företagits.

Liedholm (1984), en fallstudie av ett bostadsområde, är primärt inriktad mot boinflytande - inte bostadsmiljöförbättringar. Bostadsområdets fysiska och sociala karaktär ses emellertid i studien som viktiga betingelser för boinflytande. Datainsamling har skett genom intervjuer.

Modig (1985) har genom en intervjuundersökning studerat socialt liv i problemområden och bl.a. kartlagt användning av utemiljö i områdena.

Schlyter (1985) utvärderar effekter av bostadsmiljöförbättringar genom en från normer utvecklad granskningslista för utvärdering av fysiska kvaliteter och kvalitetsförändringar i utemiljön. Datainsamling har skett i 5 områden genom fältstudier då förändringar inventerats och fotograferats. Samtal med deltagande personer har också genomförts.

Dessa studier har genomförts utifrån olika perspektiv. Ericsson (1984) och Schlyter (1985) har främst koncentrerat sig på miljöförändringarnas fysiska aspekter, vilka förändringar som gjorts i den fysiska utemiljön och om dessa varit bra eller dåliga. Andersson & Olsson (1985), Modig (1985) och Liedholm (1984) har främst inriktat sig på sociala aspekter och diskuterat hur miljöförändringar (och även andra insatser) påverkat den sociala miljön i bostadsområden.

Vårt angreppssätt skiljer sig från ovan nämnda studier genom att vi

1. lagt tonvikten på diskussion och utveckling av en utvärderingsmetod i st f att genomföra utvärderingar
2. a priori inte avgränsat oss till vissa aspekter av en miljöförändring. Vi har därvid gjort försök att kartlägga vilka aspekter som kan vara aktuella vid miljöförbättringar. Vi har visserligen haft den **fysiska förändringen som utgångspunkt**, men inte koncentrerat oss på en viss aspekt i vår utvärderingsmodell. Vi har beaktat fysiska och sociala aspekter samtidigt som vi också kartlagt möjliga ekonomiska konsekvenser av ett miljöprojekt. Vi har således inte a priori velat binda oss för effekter av visst slag.

Trots att vi har ett annat angreppssätt än ovan nämnda studier är de betydelsefulla för vårt arbete. De kompletterar i viss mån varandra genom att poängtera olika viktiga delar av en utvärdering.

Förutom de fysiska och sociala aspekterna som behandlats omfattande i de ovan nämnda studierna har vi funnit det berikande att mer i detalj kartlägga bostadsmiljöförbättringars ekonomiska konsekvenser. Eftersom bostadsmiljöförbättringar kan förväntas utföras med tillgång till mer begränsade resurser i framtiden blir de ekonomiska konsekvenserna mer betydelsefulla, vilket motiverar en mer djupgående analys. Tidigare behandling av detta område har vi också funnit eftersatt.

Huvudsyftena med denna rapport kan sammanfattas som:

- att diskutera problem vid utvärdering av utemiljöförbättringar
- att utveckla modeller till hjälp vid sådan utvärdering samt illustrera dessa modeller i några konkreta fall
- att utveckla metoder för att beräkna ekonomiska konsekvenser av ett miljöprojekt

Ambitionen var från början att göra en fullständig test av våra utvärderingsmodeller. Vi har emellertid inte nått våra ursprungliga ambitioner utan begränsat oss till att illustrera modellerna, p g a att resurser för en fullständig test ej varit tillgängliga.

1.3 PROJEKTETS UPPLÄGGNING

I denna rapport fokuserar vi utvärdering med **inlärnings**syfte. Avsikten är således inte att primärt bedöma enskilda projekt eller att uttala oss om statliga medel till miljöförbättringar använts riktigt utan utvecklingen av utvärderingsmetoden görs för att lära för kommande projekt.

Med denna bakgrund kan vi diskutera den metodologiska uppläggningsen av projektet. Vårt genomförda projekt kan indelas i tre delstudier:

1. Kartlägningsstudie
2. Orienteringsstudie
3. Djupstudie

Den grundläggande idén bakom **kartlägningsstudien** är att det bland de intressenter som på olika sätt medverkar vid bostadsmiljöförbättringar har vunnits erfarenheter som det var av intresse att fånga upp. Att få deras syn på vad som är bra och dåliga miljöförbättringar, varför det blivit bra eller dåligt och olika intressenters målsättningar med att medverka i bostadsmiljöförbättringar var viktigt. Kartlägningsstudien har också omfattat en litteraturgenomgång. Delstudiens viktigaste syften kan uttryckas som:

- att utvidga vår referensram vad gäller miljöförbättringar
- att belysa miljöförbättringsverksamheten från olika intressentperspektiv
- att generera idéer till utvärderingsmodeller

Parallellt med kartlägningsstudien har också en **orienteringsstudie** genomförts. Denna omfattar en översiktlig genomgång av 9 genomförda miljöförbättringsprojekt med varierande resultat vad avser den fysiska miljöns utformning. Delstudiens syften kan sammanfattas som:

- att ge underlag för utveckling av en analysmetod
- att ge underlag för urval av fall i den senare djupstudien

Urvalet av fall till orienteringsstudien har skett bland de projekt i Malmöhus län som erhållit statliga miljöförbättringsbidrag. Avgränsningen till Malmöhus län betingades av resurssituationen. Bland de projekt som erhållit statliga miljöförbättringsbidrag gjordes ett sådant urval att **spridningen** mellan olika pro-

jekt som ingick i urvalet blev så stort som möjligt. De förhållanden som vi därvid kom att täcka in genom vårt urval var följande:

- kommuntyp (såväl storstadskommuner som Malmö, Helsingborg och Lund som mindre kommuner som Svalöv, Eslöv och Kävlinge)
- ägarförhållanden (allmännyttigt bostadsföretag, bostadsrättsförening och privat bostadsföretag)
- byggnadsperiod (40- och 50-tal resp 60- och 70-tal)
- områdesstorlek (från 219 till 1 136 lägenheter)
- insatsernas karaktär (endast insatser för att förbättra den fysiska utemiljön resp insatser för utemiljö kompletterat med insatser för att förbättra social miljö)
- förekomst av sociala problem (från inga till stora sociala problem)

Beskrivningar av dessa genomförda miljöförbättringar har avrapporterats i en separat volym, "Beskrivning av 6 bostadsmiljöförbättringar".

Orienteringsstudien resulterade i en ram av modeller för utvärdering. Utifrån de fall som studerats i orienteringsstudien har tre fall valts att för en mer grundlig undersökning. Idén i denna **djupstudie** var att i några fall ge ett konkret innehåll i och utveckla den modellram som kommit fram i orienteringsstudien. Urval av fall i denna djupstudie har gjorts med tanke på de specifika förutsättningar som utvärderingsmodellerna utvecklats för.³⁾

1.4. RAPPORTENS FORTSATTA UPPLÄGGNING

Fortsättningsvis kommer vi i kap 2 att diskutera vilka problem som kan aktualiseras vid utvärdering av utemiljöförbättringar, välja en teoretisk utgångspunkt för vår fortsatta modellutveckling samt precisera två särpräglade utvärderingssituationer - enkel och komplex utvärderingssituation.

I kap 3 arbetar vi vidare med en utvärderingsmodell för den enkla situationen, vilken i kap 4 illustreras i två konkreta fall varefter modellerfarenheterna sammanfattas. Kap 5 behandlar hur en modell för den komplexa situationen skulle utformas. Denna modell illustreras därefter i ett konkret fall.

I kap 6 redovisas särskilt de ekonomiska aspekterna av en utemiljöförbättring. Speciellt diskuteras de ekonomiska överväganden som kan göras inför en förbättring samt de möjligheter som finns att göra en mer strikt ekonomisk utvärdering av utemiljöförbättringar.

KAPITEL 2 UTGÅNGSPUNKTER

2.1 PROBLEMATISERING

2.1.1 Inledning

Vi har i det tidigare kapitlet hävdad att utvärderingar av bostadsmiljöförbättringar är problematiska. Vi skall i detta avsnitt diskutera på vad sätt utvärdering är problematisk.

2.1.2 Att avgöra om framgång eller misslyckande

Det första och grundläggande problemet vid utvärdering är att avgöra om miljöförbättringen som utvärderas är en framgång eller ett misslyckande.¹⁾ I princip kan denna fråga om framgång eller misslyckande besvaras på ett antal olika sätt:

- expertperspektivet - utvärderaren betraktar sig själv som expert, studerar förbättringen och gör ett uttalande om hur bra den är
- boendeperspektivet - utvärderaren frågar de boende om de tycker förbättringen är framgång eller misslyckande
- normperspektivet - utvärderaren kan utgå från olika fastställda normer om hur en bra upprustning ska se ut
- målperspektiv - utvärderaren utgår från målsättningar som formulerats i projektets början och jämför den slutliga utformningen med målsättningarna. Framgång blir här lika med måluppfyllelse

Vart och ett av dessa perspektiv kan ha sitt berättigande. Egentligen borde kanske samtliga perspektiv användas i en utvärdering och låta dem komplettera varandra. Det är emellertid sällan som så stora resurser finns till förfogande att man kan utvärdera genom att utnyttja samtliga perspektiv.

Men här dyker fler frågor upp: Vad ska man titta på vid en utvärdering? Vilka aspekter är viktiga vid utvärdering?

Vid normutvärdering är dessa frågor besvarade - normerna anger helt enkelt vad som är viktigt vid utvärdering. På samma sätt är det vid målperspektivet där målsättningarna styr utvärderingen. Vid andra former av utvärdering måste de viktiga aspekterna bestämmas. Vem ska besluta om vad som är viktigt? Utvärderaren? De som ställt resurser till förfogande? De som genomfört förändringen? De som påverkas av förändringen?

Ett sätt att komma tillrätta med dessa problem är att arbeta med effektdimensioner - dimensioner som avser att fånga de förändringar som uppstått i miljöprojektet. Här uppstår fler frågor:

- vilka effekter är möjliga, d v s vilka effekter kan uppträda vid bostadsmiljöförbättringar? (potentiella effekter)
- vilka effekter har uppstått i aktuellt upprustningsprojekt? (identifiering av effekter)
- hur stora, d v s hur starka resp svaga har effekterna blivit i aktuellt projekt? (mätning av effekter)

Dessa frågor ska vi arbeta vidare med i nästa kapitel, avsnitt 3.2.

När vi har lyckats med att identifiera effekterna och styrkan i dem ställs vi inför nästa problem: att avgöra om effekterna är goda eller dåliga. Här kan vi återigen utgå från expert-, boende- eller målperspektiv. Utgår vi från norm- eller målperspektivet har vi direkt löst problemet. Utgår vi från expert- eller boendeperspektiven måste vi kartlägga vad som är bra enligt dessa kategorier.

Också dessa frågor ska vi fortsätta att utreda i nästa kapitel, avsnitt 3.3.

Genom att arbeta med effekter och arbeta med något slags modell över dessa har vi etablerat kunskaper som vi kan utnyttja vid andra miljöförbättringar. Vi kan således dra lärdomar från ett projekt till ett annat, d v s generalisera kunskapen. Detta kan vi inte göra om vi endast frågar de boende om de tycker det blivit bra eller dåligt eller gör något slags övergripande utvärdering.

2.1.3 Att förklara **varför** framgång eller misslyckande

Genom att arbeta med effekter har vi således fått möjlighet att dra lärdomar från ett projekt till ett annat. Vi kan etablera kunskap om vilka effekter som kan uppkomma av en bostadsmiljöförbättring. Genom att identifiera effekter, mäta styrkan i dem och avgöra om de är önskvärda har vi emellertid inte fått någon kunskap om hur dessa effekter uppstått i det aktuella projektet och inte heller någon generaliserbar kunskap om hur effekter uppstår eller hur vi skulle kunna framkalla liknande effekter i ett kommande projekt. Om vi vill få sådan kunskap måste vi förklara varför projektet blivit framgångsrikt eller misslyckat.

Ett sätt att arbeta är att fråga de inblandade vilka orsaker som bidragit till framgång eller misslyckande. Ofta hänvisar man då till **en** avgörande orsak.

Denna metod ger emellertid ingen grund för att uttala oss om förklaringar i allmänhet utan endast en förklaring till utfall i aktuellt projekt. För att få generaliserbar kunskap måste vi arbeta med **förklaringsfaktorer**.

Också här ställs vi inför några frågor: Vilka förklaringsfaktorer är möjliga? Vilka förklaringsfaktorer är möjliga i aktuellt projekt, d v s vilka förklaringsfaktorer förekommer? Vilka förklaringsfaktorer är sannolika?

Dessa frågor ska vi fortsätta att utreda i nästa kapitel i avsnitten 3.4 - 3.6.

2.1.4 Karaktär hos utvärderingsobjektet

Utvärdering är i sig självt ett problem. Den uppgift vi tagit oss an att lösa kompliceras emellertid ytterligare av det objekt som vi studerar - bostadsmiljöer. Egenskaper hos detta objekt gör dem svåra att utvärdera. Det är dessa egenskaper hos objektet bostadsmiljöer vi fortsättningsvis ska diskutera.

Mångdimensionalitet

En förändring av en bostadsmiljö resulterar i effekter på många olika sätt. Tidigare studier som haft som syfte att utvärdera bostadsmiljöförändringar har valt att ta ett ekonomiskt perspektiv, ett fysiskt perspektiv eller ett socialt perspektiv. Om vi intar ett sådant begränsat perspektiv riskerar vi att förlora en del effekter. Även om vi utvärderar bostadsmiljöer ur alla tre nämnda perspektiv riskerar vi förlora effektdimensioner men risken blir mindre.

Ett kollisionsfält

Bostäder är något som ligger nära alla människor. Det är ett viktigt område. Många har synpunkter på bostadspolitik, bostadsmiljö etc och området bostäder blir lätt ett kollisionsfält där motstridiga intressen möts. Vi diskuterar fortsättningsvis några exempel.

Det offentliga (genom stat och kommun) har ägnat stort intresse åt bostadsförsörjning och bostadspolitik - ett intresse som bl.a. tagit sig uttryck i subventioner och regleringar. Samtidigt har bostadssektorn givit ett utrymme för många företag - privata, kommunala och folkrörelseägda - att verka och expandera inom. Bostadssektorn har således blivit en sektor där hela skalan av intressen - offentliga, privata och folkrörelse- kommit att bli företrädda.

Ett annat exempel på motstridiga intressen är expertsyn vs lekmannasyn. Experternas (byggnadstekniker, arkitekter, ekonomer, landskapsarkitekter) lösningar på olika bostadsproblem griper på ett mycket påtagligt sätt in i den vanliga människans vardag.

En anledning till expert-boendekonflikten kan vara att experten intar ett mera långsiktigt perspektiv och de boende ett mera kortsiktigt. Detta beror på att de boende har svårt att bedöma framtiden, vilket experten är utbildad till att behärska. Här har således experten (vid miljöförbättringar i första hand projektören) en uppgift att utbilda de boende att förstå miljökrav och miljöutseende på lång sikt. Denna utbildning är något som kräver ordentligt med tidsresurser och kan också leda till konflikter i förändringsprocessen. Utvärderingsmässigt är problemet att bedöma huruvida konflikterna är godartade (konflikten och arbetet med att lösa den tillför utemiljön ytterligare kvaliteter) eller elakartad (konflikten förstör förutsättningarna för att driva processen vidare).

Ett tredje exempel gäller utemiljö. Utemiljön är ett fält som ligger i gränstrakterna mellan privat och kollektivt (jfr den privata uteplatsen vs den kollektiva gården).²⁾

Ytterligare ett förhållande som gör det komplicerat att utvärdera bostadsmiljöer är vilken typ av miljö som de boende vill ha. Ofta har utvärderaren tagit sin utgångspunkt i att växtlighet är positivt i sig själv, att natur in på knuten är bra, att de boende får en bättre utemiljö om den är vegetationsrik, att miljön ska vara uppbyggd efter ekologiska principer, etc. Hur ska vi ställa oss som utvärderare om de boende inte vill ha denna typ av miljö utan avfärdar "det gröna"? Om betonggårdar-

nas enkla enformighet föredras framför den gröna variationsrikedomen? Om asfaltytorna släthet ger större säkerhet än "stickande och taggiga" buskar? Hur ska vi som utvärderare ta ställning i denna konflikt mellan en ekologiskt och en teknologiskt uppbyggd miljö?

Genom att bostaden och bostadsmiljön lätt blir ett kollisionssfält där olika intressen möts förs också olika värderingar in. För utvärdering innebär detta att följande frågor måste besvaras: Är det möjligt att göra en värderingsfri utvärdering av bostadsmiljön? Om inte: vilka värderingar ska ligga till grund för utvärderingen?

Bostadsområdets funktion

En annan fråga som gör utvärdering problematisk är: Varför bor människor i ett visst område?

Här kan vi ha den positiva synen att bostadsområdet har så positiva värden att boende sökt sig dit. En negativ syn innebär att den enskilde boendes resurser och förutsättningar på den lokala bostadsmarknaden mer eller mindre har tvingat boende till området.

Mellan dessa ytterligheter kan vi naturligtvis finna olika mellanformer:

- boende som tycker att området har positiva värden, trivs och vill bo kvar
- boende som tycker att området har negativa värden, trots allt trivs och vill bo kvar
- boende som tycker att området har negativa värden, inte trivs men bor kvar trots detta
- boende som tycker att området har negativa värden, inte trivs, vill flytta men inte har möjlighet till detta

Om vi drar slutsatserna av ovanstående diskussion kan vi se olika bostadsområden som fyllande olika funktion. En del bostadsområden har positiva värden och blir **stabila** med låg omflyttningstakt, låg andel outhyrda lägenheter och liten vandalisering. Andra områden med negativa värden kan få funktionen av **genomgångsområden** med instabila förhållanden där de boende lämnar området så fort tillfälle uppstår. Vi kan registrera förhållandena i termer av hög omflyttning, stor andel outhyrda lägenheter och hög vandalisering.

Ett bostadsområde kan också ha funktionen av **vinterkvarter**. En lägenhet inne i centralorten är ett bekvämt sätt att bo under vintermånaderna. Under våren och sommaren kompletterar de boende i detta område med ett fritidshus, en kollisionlott eller husvagns/båtboende.

Det speciella med vinterkvarter är att intresset för utemiljö är lågt. "Grönintressena" hos de boende kanaliseras inte mot den gemensamma utemiljön utan mot den egna fritidstomten, den egna kollisionlotten eller naturnära upplevelser som nås via husvagns- eller båtboende.

Problemet vid utvärdering ligger i om vi ska acceptera tanken på dessa särpräglade områden. Om vi inte accepterar att områden är särpräglade underlättar detta en utvärdering på så sätt att vi med enkelhet kan använda samma normer för utvärdering av alla områden. Förklaringar till framgång eller misslyckande kan då till stor del härledas från områdets unikit. Om vi accepterar områdenas särprägel leder detta till att vi måste utvärdera varje område på dess egna premisser. Någon allmänt giltig utvärderingsmodell är inte tillämplig.

Dynamik

En svårighet vid utvärdering är att bostadsområden hela tiden förändras i olika avseenden. Den yttre bostadsmiljön förändras fysiskt över tiden genom förslitning, underhåll, tillväxt och beskärning av växtligheten.

Socialt förändras bostadsområden genom inflyttning till och utflyttning från bostadsområdet. I vissa områden har man kunnat iaktta omflyttningstal mellan 30 och 35 %, d v s ungefär en tredjedel av lägenheterna i området byter hyresgäster under ett år. Även om omflyttningen är begränsad förändras området socialt genom att kontakter mellan boende etableras och genom att de kvarboende förändras. Vi kan se ett enskilt bostadsområde över tiden genomgå en cykel av yngre familjer med små barn - familjer med ungdomar - medelålders par utan barn - äldre - ensamstående med eller utan barn - yngre familjer med barn etc.

Detta ger en bild av att kraven på bostadsområdet och dess utemiljö starkt förändras allt eftersom tiden går. Samtidigt är denna cykel fullt naturlig och normal för ett bostadsområde. Tvärtom ter det sig onormalt om ett område stannar i någon fas i cykeln. Detta skulle kunna tyda på att området är problemområde på något sätt. Problemet vid utvärdering - liksom vid planering - är att kartlägga var i cykeln som området befinner sig och i vilken riktning det är på väg. Det är ju dessa förhållanden som avgör vilka krav som ställs och kommer att ställas på utemiljön.

Den långa leveranstiden

En svårighet både vid projektering, då boende ska ta ställning till planförslag och vid utvärdering är att det tar lång tid innan utemiljöanläggningen står färdig. Utvärderingsmässigt är problemet att fastställa hur miljön kommer att se ut om ett antal år då träd och buskar växt upp till full skala. Ännu större blir svårigheten om man som utvärderare vill ha de boendes synpunkter på en tänkt framtida utemiljöanläggning.

2.1.5 Allmänna utvärderingsproblem

Realtidsstudie resp retrospektiv studie

En utvärdering kan utföras på två olika sätt m a p när i förhållande till genomförandet den görs - som en underhandsstudie (realtidsstudie) och som en efterhandsstudie (retrospektiv studie).

I en realtidstudie genomförs utvärdering parallellt med att bostadsområdet miljöförbättras. I detta fall bortfaller vissa av de problem som uppstår vid en retrospektiv studie - de svårigheter som uppstår då man i efterhand ska rekonstruera vad som inträffat. Å andra sidan uppstår vid realtidsstudier problem med dataöverflöd. Insamling av data sker med tanken att de kan komma att behövas medan de i slutanalysen kanske visar sig onödiga.

I en retrospektiv studie uppstår ovan nämnda problem med rekonstruktion av insatser och förlopp. Om problemet vid en realtidsstudie kan sägas bestå av dataöverflöd blir problemet vid en retrospektiv studie databrist.

Aspektsummering

Då vi gör en utvärdering tittar vi på en del aspekter och ser hur de har förändrats. Men hur ska vi "summera" dessa för att kunna uttala oss om helheten?

Problemet är av samma karaktär som skillnaden mellan ett analytiskt synsätt och ett systemsynsätt - betoning av nedbrytning resp betoning av helheter.

Problemet ligger kanske i att man i beskrivningar av fysiska miljöer använt sig av traditionell analys - en nedbrytning av aspekter i successivt mindre delar (atomism). Beskrivningsmodeller, analysmodeller, begrepp har formats med denna atomistiska syn som grund. Effekten har blivit att inga modeller, begrepp eller beskrivningsspråk som tagit fasta på helheter har utvecklats.

Lösningen till detta problem ligger i att försöka skapa en helhetssyn på miljöförbättringen. Helhetssynen är en viktig del i landskapsarkitektens utgångspunkter vid gestaltning. Tyvärr är det brist på modeller som fångar denna helhetssyn.

Isolera effekter av miljöförbättring

Ett annat problem är att isolera vad som är effekter av miljöförbättring och särskilja dessa från effekter som har andra orsaker. Om vi kan konstatera ett förbättrat socialt liv i ett bostadsområde som har uppstått efter en miljöförbättring kan vi tolka detta förbättrade sociala liv som en effekt av miljöförbättringen. En rimlig orsakskedja är då att ett gemensamt arbete kring utemiljön, en trevligare utemiljö och en ökad användning av denna har skapat förutsättningar för ökade sociala kontakter. Men de ökade sociala kontakterna kan också bero på en förändrad boendesammansättning i området, kommunalt socialt arbete i området eller att de boende lärt känna varandra p g a att man bott i området en längre tid. Det är således svårt att isolera vad som är effektgivare - bostadsmiljöförbättringen, boendesammansättningen, kommunala insatser eller tiden.

2.2 TEORETISK REFERENS RAM

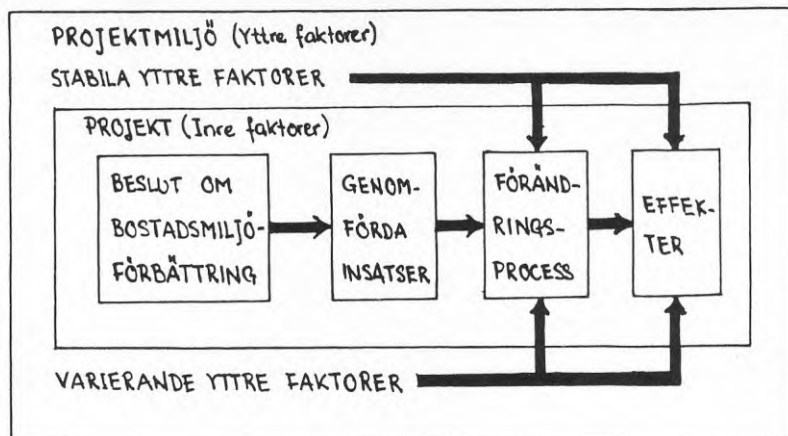
I föreliggande avsnitt ska vi redogöra för den teoretiska referensram som legat till grund för utvecklingen av våra senare presenterade utvärderingsmodeller. Valet av referensram eller teoretisk utgångspunkt har ägt rum utan fullständig genomgång av möjliga utgångspunkter. Valet kan snarare karakteriseras som ett satisfieringsval där vi sökt teoretiska modeller tills vi fann en modell som vi tyckte stämde överens med den preliminära bild vi hade av utvärderingsproblemet. Senare i arbetet har vi inte funnit något som talar emot den teoretiska modell vi valt, vilket kan förklaras av att den valda modellen är tämligen generell till sin karaktär.

Den teoretiska modell som vi valt som utgångspunkt är det analys-schema för utvärderingsforskning som utvecklats i det s k MURA-projektet ("Metoder för utvärdering av reformer i arbetslivet").⁵⁾ Detta schema som ursprungligen utvecklades för utvärdering av reformer i arbetslivet har sedan diskuterats och använts i samband med utvärdering av andra objekt, t ex utvärdering av regionalpolitik⁶⁾ och utvärdering av stödinsatser till sysselsättningssvaga kommuner.⁷⁾ Analys-schemat har således i dessa studier främst använts för att utvärdera politiska reformer och insatser. I vårt projekt använder vi inte analys-schemat för att utvärdera ett politiskt beslut utan i ett mer begränsat sammanhang - utvärdering av miljöförbättringsprojekt.

Den grundläggande analysmodellen kan vi strukturera enligt fig 2.1. Grovt kan vi se en indelning av analysmodellen i två delar - a) **projektet** där analysen inriktas mot de **inre faktorer** som ingår i miljöförändringen och b) **projektmiljön** där analysen riktas mot de **yttre faktorer** som inte ingår i förändringsarbetet men som trots detta kan tänkas ha inverkan på utfallet (effekterna) av miljöförbättringsprojektet.

En analys av projektet förutsätter att ett beslut om en miljöförbättring har fattats. Med beslutet följer att någon form av **insatser** för förbättrad miljö ska göras. Insatserna initierar en **förändringsprocess**. Då insatserna genomförts och förändringsprocessen avslutats kan vi "avläsa" resultaten av miljöprojektet - de **effekter** som blivit följden av det genomförda miljöförbättringsarbetet.

Men förändringsprocessen och effekterna påverkas inte endast av genomförda insatser. Miljöförändringsarbetet äger ju inte rum i ett vakuum. Också faktorer som inte direkt ingår i förändringsarbetet kan inverka både på förändringsprocessen och på effekterna. Sådana indirekt verkande faktorer kan vi grovt dela in i faktorer som inte förändras under den tid som miljöförbättringsarbetet genomförs - **stabila yttre faktorer** - och faktorer som genomgår förändring under projektets genomförande - **varierande yttre faktorer**.



Figur 2.1: Analysmodell för utvärdering
Källa: Nilstun (1981)

Vi fortsätter med en genomgång av de analysansatser som en utvärdering enligt ovanstående modell förutsätter.

Insatsanalys

En viktig del av en utvärdering av miljöprojekt är en analys av vilka insatser som gjorts. Nilstun (1981) formulerar frågan för en sådan **insatsanalys** som: "Vilka insatser gjordes för att förverkliga målet?" Objekten för en sådan insatsanalys kan vara dels planerade insatser och dels faktiskt genomförda insatser.

Processanalys

En analys av den förändringsprocess som ägt rum bör enligt Nilstun (1981) inriktas på följande frågeställning: "Genom vilken serie av händelser är insatserna kopplade till resultatet?" Denna analys benämns **processanalys**.

Effektanalys

Då vi studerar effekter i utvärderingssammanhang - utför en **effektanalys** - försöker vi enligt Nilstun (1981) besvara frågan: "Vad blev resultatet av (dessa) insatser?"

Målanalys

Genom en effektanalys ser vi vilka effekter som projektet resulterat i. Med denna effektanalys som grund kan man avgöra om projektet varit framgångsrikt eller inte. Om projektet resulterat i huvudsakligen **önskvärda effekter** har det varit **framgångsrikt**. Om projektet resulterat i huvudsakligen **icke-önskvärda effekter** har det blivit ett **misslyckande**.

Vi kan således inte enbart på grundval av effektanalysen avgöra om ett projekt blivit bra eller dåligt utan först då vi känner uppsättningen av önskvärda effekter kan vi uttala oss om framgången. Ett sätt att klargöra de önskvärda effekter man genom projektet vill uppnå är att fastställa de målsättningar som man haft vid initieringen av projektet. ↑↑

Förklaringsfaktorer

Enligt ovanstående resonemang har vi, i och med att vi gjort en effektanalys, d v s kartlagt de effekter ett projekt resulterat i, och kartlagt de önskvärda effekterna, grunderna för att uttala oss om ett projekt blivit framgångsrikt eller misslyckat. Vi har emellertid inte några grunder för att uttala oss om varför projektet lyckats eller misslyckats. För att kunna göra detta måste vi finna förklaringar bakom framgång eller misslyckande.

I den hittills förda diskussionen kan vi finna förklaringar i två olika avseenden,

- a) förklaringarna kan ligga i **genomförda insatser**, d v s en **insatsanalys** kan ge uppslag till förklaringar,
- b) förklaringarna kan finnas i genomförandet, **förändringsprocessen**, vilka vi kan blottlägga i en **processanalys**,

Slutligen kan vi också finna

- c) förklaringar i förutsättningar i projektmiljön, ¹²⁾ **stabila och varierande yttre faktorer**, som påverkat projektet.

Detta analyschema, med effektanalys, målanalys, insatsanalys, processanalys samt yttre faktorer, kommer att utgöra grunden för den efterföljande utvecklingen av utvärderingsmodeller för utvärdering av bostadsmiljöförändringar.

2.3 ARBETSGÅNG VID UTVÄRDERING AV EN ENSKILD MILJÖUPPRUSTNING

Med utgångspunkt från den teoretiska ansats som presenterats i föregående avsnitt ska vi föra diskussionen vidare genom att beskriva arbetsgången vid en utvärdering av en enskild miljöupprustning. För att följa upp en miljöupprustning - avgöra om den blivit framgångsrik eller misslyckad och varför den blivit framgångsrik eller misslyckad måste följande delanalyser göras:

1. Utvärdering **OM** framgång eller misslyckande
 - a) effektanalys
 - b) målanalys
2. Utvärdering **VARFÖR** framgång eller misslyckande
 - a) insatsanalys
 - b) processanalys
 - c) analys av yttre förhållanden

Dessa analyser beskrivs i det följande.

Effektanalys

För det första måste vi identifiera de effekter som miljöprojektet resulterat i. Denna effektidentifiering innebär att vi både anger a) effektdimensioner och b) mäter status för varje effektdimension.

Målanalys

Fortsättningen av utvärderingen innebär att vi kartlägger vilka målsättningar som olika intressentkategorier haft vid genomförandet av projektet. Genom att jämföra dessa önskvärda effekter (målsättningar) med de faktiskt uppnådda kan vi avgöra om ett projekt är framgångsrikt eller ej. Ett projekt som har resulterat i stor andel önskvärda effekter kan betraktas som framgångsrikt medan ett projekt som resulterat i stor andel icke-önskvärda effekter kan betraktas som ett misslyckande.

Olika aktörer som medverkar i eller bedömer ett projekt kan ha olika uppsättningar av önskvärda effekter. Därmed kan olika aktörer också betrakta ett projekt som olika framgångsrikt. En aktörsgrupp kan betrakta ett projekt som framgångsrikt medan en annan aktörsgrupp kan betrakta samma projekt som misslyckat.

Efter dessa två analyser - effektanalys och målanalys - har vi gjort en första del av utvärderingen. Vi kan stanna i detta läge om vi endast är intresserade av att ta reda på om projektet blivit framgångsrikt eller misslyckat. Om vi vill veta varför ett projekt blivit framgångsrikt eller misslyckat måste vi dock gå vidare i analysen.

Den fortsatta analysen innehåller tre olika delaktiviteter, a) att identifiera förklaringsfaktorer (möjliga förklaringar till framgång/misslyckande), b) att mäta förklaringsfaktorernas status, c) att sambandsbestämma (att klargöra sambanden mellan framgång/misslyckande och förklaringsfaktorer).

Identifiera och mäta förklaringsfaktorer gör vi genom att analysera insatserna i projektet (**insatsanalys**), analysera den process som projektet genomgår (**processanalys**) samt analysera de yttre faktorerna (**analys av yttre förhållanden**). För att sambandsbestämma måste vi avgöra vilka insatser och vilka aktiviteter i processen som bidragit till framgång/misslyckande (**orsaksanalys**).

Därmed kan vi sammanfatta arbetsgången vid uppföljning av miljöupprustningsprojekt på följande sätt:

1. EFFEKTRANALYS
 - a) Identifiera de effekter som miljöprojektet resulterat i
 - a) ange effektdimensioner
 - b) mäta effektdimensionernas status
2. MÅLANALYS
 - a) identifiera olika intressentkategoriers uppsättningar av önskvärda effekter
 - b) jämföra projektets faktiska effekter med de önskvärda
3. INSATSANALYS
 - a) identifiera förklaringsfaktorer
 - b) mäta förklaringsfaktorernas status

4. PROCESSANALYS
 - a) identifiera förklaringsfaktorer
 - b) mäta förklaringsfaktorernas status
5. MILJÖANALYS
 - a) identifiera yttre förklaringsfaktorer
 - b) mäta de yttre förklaringsfaktorernas status
6. ORSAKSANALYS
 - a) identifiera samband mellan förklaringsfaktorer och effekter
 - b) mäta samband mellan förklaringsfaktorer och effekter¹³⁾

Utveckling av utvärderingsmodeller

För att kunna göra ovan beskrivna delanalyser av en genomförd miljöupprustning krävs ett antal arbetsverktyg, vilka vi måste utveckla. Dessa arbetsverktyg är följande:

- en modell över **möjliga effekter** samt beskrivning över hur man kan mäta olika effektdimensioner
- en modell över **önskvärda effekter** för olika intressentkategorier
- en diskussion om hur **jämförelser** mellan faktiskt uppnådda effekter och önskvärda effekter kan ske
- en modell över **möjliga insatser**, hur dessa kan utgöra förklaringsfaktorer samt en beskrivning av hur man kan mäta olika förklaringsfaktorer
- en modell över **processen**, hur aktiviteter i denna kan utgöra förklaringsfaktorer samt en beskrivning av hur man kan mäta olika förklaringsfaktorer
- en modell över **yttre förhållanden**, hur dessa kan utgöra förklaringsfaktorer samt en beskrivning av hur man kan mäta olika förklaringsfaktorer
- en beskrivning över hur **orsaksbestämning** kan ske, d v s hur samband mellan effekter och förklaringsfaktorer kan etableras

Vi har nu fått en ram för utvärderingsarbetet. Vi ska senare i kap 3 fylla denna ram med innehåll vad beträffar utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. Först ska vi emellertid diskutera två olika utvärderingssituationer, vilka var och en ger olika innehåll i den här utvecklade referensramen.

2.4. UTVÄRDERINGSSITUATIONER

Av ovanstående diskussion har vi lärt att utvärdering av utemiljöer inte är en trivial företeelse. Det går därför inte att vid alla utvärderingar göra helt likartade bedömningar. Innehållet i den i föregående avsnitt utvecklade ramen är beroende av utvärderingssituationen.

Vi ska i detta sammanhang ta fasta på två olika typer av bostadsområden. Bostadsområden kan karakteriseras i ett kontinuum som går från stabila till instabila. Vi kan här urskilja följande karakteristika hos de båda extremvarianterna:

STABILA	INSTABILA
Låg omflyttning	Hög omflyttning
Liten andel outhyrda lägenheter	Hög andel outhyrda lägenheter
Liten vandalisering	Stor vandalisering
Mindre förekomst av sociala problem	Större förekomst av sociala problem

Exempel på **stabila områden** kan vi finna i många bostadsrättsföreningar och innerstadsområden. Utvärderingsarbetet blir i detta fall förhållandevis (jämfört med instabila områden) enkelt. Det finns flera anledningar till detta. Bostadsområdets problem är begränsat - en dålig utemiljö - och målsättningen med bostadsmiljöförbättringen blir endast att åstadkomma en bättre utemiljö. Detta gör att insatserna i ett sådant projekt kan koncentreras till insatser för att rusta upp utemiljön.¹⁴⁾ I utvärderingsarbetet i denna typ av områden har vi således att hantera en förhållandevis **enkel utvärderingssituation med begränsade insatser** samt bedöma effekter inom ett begränsat fält - utemiljön.

Exempel på **instabila områden** kan vi finna framför allt i storstädernas ytterområden byggda under 60- och 70-talen.¹⁵⁾ Utvärderingsarbetet blir här mer komplicerat. Vi har här ett bostadsområde som är problemområde på många sätt - fysiskt med en dålig utemiljö, socialt med missbruk, brottslighet och boende med mindre resurser samt ekonomiskt och socialt med hög omflyttning, hög andel outhyrda lägenheter och hög vandalisering. Ett boendeprojekt som i ett sådant område tar sikte på att förbättra utemiljön kan endast ge begränsade effekter.¹⁶⁾ Boendeprojekt i denna typ av områden får därför mer ambitiösa målsättningar - inte endast att förbättra området fysiskt utan även socialt. De eftersträvarsvärda effekterna av projektet blir flera. Utvärderingen blir således mer komplex genom att fler **effektdimensioner** kan bli aktuella att kartlägga.

Med ett bostadsmiljöprojekt med ambitiösa målsättningar följer naturligt ett mer mångfacetterat insatspaket. Det räcker inte längre med insatser för att förbättra utemiljön utan insatser som kap¹⁷⁾ lyfta området i flera avseenden - fysiskt och socialt - krävs. Detta **mångfacetterade insatspaket** bidrar till att göra utvärderingen mer komplex.

Också på ett tredje sätt blir utvärderingen mer komplex i instabila områden. Det blir **svårare** att dra slutsatser om vad som orsakat effekterna - **att förklara** förbättringar (eller försämringar) i bostadsområdet. Denna ökade svårighet att förklara effekter har två orsaker. För det första har vi ett mer mångfacetterat insatspaket där olika insatser kan påverka utfallet av boendeprojektet. Det kan således finnas fler förklaringar (**många förklaringsfaktorer**) till uppkomna effekter. För det

andra har vi att hantera ett mångdimensionellt utfall (många effektdimensioner) och ett mångdimensionellt insatspaket. Det blir här svårt att isolera enskilda insatsers inverkan på resultatet. Eller uttryckt på ett annorlunda sätt: det blir svårare att finna **orsakssamband** mellan enskilda insatser och enskilda effektdimensioner.

Sammanfattningsvis kan vi förvänta oss att vi vid utvärdering av ett **instabilt område** hamnar i en relativt **komplex utvärderingssituation** med **fler effektdimensioner**, ett mer **mångfacetterat insatspaket**, **många förklaringsfaktorer** och svårare att finna **orsakssamband**.

De två utvärderingssituationerna kan illustreras på följande sätt:

Problem	Insatspaket	
	Begränsat	Mångfacetterat
Utemiljö	1) Enkel utvärderingssituation	2)
Utemiljö Socialt Ekonomiskt	3)	4) Komplex utvärderingssituation

Figur 2.2: Olika utvärderingssituationer beroende på problem situation och insatspaket.

De utvärderingssituationer vi diskuterat hänför sig således till fälten 1) och 4) ovan. Fälten 2) och 3) innehåller båda element av en komplex utvärderingssituation. Fält 2) ger beroende på ett mångfacetterat insatspaket svårigheter att förklara vad en förbättrad utemiljö beror på. I fält 3) finns fler möjliga effektdimensioner men det är troligt att man på ett begränsat insatspaketet ej löser området alla problem.

Vi ska nu gå vidare och finna ett innehåll i den referensram vi diskuterat - ett innehåll som tar fasta på de båda utvärderingssituationerna. Å ena sidan har vi **stabila områden** som utgör en tämligen **enkel utvärderingssituation**. För denna situation utvecklar vi en utvärderingsmodell. Å andra sidan har vi **instabila områden**, vilka ger en relativt **komplex utvärderingssituation**. Vi diskuterar senare på vad sätt vi måste komplettera utvärderingsmodellen för att klara av denna komplexa utvärderingssituation.

KAPITEL 3 MODELLER FÖR ENKEL UTVÄRDERINGSSITUATION

3.1 INLEDNING

I kap 2 tog vi utgångspunkt i en generell referensram för utvärderingar och diskuterade vilka analysverktyg som behövs vid utvärdering av bostadsmiljöförbättringar. Vidare preciserade vi två till karaktären olika utvärderingssituationer. I detta kapitel ska vi med den enkla utvärderingssituationen som utgångspunkt fylla den generella referensramen med ett till situationen anpassat innehåll. Med andra ord: vi ska utveckla modeller för enkel utvärderingssituation.

En modell över denna enkla situation kommer helt naturligt att fokusera de **fysiska aspekterna** av miljöförbättringen - fysiska insatser, de fysiska förändringarna i utemiljön och de fysiska effekterna. Men förändringar av den fysiska utemiljön kan förutom förändrad utemiljö ge upphov till även andra slag av effekter, exempelvis:

- ändrade skötselkostnader p g a en ändrad utemiljö
- ändrad hyresnivå kan bli aktuell med tanke på en förändrad utemiljö och ändrade kapitalkostnader
- ändrad social karaktär beroende på
 - * sociala kontakter under genomförandet av miljöförbättringen
 - * att den förändrade utemiljön stimulerar till utevistelse och kontakter mellan de boende.

I denna enkla situation måste således även vissa **sociala aspekter** uppmärksammas. Dessa sociala aspekter är dels de som uppstår som effekter av en förändrad fysisk miljö och dels effekter som uppträder som resultat av förändringsprocessen. Också de **ekonomiska aspekterna** i denna situation blir effekter av den fysiska förändringen - de resursuppföringar som måste göras för att den fysiska förändringen ska kunna genomföras.

För att rusta upp utemiljön genomför man fysiska insatser. Denna upprustning ställer krav på att ekonomiska resurser ställs till förfogande - således krav på ekonomiska insatser till projektet, vilka i sin tur förorsakar kapitalkostnader.

Modellkonstruktionen i detta kapitel bygger på dels de empiriska data som insamlats i orienteringsfasen och dels litteraturstudier.

I vårt empiriska material är det tre fall som nöjaktigt ansluter till denna enkla situation, Bostadsrättsföreningen Ida, Malmö, Kv Vildgåsen, Lund och Kv Lussebäcken, Helsingborg.

3.2 EFFEKTTANALYS

3.2.1 Inledning

Effektanalysen har som syfte att identifiera de effekter som uppkommit som resultat av det genomförda utemiljöprojektet.

3.2.2 Fysiska effekter

Då vi försöker identifiera fysiska effekter av en miljöförbättring innebär detta att vi beskriver i vilka avseenden som utemiljön efter miljöförbättringen avviker från utemiljön före denna. Genom att göra en beskrivning av eftersituationen och en beskrivning av föresituationen kan vi identifiera effekter genom en jämförelse av dessa båda. Dessa beskrivningar kan göras på olika sätt.

Förekomst av fysiska ting

Det enklaste sättet är att dokumentera så noggrant som möjligt **förekomsten av fysiska ting** i miljön, exempelvis antal träd, antal arter av växter, antal av varje art, gräsytor, hårdgjorda ytor, betongdäck, antal sittplatser, olika ytors storlek, sandlådor, gungor etc.²⁾

Vi ser i detta fall utemiljön med något slags objektiva ögon och gör en i stort sett oomtvistelig beskrivning av miljön.

Mätningar är också enkla att göra om vi gör beskrivningen på detta sätt. Mätning sker genom att vi registrerar förekomst/icke-förekomst, antal, kvm, art, material etc.

Även om denna beskrivning är enkel att göra och ger användningsfria beskrivningar är den problematisk att använda. Den resulterar nämligen i ett omfattande analysarbete. Vad betyder förekomsten av fysiska ting?, vad betyder att det finns ett antal sittplatser? Hur många sittplatser är en god miljö? etc. För att komma ifrån dessa problem måste vi försöka avgöra innebörden av de förekommande fysiska tingen.

Användbarhet

Ett sätt att ge **innebörd** åt det fysiska är att försöka avgöra vad en utemiljö kan användas till - en beskrivning ur **användbarhetssynvinkel**.

Denna beskrivning leder emellertid till andra problem. Då vi beskriver användbarheten ställs vi inför frågan: Användbarhet för vem? Det naturliga är att ta utgångspunkt i användbarhet för de boende eller potentiella boende i området. Boende är emellertid ingen homogen grupp. Vi kan urskilja åtminstone följande konstellationer av grupper som i stor utsträckning ställer olika krav på en användbar miljö: barn - ungdom - vuxna, familjer - ensamstående, yngre - äldre, förvärvsarbete - hemarbetande, handikappade - icke-handikappade och bilägare - icke-bilägare. Användbarheten kommer att definieras olika beroende på ur vilken grupps synvinkel som vi betraktar en utemiljö.

En del av de försök som gjorts att utvärdera utemiljöers användbarhet har undvikit att ta ställning till ur vems synvinkel som användbarhet ska definieras. I stället har man utifrån allmänna utgångspunkter försökt operationalisera användbarhet genom att relatera det till positiva och negativa företeelser. Exempel på sådana företeelser följer nedan (p = positivt, n = negativt för användbarhet):

FUNKTIONER:

- förekomst av sittplatser, gräsmattor och avskilda uteplatser (p)³⁾
- förekomst av trafikfria ytor (p)
- förekomst av spännande lekmiljö (p)⁴⁾
- förekomst av asfalt, betongdäck och andra hårdgjorda ytor (n)
- förekomst av växtlighet (p)
- framkomlighet för handikappade (p)
- förekomst av odlingslotter (p)⁵⁾
- förekomst av arbetsmöjligheter (p)⁶⁾
- förekomst av festplats (p)⁷⁾

KLIMATASPEKTER:

- förekomst av vindskyddade uteplatser (p)
- förekomst av soliga ytor (p)⁸⁾
- förekomst av lövskugga (p)⁹⁾

HYGIENASPEKTER¹⁰⁾

- skydd mot buller
- skydd mot luftföroreningar

SÄKERHETSASPEKTER¹¹⁾

- skydd mot trafik
- skydd mot obehörig trafik
- insprängningsskydd
- olycksskydd

SÄKERHETSASPEKTER¹²⁾

- orienterbarhet: föremål som är utmärkande och som underlättar orienteringen inom området¹³⁾

Ovanstående kan således ses som en checklista på vad som bör förekomma/icke förekomma på en gård med god användbarhet och vi mäter användbarhet genom att jämföra den fysiska miljön mot checklistan.

Lägg märke till att ovanstående checklista förmodligen har bortsett från bilägarperspektivet. En checklista för användbarhet från en bilägarers synvinkel skulle kunna inkludera:

- tillräckligt med parkeringsplatser (p)
- närhet till parkeringsplatser (p)
- uppsikt över parkeringsplatser från lägenhet, d.v.s. ingen skyddande hög vegetation (p)
- framkomlighet med fordon (p)

Ett annat sätt att mäta användbarhet är att direkt fråga de boende om användbarheten. En sådan utfrågning måste i så fall vara upplagd så att samtliga grupper av boende (se ovanstående diskussion) representeras i undersökningen.

Ett tredje sätt att "mäta användbarhet" är att undersöka den faktiska användningen av utemiljön. Denna undersökning kan ske genom observation eller genom utfrågning av de boende. Det är dock så att en förbättrad användbarhet (i objektiv mening) inte alltid följs av en större faktisk användning.

Ett från ovanstående artskilt sätt att mäta användbarhet är att utgå från olika normer och sedan se i vilken utsträckning som en faktisk utemiljö uppfyller normerna. Användbarhet blir här en fråga om normuppfyllelse¹⁴⁾. Normerna¹⁵⁾ uppkommer här i ett slags ställföreträdande boendeperspektiv där lagstiftare, politiker, utredare, forskare och debattörer såsom de boendes ställföreträdare försöker formulera de boendes krav på boendemiljön.

Estetiska värden

Ett annat sätt att ge innebörd åt det fysiska är att värdera miljön ur estetisk synvinkel. Här uppkommer samma problem som tidigare: vems estetiska värderingar ska vi använda oss av i beskrivningen? De boendes? De potentiella boendes? Boende i närbelägna områden som dagligen passerar området på väg till arbete eller köpcentrum? Gäster till de boende?¹⁶⁾

Ytterligare en komplikation är att estetik inte utgör något lätt definierbart begrepp.

Det finns åtminstone två olika utgångspunkter då det gäller att mäta de estetiska värdena i en utemiljö,

- i) utgå från professionella synpunkter
- ii) utgå från lekmanamässiga synpunkter

Professionell utvärdering

Om man utgår från professionella ideal kan man jämföra den aktuella miljön med landskapsarkitektoniska skönhetsideal. Dessa kan innebära att man betonar helheten i utformningen av miljön.

Ett annat sätt att göra denna utvärdering mera sofistikerad är att dela upp de estetiska värdena i faktorer på det sätt som diskuteras nedan.

Lekmannautvärdering

Det upplevelsemässiga intryck som en utemiljö ger är naturligtvis personligt och subjektivt i högsta grad. Olika personer kan därför få olika upplevelse av samma miljö. Det kan därför ifrågasättas om och i vilken utsträckning professionella normer ska tillåtas styra utvärderingen. Bör de boendes egna skönhetsideal prägla utvärderingen? En metod som ger möjlighet till en mätning av de skönhetsmässiga värdena enligt lekmanamässiga

kriterier är att som i det följande dela upp en persons upplevelse av en utemiljö i olika faktorer¹⁷⁾

- trivsamt; om miljön känns trivsamt eller tråkigt, förekomsten av rätlinjighet och räta vinklar (underlättar för arbetsredskap) kan påverka trivsamtheten (rundade gångar, mjuka kullar, etc)

- variation; om miljön uppvisar stor variationsrikedom eller stor enformighet, växtlighet är ett sätt att skapa variation i färg, form, nivå och doft,¹⁸⁾ också årstidernas växlingar kan åter-speglas genom växtligheten

- helhetsgrad; i vilken utsträckning finns det ett samspel (harmoni) mellan miljöns olika delar?¹⁹⁾

- rumslighet; om miljön är öppen eller sluten, växtlighet, plank och andra byggnadskonstruktioner kan skapa en sluten miljö, kan bidra till²⁰⁾ gårdsbildningar, vilka i sin tur kan ge gården identitet

- kraftfullhet; om miljön har grov eller pyntad karaktär

- social status; om miljön har en exklusiv och påkostad eller enkel karaktär

- affektion; om miljön ger intryck av "att ha en historia", ett tidsmässigt djup

- originalitet; om miljön avviker (är särpräglad) eller i stor utsträckning liknar andra miljöer, konstnärlig utsmyckning kan bidra till originalitet, originalitet kan skapa identitet för gården och hemkänsla för de boende²¹⁾

Mätning av variation

Som antytts ovan finns olika sätt att skapa variation i en utemiljö. Vi koncentrerar oss här på variation genom markbehandling och variation genom växtmaterial.

Schlyter (1985) har utvecklat metoder för mätning av variation i såväl markbehandling som växtmaterial. Mätning av variation i markbehandling sker genom indelning av markarealen efter olika markslag (naturmark, landskapsplantering, plantering, gräs, armerat gräs, sand, grus, sten, plattor och asfalt). Genom mätning av dessa ytors relativa storlek och antal före och efter²²⁾ miljöförbättringen kan förändringen i variation uppskattas.

Variationsrikedomen vad gäller växtmaterial mätes genom att antal växtarter av träd, buskar och perenner jämföres före och efter miljöförbättringen och genom att storleken på träd,²³⁾ buskar och perenner prognosticeras för 5 - 10 år framåt i tiden.

Skötsel

Ett tredje sätt att ge **innebörd** åt det fysiska är att beskriva hur skötseln påverkas av den nya utemiljöutformningen. Ur skötselperspektiv är miljön bättre om:

- rätlinjighet existerar
 - * inga krokiga gångar (p)
 - * inga förskjutna passager (p)
 - *

- stora ytor finns
 - * inga buskage (p)
 - * inga träd (p)
 - * inga rabatter (p)
 - * inga byggda miljöer (p)
 - *

- liten andel skötselkrävande växter

Om det existerar rätlinjighet och stora ytor finns innebär detta att det tidsmässiga skötselbehovet minskas. Det finns emellertid också en kvalitativ sida av skötselbehovet - om det krävs större yrkesmässiga kunskaper för att sköta en anläggning efter en miljöupprustning. Att klippa gräs är exempelvis enkelt medan att beskära buskar och träd eller ytbehandla plank kräver jämförelsevis mer omfattande yrkeskunskaper.

3.2.3 Ekonomiska effekter

En bostadsmiljöförbättring kan ur ekonomisk synvinkel betraktas som en investering. Man gör en ekonomisk satsning idag, vilken förväntas ge ekonomiska fördelar i framtiden. Investeringen förorsakar emellertid också ekonomiska nackdelar. Dessa ekonomiska för- och nackdelar sammanfattar vi under benämningen ekonomiska effekter.

De betydelsefulla ekonomiska effekterna som kan uppstå av en bostadsmiljöförbättring är av 3 slag:

- i) effekter som uppstår p.g.a. att projektet förbrukar resurser (kapitalkostnader)
- ii) effekter p.g.a. en förändrad utemiljöanläggning (skötselkostnader)
- iii) effekter som uppstår p.g.a. att bostadsföretaget måste täcka sina kostnader (förändrad hyresnivå)

Kapitalkostnader

Ekonomiskt kan insatsen i ett miljöprojekt betraktas som en investeringsutgift. Denna innefattar grovt sett utgifter för **projektering inkl programarbete, anläggning inkl material och etableringsskötsel**.²⁴ Investeringsutgiften utgör en medelsanvändning för bostadsföretaget, som dels måste finansieras på något sätt och dels förorsakar bostadsföretaget kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna beror på hur miljöprojektet finansierats - finansieringsmixen. Investeringsutgiftens storlek, andelen statliga miljöförbättringsbidrag, andelen av olika låneformer och räntesatserna på dessa samt antaganden om anläggningens livslängd påverkar storleken på kapitalkostnaderna.

Skötselkostnader

Bostadsmiljöprojektet medför en förändrad utemiljö. Detta innebär att skötseln av utemiljön också kommer att förändras. Ekonomiskt påverkar detta skötselkostnadernas storlek.

I många utemiljöförbättringar har man sett kraftigt stigande skötselkostnader som resultat av förbättringen. Dessa stigande skötselkostnader beror ofta på att man förändrat karaktären på utemiljön till att mer likna en villaträdgård med stort inslag av prydnadsväxter. I andra miljöförbättringar har man räknat med minskande skötselkostnader. Dessa kan bero på en ändrad karaktär på utemiljön, t ex övergång från rosenrabatter till naturlika planteringar. Minskade skötselkostnader kan också uppstå på grund av lägre ambitioner vad gäller utemiljöskötseln.

Att mäta skötselkostnadseffekter är inte enkelt. Bostadsföretagen har i allmänhet inte sådan detaljeringsgrad i sina redovisningssystem att en direkt registrering av skötselkostnaderna kan ske. De metoder som står till förfogande är:

- uppskattning av initierade personer
- teoretiska beräkningar med utgångspunkt från skötselplan och standardtider för olika skötselaktiviteter

Då det gäller dessa teoretiska beräkningar kommer vi återigen in på motsättningen mellan professionellt och lekmanamässigt synsätt. Skötselplanen utarbetas ofta av projektören enligt de professionella synpunkter som kan läggas på skötseln. De boende i området eller den personal som sköter utemiljöanläggningen kan emellertid ha andra uppfattningar om god skötsel än vad som framgår av skötselplanen. Detta innebär att teoretiska beräkningar av skötselkostnader kan avvika från de faktiska beroende på olika skötselambitioner.

Hyresnivå

Ett miljöförbättringsprojekt kan också förväntas resultera i en kvalitativt bättre utemiljö. Ekonomiskt innebär detta att bostadsföretaget erbjuder sina hyresgäster en bättre boendeprodukt som kan komma att betinga ett högre pris.

Effekterna på hyresnivå kommer att te sig olika beroende på upplåtelseform/förvaltare. I bostadsrättsföreningar kommer förändrade kostnader för kapital och skötsel att få fullt genomslag på hyrorna till föreningen - förutsatt att hyrorna anknyter till föreningens självkostnader.

I allmännyttans hyresrätter kan den förbättrade utemiljön ligga som bakgrund i hyresförhandlingarna och resultera i en höjning av bostadsområdets kvalitetspoäng (bostadsvärdeskomponent).²⁹⁾

P.g.a. hyressättningssystemets konstruktion kommer förändrade kostnader för kapital och skötsel inte att få fullt genomslag på hyresnivån i det miljöförbättrade området, utan även påverka hyresnivån i bostadsföretagets övriga bostadsbestånd ("solidarisk hyressättning"). Eftersom självkostnadstäckning ligger till grund för hyressättningen kommer det allmännyttiga bostadsföretaget i princip att få sina kostnader täckta, dels genom hyres-

ökning i det miljöförbättrade området och dels genom hyresökning i företagets övriga områden.

Att mäta hyresnivån i ett bostadsområde innebär i allmänhet inga större problem. Det problematiska är att fastställa hur mycket av förändrade hyror som utgör effekter av utemiljöförändringen. Denna diskussion ska vi fördjupa oss i senare.

Den eventuellt höjda hyresnivån innebär för bostadsföretaget ökade hyresintäkter. Den är också viktig i de boendes besluts-situation där de har att väga bl a utemiljöns förbättrade kvalitet mot den höjda hyran.

3.2.4 Sociala effekter

Enligt förutsättningarna för denna enkla modell bortser vi från områden med sociala problem. I utgångsläget har vi således en tämligen god social miljö och några betydande sociala effekter av miljöförbättringen är ej att förvänta.

De marginella sociala effekter som kan uppkomma är:

- effekter av att de boende deltar aktivt i miljöupprustningsarbetet
 - * delaktighet i planering och förvaltning av bostadsområdet (lokal social delaktighet)
 - * intresse för och kunskap om utemiljön
 - * att människor i bostadsområdet lär känna varandra eller fördjupar bekantskapen genom att de deltar i ett gemensamt arbete - den sociala interaktionen tilltar
- effekter av en förändrad utemiljö
 - * ökad social interaktion p.g.a. att utemiljöns användbarhet har förbättrats

Dessa effekter kommer marginellt att förbättra den sociala miljön i ett redan socialt stabilt område. P.g.a. detta blir det av underordnad betydelse att exakt fastställa de sociala effekterna i denna typ av områden.

3.3 MÅLANALYS

3.3.1 Inledning

Målanalysen har som syfte att kartlägga de målsättningar som olika intressentgrupper - boende, skötselpersonal, förvaltare, projektör och anläggare - har med sin medverkan i utemiljöprojektet. Av intressenterna får boende, skötselpersonal och förvaltare genom sitt långsiktiga intresse i miljöförbättringen anses utgöra de primära, medan projektör och anläggare p.g.a. sin temporära medverkan intar en mer sekundär ställning.

Karakteristiskt för situationen är att olika intressentgrupper poängterar olika aspekter av miljöförbättringen - man har olika uppsättningar av önskvärda effekter. Med utgångspunkt från den effektmodell vi presenterade i föregående avsnitt ska vi här konstruera en modell över önskvärda effekter för olika intressentgrupper. Modellen bygger empiriskt på de intervjuer vi genomfört i orienteringsfasen.

EFFEKTER	Intressentgrupper				
	Primära			Sekundära	
	Boende	Skötsel	Förvaltare	Projektör	Anläggare
FYSISKA					
Användbarhet	x		x	x	
Estetiska värden	x	(x)		x	
Skötsel		x	x	x	
EKONOMISKA					
Kapitalkostn			x		
Skötselkostn			x		
Hyresnivå	x		x		
SOCIALA					
Lokal social delaktighet	(x)		(x)	(x)	
Intresse			(x)	(x)	
Social interaktion	(x)		(x)	(x)	

Figur 3.1: Önskvärda effekter för olika intressenter, registrerade i orienteringsfasen.

x = viktiga önskvärda effekter

(x) = mindre viktiga önskvärda effekter

I den fortsatta diskussionen om önskvärda effekter fokuserar vi de effekter som är mest eftersträvansvärda för de olika intressenterna. Att en effekt inte noteras som önskvärd för en intressent innebär inte att effekten skulle negligeras av denne, men att den inte utgör en huvudeffekt.

3.3.2 Önskvärda effekter för boende

Allmänt kan de boende sägas väga bostadens kvalitet mot den hyra som man måste betala för bostaden. I ekonomisk terminologi köper den boende en bostadsprodukt av viss kvalitet till ett visst pris. I den boendes värdering av bostaden, vilken jämförs med hyran, ingår exempelvis bostadens inomhusstandard, den allmänna förvaltningen av området, den fysiska utemiljön, den sociala miljön och distans till eftertraktade områden. I den boendes kvalitets/hyreskalkyl utgör således utemiljön endast en marginell del.

Önskvärda effekter för de boende kan vi därför beskriva som utemiljökvalitet i förhållande till hyresnivå. De effekter som står i fokus för de boende är således i första hand användbarhet, estetiska värden och hyresnivå.

I den typ av områden som vi här diskuterar utgör de sociala effekterna bieffekter vilka upplevs som positiva när de inträffar, men inte något som intar konungaplatsen bland de boendes målsättningar. Detta kan förklaras genom att dessa områden redan har en acceptabel social miljö där problem med isolering och bristande inflytande inte gjort sig märkbara.

3.3.3 Önskvärda effekter för skötselpersonal

Skötselpersonalen är nästan helt inriktade mot hur skötseln av den nya utemiljön ska ske. Detta är också naturligt eftersom förändringar av utemiljöanläggningen så klart påverkar betingelserna för skötselpersonalens arbete.

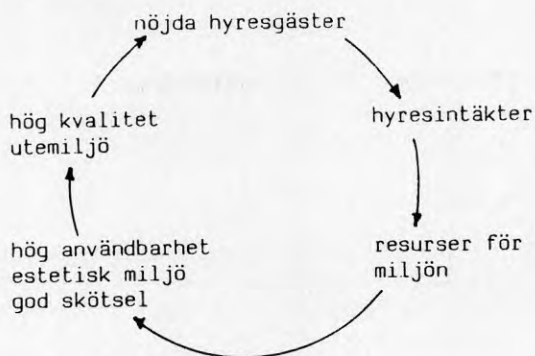
Andra iakttagare har också pekat på fastighetsskötarens ofta stora intresse för lokal social delaktighet, vilken också påverkar arbetsbetingelserna.

3.3.4 Önskvärda effekter för förvaltare

Förvaltaren är den intressent som har den mest komplicerade balansgången att utföra. Fysiska, ekonomiska och i viss mån sociala effekter måste vägas in. Alla effekter har, direkt eller indirekt, ekonomiska implikationer och det är förvaltaren som har det yttersta ansvaret för ekonomin. Målet blir att erbjuda bostäder med acceptabla utemiljöer och sociala miljöer till rimliga hyror. Detta kan vi förstå om vi granskar sambanden mellan olika effekter.

Ur förvaltarens synvinkel krävs nöjda hyresgäster för att intäkter ska genereras. För nöjda hyresgäster krävs en hög kvalitet, bl a vad avser utemiljön (användbarhet och estetiskt tilltalande) och dess skötsel. För att hög kvalitet skall uppnås förbrukas resurser i form av kapital- och skötselkostnader. Dessa måste i normalfallet täckas med intäkter i form av hyror.

Resonemanget kan illustreras i nedanstående figur:



Figur 3.2: Bostadsföretagets goda cirkel

Denna figur ger oss dessutom en viss förståelse för skillnaderna mellan ekonomiskt bärkraftiga och ekonomiskt svaga bostadsföretag. Företaget som hamnar i den goda cirkeln ovan med nöjda hyresgäster - goda hyresintäkter - ett gott resursutrymme för förbättring av boendekvaliteten gör sina hyresgäster ännu mer nöjda. Företaget som hamnar i den onda cirkeln med missnöjda hyresgäster som flyttar genererar låga hyresintäkter, vilka skapar litet resursutrymme för kvalitetsförbättringar med ännu fler missnöjda hyresgäster som följd. Att växla från den onda till den goda cirkeln är en lång och smärtsam process, där utemiljöförbättringar endast utgör en liten byggsten.

3.3.5 Önskvärda effekter för projektörer

Projektören är primärt inriktad mot de fysiska effekterna - försöker göra en funktionell, estetiskt tilltalande och lättskött utemiljö.

Användbarhet kan projektören åstadkomma på olika sätt. En extrem är att projektören helt utgår från sina professionella kunskaper och definierar användbarhet utan inblandning från de boende. Den andra extremen är att projektören kallar till boendemöten, börjar "med ett vitt papper" och är lyhörd för de boendes önskemål och således definierar användbarhet utifrån de boende. I det första fallet uppfyller projektören sina målsättningar genom att använda sina professionella normer som utgångspunkt medan i det senare fallet målsättningar uppfylls genom att de boendes önskemål tillgodoses.

På samma sätt som estetik kan betyda olika för olika boendegrupper kan naturligtvis estetik betyda olika för olika projektörer. Exempel på olika synsätt är:

- * en på papperet välplanerad miljö - planestetik
- * en miljö som på plats upplevs som estetiskt tilltalande - realestetik

Ekonomi är inte helt bortkopplad i projektörens arbete. Han/hon ser dock i allmänhet inte till kommande ekonomiska effekter i form av kapitalkostnad, skötselkostnad och hyresnivå, utan för

projektören utgör ekonomin en restriktion inom vilken användbarhet och de estetiska värdena ska maximeras. Projektören arbetar med en ekonomisk ram för anläggningsutgifter, vilken bestäms av bostadsföretagets ekonomiska situation samt låne- och bidragsmöjligheter för projektet. Inom denna ekonomiska ram försöker projektören åstadkomma "så bra utemiljö som möjligt".

3.3.6 Önskvärda effekter för anläggare

Inom ett visst projekt har anläggaren i regel inga målsättningar mer än att realisera projektörens planer. Projektören upprättar planer - anläggaren verkställer. (Annorlunda blir det då anläggaren också är projektör.) Allmänt - utan referens till några speciella projekt - betonar dock anläggare användbarhet och skötsel.

"Det är inte mitt bord att utforma miljön, men det ställer till problem med alltför detaljerade utformningar."

3.3.7 Mätning av önskvärda effekter

Vid en utvärdering av en miljöupprustning kommer utvärderings-tidpunkten att ligga minst 3 år efter den tidpunkt då målsättningsdiskussionerna avslutades. Ett problem vid mätning av önskvärda effekter blir därför att kartlägga synpunkter som kommit fram för minst 3 år sedan.

I princip kan man gå tillväga på två sätt:

- * granska de skriftliga dokument som upprättats under målsättningsdiskussionerna
- * intervjua deltagande personer

Skriftliga dokument

De dokument som kan ge information om olika intressenters målsättningar är ansökningshandlingar till länsbostadsnämnden, interna PM hos bostadsföretaget och protokoll från informationsmöten med de boende.

Ett problem med dessa dokument är att de ofta lämnar knapphändiga upplysningar om målsättningarna. För framtida utvärderingar borde det kanske krävas mer utförlig målsättningsdokumentation vid ansökan om statliga lån till miljöupprustningar.

Intervjuer

På grund av den knapphändiga informationen kan det vara nödvändigt att komplettera med intervjuer för att få en mer fyllig bild av målsättningarna. De personer som är aktuella att intervjua är:

- boende som medverkat aktivt i planläggningen av miljöupprustningen (representanter för olika boendegrupper som kan tänkas företräda olika synpunkter bör intervjuas)
- skötselpersonal
- förvaltare
- projektör
- anläggare

Här är frågan vilka av de boende som ska intervjuas - de aktiva i ombyggnadsprocessen eller de som varit passiva?²⁶⁾ De aktiva som inte varit nöjda med sin miljö, aktiverat sig och deltagit i miljöförbättringsarbetet har kanske löst sin otillfredsställelse genom att avflytta från området. De passiva - kanske oftast de som också bor kvar - är de som får fortsätta att leva med resultatet av miljöförbättringen.

3.3.8 Jämförelse faktiska och önskvärda effekter

I föregående avsnitt presenterade vi en modell över önskvärda effekter för olika intressenter. I detta avsnitt ska vi diskutera hur vi kan jämföra dessa önskvärda effekter, som ett resultat av målanalysen, med de i miljöupprustningen faktiskt uppnådda effekterna, d.v.s. resultatet av effektanalysen, för att därigenom avgöra om miljöupprustningen blivit en framgång eller ett misslyckande.

Misslyckande ur olika intressenters perspektiv

Förutsatt att vi genom en målanalys har fastställt olika intressenters önskvärda effekter kan vi nu uttala oss om miljöupprustningen blivit framgångsrik eller misslyckad sett ur intressenternas synvinklar. Om vi har god överensstämmelse mellan en intressents önskvärda effekter och de faktiskt uppnådda framstår miljöupprustningen som en framgång, medan en dålig överensstämmelse mellan önskvärda och uppnådda effekter ger vid handen att miljöupprustningen misslyckats ur denna intressents perspektiv. En misslyckad upprustning betyder således olika för olika intressenter.

För de boende kan ett misslyckande innebära att användbarheten inte blivit den eftersträfvade, exvis för få sittplatser, felaktig lekmiljö, att man inte lyckats behärska vindproblem eller att det saknas odlingslotter. Ett misslyckande kan också innebära att miljön inte blivit tillräckligt estetiskt tilltalande.

För de boende intar hyresnivån också en central ställning. Ett misslyckande kan innebära att de boende inte upplever "att de fått tillräckligt användbar och tilltalande miljö med tanke på en högre hyresnivå".

Schlyter (1985) anvisar här en fruktbar metod att jämföra de boendes önskvärda effekter med de faktiska fysiska effekterna. Mätning av hur de boendes önskemål tillgodoses sker i två steg:

- a) överensstämmelsen mellan vad de boende framfört som önskemål vid boendemötena så som de avspeglas i protokollen från dessa, och vad som därefter blivit projekterat på ritningarna,
- b) överensstämmelsen mellan ritningarna och utförandet i verkligheten. Summan av a) och b) ger då ett svar på i vilken mån de boendes önskemål från boendemötena genomförts i verkligheten."²⁷⁾

För skötselpersonalen kan ett misslyckande innebära att den nya utemiljöanläggningen blivit mycket mer komplex att sköta jämfört med den planerade skötseln.

Ur förvaltarens perspektiv kan ett miljöupprustningsprojekt ses som ett sätt att skapa god boendekvalitet. Oavsett om företaget befinner sig i den goda eller onda cirkeln vill man använda resurser för kvalitetshöjande åtgärder, vilket kan ge mer nöjda hyresgäster. För förvaltaren kan därför ett misslyckande innebära att anläggningen inte uppnått de kvaliteter som åsyftats med tanke på den resursförbrukning som projektet medfört. Detta kan innebära att användbarheten inte ökats i väsentlig grad, att miljön inte blivit mer estetiskt tilltalande i önskvärd omfattning med tanke på de kapitalkostnader upprustningen förorsakat. En annan form av misslyckande är då kvaliteten i utemiljön (användbarhet och estetiska värden) visserligen blivit bättre men att denna förbättring skett till priset av orimligt höga skötselkostnader.

För projektören innebär ett misslyckande att utemiljön inte fått de fysiska egenskaper som eftersträvats.

För anläggaren innebär ett misslyckande att planerna inte realiserats, exempelvis att utemiljöanläggningen inte fått den utformning som eftersträvats eller att tidsplanerna för projektet inte kunnat hållas.

Misslyckande i olika avseenden

Vi har kunnat se att ett miljöupprustningsprojekt blir misslyckat beroende på att man inte uppnått de avsedda effekterna. Vi kan också inse att ett projekt kan misslyckas i olika avseenden beroende på inom vilka effektdimensioner man ej uppnått avsedda effekter. På detta sätt kan vi urskilja fysiskt misslyckade projekt och ekonomiskt misslyckade projekt.

Ett fysiskt misslyckat projekt innebär att man inte fått den bättre utemiljö man förväntat sig med tanke på de resursuppläggningar man gjort. Exempelvis har inte användbarheten ökats i tillräcklig utsträckning - kanske beroende på att klimatfaktorer inte beaktats eller beroende på att miljön inte blivit mer upplevelsemässigt tilltalande.

I de flesta 60 och 70-talsområden måste det betraktas som enkelt att förbättra miljön fysiskt, både vad gäller användbarhet och upplevelsemässigt. Dessa områden har i utgångsläget en så torftig miljö att varje förändring måste bli till det bättre. När vi talar om fysiskt misslyckande menar vi inte att användbarheten eller upplevelsen skulle ligga på samma nivå som i utgångsläget. Ett misslyckande kan innebära en förbättring men förbättringen står inte i rimlig proportion till resursinsatsen. Med andra ord vi ska ha fått "tillräckligt mycket utemiljö för pengarna" för att vi inte ska tala om misslyckande.

På samma sätt är ett ekonomiskt misslyckande ett projekt där vi inte fått tillräckligt med positiva ekonomiska effekter sett i relation till den gjorda resursupplägningen. Ett ekonomiskt miss-

lyckande uppstår alltså då vi får en strikt företagsekonomisk uppföljningskalkyl (efterkalkyl) som inte visar lönsamhet.

3.3.9 Framgång eller misslyckande

Hittills har vi i vår analys varit inriktade på att avgöra OM en miljöupprustning blivit framgångsrik eller misslyckad. Detta avgörande har vi kunnat komma fram till genom att analysera faktiska effekter (effektanalys), önskvärda effekter (målanalys) och jämföra dessa.

I fortsättningen får vår analys en annan inriktning - vi vill avgöra VARFÖR en miljöupprustning blivit en framgång eller ett misslyckande, d.v.s. vi vill söka faktorer som kan förklara framgång/misslyckande. Dessa förklaringsfaktorer kan vi finna genom att analysera VAD som gjorts (insatsanalys), HUR det gjorts (processanalys), vilka YTTRE FAKTORER som kan ha påverkat identifierade effekter (yttre förhållanden) samt diskutera ORSAKSSAMBAND mellan identifierade effekter och förklaringsfaktorer (orsaksanalys).

3.4 INSATSANALYS

3.4.1 Inledning

Insatsanalysen har som syfte att identifiera möjliga förklaringsfaktorer genom att analysera vilka insatser som gjorts i miljöupprustningsprojektet. Vi ska utveckla en modell över vilka insatser som kan förekomma. Denna modell, som kan användas till hjälp vid insatsanalys, innehåller insatser som avser den fysiska förändringen av miljön (fysiska insatser) och den resursupoffring som krävs för denna fysiska förändring (ekonomiska insatser).

3.4.2 Modell över insatser

Fysiska insatser

Problemet vid en analys av fysiska insatser är att finna en rimlig detaljeringsnivå för analysen. Å ena sidan kan vi välja att grovt beskriva de gjorda insatserna genom att kategorisera dem på en övergripande nivå. Å andra sidan kan vi i detalj beskriva insatserna åtgärd för åtgärd.

Exempel på insatskategorier

- Byggd miljö: Insatserna består av byggen med "döda" material som trä, sten, asfalt och betong t.ex plank, pergolor, soffor, uteplatser, lekplatser och murade grillplatser.
- Rätlinjig miljö: Insatserna består i att miljön skapas genom räta linjer och vinklar (fördel ur skötselsynpunkt).
- Vegetation: Insatserna består i att miljön skapas genom användning av "levande" material som träd, buskar, blommor, gräs.
- Naturlig plantering: Insatserna består i att genom plantering av växter försöka efterlikna en orörd natur och skapa en för växterna naturlig miljö.
- Prydnadsträdgård: Insatser för att "efterlikna slottsparkens eller villatradgårdens ofta pyntade karaktär".²⁸⁾

Insatsåtgärder

- Markbehandling: Åtgärder för att skapa gynnsamma förutsättningar för att växter ska kunna överleva och utvecklas. "För att markbehandlingen ska skapa gynnsamma förutsättningar för växterna och minska behovet av skötsel måste den
- * bygga på ekologiska principer och funktionella krav
 - * främja upptagning och spridning av regnvatten
 - * skapa god jordkvalitet"²⁹⁾
- Jordbearbetning: Åtgärder för att jorden ska "* få rätt sammansättning, struktur och vattentillgång, * bli tillräck-

ligt djup, * hög rätt kvalitet för de växter som ska planteras" ³⁰⁾

- Växtval: Åtgärder för att få "rätt" växter, t.ex. "... växter
* som är lämpade för de uppgifter de ska fylla
* som är lämpade för klimatet på platsen
* som tål det slitage de kommer att utsättas för" ³¹⁾
- Trafikomläggning: Åtgärder för att förändra trafiken inom området som flyttning av parkeringsplatser, anläggning av vägbulor, omläggning av cykelstråk.
- Entréer: Åtgärder för att förbättra entréer som markering av entréer, förbättring av vindsydd.
- Cykelställ: Åtgärder för att förbättra cykelförvaring som byggande av cykelställ eller cykelgarage.
- Marktekniska arbeten: Åtgärder för att förbättra gångar, kantsten, plattläggning, stödmurar.
- Lekmiljö: Åtgärder för att skapa lekmiljö som sandlåda, gungor, rutschbana.
- Idrott: Åtgärder för att skapa möjligheter till idrottsliga aktiviteter exvis bollplan med utrustningar för fotboll, basketboll, tennis, landhockey.
- Friytor: Åtgärder för att skapa större öppna ytor, t.ex. anläggning av gräsmattor, asfaltytor.
- Sittplatser: Åtgärder för att skapa sittplatser med soffor, pergolor, plank, bord.
- Samband och skydd: Åtgärder för att skapa sammanhang mellan olika aktiviteter och att exempelvis genom skyddshäckar avskilja störande aktiviteter.
- Symbol: Åtgärder vad gäller exempelvis växtval, entréer, lekmiljö, idrott, friytor och sittplatser för att skapa identitet genom symboler.

Ekonomiska insatser

De fysiska insatserna tar sikte på att förändra bostadsområdet - att förändra utemiljön i området. De ekonomiska insatserna är den ekonomiska resursförbrukning som krävs för att de fysiska insatserna ska komma till stånd. De fysiska insatserna förorsakar utgifter för projektering (inkl konsult- och programarbete), anläggning (inkl arbete och material), etablering (inkl kostnader för komplettering och särskild etableringsskötsel) och kostnader i samband med boendemedverkan.

Den ekonomiska resursupoffringen för de fysiska insatserna kan göras av olika aktörer. Staten tillskjuter resurser i form av miljöförbättringsbidrag och ombyggnadslån med låg räntesats.

Kommunen kan ge kapitalkostnadsbidrag. Bostadsföretaget tillskjuter resurser genom att själv finansiera (en del av) miljöupprustningen. De boende kan bidra genom medverkan i anläggningsarbetet eller etableringsskötsel eller genom ökade hyror.

Finansieringen kan således ske genom

- * statliga miljöbidrag
- * statliga lån
- * finansiering inom bostadsföretaget (antingen genom tidigare genererade överskott eller genom ökad hyresnivå)

Mätning av insatser

De fysiska insatserna mäter vi antingen genom att kategorisera dem eller genom att ange åtgärder som genomförts. Den sistnämnda "mättekniken" är den enklaste då vi i detta fall har skriftliga dokument att utgå ifrån, dels ansökan till Länsbostadsnämnden som ska innehålla "Kortfattad beskrivning av de planerade åtgärderna" och dels bilagor till ansökan där detaljerad kostnadsberäkning och växtförteckning ingår. Åtgärdsbeskrivningen blir enkel på så sätt att det finns ett "objektivt" underlag att utgå ifrån. På samma sätt som vi tidigare konstaterade blir analysen svår att göra med denna typ av detaljerade beskrivningar.

Kategorisering av utemiljöförändringen vilar i viss mån på utredarens subjektiva bedömningar.

Mätning av ekonomiska insatser erbjuder i allmänhet inga problem då uppgifter om utgifter för projektet och hur detta finansierats finns både hos både bostadsföretaget och Länsbostadsnämnden.

3.4.3 Potentiella förklaringsfaktorer vad avser insatserna

I detta avsnitt ska vi redogöra för vilka potentiella förklaringsfaktorer som finns till en viss effekt. Vi anknyter till effektmodellen i avsn 3.1 och spekulerar över hur utformningen av insatserna kan ge upphov till vissa effekter.

Byggd miljö kan påverka

- användbarheten positivt genom att utemiljön blir mer funktionell och får ett bättre klimat.
- den estetiska upplevelsen positivt om man eftersträvar rena, raka linjer.
- den estetiska upplevelsen negativt genom att den ger ett alltför stelt och tekniskt intryck.
- skötseln (och skötselkostnaderna) negativt beroende på tekniskt underhåll som målning, impregnering, utbyte av slitna eller förstörda delar.
- upplevelsen och användbarheten positivt genom att den upplevs som färdig med en gång (jfr med vegetation).

Rätlinjig miljö kan påverka

- skötseln (och skötselkostnaderna) positivt genom att sopning och snöröjning kan effektiviseras.

Vegetation kan påverka

- den estetiska upplevelsen positivt om man eftersträvar en levande miljö.
- den estetiska upplevelsen negativt genom att den ger ett alltför varierat (och därmed osäkert) intryck.
- upplevelsen och användbarheten negativt genom att det tar lång tid (för träd kanske 10 år eller mer) innan växterna nått fullskala (utemiljöanläggningen enligt projektörens intentioner är inte färdig förrän full skala uppnåtts.)

Naturlika planteringar kan påverka

- användbarheten positivt genom att den erbjuder en spännande lekmiljö.
- den estetiska upplevelsen positivt om naturmiljö eftersträvas.
- den estetiska upplevelsen negativt genom att den kan upplevas som stökig.
- skötsel (och skötselkostnaderna) positivt eftersom man genom att efterlikna naturliga växtbetingelser minimerar skötseln.

"Ju mer en plantering och markbehandling avlägsnar sig från det naturliga förloppet och ju mer det avsedda resultatet avlägsnar sig från det naturliga slutstadiet, desto mera skötsel och underhåll behövs för att hålla kvar den "tämjda" naturen i ett tidigt stadium."³²⁾

I ett inledningsskede kan dock skötselkostnaderna vid naturlika planteringar bli höga; enligt Schlyter (1985), s 201:

"... naturliga eller blandade planteringar. Det ger på sikt förutsättningar för en bättre ekologisk balans i områdena, men medför å andra sidan ökade skötselinsatser i ett inledningsskede, innan denna växtlighet vuxit upp och själv tagit över sin tillväxt."

Prydnadsträdgård kan påverka

- skötseln (och skötselkostnaderna) negativt
- "Utformning och byggande av utemiljöer har dessutom hittills präglats av ideal som slottsparker eller prydnadsträdgårdar. Naturen betraktas endast som en råvara att förädla till en trädgård. Och kostnaderna för skötsel och underhåll blir höga."³³⁾
- anläggningsutgifterna (och kapitalkostnaderna) negativt eftersom det är dyra anläggningar.

Miljöbidraget minskar kapitalkostnaderna genom att räntekostnaderna minskar, vilket också indirekt kan påverka hyresnivån.

Statliga lån minskar kapitalkostnaderna genom att räntesubvention utgår, vilket indirekt kan påverka hyresnivån.

3.5 PROCESSANALYS

3.5.1 Inledning

Processanalysen har som syfte att identifiera potentiella förklaringsfaktorer genom att analysera hur miljöupprustningen genomförts.

3.5.2 Modell över processen

I detta enkla fall kommer den fysiska förändringsprocessen att stå i fokus. Denna process kan vi strukturera som en kedja av flera faser på följande sätt:

FASER	AKTIVITETER
INITIERING	<ul style="list-style-type: none"> - initiativ tas - boende informeras och aktiveras - val av och kontakt med projektör - förberedande kontakter med myndigheter - målsättningsdiskussioner med boende (riktlinjer dras upp) - avtal görs med projektör
PROJEKTERING	<ul style="list-style-type: none"> - inventering av befintlig miljö (exvis kontakt konsult - boende, rundvandring i området) - analys av åtgärdsalternativ - boendemöten - förankring (hos boende, förvaltare, skötselpersonal och ev kommun) - grov kostnadsuppskattning - ev förhandsgranskning från myndigheter - detaljprojektering - detaljerad kostnadsberäkning - beslut hos förvaltaren - färdigställande av ansöknings- och arbetshandlingar
HANDLÄGGNING	<ul style="list-style-type: none"> - granskning av kommunala organ (fastighetskontor byggnadsnämnd, förmedlingsorgan) - ansökan till Länsbostadsnämnden - beslut om lån och bidrag hos Länsbostadsnämnden
ANLÄGGNING	<ul style="list-style-type: none"> - entreprenadupphandling - ev byggnadslov - markteknisk anläggning (kantsten, asfalt, plattläggning) - byggmöten - jordbearbetning (jordförbättring) - byggande av konstruktioner (plank, pergolor, staket) - plantering - besiktning
ETABLERING	<ul style="list-style-type: none"> - växtetablering - etableringsskötsel (inkl normal skötsel och kompletteringsskötsel exvis beskärning, gallring) - kompletterande plantering - garantibesiktning

- FÖRVALTNING - normal skötsel
- extraordinär skötsel (exvis besikningsarbete)

Ovanstående modell över förändringsprocessen är en beskrivning ur förvaltarperspektiv. Här kan vi naturligtvis invända att denna beskrivning inte lämpar sig ur ett mer renodlat boendeperspektiv. Anledningen till att vi hamnat i en processmodell ur förvaltarperspektiv är förmodligen att de fall vi studerat i stor utsträckning varit förvaltarstyrda. Ett helt igenom hyresgäststyrkt projekt måste förmodligen beskrivas med en annan processmodell, där möjligen faserna är desamma men med delvis annat innehåll - således delvis andra aktiviteter.

3.5.3 Potentiella förklaringsfaktorer vad avser processen

I detta avsnitt ska vi granska olika aktiviteter och ta fram möjliga förklaringar till vissa uppträdande effekter. Vi diskuterar dels hur övergripande överväganden, som avser hela förändringsprocessen, kan ge olika effekter och dels hur olika nyckelfaktorer i varje processfas kan vara effektgivande. Avsnittet bygger dels på litteraturstudier och dels på skekulationer kring undersökta bostadsmiljöförbättringar.

Övergripande överväganden

En fråga är hur man ska gå tillväga i stort vid miljöförändringar, hur stort inflytande man ska ge åt boende och hur stort fackmannainflytande som ska tillåtas. Vi kan här diskutera två olika ytterlighetsstrategier - expertstrategi och lekmanstrategi.³⁴⁾

Expertstrategi	Lekmanstrategi
Förvaltaren har huvudansvar för upprustning	Stor del av ansvaret ges åt de boende
Låg boendemedverkan	Hög boendemedverkan
Boende presenteras en färdig plan	Boende uttrycker önskemål om miljö
	Projektören utformar enligt de boendes önskemål
Anläggaren anlägger en utemiljö enligt projektörens intentioner	Boende kan under anläggningsarbetet komma med synpunkter

En risk vid lekmanstrategin är att arbetskrävande lösningar för utemiljön väljs³⁵⁾ - kanske insatser av kategorin prydnads-trädgård väljs. Detta påverkar i sin tur skötselkostnaderna som blir höga. Fördelen med denna strategi är att de boendes önskemål kan komma till uttryck i miljöförbättringen med möjligheter till en högre användbarhet och en mer tilltalande miljö som

följd. Framför allt är möjligheterna stora för variation.³⁶⁾
 Dessutom torde de boende tendera att uppleva resultatet positivt om de medverkat i utformningen av denna.³⁷⁾

Risken med expertstrategin är att användbarheten (sett ur boendeperspektiv) inte ökar i tillräcklig utsträckning eftersom boendesynpunkter vid denna strategi inte kommer att beaktas. Miljöupprustningen kan också av de boende komma att upplevas som ett "projektörens eller förvaltarens påfund över huvudet" på de boende. Benägenheten att acceptera en eventuellt högre hyresnivå (på grund av högre kostnader) kan då vara låg.

Diskussionen om expert- kontra lekmanstrategi är ytterst en fråga om vem vi anser vara "de största experterna" på användning av boendemiljön - de professionella experterna eller de boende.

Tidsram

En annan fråga är hur lång tid hela förändringsprocessen får ta i anspråk. En långt utdragen process ger möjligheter till fler boendemöten (projekterings- och anläggningsfaserna) där fler boendesynpunkter kan komma fram, vilket bör leda till en mer genomarbetad plan "idéerna får tid att växa fram". Detta bör leda till högre användbarhet och eventuellt också en vackrare miljö. Å andra sidan blir utgifterna för projektering och eventuellt anläggning större, vilket förorsakar ökade kapitalkostnader.

Projektering under pressade tidsplaner, som exempelvis då reglerna för utnyttjande av statliga miljöbidrag ändrats, kan leda till mindre väl genomarbetade miljölösningar där boendesynpunkter ges mindre utrymme.

"Flera försök till boendeinflytande har stupat på olämpligt tillvägagångssätt, men lika vanligt är att fastighetsägare eller konsulten har för bråttom. Dels kan man inte räkna med omedelbart gensvar från de boende, dels är det viktigt att de får tid på sig att sätta sig in i problem och förslag, diskutera ihop sig och komma överens om lämpliga åtgärder. Det är också vanligt att de boende inte kan ta ställning till en helhetslösning på en gång, utan vill pröva sig fram stegvis innan de bestämmer sig för att gå vidare. De boende måste få arbeta i den takt de orkar med."³⁸⁾

Koordinator

I alla former av projekt är det viktigt med en person som ansvarar för och har överblick över projektets olika delar.³⁹⁾ Detta innebär i miljöupprustningar att någon person måste kunna insatserna i alla dess delar och följa projektet genom alla dess faser. Den person som ofta fått denna roll - och ofta varit bäst lämpad för den - är projektören. Problemet är dock att projektören ofta lämnar projektet under etableringsfasen och i en del fall redan under anläggningsfasen.

I de större bostadsföretagen finns det ofta den kompetens som kvs för koordinatorrollen. Detta är en god förutsättning efter-

som en person då kan följa projektet genom alla dess faser från förvaltning, genom initiering - projektering - handläggning - anläggning - etablering och åter till den nya förvaltningsituationen. I mindre bostadsföretag saknas ofta denna kompetens och

I det fall där koordinator saknas finns risk för glapp i projektet, framför allt mellan olika faser, initiativtagarnas synpunkter förs inte vidare till projekteringen, projektörens intentioner förs inte vidare till anläggning, etablering eller förvaltning, anläggarens skötselplaner förs inte vidare till etablerings- och förvaltningsfaserna, etc. Dessa glapp kan påverka användbarheten och de estetiska värdena i negativ riktning eller förorsaka höga skötselkostnader.

Initiering

Initiativtagare

Vem som tar initiativ till en miljöupprustning har stor betydelse. En boendeinitierad upprustning ger större intresse för och en mera aktiv boendemedverkan. Detta är en god start om man eftersträvar en lekmanstrategi. Det är lättare att engagera de boende om de själva uppmärksammat bristerna i boendemiljön.⁴⁰⁾ Vi kan således förvänta större delaktighet och större interaktionseffekter vid en boendeinitierad upprustning.

Ju längre från de boende initiativet till upprustningen kommer desto svårare blir det att engagera dem. En förvaltarinitierad upprustning kan ofta mötas med skepticism - "vi har det väl bra som vi har det".

"Problemet är större om initiativet till miljöförbättringen kommer från fastighetsägaren och de boende verkar ointresserade och skeptiska."⁴¹⁾

I en del fall har projektören initierat miljöupprustningen som ett led i sin marknadsföring. Här har projektören ofta skapat engagemang från både förvaltaren och de boende. Det förefaller dock som om detta engagemang - åtminstone från förvaltersidan - varit betingad av att de statliga miljöbidragen ingått som en väsentlig byggsten i det förslag projektören presenterat.

Information

Om miljöupprustningen inte är boendeinitierad måste de boende informeras och engageras förutsatt att man eftersträvar en lekmanstrategi.⁴²⁾ Information kan lämnas på olika sätt. Man kan välja en enkelriktad information som får prägeln av en kungörelse eller ett dubbelriktat informationsutbyte. Vilken typ som ger störst engagemang behöver knappast nämnas. Viktigt är att den information som ges får en pedagogisk framtoning.

Val av projektör

Val av projektör är viktigt eftersom man genom detta val också i vid mening avgör vilken typ av utemiljö som man ska skapa. Projektörer tillägnar sig efterhand ett rutinbeteende (en reper-

toire av utemiljöer) som återspeglar sig i den utemiljö som han/hon skapar. Genom att välja en viss projektör får vi en planestetisk miljö, en annan projektör ger en byggd miljö, en tredje ger en vegetationsrik miljö, en fjärde ger naturlika planteringar, en femte ger en förvaltningsvänlig miljö och en sjätte ger en exotiskt präglad miljö. Kategorierna av insatser begränsas således genom valet av projektör.⁴³⁾

Projektering

Under projekteringsfasen blir projektören (eller konsulten) huvudaktören. Vid en expertstrategi blir han/hon den ende aktören av betydelse. Vid en lekmanstrategi blir projektörens uppgift att samla synpunkter från olika intressenter och låta dem utgöra grunden för en plan över miljön. Boendes kunskaper om användning och estetiska önskemål⁴⁴⁾, förvaltarens ekonomiska restriktioner vad gäller anläggnings- och förvaltningsutgifter och skötselpersonalens synpunkter på skötsel ska tillsammans med projektörens egna professionella kunskaper om funktionella lösningar och gestaltning sammanfogas till en lösning för utemiljön.

Ett bortseende från någon av dessa aspekter kommer att leda till negativa effekter i någon mening:

Om man bortser ifrån	kan detta leda till
Boendes kunskaper om hur miljön används eller ska användas	lägre användbarhet ur boendeperspektiv
Boendes estetiska värden	lägre estetiska värden ur boendeperspektiv
Förvaltarens kostnadsram för anläggningen	högre kapitalkostnader
Förvaltarens och skötselpersonalens skötselsynpunkter	högre skötselkostnader
Projektörens kunskaper om funktionella lösningar	lägre användbarhet ur professionellt perspektiv
Projektörens kunskaper om gestaltning	lägre estetiska värden ur professionellt perspektiv

En aktiv boendemedverkan ger således kunskap om användning och tillräcklig tid för projektering ger möjlighet för anpassning till boendeönskemål, vilket bör resultera i större användbarhet (ur boendeperspektiv).

Medverkan av skötselpersonal ger dels projektören större möjligheter att ta hänsyn till personalens speciella synpunkter och dels möjligheter för skötselpersonalen att förstå intentionerna med planen. Detta bör resultera i en anpassad skötsel och lägre skötselkostnader.

Handläggning

Hur handläggningen sker har betydelse för de fysiska effekterna, användbarhet och estetiska värden.

Speciellt viktigt är hur den kommunala granskningen av miljöupp-
rustningsärenden sker. Här finns stora skillnader mellan olika
kommuner. En form av granskning - vi kallar den formell gransk-
ning - tar sikte på att granska att ansökan uppfyller de formel-
la krav som finns, exempelvis uppgifter om omflyttningsfrekvens
och andel outhyrda lägenheter samt intyg om boendesamråd. Gransk-
ningen inskränks här till att avgöra om bostadsområdet är berätti-
gigt till statliga bidrag och lån. En ambitiösare form av
granskning - kvalitetsgranskning - tar sikte på att dessutom syna
de föreslagna insatserna ur kvalitetssynpunkt, exempelvis klimat-
aspekter, rumsbildning och växtval.

En kvalitetsgranskning kan tillföra miljön nya kvaliteter som
ger en bättre användbarhet. Kvalitetsgranskningen är också en
styrka för den förvaltaren som saknar kompetens på området. En
formell granskning i detta fall kan leda förvaltaren i händerna
på projektören - på gott och ont.

Anläggning

Två krav ställs på en bra anläggare: flexibilitet och kompetens.
Flexibilitet behövs för att kunna visa öppenhet mot boendekrav
som tillkommer under anläggningskedet. Det är ofta först under
detta skede när miljön börjar växa upp i fullskala som de boende
förmår att formulera sina synpunkter. En öppenhet gentemot des-
sa krav kan tillföra miljön ytterligare kvaliteter (högre använd-
barhet och estetiska värden). På samma sätt kan skötselpersona-
lens synpunkter också beaktas (effekter på skötselkostnader).

Kompetens behövs inom olika områden som markteknik, byggande,
jordbehandling och växthantering. En brist på sådan kompetens
eller oseriöst anläggningsarbete (t.ex slarv, fusk med trädgro-
par och växtmaterial och tekniska felaktigheter) kan försämra
användbarheten och de estetiska värdena men skötsel och under-
håll kan också bli mera betungande (effekter på skötselkostna-
der).

Boendemedverkan

Boendemedverkan kan ske i olika grad från synpunkter på anlägg-
ningsarbetet till direkt medverkan i anläggningsarbetet. En form
av medverkan är genom att man anordnar planteringsdagar där de
boende får hjälpa till med planteringen av växter. Dessa plante-
ringsdagar kan både ha positiva och negativa effekter - positiva
genom att de skapar intresse och varsamhet om miljön och negati-
va genom att det finns risk för att växterna inte etablerar sig,
vilket kräver stora kompletteringsplanteringar. Om plantering
med hjälp av de boende ska göras bör den begränsas till växter
som inte är ömtåliga för lekmanmässig hantering. De "svårare"
växterna bör lämnas till fackmannen.

Boendemedverkan vid besiktning kan vara positivt. "De boende är
ofta de bästa kontrollanterna." Boendesynpunkter i detta skede

kan ge marginella effekter i form av användbarhet och estetiska värden.

Projektörmedverkan

Projektörens medverkan i anläggningsfasen är positivt eftersom oklarheter i planeringen kan förklaras, omöjligheter i planen kan rättas till, etc (se diskussion om koordinator!).

Etablering

Då vi når etableringsfasen står den nya utemiljöanläggningen endast delvis färdig. Den byggda miljön, utrustningen, är komplett medan växterna endast har planterats. För vegetationsdelen i utemiljöanläggningen återstår dels att etablera sig och dels att uppnå full skala. För att växterna ska etablera sig krävs en god etableringsskötsel. Fullskalestorlek nås först under förvaltningskedet (2 - 15 år efter plantering).

Etableringsskötsel

Skötseln under etableringsfasen kan i princip utföras av anläggare, förvaltare och/eller de boende. Fördelen med anläggarskötsel är att garanti för växternas etablering kan erhållas. Nackdelen är att anläggningsutgifterna stiger (etableringsskötsel ingår i anbudet). Det kan till viss del vara onödiga merkostnader eftersom etableringsskötsel innefattar också enklare skötsel, som t.ex. ogräsbekämpning, gräsklippning och kanthuggning, vilka inte kräver någon yrkeskunskap. Vid anläggarskötsel kan också svårigheter uppstå vid överlämnandet av skötseln till förvaltaren vid garantitidens slut.

Vid förvaltarskötsel kommer anläggningsutgifterna att bli lägre och skötselkostnaderna behöver förmodligen inte stiga i motsvarande mån eftersom etableringsskötseln kan utföras dels genom ett effektivare utnyttjande av den ordinarie förvaltningspersonalen och dels genom tillfälliga anställningar (exempelvis lovlediga skolungdomar). Å andra sidan krävs trädgårdskunskaper hos förvaltningspersonalen.

Boendskötsel är helt beroende på intresset och kunskaperna bland de boende.

En framgångsformel är kanske att överlämna den svåra skötseln (exempelvis beskärning och klippning av träd och buskar) till anläggaren eller annan utomstående fackman medan ordinarie fastighetsskötare eller de boende tar hand om den enklare skötseln.

Skötselplan

Oavsett vem som har ansvaret för etableringsskötseln kan en skötselplan vara ett sätt att föra över intentioner och kunskaper till den som ska utföra skötseln. Om projektören upprättar skötselplanen kan intentionerna med utemiljöanläggningen "byggas in" i denna. Om trädgårdskunniga upprättar den blir den ett instrument att föra över kunskaper till annars trädgårdsokunni-

ga. Skötselplaner kan vara ett sätt att bringa ned skötselkostnader.⁴⁵⁾

Förvaltning

Under förvaltningsfasen återgår utemiljöanläggningen till ett normalläge igen. Det är nu den etablerade anläggningen ska skötas och vidmakthållas vid den utformning som den fått under upprustningsarbetet.

Avlämning

En kritisk tidpunkt är då den nya utemiljöanläggningen ska avlämnas till förvaltaren (under förutsättning att denna inte drivit projektet helt i egen regi). Koordinatorn (oftast projektören) som utgjort "motor" för projektet har då att överföra alla intentioner så att den nya anläggningen inte schangserar omedelbart. En lämplig åtgärd kan vara att utbilda en ny "motor"- en eldsjäl i bostadsområdet - som kan driva underhåll och skötsel av utemiljön.

Skötsel

Även efter det att anläggningen återgott till förvaltarens skötsel är naturligtvis skötseln av stor vikt. Här finns dels den enklare skötseln exempelvis gräsklippning och ogrärensning och dels den mer komplicerade skötseln exempelvis trädbeskärning och buskklippning som kräver mer yrkeskunskaper. Den enklare skötseln är kanske inte så viktig för anläggning fortbestånd men väl så viktigt när det gäller hur den estetiskt upplevs. Många boende har, när utemiljön kommit på tal, klagat på brister i denna enklare skötsel.

Underhåll

För att vidmakthålla den upprustade anläggningen krävs inte endast skötsel utan även underhåll. Det krävt således resurser för komplettera växter som dött, förstörda byggdelar etc och resurser för målning av plank, komplettering av sittplatser etc. Utan detta underhåll finns det risk för att anläggningen efter några år upplevs som mindre tilltalande.

3.6 YTTRE FÖRHÅLLANDEN

3.6.1 Inledning

En analys av yttre förhållanden har som syfte att identifiera möjliga faktorer i den yttre miljön som kan tänkas ha påverkat de faktiskt identifierade effekterna. Yttre förhållanden kan således ge effekter. För att undvika att tillskriva insats- och processfaktorer effekter som de inte haft måste vi kontrollera vilka yttre förhållanden som kan ha varit effektgivande. Vi genomför här således ett försök att isolera miljöförbättringens effekter.

3.6.2 Modell över yttre förhållanden

En grupp av yttre förhållanden som kan vara effektgivande är olika områdeskaraktistika som utgör de **fysiska förutsättningarna** för förändringen av utemiljön:

- husgruppering (gårdstyper)
- garagedäck
- områdesstorlek
- mark, topografi

En annan grupp av yttre förhållanden bland områdeskaraktistika är de **organisatoriska förutsättningarna** för utemiljöförändringen:

- ägarförhållanden
- upplåtelseform
- förvaltarorganisation

3.6.3 Potentiella förklaringsfaktorer vad avser yttre förhållanden

De fysiska förutsättningarna kan sägas utgöra restriktioner för de förändringar som rent fysiskt kan åstadkommas. En viss husgruppering ger förutsättningar för hur en gård kan utformas och bestämmer dessutom till viss del den estetiska upplevelsen för miljön. Garagedäck ger svårigheter vid plantering. Det är kanske svårare att engagera de boende i större områden. Mark och topografiska förhållanden kan både utgöra restriktioner och ge möjligheter till en levande gestaltning.

Organisatoriska förutsättningar påverkar mer förändringsprocessen. Intresset för utemiljön bland de boende borde vara större i bostadsrättsföreningar. Resurserna för miljöförbättringar i form av erfarenhet, möjlighet till större insatser etc borde vara större i allmännyttiga företag. På samma sätt borde en decentraliserad förvaltarorganisation öka möjligheterna för boendemedverkan och boendeflytande.

3.7 MODELLEN KONKRETISERAD

I det tidigare har vi på ett abstrakt sätt i modelltermer diskuterat utvärdering. Då vi ställs i den konkreta situationen att utvärdera ett faktiskt miljöprojekt ställs vi inför problem hur vi ska samla in data och hur vi ska mäta olika effekter och faktorer. Vi måste således översätta den abstrakta modellen till a) konkreta datainsamlingsmetoder och b) konkreta mätinstrument. En sådan diskussion som resulterar i checklistor och frågeguider sker i Appendix 1. Eventuella användare av modellen hänvisas dit.

KAPITEL 4 ILLUSTRATIONER AV ENKEL MODELL

4.1 INLEDNING

Den utvärdering som vi gick igenom i föregående kapitel är mycket resurskrävande. I gengäld ger den ett tillräckligt underlag för att man ska kunna uttala sig om en genomförd miljöupprustning både vad gäller om den är framgång/misslyckande och vad gäller möjliga förklaringar till detta resultat. Denna utvärdering bär karaktären av ett ideal som skulle kunna genomföras om alla förutsättningar - resurser och datakällor - är godartade.

Det är emellertid sällan - eller aldrig - som förutsättningarna är helt godartade. Tvärtom kännetecknas utvärderingssituationen ofta av resursbrist och svårigheter att få tag på material och intervjupersoner. Idealet kommer därför aldrig att kunna uppnås. Men även om det praktiskt möjliga sätter gränser för utvärdering kan det ideala tjäna som målsättning som man som utvärderare kan sträva mot för att göra det bästa av det praktiskt möjliga.

Även vi har haft problem i djupstudien då det gällde att applicera våra utvärderingsmodeller. Problemen har bestått i att göra den omfattande genomgången av de miljöupprustade områdena dels vad gäller att erhålla de omfattande data som modellen implicerar och dels att få vårt projekts resurser att räcka till.

Våra följande fall är därför inte fullständiga i den mening att varje fall täcker in utvärderingsmodellernas samtliga delar. Detta hade i och för sig varit önskvärt men det är inte nödvändigt för det syfte som vi har med fallbeskrivningarna - att illustrera utvärderingsmodellernas olika delar och hur dessa kan fogas samman i utvärderingsarbetet. Dessutom ger fallen, även om de inte är fullständiga, en bild av hur modellerna fungerar och deras innehåll.

De fortsatta beskrivningarna, liksom rubrikerna, anknyter till modellerna presenterade i kap 3.

4.2 BESKRIVNING AV LUSSEBÄCKEN

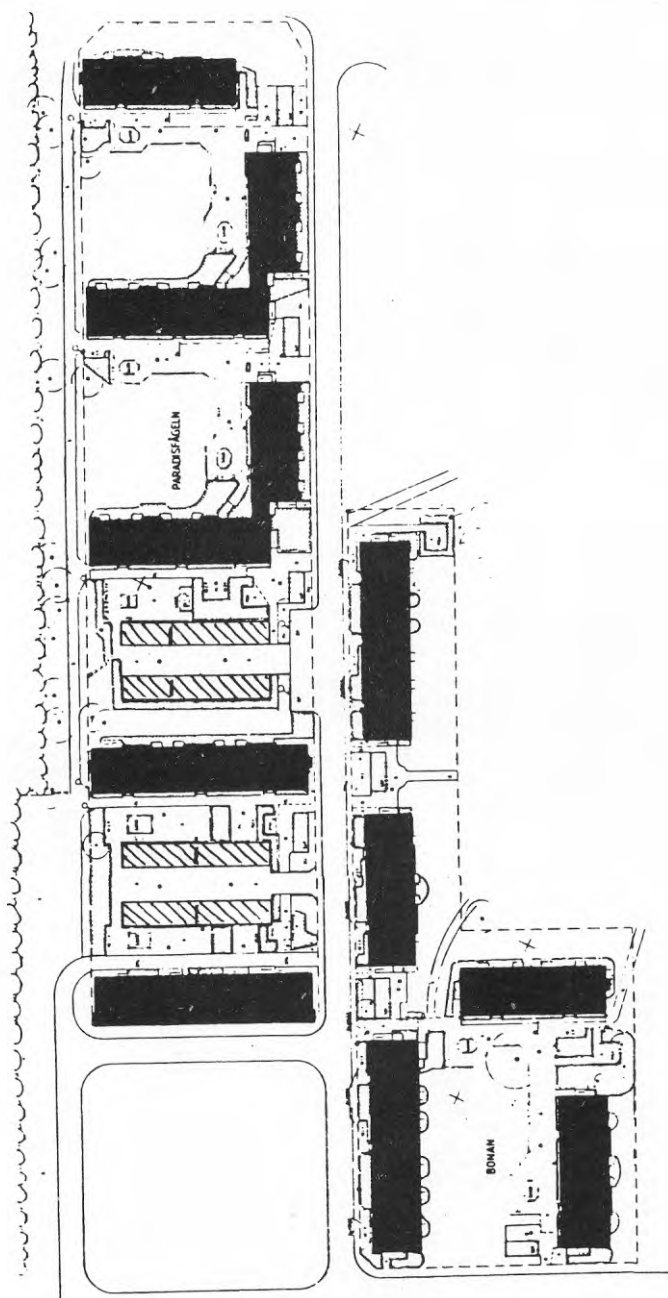
4.2.1 Bostadsområdet

Lussebäcken består av 410 lägenheter fördelade på fyra kvarter. Bebyggelsen, 23 stycken trevånings lamellhus, uppfördes under 1950-51. Alla hus saknar hiss.

De största lägenheterna inom området består av 2 1/2 rum och kök. Följaktligen finns det inte stora barnfamiljer inom området.

Området är omgärdat av stora vägar, Landskronavägen, Rusthållsgatan, Planteringsvägen och Hästhagsvägen. Dessa utgör barriärer som försvårar kontakten med skolor, idrottsplats, grönområden och affärer. Brunnbäcksgatan, som är enkelriktad, delar området i nordsydlig riktning.

Inom kvarteren finns tre typer av gårdar (Se fig 4.1!) Sex



Figur 4.1: Lussebäcken före miljöförbättring (del av området)

delvis kringbyggda gårdar, hus på tre sidor av den rektangulära gården. Två av huskropparna är ihopbyggda och ett är fristående. Två av huskropparna har sina entréer mot nästa gård. Gården kan därför sägas vara både bak- och framsida för husen. Fyra gårdar består av två parallella huskroppar som bildar en rektangulär gård öppen åt två håll. På en gård har båda husen sina entréer från gårdssidan, på de övriga har bara ett av husen sina entréer från gårdssidan. Gemensamt för alla fyra gårdarna är att två garagehus finns mitt på gården, parallellt med husen och nästan lika långa som dessa. Gårdsrummet blir följdaktligen mycket smalt.

Den tredje typen av gård är egentligen ingen gård utan består av en huskropp som ligger parallellt med Brunnbäcksgatan. Entrésidan är mot gatan och består endast av en zon på ca tre meter. På baksidan av huset finns privata uteplatser som gränsar mot kommunal parkmark.

4.2.2 Effektanalys

Fysiska effekter

En strukturerad genomgång av förändring av användbarhet och estetiska värden byggande på Schlyters (1985) kriterielista redovisas i Appendix 2.

Användbarhet

Funktioner

Gårdarna inom området har olika rumsliga egenskaper och förutsättningar. Det finns tre typer av gårdar. Sex **delvis kringbyggda gårdar** med hus på tre sidor av den rektangulära gården. Fyra gårdar består av två parallella huskroppar som bildar en rektangulär gård öppen **åt två håll**. Större delen av gården upptas av två garagebyggnader som är placerade parallellt med huskropparna. Tre hus ligger längs Brunnbäcksgatan, angöringsgatan, och har egentligen inga gårdar; endast ca tre meters förgårdsmark och privata uteplatser på gårdens baksida.

Sittplatser finns på gårdarna nästan uteslutande i samband med lektyr, främst sandlådor.

Alla bänkar har plank som stöd i ryggen och i de flesta fall även planteringar. På många av gårdarna finns även en pergola med sittplatser. Det finns enstaka bänkar, bänkar med bord, och bänkar i vinkel mot varandra och med bord, vilket medför att flera personer kan sitta tillsammans och prata, fika eller äta. På två av gårdarna finns dessutom grill i samband med sittplatsen.

Det finns inga bänkar vid entréer eller längs gångvägar.



Lussebäcken - Sittplatser vid en pergola

Gårdarna är fria från biltrafik, men bilar kan köra in till entréerna för i- och urlastning. Sophämtning sker från sophuset alldeles vid ingången till gården.

Gårdarnas utformning är likartad. En lekyta med sittplatser finns på varje gård. Lekytan består av en sandlåda med bakbord, lekstuga eller liknande. En gungställning med två gungor finns på fem av gårdarna. På de flesta gårdarna finns klätterställningar, för övrigt finns inga stora möjligheter att klättra och klänka.

Asfalt och betongplattor är olika typer av hårdgjorda ytor. Ytorna runt sitt- och lekplats är plattbelagda och gångvägen längs husen är asfalterad, ibland med en fris av betongplattor. De hårdgjorda ytorna räcker till för små barn att cykla runt med trehjulingar och den allra första tiden att cykla med två hjulig cykel. Sedan söker sig nog barnen ut på gångvägen nordost om området längs Landskronavägen eller ut på gatan.

Mindre och plana gräsytor finns på gårdarna. En större gräsplan för fotboll, midsommarfester o.dyl finns på den kommunala parkmarken inom området. På en gård finns en landhockeybana.

Lös utrustning för konstruktiv lek, eller plats för att förvara sådant material, finns inte på gårdarna.

För vinterlek finns heller ingenting. En stor backe som kan användas vid skid- och pulkaåkning finns på den kommunala parkmarken.

Växtmaterialet runt lekytorna är varierande, både barr och lövfällande buskar. Några arter tål att brytas och att användas som lekmaterial medan andra är mer känsliga. Framför allt är buskagen smala, oftast inte bredare än två meter. Det kommer

inte att bli så stora volymer att gå in och gömma sig i eller leka i. Planteringarna är mer av prydnadskaraktär.

Gårdarna är **inte så öppna** som tidigare utan är via vegetation eller plank uppdelade i mindre rum. De gräs- eller buskklädda ytorna dominerar gårdarna. De hårdgjorda ytorna utgöres av asfaltgångar längs husliven och plattytorna vid sittplatsen och lekytan.

Träd- och buskvalet är **varierat**. Allt från rosplanteringar vid entréerna till blandplanteringar av naturlig karaktär mot Landskronavägen.

Gårdarna utgör nog inget hinder för handikappade, rullstolsbundna. Det finns inga stora nivåskillnader. Husen är inte handikappanpassade, de saknar hiss.

Alla lägenheter på bottenplan har uteplatser, med undantag för några av husen runt torget. En trappa från balkongen leder ner till markytan. Plank finns som avgränsning mellan uteplatserna och häckar avgränsar mot gården. Uteplatserna är ca 30 kvm och här kan lägenhetsinnehavaren odla och/eller ha en uteplats. För övrigt finns inga odlingsmöjligheter inom området.

Några möjligheter till att arbeta ute finns inte. (Ex.vis redskapsbod med el- och vattenuttag). En piskplats finns på varje gård.

Någon större samlingsplats för utomhusfester o.dyl finns inte inom tomtmark. Men på kommunal mark finns torget och parken där möjligheter finns för större sammankomster.

De flesta gårdarna har lekplatser och sittmöjligheter med morgonsol och med sol mitt på dagen, vissa bänkar finns med eftermiddagssol. Sittplatserna är skyddade med plank eller pergolor vilket ger vindskydd för vissa vindar. Skydd för regn och snö saknas.

Något bullerskydd mot den starkt trafikerade Landskronavägen har inte utförts, exempelvis i form av plank eller skyddsplanteringar.

Brunnbäcksgatan är enkelriktad och går genom hela området. Den långa fria sikten inbjuder till högre hastigheter än vad som är tillåtet.

Planer finns på att placera garagehusen mot Landskronavägen och bygga upp en bullervall eller liknande bakom dessa. Vidare finns också planer på att plantera träd, minska Brunnbäcksgatans bredd och ändra beläggning på några ställen och på så sätt få ner bilarnas hastighet.

Det finns egentligen ingenting i utemiljöns utformning som underlättar orientering inom området. Däremot är gatunamn och husnummer tydligt skyltade vid entréerna till varje gård, det är inga problem att hitta.

Funktioner - intervjuer

De flesta boende tycker att det har blivit bättre med **sittplatser** och **lekmöjligheter** för barn. Några av de äldre boende tycker att för stor yta av gården upptas av lek, eftersom det för närvarande bor få barn inom området. En del tycker att det blivit mer växtlighet, andra tycker att det har blivit mindre. (Antagligen beroende på att planteringarna ännu inte har slutit sig och vuxit till någon volym).



Lussebäcken - Små krypin och lekställen för barn

Nästan samtliga tillfrågade tycker inte att det har blivit någon förändring beträffande trafiken, andelen hårdgjorda ytor, handikappanpassningen, mattpiskning. De har heller inte sett dessa frågor som något problem.

Möjligheten att odla (förutom på uteplatserna), torka tvätt ute, tvätta bilar, utrymmen för fester på gårdarna har inte funnits innan miljöförbättringen eller nu efteråt.

Av de tillfrågade som har svarat att de använder sittplatser tycker de flesta att dessa har blivit **mer vindskyddade**. Sittplatserna är ungefär lika soliga som innan men det är ont om sittplatser i skugga.

Det har inte blivit någon förändring av buller och luftföroreningar. "Vi är så vana vid trafiken på Landskronavägen att vi inte tänker på den". (Trafikmängden på Landskronavägen uppgår till 12000 fordon/dygn. 70 km/tim och stor andel tung trafik ger påtagliga bullerstörningar).

De intervjuade tycker inte att det har blivit någon skillnad i säkerheten att vistas i området. (Ingen har heller påtalat detta som något problem).

Det har varken blivit lättare eller svårare att orientera sig inom området. Man tittar på skyltningen, gatunamn och husnummer, vid ingången till gården. Ingen har nämnt något om utformningen av utemiljön som skulle göra det lättare att hitta.

Det har inte skett någon förändring beträffande parkeringsplatser. Däremot har **cykelparkeringen förbättrats**. Det finns nu låsbara cykelbås i samma byggnad som sophusen. De boende slipper nu låsa in cyklarna i källaren.

Bara ca 1/5 av de tillfrågade säger att de använder gården mera efter miljöförbättringen. De använder gården till att sitta ute på bänkarna och barnen för att leka. Däremot anser man att andra boende på gården använder gården mer. Ca 3/5 av de tillfrågade tycker att gården används mer nu av föräldrar med små barn, dagmammor med barn och av barn ensamma.



Lussebacken - Eftermiddagsfika vid sandlådan

Estetiska värden

Gårdarna är mer småskaligt utformade nu än innan miljöförbättringen. Flera olika "rum" finns, skyddade sittplatser och gräsytor delvis kringgårdade av buskage.

Växtmaterialet uppvisar en **variation**, från rosplantering vid entréer och sittplatser till blandplantering av naturlig karaktär.

Variationen mellan gårdarna är inte stor, samma tema upprepar sig på varje gård. Dominerande, speciellt under vinterhalvåret, är de svartlaserade plank och pergolor som finns vid sitt- och

lekplatser och som finns som avdelare mellan de privata uteplatserna.

Gårdens utformning är ganska detaljerad, dvs uppdelad på flera mindre planteringsytor, gräsytor.

Utemiljöns utformning ger **inte** någon anknytning **bakåt** i tiden, till 50-talet då husen är byggda. Miljön ser helt nygjord ut och skiljer sig inte från utemiljön vid 60-70-tals bostadsområden som har miljöförbättrats.

Estetiska värden - intervjuer

De flesta tycker att gårdarna har blivit mer **trivsamma** och mer **varierade** och är i stort sett nöjda med utformningen. Ungefär hälften av de tillfrågade tycker att gården har blivit mindre öppen och ödselig. De tycker inte att utemiljön ger intryck av tradition och tycker inte heller att deras gård avviker från de andra gårdarna.

Skötsel

Skötseln har blivit mer varierad än före miljöförbättringen. Beträffande växtmaterialet fanns innan endast ett fåtal arter buskar. Nu finns en mycket större variation av arter, rosor, blommande buskar, barrväxter, fler träd mm vilka kräver mer kunskap om skötsel.

Det har tillkommit mer utrustning, klätterställningar, lekhus, bakbord mm som kräver underhåll. Vidare finns nu laserade plank och pergolor på varje gård samt plank vid alla uteplatser som kommer att kräva målning efter ett visst antal år.

Det tar betydligt längre tid att sköta gårdarna under etableringsstadiet, innan buskytorna har slutit sig. Många av planteringarna har ännu, hösten 1986, inte slutit sig.

Hälsingborgshem använder inte kemisk bekämpning av ogräs utan all rensning sker manuellt. Det innebär ett stort arbete de första åren. På Lussebäcken har skötselpersonalen inte hunnit hålla efter ogräset som de önskat.

Hälsingborgshem har ett arbetslag för den löpande skötseln av Lussebäcken. För de arbetsmoment som kräver mer yrkeskunskap, exempelvis beskärning av träd och buskar, finns en stab av fackfolk, ca 10 välutbildade personer, som sköter sådana arbetsmoment inom hela Hälsingborgshems bostadsbestånd.

Hälsingborgshems trädgårdsmästare tror inte att Lussebäcken efter etableringsstadiet kommer att kräva mer skötselinsatser än innan miljöförbättringen.

Ett stort skötselproblem nu är de små gräsmattorna vid uteplatserna som Hälsingborgshem sköter. De kräver stora skötselinsatser och är kostsamt och beror enligt trädgårdsmästaren på en miss i planeringen. 55 stycken av hyresgästerna vill inte ha en privat uteplats men förberedelser är gjorda ifall nästa hyresgäst önskar uteplats, dvs planket är byggt, häcken planterad och

en gräsmatta är anlagd. Skötselpersonalen kommer inte åt att klippa dessa gräsmattor med sina maskiner utan får gå med en handgräsklippare och klippa 55 små gräsmattor.

Ekonomiska effekter

Kapitalkostnader

Totalsumman av gårdsuprustningen är 3 796 000 kr, varav projekteringskostnader 105 000 kr och slutlig kostnad för anläggning 2 607 000 kr.

Alla kostnader är godkända av länsbostadsnämnden och har finansierats med statliga ombyggnadslån. Räntesatsen på dessa lån är första året 2,35 % och ökar med 0,25 % per år. I praktiken blir räntan lägre de första åren på grund av räntebidrag. Amorteringstiden är 25 år.

Skötselkostnader

Det har inte gjorts några beräkningar av förändrade skötselkostnader. Några uppgifter på skötselkostnader före respektive efter miljöförbättringen går inte att få fram då Hälsingborgshems redovisning inte är så detaljerad.

Skötselkostnaderna har klart ökat nu under etableringsstadiet. Trädgårdsmästaren tror att området sedan inte kommer att kräva så mycket större skötselinsatser än innan miljöförbättringen.

Hyresnivå

Hälsingborgshem kan inte särskilja hur stor del av hyreshöjningen som beror på ombyggnad av husen och ombyggnad av utemiljön. Den största delen av hyreshöjningen beror på ombyggnad av husen.

Hyran per kvm lägenhetsyta.

<u>1982</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>
165.31	184.89	239.38

4.2.3 Målanalys

Önskvärda effekter för de boende

Det är svårt att några år efteråt vid intervjuer få fram vilka önskemål de boende hade innan miljöförbättringen. Många svarade

att de inte hade några önskemål, eller att det skulle bli som det nu har blivit.

Två har svarat att det inte hade några önskemål, - "de gör ändå som de vill" eller - "ingen lyssnar på mig!"

Av de intervjuade boende som kommer ihåg vad de hade för önskemål förekommer dessa svar:

* Få ett grönt område, fler vackra blommande buskar

* Förbättra lekmöjligheterna

* Få en egen uteplats.

Önskvärda effekter för skötselpersonalen

Skötselpersonalen hade synpunkter på framkomlighet. Att det inte skulle vara för skarpa hörn, tillräckligt utrymme för gräsklippare o.dyl.

Önskvärda effekter för förvaltaren

Förvaltaren vill

* Vid ombyggnad av husen behålla 50-talets kvalitéer och göra en renovering utan att höja hyrorna för mycket.

* Förtäta området genom att bygga 60 nya lägenheter på delar av den kommunala parkmarken och på så sätt få större lägenheter för barnfamiljer och handikappanpassade lägenheter.

* Flytta parkeringsgaragen från gårdarna och placera dem längs Landskronavägen. Göra en infart från Landskronavägen till torget för att göra affärerna där mer lättillgängliga för kunder med bil.

Önskvärda effekter för projektören

Projektörens ambition var att göra varje gård mer intim och rumsligt **avgränsa** den mer, samt att öka vegetationsinnehållet.

4.2.4 Insatsanalys

Fysiska insatser

Varje gård har kompletterats med en lekplats för barn; sandlåda, lekhus och klätterställningar eller gungor. Sittplatser med plank eller pergola finns i samband med lekplatsen. Beläggningsen vid lekplatsen utgörs av betongplattor. Entrégångarna längs

husfasaderna är belagda med asfalt och på vissa gårdar med en fris av betongplattor.

Gårdarna har slutits och mindre rum har bildats med hjälp av vegetation. Träd- och buskvalet är varierat, från rosor vid entréer och sittplatsen till planteringar av naturlig karaktär mot Landskronavägen.



Lussebäcken - Gårdarna har en varierad vegetation

De flesta lägenheter på bottenvåningen har fått uteplatser. En trappa från balkongen leder ner till uteplatsen. Mellan uteplatserna står svartlaserade plank och som avgränsning mot gården har häckar planterats. Varje uteplats är ca 30 kvm.

Sophusen är renoverade och delvis iordningställda som cykelgarage.

En landhockeybana finns på en av gårdarna.

Ekonomiska insatser

Se Ekonomiska effekter!

4.2.5 Processanalys

Beskrivning av processen

Initiering

- * Husen är över 30 år gamla och är i stort behov av renovering.
- * Förhandlingar förs mellan Hälsingborgshem och hyresgästföreningen om husrenoveringen och om hyreshöjningen i samband med detta.
- Hälsingborgshem sökte inget byggnadslov för ombyggnaden. Arbetet klassades som en reparation av ett slitet område. Man kunde på så sätt kringgå granskningsförfarandet där mer övergripande strukturer skulle beaktats. Som t ex installation av hiss i husen, flytta garagen från gårdarna, bygga större lägenheter och lägenheter som är handikappanpassade.
- * Renoveringen av husen startar. Gårdarna kommer att grävas upp för att lägga nya ledningar. Nu aktualiseras frågan om hur man ska återställa gårdarna.
- * Beslut om att gårdarna ska miljöförbättras.
- * En projektör anlitas.
- * Boendemöte för hela Lussebäcken, mars 83 med information om gårdsupprustningen. En arbetsgrupp på 10-12 personer bildas som tillsammans med projektören har möten.

Projektering

- * Projektören gör sedvanlig inventering och analys av området och skissar fram förslag som arbetsgruppen tar del av.
- * Arbetsgruppen och projektören träffas ca 5 gånger under en tvåmånadersperiod.
- * Ansökningshandlingar tas fram till 30/6-83.

Handläggning

- * Granskning av kommunens förmedlingsorgan.
- * Ansökan till länsbostadsnämnden om miljöförbättringsbidrag och lån.
- * Avslag från länsbostadsnämnden som ser miljöupprustningen som en ombyggnad i samband med att husen renoveras.

* Ansökan istället om statliga ombyggnadslån för att finansiera ombyggnaden.

* Lån beviljas av länsbostadsnämnden.

Anläggning

* Arbetet går ut på anbud och en entreprenör upphandlas.

* Gårdarna byggs om under 1983-1984 och följer i stort ombyggnaden av husen.

* Ingen boendemedverkan via planteringsdag eller liknande.

* Byggmöten under tiden. Inga stora förändrings- eller tilläggsarbeten tillkommer

* Kontroll under byggtiden av Hälsingborgshems trädgårdsmästare.

* Slutbesiktning.

Etablering

* Hälsingborgshem sköter området under garantitiden.

* Etableringsskötsel, mest ogräsrensning och gräsklippning.

* Garantibesiktning hösten 86. Viss del av växtmaterialet har dött bl.a på grund av två hårda vintrar, svårigheter med att hinna rensa bort ogräset, en stressig tidsplanering - vissa planteringar har kanske utförts för sent på hösten (enligt trädgårdsmästaren).

Förvaltning

* Skötseln kommer att handhas av Hälsingborgshem. De har ett skötsellag stationerat på Lussebäcken. Kommer från 1987-01-01 att ha ett områdeskontor på Lussebäcken. Området omfattar Lussebäcken och ytterligare två kvarter. De kommer att få en egen budget och egen redovisning, vilket på sikt kommer att medföra större medbestämmande för de boende.

Potentiella förklaringsfaktorer

Övergripande överväganden

a) Strategi

Huvudansvaret för miljöförbättringen har AB Hälsingborgshem haft. Ett ramprogram utarbetas av en projekteringsingenjör över de områden som är i behov av miljöförbättring. Det sker i samarbete med en låneingenjör som gör de ekonomiska beräkningarna,

söker lån och bidrag, har kontakt med länsbostadsnämnden. Hälsingborgshem anlitar en projektör för att projektera området. Konsulten handhar boendemötena och en boendeinflytandekonsulent sköter informationen mellan Hälsingborgshem och kontaktkommittén.

Hur delaktiga de boende har varit i planläggningen är svårt att säga. Miljöförbättringen inleddes med ett möte för hela Lussebäcken då ca 40-50 personer kom. Där valdes en arbetsgrupp på 12 personer som arbetade vidare med miljöförbättringen. Fem möten hölls under ca två månaders tid med projektören. Det var enligt projektören inga problem för de boende att förstå planerna och arbetsgruppen hade heller inga problem att få igenom sina förslag.

Delaktigheten bland de boende var inte lika aktiv här som på andra områden som har miljöförbättrats, anser boendeinflytandekonsulten. Det kan bero på en "projekttrötthet". Först information, möten och samråd om ombyggnad av sophusen. Sedan om renoveringen av lägenheterna vilket engagerade de flesta boende på ett direkt sätt. Och sist möten om förändring av gårdarna.

Under anläggningstiden kom inga förslag på ändringar eller tillägg från de boende.

b) Tidsram

Under hösten 1982 började ombyggnaden av sophusen. Sedan startade renoveringen av lägenheterna. I mars 1983 var det första informationsmötet om miljöupprustningen. Boendemöten hölls där efter under en tvåmånadersperiod med en arbetsgrupp. Situationsplanerna är daterade 1983-05-20. Ansökningshandlingarna till länsbostadsnämnden lämnades in till 1983-06-30. Förvaltare, projektör och de boende tycker att tiden har varit tillräcklig.

c) Koordination

Ansvarig för hela projektet från början till slut har byggnadschefen på Hälsingborgshem varit.

Initiering

a) Initiativtagare

Hälsingborgshem AB är initiativtagare till projektet. Miljöförbättringen är en följd av att husen har renoverats.

b) Information

Informationen har skett via flygblad i brevlådorna, ett informationsmöte för alla boende, via en arbetsgrupp av boende. I vissa frågor har enkäten gått ut till varje enskilt hushåll, exempelvis om privata uteplatser.

c) Val av projektör

Hälsingborgshem AB har valt projektör, de har samarbetet tidigare, känner väl till projektören och har ett gott förtroende för honom.

Projektering

a) Boendemedverkan

Själva projekteringstiden med medverkan av de boende tog ca två månader. Ett första möte med ca 40-50 boende inledde arbetet. Där valdes en arbetsgrupp på 12 personer som sedan hade ca fyra möten med projektören. En speciell enkät gick ut till alla berörda lägenhetsinnehavare angående uteplats.

b) Förvaltarens medverkan

Projekteringsingenjören var med på det inledande informationsmötet. Boendeflyttandekonsulenterna var med på vissa möten.

c) Skötselpersonalens medverkan

Skötselpersonalen fick tillfälle att lämna synpunkter på planerna.

Handläggning

Kommunen har granskat planerna men endast den ekonomiska sidan. Ingen fackgranskning av utemiljön har skett.

Anläggning

a) Flexibilitet

De boende kom inte med några ändringsförslag under anläggningskedet. Skötselpersonalen hade heller inga synpunkter på förändringar.

b) Kompetens

Förvaltaren är nöjd med anläggningsarbetena och tycker att entreprenören har gjort ett bra arbete.

c) Boendemedverkan

De boende medverkade inte i anläggningsskedet.

d) Projektörmedverkan

Projektören var inte direkt inblandad under byggskedet. Som kontrollant fungerade trädgårdsmästaren från Hälsingborgshem. Projektören fungerade dock som rådgivare under byggtiden.

Etablering

Hälsingborgshem har haft hand om etableringsskötseln. Ett arbetslag som är stationerat inom området sköter den enklare skötseln, ogräsbekämpning, gräsklippning mm. Vad gäller arbetsmoment som kräver mer fackkunskap, exempelvis trädbeskäring, så

har Hälsingborgshem ett arbetslag på ca 10 personer som ambulerar runt i de olika bostadsområdena.

Det finns en enkel skötselplan för området. Men den används inte enligt Hälsingborgshems trädgårdsmästare, den är bara en formsak för att komplettera ansökningshandlingarna till länsbostadsnämnden.

Förvaltning

a) Avlämning

Kontaktkommittén arbetar inte aktivt med att driva miljöfrågorna vidare. Någon direkt "eldsjäl" finns inte. K.K koncentrerar nu sin verksamhet på att bygga upp en fritidsverksamhet i de helt nyrenoverade lokalerna vid torget. Lokalerna består av ett stort samlingsrum, ett mindre rum, kök, toaletter, förrådsutrymmen. I lokalerna finns ett piano och en fin musikanläggning. K.K. tar också del av planeringen om kompletteringsbebyggelse på den kommunala parkmarken.

Aktiviteten inom K.K. har inte varit lika stor nu som tidigare beroende på interna motsättningar.

b) Skötseln

Skötseln kommer att fungera på samma sätt som under etableringstiden, se "Etablering".

c) Underhåll

Enligt låneingenjören så finns konton för så väl inre som yttre reparationer samt underhåll av utemiljön. Antagligen blir det enklare att avsätta medel nu när budget och redovisning blir uppdelad på områdesnivå.

4.2.6 Yttre förhållanden

Lussebäcken består av 410 lägenheter fördelade på fyra kvarter. Bebyggelsen, 23 stycken trevånings lamellhus, uppfördes under 1950-51. Alla hus saknar hiss.

De största lägenheterna inom området består av 2 1/2 rum och kök. Följaktligen finns det inte stora barnfamiljer inom området.

Antalet boende i området var 1985-12-31 660 personer fördelade på följande ålderskategorier:

ålder	antal	%
0- 3	26	4,0
4- 9	15	2,5
10-15	18	2,7
16-19	19	2,9
20-24	94	14,2
25-44	185	28,0
45-64	154	23,3
65-69	58	8,8
70-74	38	5,8
75-79	31	4,7
80-84	15	2,3
85-..	6	0,9
0- 6	35	5,3
65-..	148	22,4

Antal hushåll efter antal boende (efter Folk- och bostadsräkningen 1980):

hushållsstorlek (antal boende)	antal hushåll	%
1	178	44,0
2	161	39,8
3	40	9,9
4	23	5,7
5+	3	0,7

	405	

Området är omgärdat av stora vägar, Landskronavägen, Rusthållsgatan, Planteringsvägen och Hästhagsvägen. Dessa utgör barriärer som försvårar kontakten med skolor, idrottsplats, grönområden och affärer. Brunnbäcksgatan, som är enkelriktad, delar området i nordsydlig riktning.

Inom kvarteren finns tre typer av gårdar (se fig 4.1!). Sex delvis kringbyggda gårdar, hus på tre sidor av den rektangulära gården. Två av huskropparna är ihopbyggda och ett är fristående. Två av huskropparna har sina entréer mot nästa gård. Gården kan därför sägas vara både bak- och framsida för husen. Fyra gårdar består av två parallella huskroppar som bildar en rektangulär gård öppen åt två håll. På en gård har båda husen sina entréer från gårdssidan, på de övriga har bara ett av husen sina entréer från gårdssidan. Gemensamt för alla fyra gårdarna är att två garagehus finns mitt på gården, parallellt med husen och nästan lika långa som dessa. Gårdsrummet blir följdaktligen mycket smalt.

Den tredje typen av gård är egentligen ingen gård utan består av en huskropp som ligger parallellt med Brunnbäcksgatan. Entrésidan är mot gatan och består endast av en zon på ca tre

meter. På baksidan av huset finns privata uteplatser som gränsar mot kommunal parkmark.

Marken inom området är i stort sett plan, det finns inga stora nivåskillnader.

Ombyggnaden av utemiljön har skett gårdsvis och har i stort följt renoveringen av husen.

Området ägs och förvaltas av AB Hälsingborgshem, ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag. Upplåtelseformen är hyresrätt.

Hälsingborgshem är inne i en decentraliseringsprocess. From 1987-01-01 kommer det att finnas ett områdeskontor på Lussebacken (fyra kvarter + ytterligare 2 kvarter).

Ett skötselag kommer att finnas inom området. Budget och redovisning kommer även att ske på områdesnivå.

4.3 UTVÄRDERING AV LUSSEBÄCKEN

4.3.1 Inledning

Innan vi gör utvärderingen av miljöförändringen i Lussebäcken ska vi först påminna om att föresituationen endast bedömts med hänsyn till de planer som vi kunnat ta del av. Detta förhållande leder naturligtvis till en viss osäkerhet i uttalandena om hur utemiljön såg ut före förändringen. Eftersituationen har bedömts dels med planerna som grundval och dels den faktiska utformningen.

4.3.2 Effekter

Användbarhet

Professionell utvärdering

Det finns ett antal fysiska effekter som framkommit i vår analys. Vi har använt oss av Schlyters kriterielista för att göra en strukturerad genomgång av effekter på den fysiska miljön. Följande effekter kan vi urskilja:

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

42.31 Finns sittplatser med bänkar vända mot varandra eller i vinkel? med bord? - (+)(+)

Lekmiljö:

42.05 Finns fria, plana markytor av olika material ss gräs, grus, asfalt, i olika storlek? - (+)(+)

42.15 Finns gungor med mjuka sitsar? - + +

42.30 Finns bakbord inne i sandlådan/orna? Finns möjlighet till vatten? - + +

Klimataspekter:

41.17 Finns valfrihet mellan sol o lätt skugga på småbarnslekplatser genom träd el dyl? - (+)(+)

41.18 Finns valfrihet mellan lä och fläktande svalka? finns vindskydd ss växter, plank? - (+)(+)

Säkerhetsaspekter:

41.24 Är småbarnslekplatser/gunglekplatser skyddade mot cyklande/inspringande av hägnad? - + +

Orienteringsaspekter:

41.03 Är markbeläggningen sådan att den underlättar orienteringen, speciellt för synskadade? - (+)(+)

Som vi ser av ovanstående tabell är det begränsade mätbara effekter som framkommit. De positiva effekterna på den fysiska utemiljön består främst i att vi fått bättre sittplatser (möjligheterna till gårdsgemenskap har förbättrats), en bättre lekmiljö, ett bättre klimat samt viss förbättring av säkerhet och orientering. Att lekmiljön förbättrats är inte förvånande eftersom lekmöjligheterna var mycket begränsade före miljöupprustningen.

Dessa är de effekter av miljöförbättringen som vår analys kunnat påvisa. Vi har emellertid också ett antal osäkra punkter i vår analys där det är möjligt att det blivit förbättringar men på

grund av vår dåliga kunskap om utgångsläget kan vi inte påvisa dessa. Låt oss ta ett exempel som visar detta: kriteriet "Är lekredskapen ofarliga i konstruktionen, och är klätterredskapen på mjuk mark?". Efter miljöupprustningen är detta gällande men hur situationen var före har vi ingen uppgift om. Vi kan således ha fått en förbättring på denna punkt (- före och + efter), eller inte fått någon förbättring (+ före och + efter) men eftersom vi nu inte vet föresituationen (? före och + efter) kan vi inte avgöra vilket som är fallet.

Lekmannautvärdering

De boendes synpunkter bekräftar den analys som vi gjort med hjälp av Schlyters kriterielista. De flesta tycker att det blivit bättre både med sittplatser och lekmöjligheter. Beträffande klimataspekterna tycker de boende också att sittplatserna blivit mer vindskyddade. Slutligen har enligt de boende också cykelparkeringen förbättrats. Tilläggas bör att urvalet av intervju-personer varit snedfördelat mot "mammor, dagmammor och pensionärer".

Användning

Enligt intervjuuttalandena tycks gården användas mer nu än tidigare. Även om en ökad användning inte behöver bero på en förbättrad användbarhet indikerar den ökade användningen mot samma resultat som vår analys av användbarheten ovan också gav uttryck för - att gården blivit bättre.

Estetiska värden

Beträffande de estetiska värdena har vi följande påtagliga förändringar:

Variation:

41.06 Varierar arter, storlek, växtsätt, blad och blommors utseende, doft, efter årstider? - + +

Rumslighet:

41.12 Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande? - + +

41.13 Ger avgränsningarna lämplig storlek och proportioner åt rumsbildningarna? - + +

Originalitet:

41.05 Anknyter utformningen i sin karaktär till omgivningen eller omgivande områden? + - -

Miljöns estetiska utformning tycks i viss utsträckning ha blivit bättre men då måste vi också konstatera att i utgångsläget var situationen dålig. Miljön gör ett mer slutet intryck nu än tidigare genom att rumsbildningar skapats. Variation finns också inom varje gård. Däremot är variationerna mellan gårdarna fortfarande ganska liten. Någon särprägel på gårdarna som utmärker bostadsområdets ålder finns inte. Att märka är att originaliteten snarare försämrats än förbättrats. Genom att

utemiljön fått en modern prägel anknuter den vare sig till husens ålder eller till de omgivande kvarteren.

I stort stämmer de boendes synpunkter med denna bild. De tycker att gården blivit mer trivsamt, mer varierad och mindre ödslig än tidigare - således en förbättring av gårdens estetiska värden.

Skötsel

Skötseln har blivit mer varierad och det har tillkommit utrustning som behöver underhållas. Under etableringsskedet har man, enligt skötselpersonalen, märkt ett ökat skötselbehov som man dock väntar ska försvinna när alla växter etablerat sig.

Påtagliga fysiska effekter

I genomgången ovan har vi kunnat konstatera att gårdarna på Lussebäcken efter miljöupprustningen har förändrats i ett antal avseenden:

- användbarheten har förbättrats (sittplatser, bättre lek-miljö, något bättre klimatskydd, något bättre säkerhet och orientering)
- den förbättrade användbarheten understryks av att gårdarna också används mer om än i begränsad omfattning
- de estetiska värdena har ökat (ökad rumsbildning, mer variation, större trivsamt)
- skötseln har blivit mer varierad och åtminstone initialt mer omfattande

Tilläggas bör att dessa effekter är tämligen blygsamma - att man kunde förvänta sig större förändringar.

Ekonomiska effekter

Om vi antar att de sociala kostnaderna inte förändras av miljöupprustningen (Lussebäcken är ett socialt stabilt område) och dessutom bortser från förändrade skötselkostnader får vi ekonomiska effekter endast i form av kapitalkostnader. Dessa ligger i intervallet 177.6 kkr per år (= 433 kr per lgh och år) - 355.9 kkr per år (= 868 kr per lgh och år). Det breda intervallet beror på osäkerhet i data samt osäkerhet i uppskattning av anläggningens livslängd.

Önskvärda effekter

Nästa fråga i utvärderingen blir då att avgöra om dessa förändringar är positiva eller negativa - om de fysiska effekter av miljöupprustning som vi konstaterat också är de önskvärda effekter man eftersträvat.

Här kan vi konstatera att de olika intressentgrupper som varit inblandade i miljöupprustningen har olika synpunkter. De **boende** har så här i efterhand inte kunnat formulera sina önskemål kring miljöupprustningen. För **skötselpersonalen** utgjorde framkomligheten väsentlig aspekt. För **förvaltaren** var huvudintresset att återställa gården efter den allmänna upprustning som man gjort i bo-

stadsområdet. En önskvärd förändring som förvaltaren hade velat genomföra var flyttning av garagebyggnaderna från gårdarna för att ge större utrymme på dessa samtidigt som man fått en bullervall gentemot den livligt trafikerade Landskronavägen. För **projektören** framstod målen att avgränsa gårdarna samt skapa en mer vegetationsrik miljö som väsentliga.

En bra miljöförändring?

Eftersom vi inte känner till de **boendes** önskemål kan vi inte avgöra om miljöförändringen blivit som de velat. Av intervjuerna kan vi dock konstatera att man tycker att gården blivit mer användbar och mer estetiskt tilltalande. Av dessa intervjuuttalanden att döma bör de boende vara nöjda med miljöförändringen.

En del av de boende har anmärkt att det blivit "för mycket lek-miljö" beroende på att det finns så få barn i området. Lekmiljön kan emellertid också ses som ett sätt att attrahera barnfamiljer att flytta in i området. (Jfr diskussionen om bostadsområdets dynamik, avsnitt 2.1.4!)

Beträffande de boende finns det också anledning att förmoda att det föreligger skiljaktigheter mellan olika boendegrupper vad avser miljöförändringen. Antydningar till detta har framkommit under intervjuerna. Här bör än en gång påminnas om det sneda intervjuurvalet.

Förvaltaren bör också vara ganska nöjd med upprustningen. Man har återställt gårdsmiljön till en kostnad som uppskattningsvis uppgår till 433 - 868 kr per lgh och år i kapitalkostnader och med skötselkostnader som på sikt inte kommer att öka nämnvärt. I bedömningen ur förvaltarens perspektiv ska vi också komma ihåg att oavsett om man rustat upp miljön eller inte hade man fått kostnader för återställande av gårdsmiljön efter den allmänna upprustningen av fastigheterna. Merkostnaderna för miljöupprustningen blev således ganska blygsamma. Problem som ur förvaltar-perspektiv kvarstår att lösa är att skapa en bullervall mot Landskronavägen samt att försöka ge utemiljön en mer uttalad 50-talsprägel.

Projektören tycks ha uppnått sin ambition med att sluta gårdarna samt att en ökad vegetation är att vänta så snart de planterade växterna vuxit till sig.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att miljöupprustningen givit positiva effekter som de inblandade intressenterna bör vara nöjda med. Att i detta sammanhang tala om framgång är förmodligen att tillgripa ett alltför starkt ord - men å andra sidan är miljöupprustningen definitivt inget misslyckande. Sett i perspektivet av de resurser som lagts ned på miljön är det frågan om upprustningen är motiverad. Merkostnaden per lgh och månad utgör 36 - 72 kr.

Beträffande den fysiska miljön kanske vi har några invändningar att göra:

- gården liknar 70-talsgårdar - inte gårdar från den tidsepok då husen är byggda
- svartlaserade plank i alltför stor omfattning ger ett dystert intryck

Vi har således konstaterat att miljöarbetet ledde till en viss förbättring. Vi ska nu gå vidare i analysen och utreda vilka sannolika skäl som kan ligga bakom denna - d v s varför blev miljöupprustningen så bra som den blev?

4.3.3 Förklaringsfaktorer

Insatser

Den viktigaste förutsättningen för att denna miljöförbättring ur de boendes synvinkel ska betraktas som godkänd är att man gjorde riktade insatser för lekmiljön som i utgångsläget var dålig. Detta har i stor utsträckning bidragit till de boendes positiva syn på miljöupprustningen.

En annan viktig förutsättning för att miljöupprustningen skulle kunna genomföras med så gott resultat som uppnåtts är finansieringsmöjligheterna. Man fick ett statligt lån med 2,35 % ränta. Detta medförde att kapitalkostnaderna blev ungefär en tredjedel av vad som blivit resultatet om man skulle betalat marknadsmässig ränta. Uttryckt på ett annat sätt skulle man vid nuvarande kapitalkostnader kunnat genomföra en tredjedel av miljöupprustningen. Den hyresökning som blivit följd av en finansiering till marknadsmässig ränta hade sannolikt inte kunnat accepteras av hyresgästerna.

Process

Helsingborghem tycks ha haft som strategi att få en hög boendemedverkan i miljöupprustningsprojektet. Den faktiska medverkan tycks emellertid ha blivit ganska låg. Detta kan bero på flera orsaker:

- för de flesta boende var utemiljöförändringen **marginell** jämfört med den övriga upprustningen av lägenheter och bostadsområden

- miljöförbättringen var **förvaltarinitierad** och kom till mer som en lösning på förvaltarens problem att återställa gårdarna än som lösning på ett av de boende upplevt problem med dålig utemiljö

- sociala sammansättningen av de boende; en kategori av de boende var de som bott under lång tid i området (ett 100-tal ända sedan området byggdes) och som **inte upplevde några utemiljöproblem**; en annan kategori var ungdomar utan barn (många små lägenheter finns i området) som kanske betraktar sitt **boende som tillfälligt** i väntan på en mer attraktiv bostad i centrala Helsingborg eller med lite längre tidsperspektiv villaboende

- **tiden** (tvåmånadersperiod) var inte så väl tilltagen att man skulle hinna engagera stora boendegrupper

Dessa faktorer har sannolikt bidragit till den låga boendemedverkan i projektet. Den låga boendemedverkan kan i sin tur ha bidragit till de boendes "kyliga" inställning till att besvara våra intervjufrågor samt svårigheterna att formulera sina önskemål beträffande utemiljön.

På så sätt kan vi se att en intention från förvaltaren att genomföra miljöupprustningen med lekmanstrategi under genomförandet av olika omständigheter har drivits mer mot en expertstrategi.

Yttre förhållanden

Några utgångsförutsättningar har utgjort restriktioner för förändringen av gårdarna. På fyra gårdar har garagehus funnits, vilka gjort utrymmena för en levande gård små. Bostadsområdet ligger också på plan mark, vilket gör att det inte finns någon naturlig variation mellan gårdarna. Denna frånvaro av variation har inte kompletterats med en gestaltad variation vid projekteringen. Intrycket av likhet mellan gårdarna kvarstår således efter miljöförbättringen.

4.3.4 Sammanfattning

Den miljöupprustning som genomförts har gjort att utemiljön på Lussebäcken i vissa avseenden blivit bättre. Det kan dock ifrågasättas om de påtagliga positiva effekterna blivit så stora att de motiverar den resursinsats som gjorts. Man får en känsla av att man kanske kunnat gjort miljön mer trivsamt och mer varierad om man lyckats engagera de boende mer.

Det är sannolikt att denna miljöförbättring inte kommit till stånd om den skulle finansierats till marknadsmässig ränta. Den statliga subventionen av kapitalkostnaderna utgör uppskattningsvis 180 - 340 kkr per år. Vi kan resa frågan om denna samhällsliga insats är motiverad med tanke på det resultat som uppnåtts. Det tillkommer dock andra att göra denna bedömning.

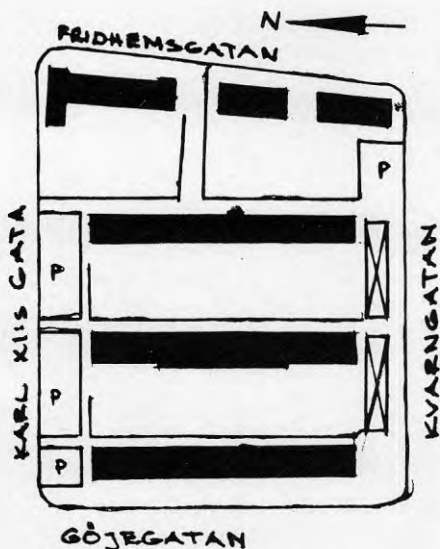
4.4 BESKRIVNING AV KV VETET, SVALÖV

4.4.1 Kort beskrivning av området

Kv Vetet består av sex hus, varav ett inte ägdes av bostadsbolaget när miljöförbättringen genomfördes. Husen är byggda under en 10-årsperiod från 1955 till 1965.

Kvarteret omges av Fridhemsgatan, Kvarngatan, Göjegatan och Karl XI:s gata. Ingen av dessa gator är speciellt hårt trafikerad, kv Vetet gränsar åt alla håll till villabebyggelse.

Tre mindre tvåvåningshus ligger längs Fridhemsgatan, två av dessa hus har sina entréer mot gatan; det tredje har sina entréer mot gården. Parallellt med dessa hus ligger tre långa huskroppar, ca 110 m långa. Dessa hus bildar tre rektangulära gårdar ca 120 x 40 m. Se fig nedan!



Figur 4.2: Kv Vetet, Svalöv

De flesta lägenheterna är små, 1 rum och kokvrå - 2 rum och kök.

Folkmängden i kv Vetet var 1985-12-31 274 personer och fördelningen följande:

ålder	antal	%
0- 9	21	7,7
10-19	29	17,9
20-29	49	17,9
30-64	89	32,5
65-	66	24,1

4.4.2 Effektanalys

Fysiska effekter

En strukturerad genomgång av förändring av användbarhet och estetiska värden byggande på Schlyters (1985) kriterielista redovisas i appendix 3.

Användbarhet

Funktioner

Sittplatser finns på flera ställen på varje gård. I samband med lekfunktioner, som små avskilda sittplatser, vid en "rosengård" eller annan prydnads/blomsterplantering, vid entréerna och vid en "festplats".

Det finns både fasta och lösa bänkar och bord. Lösa bänkar och bord finns vid "festplatsen", dessa kan stå som grupper eller sättas samman till långbord. Enstaka bänkar finns vid entréerna, motsatta bänkar och bänkar i vinkel med bord finns vid övriga sittplatser.

Bänkarna vid entréerna har ett plank som "stöd" i ryggen. Bänkar ute på gårdarna har plank eller buskage som stöd och inramning eller står under en pergola.



Kv Vetet - Entré med sittplats och blommande buskar.

Placering och utformning av sittplatserna ger stora möjligheter att sitta ute. Sitta i lugn och ro vid en vacker plantering, dricka sitt kaffe, fika med barnen, grilla och sitta ute och äta, sitta och titta på folk som går förbi.

Gårdarna är fria från biltrafik. Parkering sker på P-platser längs Karl XI:s gatan och Kvarngatan och i parkeringsgarage

längs Kvarngatan. Vid de två ingångarna till varje gård finns avstängningsbommar uppsatta.

Småbarnslek finns på varje gård, bestående av en eller två mindre sandlådor med lekhus/bakbord och en gungställning.

Flera lekfunktioner är koncentrerade till den mellersta gården. En organisk formad kulle omsluter lekytan, kullens sidor är branta och fungerar bra som kälk- och pulkabacke vintertid. Kullen är delvis täckt med buskage som "tål" lek, dvs lite slitage utan att se fult ut. Från toppen av kullen går en bred rutschbana. På lekplatsen finns gungor, en gruppunga, en stor sandyta med "bänkbord" och "sandarbetsplats", en mindre sandyta med lekhus, flera sittgrupper varav en med grill. Lekytan är rumsligt avgränsad genom vegetation och av kullen. Från lekplatsen över kullen och resten av gården går en asfalterad gång som väl kan fungera som cykelslinga för barn. En stor bollplan omgärdad av 3 m högt stängsel finns på den övre gården.

Någon mångfald av löst material, som barn kan bygga med, skapa med, finns inte. Däremot kan sägas att vegetationen är av sådan art att barn på många ställen kan "gå in" och leka i buskagen. Den är lummig och frodig och tål "slitage", dvs att kvistar kan brytas av utan att det ser skräpigt eller förstört ut. Vidare så erbjuder moduleringen av marken, de olika "rummen" på gårdarna, möjlighet till en mer flexibel lek.



Kv Vetet - Spännande lekmiljö.

Det finns ingen vattenkran vid sandlådorna som underlättar vattenlek.

Växtmaterialet är anpassat till lek. Mycket blandbuskage som ger ett lummigt och frodigt utseende. Buskagen består av flera snabbväxande arter och arter som "tål att brytas".

Gårdarna uppvisar ingen öppenhet utan är **slutna** och uppdelade i olika rum och har en varierad vegetation. De ansluter väl till omkringliggande villaområdets trädgårdskaraktär, gårdarna är detaljrika utan att vara plottriga.

Vegetationen är **varierad**, området har en del uppvuxna träd som ger en fin karaktär. Den "nya" vegetationen består av lägre prydnadsplanteringar, buskar och träd vid entréerna och längs gångvägen. Vid sittplatser finns rosplanteringar, klängväxter och perennplanteringar. För övrigt finns på gårdarna, runt lekplatser och som rumsbildande element, blandbuskage bestående av flera olika arter.

Några odlingslotter finns inte inom området. De som har en privat uteplats har möjlighet att odla lite.

Piskplats och plats för att torka tvätt finns på varje gård, väl avskilt från övriga ytor av buskage. På två av gårdarna är pisk- och torkplatsen på samma yta. Det finns inga vind- och regnskyddade arbetsplatser.

På den mellersta gården finns en plattbelagd samlingsplats. Där finns lösa bänkar och bord som går att sätta ihop till långbord, stå som grupper eller tas bort helt för att få en fri yta. En flaggstång finns också där. På den nedre gården finns fundament för julgran.

Klimataspekter

Småbarnslekplatserna är solbelysta och delvis i skugga av träd.

Sittplatser finns i morgon-, mitt på dagen- och för eftermiddagssol. Det finns **möjligheter** att sitta i skugga under träd eller under en pergola. Det finns också **valfrihet** mellan lä och fläktande svalka, med hjälp av plank på vissa ställen annars vid buskagen.



Kv Vetet - Sittplats i skugga

Skydd för regn och snö finns inte.

Hygienaspekter

Området är omgivet av lugna "villagator". Så skydd mot buller och föroreningar har inte ansetts behövas då inga större trafikleder eller dylikt omger området.

Säkerhetsaspekter

Husen är skilda från biltrafik. Parkering och garage finns längs med de omgivande gatorna. Avstängningsbommar finns uppsatta vid ingångarna till varje gård för att hindra otillåten trafik. Gungplatser är skyddade med insprängningskydd.

Orienteringsaspekter

Husen är byggda under en 10-årsperiod. De tre nedre husen är lika till yttre mått men har en mängd olika detaljer vilket underlättar orienteringen. Själva entrén till gårdarna i stort sett lika men däremot är gårdarna olika utformade.

Intervjuer med boende

För att få de boendes reaktioner på miljöförändringen genomfördes också en rundfrågning bland de boende. Utbytet av denna rundfrågning blev emellertid mycket magert. Intervjuanteckningarna redovisas sist i beskrivningen, avsnitt 4.4.7.

Estetiska värden

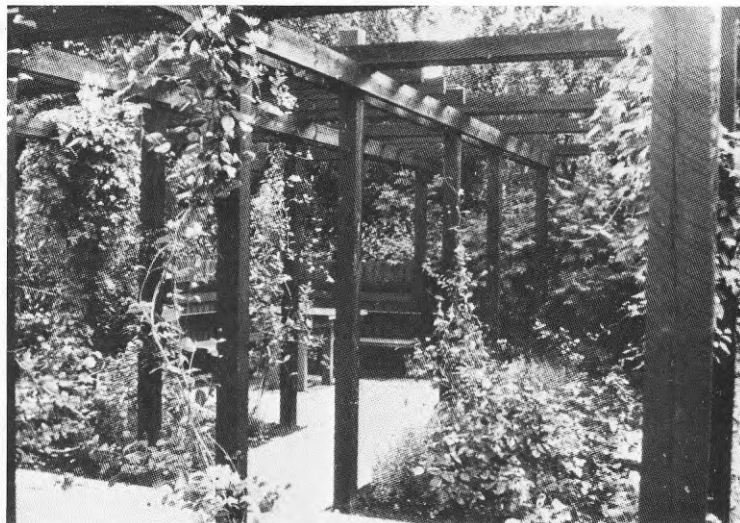
Gårdarnas utformning anknyter väl till omkringliggande villaområden. Variationen är stor men ger samtidigt en fin helhetsverkan.

Vid entréer och vid sittplatser finns lägre prydnadsplanteringar bestående av blommande buskar, rosor och perenner. Ute på gården bildas fina rum av mer kraftfull och lummig vegetation.

Sittplatser och uteplatser finns på olika ställen på varje gård, i skyddade lägen, under pergolor, vid lekplatser eller på "festplats".

Markbeläggningen är inte så varierade inom området, asfalt vid entrégången, grus vid lek- och sittplatser och plattor på vissa ställen. Däremot är stor omsorg nedlagd vid gränser mellan olika

ytor, dvs kantsten mellan planteringsytor och hårdgjorda ytor, vilket ger ett genomarbetat intryck.



Kv Vetet - Pergola med en lugn skyddad sittplats.
Vackra klängväxter, buskar och perenner.

Skötsel

Skötseln har blivit mer komplex. Nu finns ett mer varierat växtmaterial, perenner, rosor, klätterrosor, blommande buskar och stora volymer av blandbuskage.

Det krävs mer yrkeskunskap än tidigare. Perenner kräver viss skötsel, rosor ska beskäras, gallringar måste göras i blandplanteringarna.

Det finns ingen trädgårdsmästare för Stiftelsen Svalöfsbostäder. Gårdarna sköts av vaktmästarna på respektive område.

Förvaltaren tror att skötseln nu kräver mer mantimmar men man klarar sig inom givna ramar och behöver inte nyanställa. Vaktmästarna sköter området efter en skötselplan. De har haft en kurs om skötsel.

En vaktmästare säger att skötseln tar mer tid, det finns mycket mer rabatter nu. De får extra hjälp under sommaren. Han tycker inte att det har blivit svårare att sköta området.

Ekonomiska effekter

Kapitalkostnader

Totalsumman för miljöförbättringen är 1.821.000 kr, varav projekteringskostnaderna är ca 200.000 kr och anläggningskostnader ca 1.600.000 kr.

Länsbostadsnämnden har beviljat miljöförbättringsbidrag på 913.000 kr och miljöförbättringslån på 908.000 kr. Amorteringstiden är **30 år** och räntesatsen 3 % det första året och höjs därefter med 0,25 % per år tills man uppnår marknadsmässig ränta.

Skötselkostnader

Skötselinsatserna har nog ökat eftersom vegetationen har blivit mer komplex. Ex rosenrabatter, klätterrosor, perenner, blommande buskar och blandplanteringar.

Förvaltaren kan inte redovisa skötselkostnaderna speciellt för kv Vetet. Han uppskattar att skötseln nu kräver mer mantimmar, men vaktmästarna klarar sig inom givna ramar för deras arbete. De har inte behövt nyanställa. Vaktmästarna har dock fått en annan typ av skötselarbete än tidigare.

Hyresnivå

Kostnaderna för miljöförbättring på kv Vetet är utslagna på hela Stiftelsen Svalöfbostäders bostadsbestånd (908 lgh). Hyreshöjningen har därmed blivit 50 öre/kvm och år.

4.4.3 Målanalys

Önskvärda effekter för boende

Det har varit väldigt svårt att få fram synpunkter ifrån de boende.

Vi har försökt ringa upp 45 och 60 lägenhetsinnehavare på en gård. Av dessa fanns endast 17 registrerade i telefonkatalogen under det namn och adress som angavs i Stiftelsens debiteringslista (26 personer stod inte i telefonkatalogen). Två lägenheter var vakanta, juni 1986. Av de 17 lägenhetsinnehavare vi under dagtid ringde upp svarade fyra. En av dessa kunde prata om sin utemiljö. Hon hade också varit aktiv i kontaktkommittén. Hon sade att de hade fått sina önskemål tillgodosedda, att det ser miljövänligt ut.

De tre övriga, som var pensionärer, kunde inte prata om sin utemiljö i de termer vi satt upp i frågeformuläret. De pratade an-

tingen om helt andra saker och verkade inte förstå begrepp som "gård", "sittplatser" etc.

Detta kan bero på det stora ointresse som förelåg för miljöförbättringen, att vi haft otur med urvalet av personer för intervjuerna. (Vi har även försökt ringa en grupp av fem personer som enligt projektören var aktiva på boendemötena. En av dessa bodde kvar i kv Vetet, de andra har flyttat.) Det kan också bero på att boende i allmänhet inte förstår de termer och begrepp som fackfolk använder sig av. Det behövs kanske mer omfattande intervjuer för att fånga in synpunkter om hur boende använder och uppfattar sin utemiljö.

Önskvärda effekter för skötselpersonalen

Det finns ingen trädgårdsmästare som håller i skötseln för Stiftelsen Svalöfsbostäders bostadsbestånd. Vaktmästarna på varje område har hand om skötseln av utemiljön.

Den vaktmästare vi intervjuat tycker att anläggningen fungerar bra. De önskemål han hade i samband med miljöförbättringen var att de samtidigt skulle ha lagt ny toppbeläggning av asfaltytorna.

Enligt projektören var den vaktmästare på kv Vetet som var närvarande på boendemötena mycket **negativ** till miljöförbättringen.

Önskvärda effekter för förvaltaren

Att ge området ett "lyft", att kv Vetet ska få en positiv klang i Svalöf, att få området mer attraktivt och att få de boende att trivas.

Önskvärda effekter för projektören

Att skapa en användbar utemiljö, en utemiljö för samvaro, genom att göra trevliga sittplatser, uteplatser, skapa odlingsmöjligheter, en gemensam bastu.

4.4.4 Insatsanalys

Fysiska insatser

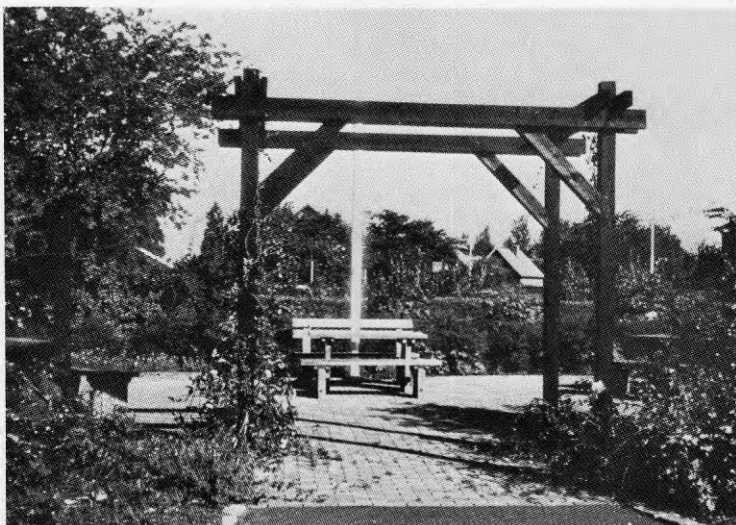
Mycket av de befintliga har bibehållits. Hårdgjorda ytor såsom asfalterad gångväg längs entrésidan av husen, grusytor för piskplats och lekplats. Gräsmattor och mycket av den **befintliga vegetationen** har sparats. Ytorna har istället omdisponerats, t.ex en hårdgjord yta för en piskplats har gjorts om till en sittplats. Det är med andra ord ingen stor förändring av strukturen hårdgjorda ytor och "mjuka" ytor, snarare har man kompletterat och gjort det bästa av de förutsättningar som finns och på så sätt fått fram en mycket mer varierad och förändrad miljö.

De hårdgjorda ytorna, oftast grusytor, har kompletterats med lekredskap, gungor, sandlådor o dyl. De befintliga planteringarna har kompletterats med nya för att skapa en mer **rumslig** karaktär.

På den mellersta gården har man även modulerat med marken. I den befintliga gräsmattan har man anlagt en kulle som "omsluter" gräsytan på ena sidan och lekytan på den andra. Från kullen går en bred rutschbana. Över kullen går en cykelslinga-gångväg i asfalt.

På lekytan finns gungor, gruppunga, sandlåda med bakbord, "sandarbetsplats", sittplats med grill.

På den andra änden av gården finns en större sittplats, belagd med munksten, som kan användas som samlingsplats vid fester.



Kv Vetet - En gemensam festplats för området med flyttbara bänkar och bord.

På de två övriga gårdarna finns endast små nivåmoduleringar i gräsyterna i samband med lekplatsen. Lekplatserna är mindre än på den mellersta gården och består av två mindre sandlådor och en gungställning. På den övre gården finns även en stor bollplan.

De flesta lägenheter i bottenvåningen har fått privata uteplatser. Vissa har utgång direkt via en dörr till uteplatsen, andra via sin balkong och en trappa ner från denna.

Den befintliga vegetationen har på de flesta ställen behållits och kompletterats med nya buskage av skiftande karaktär. Ros eller perennplanteringar vid sittplatser. Blommade buskar och lägre "prydnadsplanteringar" vid entréer och blandplanteringar med delvis snabbväxande arter vid lekplatser.

Det finns gott om sittplatser på varje gård, i samband med lek-
ytor, mindre och "skyddade" sittplatser med perenn- eller ros-
planteringar eller under en pergola som kan användas vid fester.

Ekonomiska insatser

Totalsumman för gårdsupprustningen är 1.821.000 kr, varav
miljöförbättringsbidrag är 913.000 kr och miljöförbättringslån
908.000 kr.

4.4.5 Processanalys

Potentiella förklaringsfaktorer

Övergripande överväganden

a) Strategi

Det övervägande ansvaret har Stig Andersson på Stiftelsen
Svalöfsbostäder haft.

De boende har **inte** varit speciellt **delaktiga** i miljöförbättring-
en, snarare har många **motarbetat** den. Det inledande boendemötet
fick hållas två gånger på grund av att nästan ingen kom på det
första mötet. Såväl förvaltare, projektör och representant för
hyresgästföreningen talar om väldigt lågt intresse från de bo-
ende. De boende som har varit med på mötena har lämnat synpunk-
ter på planerna. Framförallt så visste de vad de inte ville ha.

b) Tidsram

En förhandsansökan lämnades in till länsbostadsnämnden under
våren 1982. Då hade inga kontakter tagit med de boende. Det för-
sta boendemötet hölls i september 82. Sedan hölls ytterligare
sju boendemöten under hösten. Fullständiga handlingar var färdig-
ställda till januari 1983 då även ansökningshandlingar till
länsbostadsnämnden lämnades in. Beslut kom under våren 83 och
ombyggnaden av gårdarna startade ungefär samtidigt. Ombyggnaden
var färdig till september 83.

Förvaltare och projektör tycker att tiden har varit tillräcklig
för att arbeta fram förslaget med de boende. Projektören tyckte
tom att intresset avtog på slutet.

c) Koordination

Det övergripande ansvaret har Stig Andersson på Stiftelsen
Svalöfsbostäder haft.

Initiering

a) Initiativtagare

Ingen av de tillfrågade tycks klart komma ihåg hur projektet startade. Förvaltaren tror att det antagligen var efter en konferens som SABO hade ordnat. Det var i alla fall **inte på initiativ** från de boende - de var negativa. När chansen fanns att få lån och bidrag ville man utnyttja den. Representanten från hyresgästföreningen, som var med på de flesta boendemötena, kommer inte ihåg hur det startade.

Projektören säger att jobbet är en följd av en "ackvisionsrunda" som skedde en kort tid innan hon började arbeta på projektet. Dvs företrädare för projekteringsavdelningen har tagit kontakt med bostadsbolaget och erbjudit sina tjänster. Talat om hur förmånligt det är att utföra miljöförbättringar, betydelsen av en god boendemiljö osv.

b) Information

Informationen till de boende har spridits via affischer i trappuppgångarna. Kontaktkommittén och representanten för hyresgästföreningen gick och knackade dörr när intresset var så lågt på första boendemötet. de försökte entusiasmera de boende och få mer intresserade.

Tillsammans har det varit åtta boendemöten.

c) Val av projektör

Förvaltaren kommer inte riktigt ihåg hur valet av projektör skedde. Dåvarande VD för bostadsbolaget var tillika kommunal ekonomidirektör. Kommunen hade tidigare anlitat konsultföretaget och därför föreslog dåvarande VD att man även skulle göra så vid miljöupprustningen.

Enligt projektören var det de själva som ackvirerade jobbet.

Projektering

a) Boendemedverkan

Projekteringstiden var ca 4 månader under hösten 1982. Arbetshandlingar var färdiga i slutet av januari 1983 och ansökan lämnades då till länsbostadsnämnden.

Det första boendemötet hölls i september. Mötets syfte var att informera de boende om den kommande miljöförbättringen. Det kom så få att det inledande informationsmötet måste hållas en gång till. Under tiden hade KK med hjälp av hyresgästföreningens representant en dörrknackningsaktion för att aktivera de boende. Till det mötet kom några fler, ca 10 personer (totalt 203 lgh inom kvarteret). De boende var negativa till miljöförbättringen. Representanten från hyresgästföreningen fick "hjälpa" projektören genom att entusiasmera de boende. Överhuvudtaget var intresset väldigt dåligt.

I vilken utsträckning de boende framförde önskemål i samband med planernas utformande är svårt att säga. Ibland fick de boende

"övertalas" om vad som var möjligt att göra. De ville inte ha någon förändring, de visste vad de **inte** ville ha. Sammanlagt hölls åtta boendemöten. En "hjärntrust" av 6-7 stycken kom varje gång. Intresset mattades av betydligt mot slutet.

b) Förvaltarens medverkan

Förvaltaren var med på det inledande boendemötet.

c) Skötselpersonalens medverkan

Vaktmästarna fick lämna synpunkter på planerna. Enligt projektören var vaktmästarna mycket **negativa** till miljöförbättringen. De misstrodde varje form av förändring.

Handläggning

Kommunens förmedlingsorgan har granskat ansökningshandlingarna. Granskningen var formell, det skedde ingen fackgranskning av själva planerna.

Anläggning

a) Flexibilitet

De boende kom inte med några ändringsförslag under byggtiden.

b) Kompetens

Förvaltaren och projektören är nöjda med anläggaren och tycker att markarbetena är bra utförda.

c) Boendemedverkan

En planeringsdag anordnades tillsammans med de boende. Uppslutning? Enligt förvaltaren var den negativa inställning hos de boende fortfarande kvar under anläggningsskedet. Det var tom svårt ibland för anläggaren att kunna arbeta ostört.

d) Projektörmedverkan

Projektören var med på ett byggmöte.

Etablering

Stiftelsen hade hand om skötseln under garantitiden. Vaktmästarna på området har haft hand om hela skötseln. De använder sig av en skötselplan som är upprättad av anläggaren. Anläggaren har också haft kurs om skötsel för vaktmästarna.

Förvaltning

a) Avlämning

Det finns ingen aktiv verksamhet inom KK på kv Vetet. Ingen "eldsjäl" som driver miljöfrågorna vidare. Aktiviteterna kring

miljöförbättringen har inte bidragit till att öka "aktivitetsnivån" eller att de boende har lärt sig att arbeta tillsammans.

b) Skötsel

Området sköts av vaktmästarna på kv Vetet. De har hand om hela skötseln av utemiljön, städning, gräsklippning beskärning etc.

4.4.6 Yttre förhållanden

Kv Vetet består av sex hus, varav ett inte ägdes av Stiftelsen när miljöförbättringen genomfördes. Husen är byggda under en 10-årsperiod från 1955 till 1965 (1955, 1961, 1963, 1965).

Kvarteret omges av Fridhemsgatan, Kvarngatan, Göjegatan och Karl XI:s gata. Ingen av dessa gator är speciellt hårt trafikerad. Kv Vetet gränsar åt alla håll till villabebyggelse.

Tre mindre tvåvåningshus ligger längs Fridhemsgatan, två av dessa hus har sina entréer mot gatan, det tredje har sina entréer mot gården. Parallellt med dessa hus ligger tre långa huskroppar, ca 110 m långa och tre våningar höga. Tillsammans bildar dessa hus tre avlångt rektangulära gårdar, ca 120 x 40 m.

Kvarteret består av 216 lägenheter. De flesta lägenheterna är små.

1 rum och kokvrå	38 lgh	3 rum och kök	64 lgh
1 rum och kök	23 lgh	4 rum och kök	2 lgh
2 rum och kök	88 lgh	6 rum och kök	1 lgh

Folkmängden i kv Vetet var 1985-12-31 274 personer och fördelningen följande:

Ålder	antal	%
0-09	21	7,7
10-19	49	17,9
20-29	49	17,9
30-64	89	32,5
65-++	66	24,1

Parkering sker på P-platser längs Karl XI:s gata och Kvarngatan. Vid Kvarngatan finns också två parkeringsgarage vid kortändan av de två nedre gårdarna.

Marken inom området är förhållandevis plan. Vid slutet av gårdarna mot parkeringsgaragen finns en låg stödmur.

Kvarteret ägs av Stiftelsen Svalöfsbostäder, ett allmännyttigt bostadsbolag. Upplåtelseformen är hyresrätt. Stiftelsen är ett litet bostadsbolag, förvaltar 1.200 lägenheter varav de äger 908 av dessa. Organisationen är centraliserad.

4.4.7 Intervjuer med boende

Intervjuerna genomfördes som två försök, 1) telefonintervjuer och 2) besöksintervjuer. Utbytet av telefonintervjuerna blev dåligt framför allt beroende på svårigheter att få tag i de boende som bott i området före och i samband med miljöförbättringen. Se vidare avsn "Önskvärda effekter för boende"!

För att bättra på våra data om de boendes synpunkter gjordes därför en omgång besöksintervjuer. Sammanfattningsvis kan sägas att det visade sig vid denna intervjuomgång att frågorna var alltför detaljerade och avancerade för denna typ av område. De boende kan på sin höjd ge en uppfattning om "grönskan" är bra eller inte. Andra företeelser är mer överskuggande som exempelvis stor vandalisering, tvätt som stjäls i källaren, för mycket fester etc.

Uppskattningsvis ca 30 % av lägenhetsinnehavarna var intresserade av att svara på frågorna. Resten var ointresserade av att medverka i frågestunden.

Ca 60-70 % av de boende verkar ha katt eller hund.

Många av de boende i lägenheterna hade bott alltför kort tid för att ha några synpunkter. - Stor omflyttning i området.

Sammanfattning av genomförda intervjuer

1. Pensionärspär 70-80 års ålder

- bott i området i 11 år
- ej varit med på boendemötena
- gått ur hyresgästföreningen, missnöjd med stiftelsen Svalöfsbostädens ledning
- använder gården till att odla blommor intill huset (bor på bottenvåningen)
- inga synpunkter på utemiljön, tycker att det är onödigt med en flaggstång (man vet ju inte vem det är som fyller år)
- OK med lekplatsen, bara barnen stannar där
- tonåringarna vandaliserar
- tvätt stjäls i tvättstugorna, grejor förstörs i källaren
- bra att biltrafiken har minskat i området (paret har ingen bil)
- växtligheten ger insynsskydd
- dåligt med piskplatsen

2. Ung tjej

- bott i området i 14 dagar
- ej delaktig i boendemöten
- bra gård
- bra grönska
- lite trafik
- bra tvättstuga
- lätt att hitta bland gårdarna
- stor vandalisering

3. Kvinna med dotter

- bott i området i 1 år
- ej varit med på boendemöten
- bra grönska
- fler sittmöjligheter behövs
- bra lekmöjligheter
- trafiken har minskat
- biltvättmöjligheterna är bra
- (ej någon vandalisering)?

4. Medelålders par i 40-års åldern, dagamma

- bott i området i 4 1/2 år
- ej varit med på boendemöten
- området har blivit bättre efteråt
- bra för barnen med lekplatser
- bra med sittmöjligheter, dricker kaffe med barnen
- för mycket buskar
- vindskyddet är bra
- saknar odlingslotter (de som bor längst ner odlar)
- inga handikappade i området, de kan inte komma ner i källaren etc, hiss saknas
- tvätta bil går bra
- piskmöjligheter saknas
- tvätt torkas i källaren
- svårt att hitta bland gårdarna
- gården har blivit mer varierad
- mycket vandalisering

5. Yngre kvinna

- bott i området i 13 år
- inte varit med på boendemöten
- grönskan bättre nu än tidigare, trivsamt
- sitter ute och fikar på sommaren
- sittmöjligheterna har blivit bättre
- mindre trafik på gårdarna efter miljöupprustningen
- tvätta bil går bra
- mycket vandalisering
- lätt att orientera sig bland gårdarna

6. Ung "tjej"

- bott i området i 2 år
- ej varit med på boendemöten
- grönskan har blivit bättre
- bättre sittplatser
- dra använder gården mycket
- bra lekmöjligheter för barn
- bra möjligheter att tvätta bilen
- trång cykelparkering
- gårdarna passar ihop
- mycket vandalisering
- trafiken har minskat på gårdarna
- odlingslotter saknas
- tvätt hängs i tvättstuga

7. **Medelålders par** - intervjun avbröts

"Ingenting att klaga på" var svaret på samtliga frågor.

4.5 UTVÄRDERING AV KV VETET

4.5.1 Inledning

Beträffande det material som ligger till grund för vår utvärdering bör vi påpeka två saker. För det första har intervjuaren och projektören varit bekanta med varandra sedan länge. Detta har förmodligen lett till en större öppenhet i intervjun än vad som varit fallet i andra genomförda intervjuer. Vi har också känslan av att denna öppenhet gjort att vi fått ta del av så väl positiva och negativa förhållanden i miljöupprustningsarbetet.

För det andra har det varit mycket svårt att genomföra boendeintervjuer i området. Detta kan ha sin förklaring i att intresset för miljöupprustningen varit väldigt lågt och att omflyttningen i området varit stor både före och efter miljöförändringen. Denna svårighet att genomföra boendeintervjuer gör det naturligtvis svårt för oss att uttala oss om de boendes synpunkter och önskemål, varför våra kommentarer i dessa avseenden får betraktas med stor reservation.

4.5.2 Effekter

Användbarhet

Professionell utvärdering

Analysen av området har resulterat i följande effekter vad beträffar användbarhet:

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

42.06	Finns kuperade gräsmattor för t ex solbad, picnic mm?	-	+	+
42.09	Finns anordning för att göra upp eld för t ex att grilla?	-	+	+
42.35	Finns sittplatser invid småbarnslekplatsernas sandlådor?	-	+	+
42.36	Finns sittplatser vid entréer på hårdgjord mark eller andra anordningar för att träffas?	-	+	+

Lekmiljö:

42.13	Finns asfalterade, kuperade banor i slingor för skol- och förskolebarns cykellek?	-	+	+
42.16	Finns kullar/slänter med lutning och beläggning som kan användas som kälkbacke? -kana?	-	+	+
42.20	Är markutrymna generellt utformade för en mångfald olika sysselsättningar?	-	+	+

Arbetsmöjligheter:

42.26	Finns solig, blåsig plats att hänga tvätt på som är avskild men överblickbar?	-	+	+
-------	---	---	---	---

Festplats:

42.41	Finns torg eller annat större utrymme för större samling eller fest?	-	+	+
-------	--	---	---	---

Klimataspekter:

- 41.18 Finns valfrihet mellan lä och fläktande sval-
ka? finns vindskydd ss växter, plank? - + +

Säkerhetsaspekter:

- 41.23 Finns hinder för otillåten fordonstrafik,
t ex bommar mopedfällor, fällor, gupp? - + +

Den professionella utvärderingen har således visat på förbättringar i ett antal olika avseenden. (Jämfört med utvärderingen av Lussebacken har vi här ett flertal förbättringar.) Speciellt är det sittplatser, gräsmattor, uteplatser och lekmiljö som genomgått förbättringar. Även vissa förbättringar har skett vad avser arbetsmöjligheter, festplats, klimat och säkerhet. Vi måste här konstatera att användbarheten påtagligt förbättrats genom miljöupprustningen.

Lekmannautvärdering

I de boendesynpunkter som vi fått kan vi inte finna några indikationer på att användbarheten enligt de boende blivit sämre. Ivärtom finns några uttalanden som pekar på att de intervjuade tycker att den blivit bättre: "biltrafiken har minskat", "mindre biltrafik", "växtligheten ger insynsskydd", "grönskan bättre", "bra med lekmöjligheter", "bättre sittmöjligheter", "bra vindskydd".

Även boendesynpunkterna ger således indikationer på att det blivit bättre med sittplatser, bättre lekmiljö, bättre klimat och bättre säkerhet.

Användning

Beträffande användning av gården har vi inget som tyder på vare sig större eller mindre användning efter miljöupprustningen.

Estetiska värden

De förändringar i de estetiska värdena som analysen uppmärksammat är följande:

Variation:

- 41.06 Varierar arter, storlek, växtsätt, blad och blommors utseende, doft, efter årstider? (+) + +
41.08 Varierar möblers, pergolors, redskaps material, färg, form mm inom en enhetlig ram? - + +

Rumslighet:

- 41.12 Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande? - + +

Utemiljöns estetiska utformning har således också i viss mån förbättrats. Variationen på gårdarna är stor. Det finns rikligt med rumsbildning. En fin helhetsverkan med anknytning till omkringliggande miljö finns.

De boendesynpunkter vi fått om den estetiska utformningen är

mycket sparsamma: "mer varierad" och "trivsamt", men de motsäger inte den professionella analysen.

Skötsel

Skötseln har blivit mer komplex och varierad. Den kräver också mer yrkeskunskap nu än tidigare.

Påtagliga fysiska effekter

Vi kan således sammanfatta de fysiska effekterna av miljöupprustningen på följande sätt:

- användbarheten har förbättrats (sittplatser, lekmiljö, i vis utsträckning arbetsmöjligheter, festplats, klimat- och säkerhetsaspekter)
- den estetiska utformningen har i viss mån förbättrats (ökad variation, ökad rumsbildning)
- skötseln har blivit något mer omfattande

Ekonomiska effekter

De ekonomiska effekterna av miljöupprustningen diskuteras mera detaljerat i avsnitt 6.6.3. Där framkommer ur två bedömningar att lönsamheten sett ur förvaltarperspektiv ligger i intervallet - 40.4 (årsunderskott) --- + 180.9 (årsöverskott) per år. De två värdena för lönsamhet har beräknats från två olika uppsättningar av antaganden. Vi bör också notera att även om miljöupprustningen skulle ge ett underskott på 40 kkr per år har förvaltaren balanserat detta underskott med en hyresökning som nästan uppvägar underskottet.

För de boende har den ekonomiska effekten blivit en hyreshöjning med ca 0.50 kr per kvm och år, d v s 2 - 3.50 kr per lgh och mån beroende på lägenhetsstorlek.

Önskvärda effekter

Vi har inte kunnat kartlägga vilka önskade effekter som de boende, skötselpersonal och anläggare haft i miljöprojektet. Både de boende och skötselpersonal har varit negativt inställda till miljöupprustningen. Bland de uttalade önskemålen med projektet har förvaltaren framför allt velat öka attraktiviteten i området medan projektören velat skapa en mer användbar utemiljö.

En bra miljöförbättring?

Om vi jämför de önskvärda effekterna med de faktiska kan vi konstatera att både förvaltare och projektör bör vara nöjda med miljöupprustningen. Vi har fått ett område som är attraktivare nu än tidigare med en ur professionell synvinkel klart bättre utemiljö. Förvaltaren har också förklarat sig positivt överraskad över resultatet. Vi kan också konstatera en klart mer användbar utemiljö, vilket projektören eftersträvade. På dessa punkter måste projektet sägas vara lyckat.

Även om vi ser till de ekonomiska aspekterna av miljöprojektet måste vi konstatera att den kostnadsökning som uppstått på grund av miljöförbättringen är blygsam med tanke på den förbättrade utemiljö man fått i bostadsområdet. Ur förvaltarperspektiv måste miljöförbättringen väl motsvara de ökade kostnader som projektet medfört (och som till största delen täckts med ökade hyror). Även ur boendesynvinkel ter sig den ökade hyran (2 - 3.50 kr per lgh och mån) som marginell med tanke på den miljöförbättring som Åstadkommits. Även för de boende som är tveksamma till resultatet måste detta väl motsvara den ökade hyran.

4.5.3 Förklaringsfaktorer

När vi ska förklara framgången i Vetet hamnar vi i en brydsam situation. De gängse förklaringsfaktorer som man brukar tillgripa är inte applicerbara i detta fall.

De boende har inte deltagit i speciellt stor utsträckning. Man har tvärtom varit negativa till miljöförbättringen och i några fall motarbetat denna. Detta låga intresse från de boende kan förklaras med att hög omflyttning finns i området samt att projektet var "externinitierat" från ett konsultföretag. Som en följd av detta förhållande kom miljöupprustningen att genomföras genom en expertstrategi.

Skötselpersonalen var också negativt inställd till den förändring som miljöförbättringen innebar. Förvaltaren var inte direkt negativ till miljöupprustningen men reserverad gentemot den och överraskad över det fina resultatet.

Projektören genomförde miljöupprustningen som sitt förstaprojekt och hade således ingen praktisk erfarenhet som grund.

Kommunen genomförde ingen fackgranskning utan granskade ansökningshandlingarna endast formellt.

Anläggaren stördes i anläggningsarbetet av negativt inställda boende. (Också vår intervjuare möttes, 3 år efter anläggningens färdigställande, av direkt fientlighet från de boende när de märkte att han intresserade sig för utemiljön.)

Dessa förutsättningar, kompletterat med att området till dels var socialt instabilt, borde sammantaget leda till ett misslyckande i projektet. Likafullt har vi kunnat konstatera en framgång i form av ökad användbarhet och en mer estetiskt tilltalande miljö med en ringa ekonomisk resursuppföring. Den ringa ekonomiska uppföringen kan, liksom i fallet Lussebäcken, förklaras av de fördelaktiga finansiella förutsättningarna - statliga miljöbidrag och lån. Men de boendes och skötselpersonalen motvilja, förvaltarens reserverade inställning, frånvaro av fackgranskning talar mot att utemiljön skulle bli så bra som det blev. Fallet kan på denna punkt tjäna som illustration till svårigheterna att utvärdera miljöförbättringar - åtminstone när vi ger oss i kast med att finna förklaringsfaktorer bakom framgång eller misslyckande.

KAPITEL 5 MODELLER FÖR KOMPLEX UTVÄRDERINGSSITUATION

5.1 INLEDNING

I kap 3 och 4 har vi behandlat den enkla utvärderingssituationen. I detta kap övergår vi till att beskriva och diskutera den komplexa utvärderingssituationen. I denna situation har vi att göra med ett mycket mer mångfacetterat utvärderingsobjekt än tidigare. I vår tidigare situation hade vi ett bostadsområde som var relativt väl fungerande socialt. Problemet var en torftig utemiljö. Nu har vi en problemsituation som är mycket mer komplex. Förutom en torftig utemiljö (likartade huskroppar, likartade gårdar, betong- eller asfaltgårdar, ödslighet) har vi betydande vandalisering både utomhus och inomhus. Detta kan leda till att förvaltningspersonalen tappar engagemanget när det gäller skötseln av området. "Sätter vi i en glasruta idag är den sönderslagen i morgon igen." Den dåliga fysiska miljön leder till att de som har andra boendeanternativ flyttar från området och förvaltningsföretaget upplever höga omflyttningstal. De som inte har några boendeanternativ - personer med mindre resurser - stannar kvar i området. Inte sällan har eller skaffar sig de kvarboende missbruksproblem. Så småningom får området dåligt rykte i kommunen. De som kan flyttar - de vill inte bo i ett område med dåligt rykte och vi får ännu högre omflyttningstal. De som kan undvika att flytta till området gör detta och bostadsföretaget upplever problem med uthyrning. Endast de som av sociala myndigheter anvisas lägenhet flyttar dit med förstärkning av områdets problemkaraktär som följd.

Ytterligare ett sätt att ge karaktär åt området kan vara att beskriva som ett område med många problemhushåll. En definition på problemhushåll kan vara "hushåll med omfattande kontakter med socialvården" (Modig, 1985, s 10). Problemhushåll kan också definieras med tanke på dess orsaker och effekter:

"Med problemhushåll avses hushåll som av ett eller annat skäl har svårare än andra att klara sitt dagliga liv och hushåll som genom olika slags avvikelser i sitt sätt att fungera är besvärande för sin omgivning."²⁾

"De problematiska hushållen har således ansetts vara av olika slag: dels resurssvaga, dels sådana med avvikande levnadssätt, antingen direkt störande eller i övrigt uppfattade som avvikande. Diskussionen om problemhushåll har därmed kommit att spänna över ett ganska vitt fält av sinsemellan olikartade problem och hushållsegenskaper."³⁾

Det är sådana instabila bostadsområden med sociala problem som under senare år i stor utsträckning erhållit statliga miljöförbättringsbidrag.⁴⁾

Vad innehåller då denna utvärderingssituation för utvärderingsproblem som den enkla inte gör?, d v s på vad sätt måste vi utveckla de modeller vi arbetade med i kap 3 och 4 för att de ska kunna appliceras på den komplexa utvärderingssituationen? Denna sistnämnda utvärderingssituation skiljer sig från den enkla på följande sätt:

- a) För att uppnå en varaktig förbättring av bostadsmiljön i instabila områden krävs ett mer **mångfacetterat insatspaket**

Bl a krävs sociala insatser i denna typ av områden. Våra utvärderingsmodeller måste således innehålla en modell över **sociala insatser**, med vars hjälp vi kan beskriva denna typ av åtgärder.

- b) Detta mångfacetterade insatspaket kan ge effekter inom ett vidare fält - **fler effektdimensioner**

Speciellt intressant är att i dessa områden registrera de sociala effekter som kan bli följden av förändringsåtgärderna. Vi behöver således en modell över **sociala effekter** för att beskriva dessa.

- c) Mångfalden av både insatser och effekter gör det dels svårare att avgöra om insatserna varit framgångsrika (framgång i en effektdimension kan motsvaras av misslyckande i en annan) och dels mycket svårare att förklara framgång eller misslyckande eftersom det finns **många potentiella förklaringsfaktorer**

Det är således dessa utvecklingar, en **modell över sociala insatser**, en **modell över sociala effekter** samt en **diskussion om potentiella förklaringsfaktorer**, av modellerna för enkel utvärderingssituation, som vi ska behandla i detta kapitel. Vidare illustrerar vi dessa modellutvecklingar med ett konkret fall.

5.2 UTVECKLAD MODELL

5.2.1 Inledning

I detta avsnitt ska vi diskutera den utvecklade modellen för den komplexa utvärderingssituation som preciserats ovan. Syftet är inte att göra en fullt färdig utvecklad modell (därtill är våra resurser inom projektets ram alltför begränsade) utan att peka på de ytterligare aspekter som måste tillföras en sådan modell.

5.2.2 Modell över sociala insatser

Ett insatspaket som har till syfte att förbättra ett instabilt område av den typ vi beskrivit ovan kan innehålla följande element:

- upprustning av gårdsmiljö
- upprustning av byggnadernas yttre
- upprustning av inre gemensamma lokaler (exempelvis tvättstugor, trappuppgångar och källare)
- förändring av lägenhetsstruktur (exempelvis ihopslagning av små lägenheter till större)
- lägenhetsupprustning
- upprustning av den sekundära miljön (exempelvis en närbelägen park eller rekreationsområde)
- insatser för lokalt bedrivna verksamheter (fylla området med liv även på vardagarna genom att skapa arbetsplatser i området så att det inte blir endast ett sov- och fritidsområde)

Dessa insatser riktar sig dock endast mot de yttre fysiska ramarna för ett socialt liv. Att dessa ramar är viktiga och påverkar livet i bostadsområden har visats och i detalj diskuterats av Gehl (1980) i "Livet mellem husene". Utifrån olika slag av dagliga aktiviteter - nödvändiga, valfria och sociala - går han igenom de fysiska villkorens effekter.

Insatser av ovan angivna slag kan utgöra en grogrund för kontakter men är inga garantier för att sociala kontakter mellan människor ska uppstå. Som komplement i ett insatspaket kan vi därför inkludera sådana insatser som mer direkt inriktar sig på det sociala livet - inte förutsättningarna för det.

Här kan vi urskilja olika slag av aktiviteter, ett slag av aktiviteter som är mer ytliga till sin karaktär och som riktar sig till boende i allmänhet i området (allmänna aktiviteter) och ett slag som tar uti med mer djupgående problem och riktar sig till särskilda problemgrupper (riktade aktiviteter).

Exempel på **allmänna aktiviteter** är:

- föreningsaktiviteter (inom bostads/hyresgästföreningar, politiska föreningar, Kyrkans ungdom, gårds- eller husföreningar,)
- trivselfrämjande aktiviteter ("Söndagskaffe", gårdsfester, matlag, olika slag av sommaraktiviteter)
- tillhandahållande av fritidslokaler (kvarterslokaler, "storstuga", fritids/ungdomsgårdar)
- grannskapsarbete, insatser som syftar till att allmänt skapa kontakter mellan människor i ett bostadsområde:

"Grannskapsarbete är inriktat på att få bostadsområden och människors liv där att fungera bättre. Man vill förbättra människors kontakter så att ömsesidig hjälp och stöd kan utvecklas och så att informell social kontroll skapas." ⁵⁾

Exempel på **riktade aktiviteter**:

- fritidsaktiviteter för ungdomar (exvis från kommunal fritidsförvaltning)
- ungdomsarbetslöshetsprojekt (med syfte att skapa sysselsättning för arbetslösa ungdomar)
- sociala insatser (exvis från kommunal socialförvaltning för att lösa speciella problem som brottslighet, knarkmissbruk, alkoholmissbruk)
- insatser för att förbättra enskilda hushålls resurssituation

I denna modell ses således insatser för en förbättrad utemiljö endast som en marginell del i ett insatspaket som har till syfte att komma tillrätta med olika typer av problem - inte enbart en dålig utemiljö. Bostadsmiljöförändringen blir ett medel bland andra och effekterna blir inte endast av fysisk och ekonomisk art utan även sociala effekter kan uppstå.

5.2.3 Modell över sociala effekter

Vi intresserar oss nu för de effekter som vi kan få i en komplex utvärderingssituation, d v s de effekter som kan uppstå på ett genomfört insatspaket i ett område. I den enkla modellen har vi diskuterat ett antal effektdimensioner som berör de ekonomi-

ska och fysiska aspekterna. Dessa effektdimensioner är naturligtvis aktuella även här i den komplexa situationen. Vi begränsar dock diskussionen här till de ytterligare effektdimensioner som kan bli aktuella, d v s främst sådana som avser sociala aspekter.

Lokal social delaktighet

Social delaktighet som allmänt begrepp beskriver människors deltagande i och inflytande på samhället i stort, vilket exempelvis indikeras av deltagande i politiska beslutsprocesser och medlemskap i föreningar. I denna studie avgränsar vi den sociala delaktigheten till det lokala planet i bostadsområdet. Vi talar således om lokal social delaktighet som beskriver de boendes medverkan i och inflytande på bostadsområdets förvaltning. Social delaktighet kan vi relatera till ett antal andra begrepp som uttrycker näraliggande fenomen.

Boendemedverkan avser de boendes aktiva medverkan i förändring och förvaltning av bostaden och dess miljö.

Boendeinflytande avser det inflytandet - påverkansmöjligheten - på bostaden och dess närmaste miljö. Här kan vi skilja mellan formellt och reelt inflytande.

Ett annat begrepp är boendeaktivering. Vi upplever att det uttrycker samma sak som boendemedverkan men från ett annat perspektiv. Boendeaktivering kan användas i ett förvaltarperspektiv men inte i ett boendeperspektiv. Möjligen kan man från en hyresgästförening också tala om aktivering av de boende.

Genom medverkan och inflytande på sin boendesituation kan engagemang, intresse och ansvar för boendemiljön uppstå hos de boende.

Kontaktmönster

Social interaktion är ett begrepp som uppmärksammar att vi människor påverkas av andra individer i våra handlingar. En mer preciserad form av social interaktion är det kontaktmönster som finns mellan de boende eller boendegrupper i ett bostadsområde.

Detta kontaktmönster kan ge upphov till positiva följder och vi kan tala om vänskap, sympati eller gemenskap. På ett liknande sätt kan kontakter mellan människor också ge negativa följder - ovänskap eller antipati. Intensiteten i positiva kontakter har diskuterats av Gehl, 1980 (vår egen översättning):

"Graden av intensitet kan skapa utgångspunkt för en mycket förenklad översikt över olika kontaktformer.

Hög intensitet	Nära vänskap Vänner Bekanta Tillfälliga kontakter Passiva kontakter
Låg intensitet	(se och hör-kontakter)" ⁶)

I beskrivningar av bostadsområdets sociala miljö används ofta andra beteckningar, vilka uttrycker liknande företeelser som kontaktmönster: social kontakt, sociala nätverk, socialt liv, socialt umgänge och kommunikation.

Vid frånvaro av kontaktmönster i ett bostadsområde kan man tala om isolering. Isolering kan vi dock använda endast då vi fokuserar enskilda boende.

Ytterligare ett begrepp som har mycket gemensamt med kontaktmönster är lokal offentlighet:

"Den här typen av socialt liv skulle vi kunna kalla för lokal offentlighet, därmed pekande på att det rör sig om människor som i stor utsträckning känner varandra som grannar, som föräldrar i skolan, som kunder i livsmedelsaffären osv. Men också framhållande att det sociala livet försiggår på offentliga platser, gator, torg, caféer och andra samlingslokaler,⁷⁾ och att det bygger på en valfrihet att delta eller dra sig ur."

Informell social kontroll

Med social kontroll menas den övervakning som sker i grupp, genom att gruppmedlemmarna övervakar varandra. Social kontroll kan ske dels formellt, upprätthållande av ordning genom lagar, regler eller myndighetsövervakning, och dels informellt genom att gruppmedlemmarna tar aktiv del och intresserar sig för varandra. Ett annat sätt att uttrycka det är att gruppen genom egenkontroll skapar en social självbehärskning. Det är framför allt denna informella sociala kontroll som bör bli effekten av en upprustning av ett bostadsområde. Det är väl frågan om det är eftersträvanvärt ur något persktiv (förvaltare, myndighet, boende) med en ökad formell social kontroll.

Förekomst av sociala problem

Exempel på sociala problem är missbruksproblem (alkohol, narkotika) och arbetslöshet, bristande resurser hos de boende.

Indikatorer på sociala effekter

Ovanstående diskussion har förts på en abstrakt nivå. För att kunna mäta de sociala effekterna måste vi emellertid finna en brygga mellan denna abstrakta nivå och det konkreta upprustningsprojekt vi ska utvärdera. Någon direkt mätning av exempelvis lokal social delaktighet är inte möjlig. Indirekt kan vi emellertid "mäta" lokal social delaktighet genom att iaktta sådana företeelser, vilka kan anses indikera lokal social delaktighet, såsom de boendes medlemskap i hyresgästföreningen, närvaro på boende möten och medverkan i förvaltningen i området.

Exempel på sådana indikatorer för de sociala effekterna framgår av nedanstående sammanställning:

Effekter	Indikatorer
Lokal social delaktighet	+ Andel medlemmar i hyresgästföreningen + Närvaro på boendemöten + Medverkan i förvaltning
Kontaktmönster	+ Förekomst av gemensamhetslokaler + Fritidsverksamhet inkl förenings- och trivselverksamhet
Informell social kontroll	+ Anmälda skadegörelsebrott - Förstörelse och nedskräpning
Förekomst av sociala problem	+ Andel socialhjälpfall (Liedholm, s 24) och annan socialstatistik + Andel arbetslöshet + Anmälda skadegörelsebrott + Polisingripanden + Anmälda lägenhetsbråk + Antal vräkningar

(+ = ett positivt samband mellan effekt och indikator,
- = ett negativt samband mellan effekt och indikator)

Övergripande indikatorer på sociala förhållanden

De indikatorer som vi hittills diskuterat har vi kopplat till en enskild effektdimension. Andra indikatorer som ofta används för att beskriva de sociala förhållandena i ett bostadsområde är andel outhyrda lägenheter, omflyttningstakt och vandalisering.

Andel outhyrda lägenheter

Ett område som är socialt hårt belastat får ofta en låg attraktionskraft på den lokala bostadsmarknaden. Boende flyttar dit endast i den utsträckning det inte finns några andra boendalternativ. En stor andel outhyrda lägenheter bör innebära att området har en låg marknadsattraktivitet, vilket kan bero på att det är hårt belastat socialt. Å andra sidan kan den lokala bostadsmarknaden vara så överhettad att ett socialt belastat område inte visar upp några outhyrda lägenheter eftersom de boende i området saknar alternativ.

Omflyttningstakt

Omflyttningstakt kan i likhet med andel outhyrda lägenheter vara en indikator på områdets sociala status. Om omflyttningstakten är hög kan det bero på att områdets marknadsattraktivitet är låg och de boende lämnar området så snart som tillfälle till annan bostad bjuds. Å andra sidan behöver inte ett socialt belastat område ovillkorligen ha höga omflyttningstal eftersom reella boendalternativ kan saknas.

Vandalisering

En hög vandalisering kan också vara en indikator på ett områdes sociala status. Hög vandalisering kan t ex bero på en låg informell kontroll, ett dåligt avsvarskännande bland de boende, brist på stimulerande aktiviteter etc

Dessa indikatorer, andel outhyrda lägenheter, omflyttningstakt och vandalisering, har mer karaktären av indikatorer ur ett förvaltarperspektiv och är också nära kopplade till de ekonomiska effekter som förvaltaren kan uppleva i socialt belastade områden, d v s kostnader för outhyrda lägenheter, omflyttningskostnader och vandaliseringskostnader.

5.2.4 Potentiella förklaringsfaktorer

Vi har tidigare kunnat konstatera att det är väsentlig svårare att förklara framgång eller misslyckande i instabila områden. Denna svårighet hänger bl a samman med att vi har ett stort antal potentiella effektdimensioner och ett helt insatspaket mellan vilka det råder komplexa samband. Det är således svårt att isolera enskilda insatser eller andra förklaringsfaktorer. Detta förhållande har uppmärksammats av Andersson & Olsson (1985):

"En anledning till att vi inte kan uppnå sådana exakta kunskaper är att situationer är komplexa och att vi i liten utsträckning kan renodla vad en faktor betyder." ⁸⁾

Ett annat förhållande som gör förklaringsintentionen problematisk är att vi nu studerar sociala system. Tidigare utvärderade vi fysiska system som i större utsträckning utvecklas efter ett förutsägbart mönster. Nu är det människor, sociala relationer etc, vilkas utveckling inte följer något predikterbart mönster:

"Svårigheten att nå en exakt kunskap om orsaksamband hänger också ihop med att människor är tänkande och väljande varelser. De är inte ⁹⁾ entydigt determinerade av de förhållanden de befinner sig i ..."

Ett tredje förhållande som gör det problematiskt att förklara framgång/misslyckande är att det tar tid för olika insatser att verka. I den enkla modellen har vi uppmärksammat detta vad gäller den långa tid det tar för de fysiska insatserna att nå sin slutgiltiga utformning. Även i det fall vi lämnar det fysiska systemet och kommer i det sociala systemet är detta förhållande giltigt:

"Vi tror att processperspektivet är viktigt i förhållande till förortsområden med problemkaraktär. Dels därför att åtgärdernas effekter inte är helt förutsägbara, de måste prövas. Dels därför att många förhållanden tar tid att ändra på." ¹⁰⁾

"En viktig erfarenhet att notera är initialfasens tröghet, d v s att det kommer ¹¹⁾ få människor till informationsmöten och upptakter på samråd."

Några tänkbara samband

En mer användbar och tilltalande utemiljö bör leda till att områdets boende känner större tillfredsställelse med bostadsområdet, med en minskad avflyttning som följd.

"Om boendemiljön är dålig protesterar de boende på olika sätt. Det kan visa sig genom direkta klagomål, genom hög omflyttning, genom att lägenheterna inte går att hyra ut, enom hårt slitage eller vandalisering."¹²⁾

En förbättrad utemiljö kvalitet bör således leda till minskad omflyttning.

En förändringsprocess med hög boendemedverkan bör stimulera till ökade kontakter mellan de boende. På samma sätt bör en ökade kontakter leda till ökad boendetillfredsställelse med minskad avflyttning som resultat.

Om miljöupprustningen ger en ökad användbarhet är det troligt att den också börjar användas mer genom att man börjar utnyttja uteplatserna, odlingslotterna, grönytorerna och lekmiljön. En ökad användning bör leda till ökade sociala kontakter. Vi kan uttrycka det som att den fysiska miljön ger ramarna för ett socialt umgänge. De mer användbara uteytorerna blir träffpunkter för social kontakt. En ökad användbarhet bör således leda till en ökad användning, vilken utgör förutsättning för ökade sociala kontakter.¹³⁾

En ökad möjlighet att aktivt delta i utformningen av utemiljön bör ge de boende förbättrad förståelse för utemiljöfrågor, bl.a. kostnader för anläggning och skötsel av utemiljön och olika växters växtbetingelser. Ett aktivt deltagande bör också leda till ett större intresse och ökat ansvarskännande för utemiljön och ett ökad intresse för att bevara utemiljön. På kort sikt bör detta ökade intresse leda till minskat slitage och minskad vandalisering av miljön. En ökad social delaktighet bör således leda till ökat ansvar för utemiljön, vilket bör leda till minskade vandaliseringskostnader.

Att de boende lär känna varandra - etablering av kontaktmönster - leder till en minskad anonymitet, vilket också bör resultera i en ökad informell social kontroll.

"Ett av de största problemen i moderna bostadsområden är bristen på sociala nätverk. Folk känner helt enkelt inte varandra och känner därmed inte heller något gemensamt ansvar för sitt bostadsområde. Detta är en av orsakerna till motsättningar mellan åldersgrupper och till onormalt slitage och vandalisering av den gemensamma miljön."¹⁴⁾

En ökad sociala interaktion bör således via en minskad anonymitet leda till ökad social kontroll.

Denna minskade anonymitet och ökade sociala kontroll bör leda till en minskad vandalisering. En eventuell förstörelse görs nu inte inför ögonen på några anonyma och okända personer utan i åsynen av grannar som man känner. Se ovanstående citat! En ökad social kontroll bör således leda till minskad vandalisering.

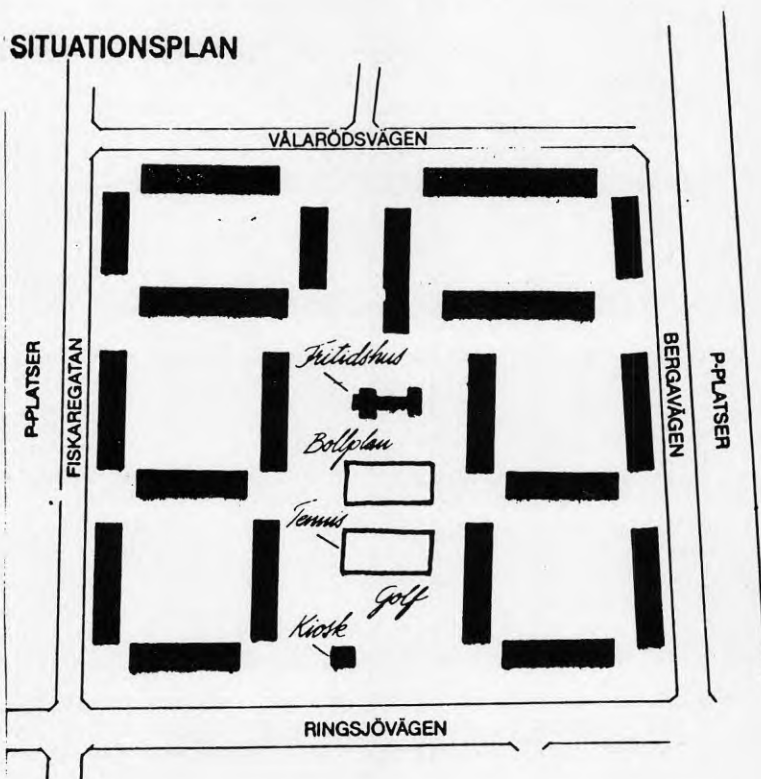
5.3 BESKRIVNING AV BERGA-ESLÖV

5.3.1 Kort beskrivning av området

Berga har sedan det byggdes haft ett dåligt rykte. Det har varit ett socialt problemområde med stor omflyttning.

Flera olika projekt har under åren satts igång på området för att få till stånd en förbättring, miljöförbättringen är ett av dessa. Området är nu, efter 20 år, inne i en positiv utveckling.

Berga, kv Piggvaren 1-8, består av 20 stycken trevåningshus byggda under perioden 1966-69. Husen är grupperade så att de bildar sex stora kvadratiska eller rektangulära gårdar med en större gemensam parkmark i mitten. Se fig nedan!



Figur 5.1: Berga, Eslöv

Bostadsområdet som ligger ca en km från Eslövs centrum gränsar i norr till ett villaområde, i söder till Bergaskolan och en idrottshall, i öster till åkrar och Eslövs flygplats och i väster till ett industriområde, Åkermans.

Tre bostadsgator och en genomfartsled, väg 17, omger Berga.

Berga består av 387 lägenheter och fördelningen är följande:

36 st	1 rum och kök
66 st	2 rum och kök
228 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Antalet boende inom området 1984 var 878. Åldersgrupperna bland barn och ungdomar är större än kommunen totalt. Antalet äldre är betydligt lägre än i kommunen. Den största skillnaden utgörs emellertid av invandrare som på Berga är betydligt större i alla åldersklasser jämfört med kommunen totalt.

Ålder	Invånare i Berga		Invandrare i Berga	
	Antal	proc	Antal	proc av inv
0-17	258	29	124	48
18-64	534	61	187	35
64-94	86	10	8	9
Summa	878			

5.3.2 Effektanalys

Fysiska effekter

En strukturerad genomgång av förändring av användbarhet och estetiska värden byggande på Schlyters (1985) kriterielista redovisas i appendix 4.

Användbarhet

Funktioner

Sittplatser finns i regel endast i samband med lekytor. Bänkarna står oftast en och en med plank som stöd i ryggen. Det finns endast ett fåtal bänkar i vinkel eller motsatta bänkar med bord som ger möjligheter för att sitta ute och fika mm. Lekytorna, där bänkarna är placerade, är stora och ger liten känsla av intimitet. På tre av gårdarna finns bänkar som är skilda från lekytor. På två av dessa gårdar är sittplatsen omgiven av buskar, vilket ger en lugnare och mer intim plats. Det finns inga sittplatser längs gångvägarna och vid entréer.

Bilparkering finns på stora P-platser vid Fiskaregatan och Bergavägen. Avstängningsbommar finns uppsatta vid infarterna till gårdarna.

Mer än halva gårdsytan upptas av ytor för lek. På varje gård finns en stor sandlåda med bakbord, lekhus, en gungställning, en stor sandyta med diverse lekredskap (balansbommar med lodlinor, klättertorn, rutschbana, sandarbetsplats, klätter- och klängställningar mm) och en landhockey/isbana/basketplan.

Alla ytor för lek är kringgärdade av plank, pergolor eller buskage.

På varje gård finns också en större gräsyta, oftast med en liten kulle. Kullen kan användas som skid- och pulkabacke för småbarn. Gräsytan är delvis omsluten av buskage och öppnar sig delvis mot lekytan.

De asfalterade gångvägarna längs entréerna och över gården fungerar bra som cykelvägar för de mindre barnen.

Plana fria markytor för större ytkrävande lekar är främst gräsmattan och landhockeybanan. På den gemensamma parkmarken i mitten av området finns en fotbollsplan, tennisplan samt en minigolfbana.

Vattenlek finns inte inom området.



Berga: Buskage vid lekplats

Förutsättningar för att klättra och klänga finns på varje gård i form av klätterställningar. Säkerligen förekommer en del klättrande på planken runt lekytorna.

Det finns ingen mångfald av löst material som barn kan bygga och skapa med.

I fritidshuset finns gemensamma lokaler för lek, men det måste då ske i någon organiserad form.

Växtmaterialet på gårdarna är till viss del anpassat till lek. Vissa buskage har vuxit till en sådan volym att barn kan "gå in" och leka i dem. Buskagen är lummiga och frodiga och tål ett visst "slitage", dvs att blomställningar, fröställningar, kvis-tar, blad mm bryts utan att det ser skräpigt eller förstört ut.

Gårdarna är slutna, dels genom byggnader på alla fyra sidor, dels genom vegetationen inne på gårdarna. Men vissa ytor inne på gårdarna känns stora och öppna, det gäller sittplatser omgivna av stora konstruktioner av plank och stora sandytor.

Det finns ett flertal arter av träd och buskar. Trots det uppvisar gårdarna en liten variation. Gårdarna består av en klippt häck längs husliven (med undantag av några ställen där buskagen är utbytta mot lägre blommande buskar) samt stora buskage ute på gården. Dessa buskage är uppbyggda av en art som stomme med några blommande buskar i grupper. Vidare finns stora friväxande avenboksbuskage.

Det finns alltså inte så stor variation på utseendet av planteringarna. Man har inte skapat spännvidd från prydnadsplanteringen av mer "exklusiv" karaktär på vissa punkter, exempelvis sittplatser, entréer, till stora blandbuskage vid lekytor. Vegetationen är lika behandlad över hela gården.

Marken sluttar från nordost till sydväst. På vissa av gårdarna blir nivåskillnaden tämligen stor. Där tas nivåskillnaden upp i nedre delen av gården av slänter i planteringsytor och av trappor och ramper på gångvägarna. Dessa ramper är för långa och branta för att fungera väl ur handikappsynpunkt.

Det finns inte möjlighet att odla inom området förutom på uteplatser till de sex handikappanpassade lägenheter som finns på gaveln av vissa hus.

Piskplats finns på varje gård, vid gaveln av ett av husen. Torkplats för tvätt finns inte.

På den gemensamma parkmarken i mitten av området finns ett fritidshus. I fritidshuset finns samlingslokaler och tvättstugor med lektrum. Utanför fritidshuset finns en liten scen med en dansbana. Här kan de boende ordna fester och sammankomster såväl inomhus som utomhus.

Klimataspekter

Sittplatser är för det mesta belägna så att de är solbelysta under för- eller eftermiddagen. Sittplatser med sen eftermiddagssol eller kvällssol finns egentligen inte. Någon större val-möjlighet att sitta i lä eller fläktande svalka förekommer bara på ett ställe per gård. Där är bänkarna omgärdade av plank eller buskage. Antingen är det lä vid bänken eller så blåser det rakt in.

Det förekommer inget skydd för regn eller snö.

Hygienaspekter

Enligt förvaltaren förekommer inga problem med buller eller luftföroreningar från industriområdet väster om Berga. En nya sträckning av väg 17, Ringsjövägen, kommer att göras förbi Eslöv och då slipper man problemen med trafiken. De planerade skogslika partierna på parkmarken kommer att fungera som "luftfilter".

Säkerhetsaspekter

Gårdarna är fria från biltrafik. Parkering sker på P-platser längs Bergavägen och Fiskaregatan. Avstängningsbommar finns uppsatta vid infarten från Ringsjövägen. Gungplatserna är omgivna av insprängningsskydd.

Orienterbarhet

Alla hus ser likadana ut, och är lika grupperade. Gångvägen längs entréerna är också tämligen lika gård för gård.

Entréerna till gårdarna och själva gårdarnas utformning underlättar inte orienteringen inom området.

Estetiska värden

Gårdarna är tämligen lika utformade. Ungefär hälften av gårdarnas yta upptas av ytor speciellt utformade för lek.

En del ytor känns för stora, stora sandytor som är omgivna av plank. Planken känns ofta väldigt dominerande. Sittplatserna finns nästan uteslutande med dessa plank som stöd i ryggen och med den stora sandytan framför. Det saknas en variation av olika typer av sittplatser för att tillfredsställa olika behov som t.ex titta på barn som leker, sitta i lugn och ro, fika.

Vegetationen är inne på gården väldigt frodig och fungerar väl i leksammanhang, att gömma sig i mm. Men alla buskage ser i stort sett lika ut. Här saknas också en variation från den lilla vackra prydnadsplanteringen till mera vildvuxna lekbuskage.

Ingen omsorg har lagts vid entréerna till husen. Entréerna bör "välkomna" till huset och är ofta en mötesplats för de boende.

Här har inga resurser lagts ner ifråga om beläggning, sittplatser, växter o dyl.



Berga: Entréside. Inga förändringar har gjorts förutom att asfaltgången är ersatt av betongplattor.

Gårdens innehåll öppnar sig inte mot entréerna utan är ganska väl innesluten i vegetation. Det finns ingen direkt naturlig kontakt med gårdslivet och de som går till och från sina lägenheter.

Skötsel

Skötseln har blivit mer intensiv under de första åren efter miljöförbättringen. Det ökade skötselbehovet har man löst genom att använda sig av ungdomsarbetslag. Förvaltaren räknar med att skötselbehovet nu efter etableringsstadiet kommer att återgå till att bli ungefär lika stort som innan miljöförbättringen. Skötseln kommer däremot att bli förändrad mot tidigare då alla buskytor klippts med motorhacksax. Det kommer att krävas mer yrkeskunskap. Hitintills har bostadsbolaget köpt sådana tjänster, beskärning av träd och buskar, från en entreprenör men på sikt kommer de att utbilda sin egen personal.

Ekonomiska effekter

Kapitalkostnader

Beviljade miljöförbättringar	1.161.000 kr
Beviljade miljöförbättringslån	5.078.000 kr

Amorteringstiden är 30 år och räntesatsen är 3 % under det första året och höjs därefter med 0,25 % per år tills man uppnår en marknadsmässig ränta.

Skötselkostnader

Skötselkostnaderna ökade under de första åren till ungefär det dubbla, 200.000 kr jämfört med 100.000 kr normalt. Förvaltaren räknar dock att kostnaderna efter etableringsstadiet kommer att återgå till samma nivå som innan miljöförbättringen.

Hyresnivå

1984-04-01 var den genomsnittliga totalhyran per kvm lägenhetsyta och år för Berga (kv Piggvaren) 246,69 kr. Tre rum och kök på 80 kvm kostar 19.735 kr i hyra per år och 1.645 kr per månad.

Hyran har höjts med 20 kr/lägenhet och månad på grund av miljöförbättringen.

5.3.3 Målanalys

Önskvärda effekter för skötselpersonal

Skötselpersonalen betonade framkomligheten, att gångvägen och utformningen av övriga ytor skulle passa deras maskiner samt att området skulle vara lätt att snöröja.

Önskvärda effekter för förvaltare

Förvaltaren ville få ett "snyggt" område, göra gårdarna bättre för barn, få ett fritidshus för gemensamma aktiviteter. Det var viktigt att höja statusen för hela området.



Berga: Nya lekredskap

Önskvärda effekter för projektör

Projektören eftersträfvade att göra området lummigt och grönt och göra en utformning av utemiljön som var skötselmässigt bättre än det tidigare förslaget.

5.3.4 Insatsanalys

Fysiska insatser

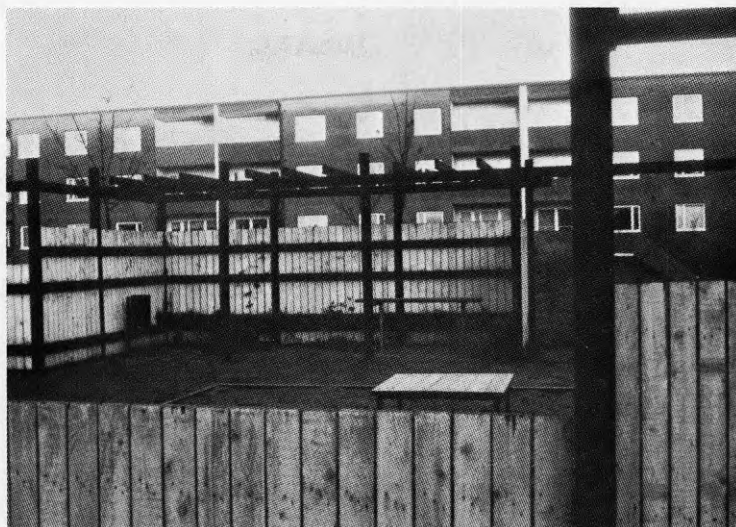
Inga förändringar har gjorts beträffande entrégångarna längs husen. De ser på de flesta ställen ut som före miljöförbättringen, dvs asfalterade gångar med klippta häckar längs husliven. Vid några hus har gången svängts något och häckarna är utbytta mot nya planteringar, blommande buskar. Gårdarna är annars till stora delar helt omgjorda.

Stor del av gårdsytan, hälften eller mer, upptas av ytor speciellt avsedda för lek. På varje gård finns en stor sandyta/sandlåda. Ett plank eller en pergola kringgärdar hela sandytan eller delar av den.

Ett fåtal bänkar finns utplacerade vid planket eller under pergolan. Det är på de flesta gårdarna den enda sittplatsen.

Planken och pergolorna har lika färg över hela området, röd eller vit fyllning och svarta stolpar.

Ett lägre rött plank omger en landhockeybana. Det är alltså mycket byggda **trädetaljer** på varje gård.



Berga: Mycket byggda trädetaljer på varje gård. Stora plank kringgärdar sittplatser och sandlådor.

Övriga lekytor innehåller en gungställning, en stor sandyta med diverse lekredskap, exempelvis olika klätterställningar, sandarbetsplats, rutschbana, balansbommar, lodlinor.

Förutom lekytor finns en gräsmatta som upptar knappt 1/4-del av gårdens yta. I ena kanten av gräsytan finns en kulle. På vissa av gårdarna finns en rutschbana i slänten på kullen.

De nyplanterade ytorna består av friväxande buskage, med en stomme av en art buskar och med grupper av blommande buskar. På vissa ställen finns bärbuskar.

I dessa planteringsytor står också träd med en blandning av snabbväxande arter, mera långsamväxande arter, blommande träd och fruktträd.

De flesta gångvägar är asfalterade. På vissa ställen förekommer släta betongplattor.

Cykelställ finns "infällda" i buskagen mittemot eller snett mittemot entréerna.

I mitten av området finns en gemensam parkmark för hela bostadsområdet. Här finns fritidshus, en tennisplan, en bollplan samt en minigolfbana.

I fritidshuset finns samlingslokaler och tvättstugor med lekrum.

Planteringarna på parkmarken utgörs av sk **naturliga plantering-**

ar. Planteringarna är tänkta att så småningom få olika karaktär, exempelvis "högstammig skog", "lågskog", täta bryn med olika typer av undervegetation, Gräsytorna består av "blomsterängar" och traditionellt klippta gräsytor.

(Planteringsytorna på parkmarken ingår i ett forskningsprojekt om naturlika planteringar som drivs av Roland Gustavsson, Institutionen för Landskapsplanering, SLU, Alnarp.)

Ekonomiska insatser

Se Ekonomiska effekter!

5.3.5 Processanalys

Beskrivning av processen

Initiering

* 1979 startar hyresgästföreningen en kontaktkommitté (skrivs K.K. i fortsättningen).

* En konsult besöker bostadsbolaget och K.K. och berättar om hur en miljöförbättring kan göras. Han lyckas inspirera alla och miljöförbättringen startar.

Projektering

* Boendemöten hålls gårdsvis, ca 20 boendemöten sammantaget (6 gårdar). Deltagande på mötena var ca 10 % av de boende.

* Området projekteras och färdiga handlingar utförs för utemiljön och fritidshuset.

Handläggning

* Handlingarna granskas av bostadsstyrelsen som först inte vill bevilja pengar. Men efter ett besök av personer från K.K. och av projektören beviljades medel.

Anläggning

* Entreprenadhandling. Alla anbud visar sig ligga betydligt högre än konsultens beräkningar.

En entreprenör anlitas. Av någon anledning, som vi inte har fått klarlagt, anlitar entreprenören en projektör för att rita om området. En orsak som nämnts är att den ursprungliga lösningen var orealistisk och alldeles för kostsam. Andra uttrycker att de första planerna var bra och att omprojektering beror på andra orsaker.

Projektering

- * Ett fåtal nya boendemöten med en ny projektör.
- * Nya handlingar upprättas.

Handläggning

- * Ansökan sänds nu till länsbostadsnämnden som beviljar medel.

Anläggning

- * Fritidshuset byggs först och blir färdigt 1980.
- * Sedan startar ombyggnaden av utemiljön och den blir färdigställd till juni 1982.
- * De boende medverkar vid en planteringsdag.
- * Stor fest när hela området är färdigt. Entreprenören bjuder på grisfest.

Etablering

- * Entreprenören sköter området under garantitiden.

Förvaltning

- * Eslövsbyggen tar över skötseln efter två år men anlitar entreprenören för vissa skötselmoment såsom träd- och buskbeskrning.

Potentiella förklaringsfaktorer

Övergripande överväganden

a) Strategi

Stefan Ljung, fastighetsförvaltare på AB Eslövsbyggen, och Ture Pettersson, dåvarande ordförande, har haft huvudansvaret för miljöförbättringen.

Intresset från de boende har varierat gård för gård och delaktigheten i planläggningen har också varit varierande.

På de gårdar där intresset var stort kom ca 10 personer (av ca 64 lägenheter) till boendemötet. På de gårdar där intresset var lågt kom endast en eller ett par boende. Intresset var överlag större när området projekterades första gången.

Sammanlagt hölls ca 25 boendemöten, varav de allra flesta hölls i den första projekteringsomgången.

Alla planer var utställda och de boende fick lämna synpunkter.

b) Tidsram

De första boendemötena startade under 1979 och hela området var färdigbyggt till hösten 1982.

De flesta boendemötena hölls vid den första projekteringsomgången så man kan anta att tiden där varit bättre tilltagen än då området projekterades om med endast ett fåtal boendemöten.

c) Koordinator

Stefan Ljung har haft ansvar för hela projektet och haft en överblick över alla aktiviteter.

Initiering

a) Initiativtagare

Initiativet togs av konsulten. Han besökte bostadsbolaget och kontaktkommittén och lyckades inspirera alla. Han slog ner som en "bomb" och lyckades "tända" alla. Han pratade om områdeskänsla, att alla måste känna sig välkomna hem.

b) Information

Innan miljöförbättringen startade kallade kontaktkommittén via flygblad i brevlådan samtliga boende till ett informationsmöte. Där informerades om vad en miljöförbättring skulle innebära och där valdes representanter för varje gård som mer direkt skulle arbeta med miljöförbättringen. Dessa gårdsrepresentanter stod för informationen på sina respektive gårdar, sammankallade till boendemöten, ordnade studiebesök osv.

Vidare fick varje hushåll en enkät med frågor om miljön, hur de trivdes, vad de saknade, hur länge de bott i området osv. En modell över fritidshuset och planer över miljöförbättringen fanns utställt på fritidslokalen. De boende fick där lämna synpunkter på förslaget. Utställningen vandrade runt, till biblioteket, lekskola, dagis.

c) Val av projektör

Konsulten ackvireerade själv jobbet. När miljöförbättringen sedan gick ut på anbud och entreprenören fick uppdraget anlätade de själva en projektör.

Varför det skedde så att området ritades om har vi inte fått riktigt klarlagt. Var det enbart för att banta och skära ner kostnaderna från det ursprungliga förslaget eller fanns det andra orsaker?

Projektering

a) Boendemedverkan

Boendemöten delades upp gårdsvis. Deltagandet på boendemötena var ungefär 10 % för hela området men intresset varierade mycket gård för gård. På de gårdar där intresset var stort kom ca 10 personer (av ca 64 lägenheter), där intresset var lågt kom endast en eller ett par boende.

Intresset från de boende var mycket högre under den första projekteringsomgången.

b) Förvaltarens medverkan

Stefan Ljung från Eslövsbyggen var med på alla boendemöten.

Fastighetsskötarna fick lämna synpunkter på planerna. De tittade främst på framkomligheten, att svångradier, vägbredden osv var tillräcklig samt att området gick att snöröjas.

Handläggning

Kommunen har granskat planerna men endast den ekonomiska sidan. Ingen fackgranskning av utemiljön har skett.

Bostadsstyrelsen handlade ärendet vid första ansökningstillfället och länsbostadsnämnden vid det andra tillfället.

Anläggning

a) Flexibilitet

Varken de boende eller skötselpersonalen kom med några ändringsförslag under anläggningskedet.

b) Kompetens

Förvaltaren är nöjd med anläggarens arbete, och tycker att entreprenören har varit seriös.

c) Boendemedverkan

De boende medverkade vid planteringsdagar.

d) Projektörmedverkan

Projektören anlätades av entreprenören och följaktligen måste det ha varit ett stort samarbete mellan dem såväl i projekteringsstadiet som när anläggningen byggdes.

Etablering

Entreprenören skötte området under etableringstiden.

Det finns ingen skötselplan för området och förvaltaren ifrågasätter om det behövs.

Förvaltning

a) Avlämning

Dåvarande ordförande i kontaktkommittén har beskrivits som en eldsjäl. Han fortsatte att vara en drivande person även efter miljöförbättringen. K.K. hade mycket aktiviteter.

b) Skötsel

Området sköts nu av fastighetsskötarna med hjälp av ungdomsarbetslag.

Till skötselmoment som kräver mer yrkeskunskap, träd- och buskbeskärning, har en entreprenör anlåtats. Men bostadsbolaget strävar efter att utbilda sin egen personal för att kunna utföra dessa moment.

5.3.6 Yttre förhållanden

Berga består av 20 stycken trevåningshus byggda under perioden 1966-69. Husen är grupperade så att de bildar sex stora kvadratiska eller rektangulära gårdar.

Inga huskroppar är ihopbyggda, alla entréer är mot gårdssidan, varje gård har således fyra ingångar. Se fig. 5.1!

Berga ligger ca en km från Eslövs centrum. I norr gränsar Berga till ett villaområde, i öster till landet - åkrar och sedan ett flygfält, i söder finns Bergaskolan - högstadium, gymnasium och en idrottshall och i väster gränsar området till en industri - Åkermans.

Bostadsområdet omges av bostadsgator på tre sidor och söder om området går en genomfartsled, väg 17.

Antalet lägenheter i bostadsområdet är 387 med följande fördelning:

36 st	1 rum och kök
66 st	2 rum och kök
228 st	3 rum och kök
57 st	4 rum och kök

Invånarantalet var 1984 878 personer varav en stor andel är barn, ungdomar samt invandrare i alla åldersgrupper.

Ålder	Invånare i Berga		Invandrare i Berga	
	antal	procent	antal	procent
0-17	258	29,4	124	48
18-64	534	60,8	187	35
64-94	86	9,8	8	9

36 % av antalet invånare är av utländsk börd (8 % i Eslövs kommun).

Området sluttar delvis från nordost till sydväst. Nivåskillnaden tas upp i nedre delen av dessa gårdar med slänter i planteringsytor och via trappor och ramper på gångvägar.

Fastigheterna förvaltas av AB Eslövsbyggen som ägs gemensamt av Eslövs kommun (60 %) och Svenska Riksbyggen (40 %). Den ekonomiska förvaltningen sköts av Svenska Riksbyggen.

Upplåtelseformen är hyresrätt.

Arbetslösheten (anmälda arbetslösa) uppgår till 17 % (8 % i Eslövs kommun). Anmälda skadegörelsebrott var 1984 127 st (1983: 100 st). Omflyttningstal var för området 1983: 17 % och 1984: 29 %.

56 % av antalet personer i Bergaområdet uppbär socialbidrag (7 % i Eslövs kommun).

(Huvudsaklig källa: Social områdesbeskrivning av bostadsområdet Berga, genomförd av Socialtjänsten, Eslöv, mars -85).

5.3.7 Intervjuundersökning

Sjukpensionär 45-50 år (på väg att flytta):

- Bott i området i 2-3 år
- Deltagit i ett par boendemöten
- Inte med i kontaktkommittén
- Hade inga förväntningar på miljöförbättringen
(Mannen har bott i Bollmora, tycker att man skall jämna alla sådana här områden med marken)
- Tycker planteringarna invid huset är dåligt skötta
- Grönskan bättre efter miljöförbättringen
- Använder inte gården. Tycker inte att någon använder gården heller.
- I somras var det mycket problem med bilkörning och mopedåkning på gårdarna (Detta har blivit bättre sedan ungdomarna fått ett garage att vara i.)
- Möjligheterna att piska mattor, tvätta bra
- Biltvätt finns ej
- Grannkontakten dålig

- Mannen anser det vara lugnt i området jämfört med Stockholms-områden av liknande karaktär
- Vissa alkoholproblem i området av normalkaraktär. En knarkarkvart i området
- Lekmöjligheterna bra, men mannen är principiellt emot färdigställda lekplatser
- Arbetslösheten tror mannen är hög i området
- Ej med i hyresgästföreningen

Pensionär:

- Bott i området i 14 år
- Deltagit i många boendemöten, med i kontaktkommittén. En av dem som drog igång miljöförbättringen. Mycket insatt i områdets problem och före- eftersituation
- Hade stora förväntningar på miljöförbättringen
- Grönska saknades, fritidslokaler och tvättmöjligheter var dåliga
- Är mycket nöjd med miljöupprustningen
- Gårdarna har blivit bra. Grönskan har dock skenat iväg. För snabbt växande buskar och träd har satts framför fönstren (Han vill dock inte ta bort det)
- Är lika mycket ute som tidigare. Emellertid är fritidslokalen av stor betydelse. Där träffas pensionärer en gång i veckan och planerar utflykter och liknande. Tvättstugan mycket bra
- Biltvätt finns inte. Piskställningar OK
- Mest föräldrar med barn som använder gården
- För snabbt växande träd har planterats. Festplatsen ute har varit bra. Fin fest har anordnats. Sittmöjligheterna har blivit bättre, speciellt vid festplatsen
- Vindskydd bättre
- Handikappade bor i området. Verkar kunna ta sig fram bra
- Lätt att hitta bland gårdarna
- Parkering välordnat, med garage för dem som vill
- Ingen trafik på gårdarna nu sedan låsbara stolpar satts upp
- Cykelparkering har blivit bättre
- Gården är mer varierad
- Har deltagit mycket
- Har gått ur hyresgästföreningen. Tycker det blivit för mycket mygel och liknande. Tycker också att kontaktkommittén sköts dåligt. Är ej med i denna heller
- Påtalar fel, brister och vandalisering när han ser detta. Vandaliseringen går i vågor
- Dålig grannkontakt i området (Mannen ifråga känner dock många pensionärer. 70 av 387 lägenheter)
- Kontakten har inte blivit bättre efter miljöförbättringen. Omflyttningen har minskat i området
- Personer med alkohol och narkotika håller sig för sig själva. Man märker dem inte, men de finns
- Arbetslöshet normal

Familj i 30-årsåldern (4 barn med 2 års mellanrum):

- Bott i området i 3 år (Har även bott i området när det var nybyggd, men flyttade sedan. Är nu på väg att flytta ut på landet. Har jobbat som parkarbetare tidigare, numera SJ)
- Har inte varit med på boendemöten
- Nöjd med miljöupprustningen. Variationen och oregelbundenheten bra

- Han sitter ute mer nu än tidigare. Tycker dock att grönskan kring golfbanan blivit väl kraftig. Golfbanan blir ofta skräpig
- Skötseln av vissa saker inte bra. Barnen skadar sig på trasiga planteringsskydd
- Bra att man får lösa ut och deponera pengar för nyckel. Ingen trafik på gårdarna
- Tvätt- och piskmöjligheter bra
- Saknar cykelparkering inomhus, för små förråd
- Lekomjigheter bra

- Med i hyresgästföreningen
- Deltar ej i skötseln men tycker det verkar som man kan påverka utformningen om man säger ifrån
- Vissa har problem med sprit och knark i området. Han tycker dock att det verkar normalt med tanke på att det ej är bostadsrätter. Arbetslösheten normal

Kvinna i 35-årsåldern med barn:

- Bott i området i 4 år
- Grönska och lekomjigheter bättre nu än tidigare
- Bra med mindre trafik i området
- Tvättmöjligheter bra i nybyggda fritids- och tvättstugan
- Bra med sittplatser och lekomjigheter för barn
- Cykelparkering utomhus bra
- Bråk inte mera än normalt. Gäller även arbetslöshet, sprit och narkotika

Sammanfattningsvis kan sägas att de boende är betydligt mer positiva här än i kv Vetet i Svalöv. Man svarar i regel mera uttömmande på frågor och undrar vad materialet skall användas till osv. Man är nöjd med miljöförbättringen, grönskan har blivit bättre.

Grannkontakten har inte blivit bättre efter miljöförbättringen. Generellt verkar det inte som man utnyttjar sittmöjligheterna utomhus heller (utom föräldrar med små barn).

5.4 UTVÄRDERING AV BERGA

5.4.1 Inledning

Utvärderingen av Berga bygger på redovisad fallbeskrivning samt i viss utsträckning på "Social områdesbeskrivning av bostadsområdet Berga genomförd av Socialtjänsten, Eslöv, mars -85". Liksom tidigare vill vi erinra om intervjumaterialets beskaffenhet, vilken ger oss anledning att tala om tendenser i intervju-svar i stället för ståndpunkter.

5.4.2 Effekter

Användbarhet

Professionell utvärdering

En analys av de fysiska effekterna har givit följande resultat:

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

42.06	Finns kuperade gräsmattor för t ex solbad, picnic mm?	-	+	+
-------	---	---	---	---

Lekmiljö:

42.13	Finns asfalterade, kuperade banor i slingor för skol- och förskolebarns cykellek?	-	+	+
-------	---	---	---	---

42.16	Finns kullar/slänter med lutning och beläggning som kan användas som kälkbacke? -kana?	-	(+)	(+)
-------	--	---	-----	-----

Klimataspekter:

41.17	Finns valfrihet mellan sol o lätt skugga på småbarnslekplatser genom träd el dyl?	-	+	+
-------	---	---	---	---

Säkerhetsaspekter:

41.23	Finns hinder för otillåten fordonstrafik, t ex bommar mopedfällor, fällor, gupp?	-	+	+
-------	--	---	---	---

Utemiljön har således enligt analysen blivit bättre i viss utsträckning - bättre uteplatser, bättre lekmiljö samt i viss mån bättre vad gäller klimat och säkerhet. Dock är de effekter som analysen framtonar inte särskilt omfattande.

Lekmannautvärdering

De tendenser vi kan utläsa av intervjuundersökningen motsäger inte det ovanstående. Tvärtom kan vi i intervjuuttalanden finna påståenden som pekar i samma riktning som analysen ovan: "bättre grönska", "bättre gårdar", "bättre sittplatser", "bättre lekmöjligheter", "bättre med vindskydd", "mindre med trafik", "ingen trafik". Intervjuundersökningen ger således inte anledning till att dra andra slutsatser än vad den professionella utvärderingen resulterar i. Dock måste vi understryka att vi endast kan se tendenser i intervjuundersökningen.

Användning

Vad vi kan förstå av intervjuundersökningen har användningen av gårdarna inte ökat - åtminstone inte i väsentlig utsträckning. Några uttalanden är: "inte mer användning"; ett annat är: "ute mer än tidigare".

Estetiska värden

Analysen av hur den estetiska utformningen av miljön förändrats har resulterat i följande:

Variation:

41.07 Varierar markbeläggningens material, färg, form, hårdhet, karaktär? (-)(+)(+)

Rumslighet:

41.12 Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande? - + +

Miljöns estetiska värden har alltså i viss mån förbättrats vad gäller variation och rumslighet.

I vad mån boendeintervjuerna givit svar på den estetiska utformningen har man påpekat: "mer varierad" och "bättre variation". Intervjuerna motsäger således inte den tidigare analysen.

Skötsel

Skötselns omfattning efter etableringsskedet beräknas inte förändras jämfört med skötseln före upprustningen. Däremot kommer skötseln att ha ändrad karaktär. Mer yrkeskunskap vad gäller beskärning av träd och buskar kommer att krävas.

Påtagliga fysiska effekter

Vi kan sammanfatta de påtagliga fysiska effekterna på följande sätt:

- användbarheten har förbättrats (sittplatser etc, lekmiljö, klimat och säkerhet)
- den estetiska utformning har marginellt förbättrats (ökad variation och rumsbildning)
- skötseln ändrar karaktär

Sociala effekter

Som vi tidigare framhållit är det svårt att direkt blottlägga sociala effekter. Däremot kan vi indirekt få en uppfattning om sociala effekter genom att studera olika indikatorer. Ett sådant studium av indikatorer i Bergaområdet ger följande diskussion.

Övergripande indikatorer

En sammanfattning av övergripande indikatorer före och efter miljöförbättringen ger följande bild (se nästa sida):

Indikator	Före	Efter
Outhyrda lägenheter	50-tal lägenheter	Ett fåtal
Omflyttning	ca 30 %	29 % (1984)
Vandalisering	Hög	Påtaglig minskning

Om vi begränsar vår analys till de övergripande indikatorerna kan vi konstatera att omflyttning ej förändrats, att vandaliseringen minskat samt att antalet outhyrda lägenheter minskat kraftigt. Den sistnämnda minskningen måste dock tolkas med försiktighet, eftersom bostadsmarknaden i Eslöv förändrats under den studerade perioden.

Indikatorer på sociala effekter

Vad gäller **lokal social delaktighet** har vi inga indikatorer som tyder på vare sig förbättring eller försämring.

För **kontaktmönster** kan vi konstatera att boendeintervjuerna ger intryck av att grannkontakterna ej ökat. Förutsättningarna för ett förbättrat kontaktmönster har emellertid förbättrats genom den fritidslokal som har byggts.

Beträffande **informell social kontroll** har enligt förvaltaren förstörelse och nedskräpning minskat. Detta skulle kunna tolkas som en ökad social kontroll. En liknande tolkning skulle man kunna göra avseende det ökade antalet anmälda brott.

Förekomsten av sociala problem har enligt våra indikatorer inte minskat. Inget pekar på att arbetslöshet eller missbruksproblem minskar och socialbidragsandelen är väldigt hög (58 %). Tvärtom finns en indikatorer - anmälda brott - som pekat mot ökade sociala problem.

Ska vi göra en försiktig sammanfattning av det ovan nämnda kan vi se en sannolik förbättring av informell social kontroll, en sannolik ökning av sociala problem, medan vandalisering minskat drastiskt.

Ekonomiska effekter

De ekonomiska effekterna diskuteras mer ingående i kap 6. Sammanfattningsvis kan sägas de boende fått vidkännas en hyresökning på 20 kr per lgh och mån medan det ur förvalterssynvinkel är ytterst tveksamt om projektet hittills burit sina kostnader.

Önskvärda effekter

De boende har inte preciserat sina förväntningar eller målsättningar med miljöförbättringen. Skötselpersonalen har betonat framkomlighet, förvaltaren har pekat på förbättringar av barnmiljön och områdets status och projektören har velat göra ett grönt, lummigt och skötselmässigt bättre område.

En bra miljöförbättring?

Om vi ser på **måluppfyllelsen** för de olika intressentkategorierna ovan har samtliga uppnått sina målsättningar. Även de boende - som inte preciserat sina målsättningar - bör vara nöjda med miljöförbättringen. Vissa tendenser i intervjuundersökningen pekar på detta. De boende nämner en del förbättringar men inga eller ett fåtal försämringar.

Om vi ser till effekterna ur boendesynvinkel bör vi också kunna dra slutsatsen att de positiva effekterna i form av en förbättrad användbarhet och en något bättre estetisk miljö väl överväger den ökade hyran på 20 kr per mån. De sociala effekterna är marginella (och också varierande från hushåll till hushåll) varför vi ej väger in dem här.

Ur förvaltarsynvinkel är tveksamt om de idag uppnådda sociala effekterna motiverar den resursuppostring som projektet medfört. En framtida social förbättring i området kan dock motivera resursuppostringen.

5.4.3 Förklaringsfaktorer

Vi har tidigare konstaterat att det är ytterligt svårt att förklara framgång/misslyckande eller effekter i den komplexa utvärderingssituation som vi nu befinner oss i. Berga är ett bra exempel på denna komplexa utvärderingssituation. Ett komplext insatspaket ger effekter i ett komplext mönster och för att ytterligare förvärra situation finns yttre förhållanden som kan inverka på effekterna. Detta gör det svårt att uttala sig om förklaringsfaktorer men vi illustrerar resonemanget i samband med ekonomisk utvärdering i kap 6.

5.4.4 Sammanfattning

Berga är nog ett exempel på en vanlig situation. Man genomför en miljöförbättring, det blir tämligen dyrt, man upplever en viss förbättring av utemiljön, men de mera påtagliga sociala effekterna uteblir. Förklaringar till uteblivna positiva sociala effekter har vi redan givit:

- miljöförbättringar är inte ett tillräckligt medel för att ge varaktiga sociala effekter
- bostadsområden förändras mycket långsamt socialt sett
- ett område som hamnat i en ond cirkel har svårt att ta sig ur den

I fallet Berga har vi dessutom en lång rad av sociala insatser från kommunen. Trots detta har vi inga påtagliga sociala effekter. Vi kan förklara detta genom att tolka området som ett genomgångsområde. Detta är en i och för sig hoppfull förklaring. Visserligen lever de sociala problemen kvar i området men de boende byts ut. Det är nya människor som har de sociala problemen. Den höga omflyttningstakten i en tämligen kärv bostadsmarknad talar för denna tolkning.

KAPITEL 6 EKONOMISKA ASPEKTER

6.1 INLEDNING

Det är självklart att ett bostadsmiljöprojekt leder till ekonomiska konsekvenser. Vi har i tidigare modellgenomgångar försökt att klassificera dem men inte explicit försökt att fastställa dem. I detta kapitel ska vi diskutera metoder för att fastställa ekonomiska effekter.

Inom ekonomin arbetar man med kalkyler för att fastställa ekonomiska konsekvenser. Den första frågan vi ställs inför är: Vilken kalkylsituation befinner vi oss i då vi ska bedöma bostadsmiljöprojekt? Detta behandlas i avsnitt 6.2.

Därefter redogör vi för de olika beräkningstekniker som kan användas ur förvaltarens perspektiv för att i **förhand** bedöma ekonomiska konsekvenser och visar genom ett exempel deras tillämpning i avsnitt 6.3.

I dessa beräkningar har vi - som i alla kalkyler - osäkerhet i data. Vi genomför därför i avsnitt 6.4 känslighetsanalyser, vilka visar känsligheten i lönsamhet då vi varierar kalkylens olika oberoende variabler.

I avsnitt 6.5 diskuterar vi kortfattat hur en kalkyl för olika grupper av boende skulle kunna se ut.

Slutligen, i avsnitt 6.6, diskuterar vi, och visar med några exempel, möjligheter att i **efterhand** ekonomiskt följa upp bostadsmiljöprojekt för att uppskatta projektets faktiska lönsamhet.

6.2 KALKYLSITUATION

Då vi skall göra ekonomiska beräkningar avseende bostadsmiljöförbättringar ställs vi inför frågan: Vilken kalkylsituation befinner vi oss i om vi betraktar bostadsmiljöförbättringen ur bostadsföretagets perspektiv?

Ett synsätt är att bostadsföretaget erbjuder en bostadsprodukt på en marknad. Bostadsmiljöförbättringen blir då ett sätt att förbättra kvalitén på bostadsprodukten. Genom miljöupprustningen kan bostadsföretaget erbjuda en kvalitativt bättre bostadsprodukt.

Bostadsmiljöförbättringen medför emellertid en resursförbrukning i form av utgifter för projektering, anläggning och drift. Denna resursförbrukning kan betraktas på olika sätt:

- a) Resursförbrukningen fördelas kortsiktigt. Bostadsprodukten bör då kortsiktigt kunna bära resursförbrukningen, d v s kalkylsituationen liknar ett **prissättningsproblem** där priset på bostadsprodukten ska uppgå till minst utbetalningarna på kort sikt.
- b) Resursförbrukningen fördelas långsiktigt över den period som den nya miljöanläggningen utnyttjas. Då blir kalkylsituationen ett **investeringsproblem**, där vi strävar efter att

undersöka investeringens ekonomiska effekter på lång sikt och beräkna lönsamheten i investeringen.

Om vi betraktar bostadsmiljöförbättringen som en investering kan denna ha olika syfte. Ett synsätt är att vi investerar i produktutveckling med syfte att förbättra bostadsproduktens kvalitet.

Ett annat synsätt är att bostadsmiljöförbättringen i stället är en investering i den produktionsapparat genom vilken bostadsföretaget producerar bostadstjänster. Då kan vi se investeringen som en ersättningsinvestering där försliten miljö ersätts med ny. Vi kan också betrakta investeringen som en rationaliseringsinvestering med syftet att åstadkomma besparingar vid produktion av bostadstjänster. Besparingarna kan vara i form av minskade kostnader för omflyttning och vandalisering. Rationalisering kan ske genom att den nya utemiljöanläggningen anläggs på ett sådant sätt att skötselns förenklas. Vi får rationalisering genom minskade skötselkostnader.

Fortsättningsvis betraktar vi kalkylsituationen som ett investeringsproblem med syfte att förbättra bostadsproduktens kvalitet. Vad som är specifikt för detta investeringsproblem är

- att subventioner från samhället ges och därför bör påverka kalkylen
- att de positiva effekterna av miljöförbättringen är svåra att kvantifiera
- att investeringsbedömningen kan ske ur olika perspektiv exempelvis samhället, förvaltaren och de boende.

6.3 BERÄKNINGSTEKNIKER I FÖRESITUATIONEN

6.3.1 Inledning

Då vi betraktar ett bostadsmiljöprojekt i föresituationen ur ekonomiskt perspektiv är vi inriktade på att göra bedömningar av projektets ekonomiska framtid. Här kan man ha olika ambitionsnivå vad gäller omfattningen av dessa ekonomiska beräkningar. Den lägsta ambitionsnivån är att endast göra de beräkningar som krävs för ansökan om statliga bidrag och lån, d.v.s. beräkningar av utgifterna för miljöupprustningsprojektet.

Med stigande ambitionsnivå kan beräkningarna utvidgas till att omfatta finansieringssättets effekter på kapitalkostnader, effekter på hyresnivån och uppskattningar av skötselkostnader för den nya utemiljöanläggningen. En ännu högre ambitionsnivå är att dessutom försöka prognostisera framtida ekonomiska effekter till följd av förändrad uthyrningsvolym, förändrad omflyttningstakt och förändrad vandalisering som kan tillskrivas miljöförbättringen.

6.3.2 Studerade fall

De ekonomiska beräkningar som gjorts i de studerade fallen är tämligen likartade. Miljöförbättringarna har samtliga gjorts med statliga bidrag och/eller statliga lån varför de kalkyler som krävs för ansökan av dessa har upprättats. De mindre förvaltarna

har hänskjutit åt projektören eller någon annan utomstående konsult att göra dessa kalkyler.

I samtliga fall har man också på något sätt försökt uppskatta bostadsmiljöprojektets effekter på förvaltningsföretagets ekonomi. I allmänhet har man uppskattat kapitalkostnadernas storlek och vilka hyresökningar som skulle bli följden för att täcka dessa ökade kostnader. Man har således betraktat situationen som ett prissättningsproblem, där det gäller att få täckning för företagets självkostnader. I allmänhet har man dock inte gjort någon renodlad självkostnadskalkyl utan endast beräknat det kommande årets betalningsströmmar. (Årsvis likviditetskalkyl i kommande avsnitt.) I några fall har man beaktat skötsel effekter, antingen genom att undvika skötselkrävande lösningar eller genom att försöka uppskatta framtida skötselkostnader. Inte i något fall tycks det ha krävts detaljerade ekonomiska beräkningar. Det har funnits andra orsaker som avgjort projektets genomförande:

- en upprustning var helt nödvändig oavsett ekonomin
- man utnyttjar en fördelaktig finansiering p g a statliga bidrag
- projektet ingår i en långsiktig plan för upprustning av förvaltningsföretagets fastigheter

6.3.3 Kalkylmodeller

I detta avsnitt ska vi utveckla några kalkylmodeller som kan användas ur förvaltningsföretagets perspektiv för en ekonomisk förhandsbedömning av ett bostadsmiljöprojekt samt illustrera dessa modeller med ett genomgående kalkylexempel.

En kalkyl kan ha olika omfattning vad gäller vilka ekonomiska effekter som inkluderas. Detta har vi sett i de studerade fallen. För de självkostnadsinriktade förvaltningsföretagen står hyresnivån i centrum och därför beräknas hur de ekonomiska effekterna påverkar hyresnivån. I det enklaste fallet tar man endast hänsyn till hur kapitalkostnaderna påverkar hyresnivån. I en mer omfattande kalkylmodell inkluderas även skötselkostnader och sociala kostnader som kostnader för outhyrda lägenheter, omflyttningskostnader och vandaliseringskostnader.

Kalkyler kan också vara av olika typ. Vi ska här skilja mellan tre typer - årsvisa likviditetskalkyler, projektlikviditetskalkyler och lönsamhetskalkyler. En **årsvis likviditetskalkyl** ser på projektets betalningskonsekvenser för nästkommande år, dvs de in- och utbetalningar som projektet ger upphov till nästkommande år. En **projektlikviditetskalkyl** bestämmer projektets betalningskonsekvenser över hela den tidsperiod som projektet anses ge ekonomiska effekter. Beräkning sker av summa inbetalningar och summa utbetalningar över projektets ekonomiska livslängd. Ingen hänsyn tas till när i tiden dessa betalningar äger rum och de räntekostnader som kan uppkomma p g a bristande överensstämmelse mellan in- och utbetalningsströmmar.

Lönsamhetskalkylen är en regelrätt investeringskalkyl där hänsyn tas till de betalningskonsekvenser som projektet förorsakar inom den ekonomiska livslängden, när dessa betalningskonsekvenser inträffar samt ränteeffekter beroende på betalningsflödena. I de

båda sistnämnda kalkylerna ser vi således situationen som ett investeringsproblem där bostadsmiljöförbättringen får konsekvenser långsiktigt.

Den kalkyltyp som är mest avancerad - lönsamhetskalkylen - är också den mest riktiga ur teoretisk synvinkel. De övriga typerna har brister. Projektlikviditetskalkylen har bristen att den inte tar hänsyn till kapitaltjänstkostnader (ränta). Årsvis likviditetskalkyl har också denna brist och dessutom den svagheten att den betonar kostsiktiga betalningseffekter. Trots att likviditetskalkylerna har brister har de sitt berättigande genom att de är enkla att använda.²⁾

Genom att kombinera kalkyltyp och -omfattning får vi ett schema över olika kalkylmodeller (A.1 - C.3):

		Kalkylens omfattning			
Kalkyltyp		Hyresnivå	Kapkostn	Skötselk	Social kostn
A. Årsvis likviditetskalkyl	A1	-----			
	A2	-----			
B. Projektlikviditetskalkyl	B1	-----			
	B2	-----			
C. Lönsamhetskalkyl	C1	-----			
	C2	-----			
	C3	-----			

Figur 6.1: Sammanfattning av kalkylmodeller.
(Med sociala kostnader avses kostnader för outhyrda lägenheter, omflyttning och vandali-
sering)

Vi ska fortsättningsvis illustrera dessa olika kalkylmodeller A.1 - C.3 genom ett kalkylexempel. Förutsättningarna är följande:

KALKYLEXEMPEL

Förutsättningar:

Antal lägenheter:	600
Kalkylerad anläggningsutgift:	3.000 kkr
Finansiering:	
Statliga miljöförbättringsbidrag (50 %)	1.500 kkr
Statliga lån (40 %)	1.200 kkr
Självfinansiering (10 %)	300 kkr
	<u>3.000 kkr</u>

Amortering och räntekostnader:

Statliga lån har en amorteringstid på 15 år och räntesatsen är första året 3 % med en successiv höjning med 0.25 % per år.
(Detta motsvarar en konstant räntesats på 4.1 % under 15 år.)

Avkastningskravet på självfinansierad del antas vara 12 %.

Kalkylräntan bestäms som genomsnittet mellan räntekostnader för statliga lån och avkastningskrav för självfinansierad del.

Skötselkostnader:		
Före miljöupprustning		50 kkr/år
Efter miljöupprustning, år 1 - 3		60 kkr/år
år 4 - 15		55 kkr/år
Antagen livslängd:		15 år

A. ÅRSVISA LIKVIDITETSKALKYLER

A.1 Kapitalutbetalningar - hyresnivå

År 0	Utbetalningar	
	Anläggningsutgift	3 000 kkr
	Inbetalningar	
	Miljöbidrag	1 500 kkr
	Statliga lån	1 200 kkr
	Likviditetsunderskott	300 kkr

Om förvaltningsföretaget inte tidigare gjort avsättningar måste likviditetsunderskottet täckas med ökade hyror, 500 kr per lgh och år.

År 1:	Utbetalningar	
	Statliga lån: amortering	$1\ 200/15 = 80.0$ kkr
	räntor	$0.03 \times 1\ 200 = 36.0$ kkr
	Likviditetsunderskott	116.0 kkr
	Hyreseffekt: 193 kr per lgh och år	

År 2:	Utbetalningar	
	Statliga lån: amortering	$1\ 200/15 = 80.0$ kkr
	räntor	$0.0325 \times 1\ 120 = 36.4$ kkr
	Likviditetsunderskott	116.4 kkr
	Hyreseffekt: 194 kr per lgh och år	

Om vi fortsätter samma typ av beräkningar för varje år under miljöupprustningens antagna livslängd får vi följande likviditetsunderskott och hyreseffekter:

År	Likviditetsunderskott (kkr)	Hyreseffekt (kr per lgh och år)
3	116.4	194
4	116.0	193
5	115.2	192
6	114.0	190
7	112.4	187
8	110.4	184
9	108.0	180
10	105.2	175
11	102.0	170
12	98.4	164
13	94.4	157
14	90.0	150
15	85.2	142

Tabell 6.1. Likviditetsunderskott och hyreseffekter vid årsvisa likviditetskalkyler i kalkylexemplet.

A.2. Hänsyn till skötselkostnader

År 0: som A.1: hyreseffekt: 500 kr per lgh och år

År 1: Likviditetsunderskott enl A.1 116 kkr
 Ökade skötselkostnader $60 - 50 =$ 10 kkr

Likviditetsunderskott 126 kkr

Hyreseffekt: 210 kr per lgh och år

År 2: Likviditetsunderskott enl A.1 116.4 kkr
 Ökade skötselkostnader $60 - 50 =$ 10.0 kkr

Likviditetsunderskott 126.4 kkr

Hyreseffekt: 211 kr per lgh och år

År 3: Samma som år 2

År 4: Statliga lån: amortering $1\ 200/15 =$ 80 kkr
 räntor $0.0375 \times 960 =$ 36 kkr

Ökade skötselkostnader $55 - 50 =$ 5 kkr

Likviditetsunderskott 121 kkr

Hyreseffekt: 202 kr per lgh och år

De fortsatta kalkylerna för år 5 - 15 följer samma utveckling som i tabell 6.1. Likviditetsunderskottet kommer att öka med 5 kkr varje år och hyreseffekten ökar med 8 kr per lgh och år jämfört med tabell 6.1.

B. PROJEKTLIKVIDITETSKALKYLB.1. Kapitalutbetalningar - hyresnivå

Utbetalningar		
Anläggningsutgift		3 000 kkr
Statliga lån: amortering år 1 - 15		1 200 kkr
räntor år 1 - 15		400 kkr
Inbetalningar		
Miljöbidrag		1 500 kkr
Statliga lån		1 200 kkr
Likviditetsunderskott		1 900 kkr

Likviditetsunderskottet kan också fås genom att summera den del av anläggningsutgiften som ej fås i bidrag (3 000 - 1 500 = 1 500) och ränteutbetalningarna (400).

Hyreseffekt: 211 kr per lgh och år

B.2. Hänsyn till skötselkostnader

Likviditetsunderskott enl B.1		1 900 kkr
Ökade skötselkostnader år 1 - 3 $3(60 - 50) =$		30 kkr
Ökade skötselkostnader år 4 - 15 $12(55 - 50) =$		60 kkr
Likviditetsunderskott		1 990 kkr

Hyreseffekt: 221 kr per lgh och år

Ett liknande sätt att göra kalkyler är att göra en pay-backkalkyl. Då beräknar man hur lång tid det dröjer innan anläggningsutgiften återbetalat sig. Om vi antar (för denna kalkyl) att hyresökningen p g a förbättrad utemiljö kvalitet är 300 kr per lägenhet och år (= 180 kkr för bostadsområdet) får vi följande kalkyl:

Anläggningsutgift		3 000 kkr
Inbetalningar år 0		
Miljöbidrag	1 500	
Statliga lån	1 200	2 700 kkr
Likviditetsunderskott efter år 0		300 kkr
Inbetalningsöverskott år 1		
Hyror	180	
Amortering	- 80	
Räntor	- 36	
Skötselkostnader	- 10	54 kkr
Likviditetsunderskott efter år 1		246 kkr

Om vi på samma sätt beräknar inbetalningsöverskotten och ackumulerade inbetalningsöverskott/underskott för åren 2 - 6 får vi följande:

År	Inbetalnings- överskott (kkr)	Ackumulerat överskott/underskott (kkr)-
2	53.6	- 246.0 + 53.6 = - 192.4
3	53.6	- 192.4 + 53.6 = - 138.8
4	59.0	- 138.8 + 59.0 = - 79.8
5	59.8	- 79.8 + 59.8 = - 20.0
6	61.0	- 20.0 + 61.0 = + 41.0

Tabell 6.2. Inbetalningsöverskott och ackumulerat överskott/underskott under år 2 - 6 i kalkylemplet.

Investeringen har således återbetalat sig efter knappt 6 år. Eftersom investeringens livslängd är längre (15) är den lönsam.

En kommentar bör göras till detta sätt att ta hänsyn till finansieringssidan i kalkyler av detta slag. Normalt är det brukligt att man i kalkyler som denna, och även i lönsamhetskalkyler nedan, skiljer mellan en investerings lönsamhet och lönsamhets-effekter som beror på sättet att finansiera investeringen. Att man vill separera investeringens lönsamhet och finansieringssättets lönsamhet, eller i varje fall med försiktighet inkludera finansieringens lönsamhetseffekter i kalkylen, beror på att sättet att finansiera har andra effekter på företagets ekonomi än rent lönsamhetsmässiga, t ex påverkas företagets betalningsförmåga på längre sikt - soliditeten.

Vid kalkylering av bostadsmiljöinvesteringar är finansieringen projektanknuten. Statliga lån och bidrag är "örönmärkta" till bostadsmiljöinvesteringar och kan inte användas till att finansiera något annat projekt. Därför är det rimligare att, i detta sammanhang, behandla både investeringen och dess finansiering i en integrerad kalkyl.

C. LÖNSAMHETSKALKYL

C.1. Kapitalkostnad - hyresnivå

Investering (anläggningsutgift - miljöbidrag)
 $3\ 000 - 1\ 500 = 1\ 500$ kkr

Räntesatser: självfinansiering: antages 12 %
 (ska i princip motsvara företagets krav på avkastning på kapital)

statliga lån: 4.1 %
 (3 % + 0.25 % successivt stigande räntesats under 15 års amorteringstid motsvarar ca 4.1 % konstant räntesats under samma tid)

$$\begin{aligned} \text{Kalkylränta (genomsnittlig kostnad för kapital):} \\ 1\,200/1\,500 \times 0.041 + 300/1\,500 \times 0.12 = \\ = 5.68 \% \text{ (avrundas till } 5.7 \%) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kapitalkostnad (annuitet på investeringen, 15 år):}^3) \\ 0.10095 \times 1\,500 = 151.4 \text{ kkr} \end{aligned}$$

$$0.10095 = \text{annuitetsfaktor } 15 \text{ år, } 5.7 \%$$

Om denna kapitalkostnad på 151.4 kkr ska täckas genom hyresökning blir hyreseffekten 252 kkr per lgh och år.

Om vi gjort en avrundning av kalkylräntan till 6 % skulle vi fått en kapitalkostnad på 154.4 kkr.

Det kan naturligtvis ifrågasättas om bostadsföretagets avkastningskrav på kapital ska ingå i kalkylen. I ett privat eller allmännyttigt företag motsvarar avkastningskravet räntekostnader för lånat kapital och ersättning till ägarna för satsat kapital. I ett allmännyttigt företag är kommunen ägare. I en bostadsrättsförening motsvarar avkastningskravet räntekostnader eller tillväxt för av medlemmarna satsat kapital. Här kan man diskutera om bostadsrättsföreningens överskott (motsvarande avkastningskrav på medlemskapital) ska tillkomma medlemmarna som tillväxt på insatskapital (medlemmarna som ägare) eller som hyresrabatt (medlemmarna som bostadsköpare).

På samma sätt kan det ifrågasättas om kalkylräntan ska beräknas som genomsnittlig kostnad för kapital. Om bostadsföretaget har möjlighet att använda kapitalet till andra investeringar bör man i stället fastställa kalkylräntan som en alternativkostnad för kapital (= avkastningen vid bästa möjliga alternativa användning av kapitalet). Den statliga finansieringen är dock knuten till specifika upprustningsprojekt varför det i allmänhet inte finns någon alternativ användning för denna finansieringsform.

Om vi antar att räntesatsen är 0 % på självfinansierad del (orimlig i de flesta fall) får vi:

$$\text{Kalkylränta: } 1200/1500 \times 0.041 + 300/1500 \times 0 = 3.28 \%$$

$$\text{Kapitalkostnad: } 128.2 \text{ kkr}$$

$$\text{Hyreseffekt: } 214 \text{ kr per lgh och år}$$

C.2. Hänsyn till skötselkostnader

$$\text{Kapitalkostnad enl C.1} \qquad 151.4 \text{ kkr}$$

Ökade skötselkostnader:

$$\text{Nuvärde: } 2.4018 \times 10 + (6.8109 - 2.4018) 5 = 46.1 \text{ kkr}$$

$$2.4018 = \text{nuvärdesummafaktor } 3 \text{ år, } 12 \%$$

$$6.8109 = \text{nuvärdesummafaktor } 15 \text{ år, } 12 \%$$

$$\text{Annuitet: } 0.14682 \times 46.1 = 6.8 \text{ kkr}$$

$$0.14682 = \text{annuitetsfaktor } 15 \text{ år, } 12 \%$$

Årskostnad (151.4 + 6.8)

158.2 kkr

Hyreseffekt: 264 kr per lgh och år

Nuvärdemetod

En i princip likadan metod som annuitetsmetoden är nuvärdemetoden. I stället för att beräkna en årskostnad framräknas investeringens nuvärde vid år 0. Om vi beräknar ett nuvärde under ovan givna förutsättningar och en hyresökning på 264 kr per lgh och år får vi ett nuvärde på 0, d v s investeringens in- och utbetalningar balanserar varandra och investeringen ligger precis på gränsen till lönsamhet. Detta beror ju på att vi tidigare beräknade den behövliga hyresökningen till 264 kr för att investeringen skulle bära sina kostnader. Analogt skulle vi kunna beräkna den hyresökning som skulle krävas för att nuvärdet skulle bli 0 och få 264 kr per lgh och år.

C.3 Hänsyn till sociala kostnader

De ovan diskuterade kalkylmodellerna är alla tillämpliga för en situation med stabilt bostadsområde. Som vi tidigare diskuterat kan vi i denna typ av områden vänta oss ekonomiska effekter på kapitalkostnader, skötselkostnader och hyresnivå. I den andra typen av bostadsområden - instabila - kan en bostadsmiljöförbättring dessutom ge effekter i form av ändrade förhållanden vad gäller uthyrningsvolym, omflyttning och vandalisering. Ekonomiska effekter p g a dessa ändrade förhållanden bör då också ingå i kalkylen. Det är naturligtvis mycket svårt att i förhand uppskatta ekonomiska effekter p g a ändrade sociala förhållanden.

KALKYLEXEMPEL

Kompletterande förutsättningar:

Uthyrningsvolym:

Som en effekt av den upprustade miljön räknar man med att under 15-årsperioden kunna hyra ut i genomsnitt ytterligare 15 lägenheter. Dessa ger i täckningsbidrag (hyresintäkter minskade med särkostnader som kostnader för vattenförbrukning och lägenhetsunderhåll) 180 kkr per år.

Omflyttningskostnader:

Man räknar med att minska omflyttningstalet från nuvarande 33 % till 25 %. Detta betyder $600 (0.33 - 0.25) = 48$ färre omflyttningar per år. Med en kostnad på 3 kkr per omflyttning blir besparingen 144 kkr per år.

Vandaliseringskostnader:

Man menar att vandaliseringen med säkerhet kommer att minska. Hur mycket är dock svårt att uppskatta. En försiktig gissning är att kostnaderna minskar med 50 kr per lgh och år, d v s totalt $600 \times 50 = 30$ kkr per år.

Med dessa kompletterande effekter får vi följande kalkyl:

Årskostnad enl C.2	158.2 kkr
Ökad uthyrningsvolym	- 180.0 kkr
Minskade omflyttningskostnader	- 144.0 kkr
Minskade vandaliseringskostnader	- 30.0 kkr
Årsöverskott	195.8 kkr

Ett delikat spörsmål är hur ett sådant överskott ska behandlas. Om, när och hur det ska fördelas. Frågan **om** fördelning ska ske beror på hur man ser på risktagandet i projektet. Överskottet kan ses som en riskpremie som tillfaller förvaltningsföretaget som tagit den ekonomiska risken under projektets genomförande. Man kan också se de boende som rabattberättigade eftersom de nu "kostar" mindre socialt.

Om överskottet ska fördelas är det också en fråga **när** detta kan ske. Ska ett anteciperat (i förväg antaget) överskott fördelas eller ska man vänta till överskottet verkligen realiserats?.

I allmännyttiga bostadsföretag uppstår dessutom frågan **hur** fördelning ska ske. Ska endast de boende i det miljöförbättrade området dela på överskottet eller ska det fördelas solidariskt över bostadsföretagets hela lägenhetsbestånd?

Ett annat synsätt

Vi har i tidigare kalkyler betraktat hyresnivån som en restpost vilken används för att balansera lönsamheten. Detta sätt att hantera hyresnivån är relevant i förvaltningsföretag där självkostnadshyressättning tillämpas, t ex bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag.

Ett annat synsätt är att man i stället betraktar hyran som ett pris på en produkt av en viss kvalitet. Priset på bostadsprodukten (hyran) fastställs i hyresförhandlingar där bostadskvaliteten ligger till grund. Hyran fastställs således beroende av bl a utemiljöns kvalitet, inte som en restpost. Detta synsätt kan vara tillämpligt vid kalkyler i företag där självkostnadshyressättningen inte används, exvis privata förvaltningsföretag. Vi illustrerar med vårt tidigare kalkylexempel och antar att den förhandlade hyresökningen p g a förbättrad utemiljö är 300 kr per lgh och år:

Ökade intäkter	
Hyresökning 600 x 300 =	180 kkr
Ökad uthyrningsvolym	180 kkr
Minskade kostnader	
Omflyttningskostnader	144 kkr
Vandaliseringskostnader	30 kkr
Ökade kostnader	
Kapitalkostnader enl C.2	- 151.4 kkr
Skötselkostnader enl C.2	- 6.8 kkr
Årsöverskott	375.8 kkr

Bedömningen blir nu om investeringen ur förvaltningsföretagets synvinkel är lönsam. I vårt kalkylexempel är investeringen lönsam då den ger ett årsöverskott på 375.8 kkr. (Även utan hänsyn till minskade sociala kostnader skulle investeringen varit lönsam med ett årsöverskott på 21.8 kkr.)

Användning

Ovan har vi visat olika sätt att beräkna de ekonomiska konsekvenserna av en bostadsmiljöförbättring. Om vi vill se hur miljöuppbyggnaden påverkar bostadsföretagets likvida situation under kommande år gör vi årsvisa likviditetskalkyler. Om vi vill bedöma lönsamheten på längre sikt gör vi projektlikviditetskalkyler eller lönsamhetskalkyler. Efter denna genomgång av olika kalkylmodeller inställer sig frågan: när är de olika modellerna tillämpbara?

Ett specialfall när det gäller sociala kostnader är bostadsrättsföreningen där kostnader för outhyrda lägenheter och omflyttning ej belastar kalkylen medan kostnader för vandalisering, om sådana förekommer, bör ingå i kalkylen.

Ett annat specialfall är allmännyttans företag där kalkylerna måste ta hänsyn till att solidarisk hyressättning tillämpas.

En annan vattendelare går mellan de bostadsföretag som tillämpar självkostnadshyror och dem som inte gör det. I företag som tillämpar självkostnadshyror kan hyreseffekterna räknas fram som en restpost. I övriga företag blir hyressättningen en prissättningsfråga och kalkylerna kan göras som en lönsamhetsbestämning efter hänsyn till hyra.

Valet av **kalkyltyp** är en avvägning mellan hur mycket arbete man vill lägga ned på kalkylerna och den precision i likviditets/lönsamhetseffekt som man vill ha. Här ska vi också märka att osäkerhet i data avseende kostnadseffekter också påverkar kalkylen.

Val av **kalkylens omfattning** är naturligtvis också beroende på hur mycket arbete man vill lägga ned, vilken precision som man vill ha och osäkerhet i data. Vi kan dock urskilja några typiska kalkylsituationer avseende omfattning. I instabila områden bör kalkylen inkludera sociala kostnader, d v s kostnader för outhyrda lägenheter, omflyttning och vandalisering.⁴⁾ I stabila områden kan vi inte förvänta några effekter på sociala kostnader varför dessa inte behöver ingå i kalkylen. En variant på kalkyl som kan tillämpas i instabila områden är en stegkalkyl av följande utseende:

Stegkalkyl

De förutsättningar som vi bygger följande resonemang på är

* att miljöinvesteringen har gjorts med målsättningen att skötselkostnaderna bör minska med 50 kkr per år

* att i övrigt gäller samma förutsättningar som i tidigare kalkylexempel

Stegkalkylen görs nu på sådant sätt att vi stegvis undersöker lönsamheten i miljöinvesteringsprojektet. Om projektet visar lönsamhet i ett steg behöver vi inte granska fler effekter. Om projektet ej visar lönsamhet i steg 1 fortsätter vi att bedöma ekonomiska effekter tills projektet visar lönsamhet eller alla rimliga positiva ekonomiska effekter är med i kalkylen.

Steg 1: Jämförelse kapitalkostnad och skötselkostnad

Utifrån de kalkylerade utgifterna för projektering och anläggning samt antagen finansiering kan vi beräkna de kapitalkostnader som orsakas av projektet.

Om skötselkostnaderna per år minskar i lika stor utsträckning som kapitalkostnaderna ökar är projektet lönsamt. (Vi förutsätter här att summan av övriga ekonomiska effekter - hyresnivå, uthyrning, flyttning och vandalisering - inte är negativa.)

Beräkningar för vårt kalkylexempel får följande utseende:

Kapitalkostnad (se C.1 ovan)	- 151.4 kkr
Minskning skötselkostnad (enl antagande ovan)	+ 50.0 kkr
Underskott	- 101.4 kkr

Vårt kalkylexempel visar således ett underskott i steg 1 - minskningen i skötselkostnaderna förmår inte uppväga de ökade kapitalkostnaderna. Därför måste vi gå vidare till steg 2.

Om projektet i steg 1 är lönsamt kan vi avsluta kalkylberäkningarna. Ett överskott i steg 1 kan ju inte bytas till underskott i senare steg eftersom vi antagit att övriga ekonomiska effekter inte är negativa.

Steg 2: Underskottstäckning

Om kalkylen i steg 1 visar underskott blir frågan om detta underskott kan uppvägas genom övriga ekonomiska effekter. Det mest säkra ur bostadsföretagets synvinkel är att detta läge genomföra en hyresökning som motsvarar underskottet i steg 1. I vårt kalkylexempel skulle en sådan hyresökning bli 169 kr per lgh och år. Då är bostadsföretaget garderat och eventuella minskningar i sociala kostnader kommer som positiva tillskott i efterhand.

Ett annat sätt är att redan i förkalkylen inkludera de minskningar i sociala kostnader som man bedömt som rimliga. Man inkluderar först de kostnadsminskningar som förefaller mest sannolika. I vårt kalkylexempel antages att detta är minskning i vandaliseringskostnader med 30 kkr per år. Kalkylen i steg 2 får följande utseende:

Underskott från steg 1	- 101.4 kkr
Minskade vandaliseringskostnader	+ 30.0 kkr
Underskott	- 71.4 kkr

Om det inte finns några fler ekonomiska effekter eller de är så osäkra att man inte vill inkludera dem i kalkylen måste detta underskott täckas med en hyresökning på 119 kr per lgh och år.

Steg 3: Ytterligare sannolika positiva effekter

Om det finns skäl att anta att ytterligare positiva ekonomiska effekter kommer att uppstå eller om hyresökningen enligt steg 2 upplevs som ogenomförbar kan man gå vidare till steg 3. I vårt kalkylexempel antas att den ökade uthyrningsvolymen med ett tillskott på 180 kkr per år nu är den mest sannolika effekten. Kalkylen i steg 3 får då följande utseende:

Underskott från steg 2	- 71.4 kkr
Ökad uthyrningsvolym	+ 180.0 kkr
Överskott	+ 108.6 kkr

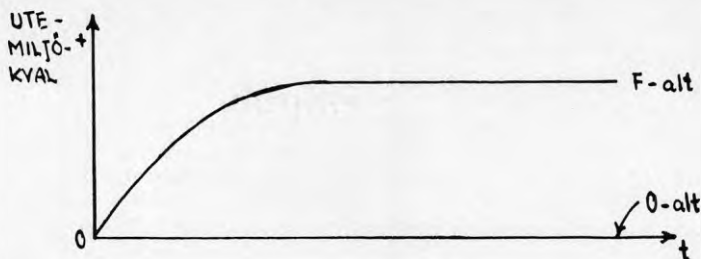
Kalkylen visar nu ett överskott och vi kan avsluta beräkningarna för vårt kalkylexempel. Om vi får underskott måste vi antingen täcka detta med ökade hyror eller undersöka om det finns ytterligare möjliga positiva effekter. En sådan kan vara minskade omflyttningskostnader.

På så sätt kan kalkylen drivas vidare tills man uppnår lönsamhet, när ett underskott som ger en rimlig hyresökning som de boende (och deras organisationer) kan acceptera eller tills man uttömt alla rimligt sannolika positiva ekonomiska effekter av miljöupprustningen. Om man i slutsteget, när man uttömt alla positiva ekonomiska effekter, når ett underskott som inte kan täckas genom en rimlig hyresökning återstår endast att konstatera att projektet inte är ekonomiskt lönsamt. Om bostadsföretaget trots detta ska genomföra projektet är en fråga om vilka övriga aspekter man vill väga in i projektbedömningen.

Jämförelsealternativ

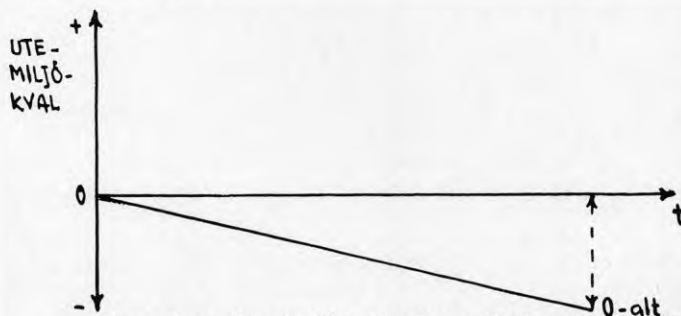
I de hittills genomförda beräkningarna har vi jämfört ett **förändringsalternativ** mot ett **nollalternativ**. Vi har försökt förutsäga förändringsalternativet effekter på kostnader och intäkter och jämfört dessa effekter med de i nuläget rådande kostnaderna för anläggningen. I denna jämförelse antar vi således att de rådande kostnaderna är representativa även för framtiden i det fall vi inte genomför någon miljöupprustning.

Om de rådande kostnaderna är representativa för framtiden beror naturligtvis på anläggningens nuvarande beskaffenhet. Om vi har en anläggning med normalt slitage, normal förstörelse och med ett kontinuerligt underhåll som motsvarar slitage och förstörelse bör de rådande kostnaderna ganska väl avspegla de framtida. Se figur 6.2! Här vidmakthålls utemiljökväliten i nollalternativet genom ett underhåll som balanserar normalt slitage. I en analys utan hänsyn till positiva ekonomiska effekter ska således den ökade årskostnaden (i vårt exempel ovan: 158.2 kkr) vägas mot den bättre utemiljökväliten.



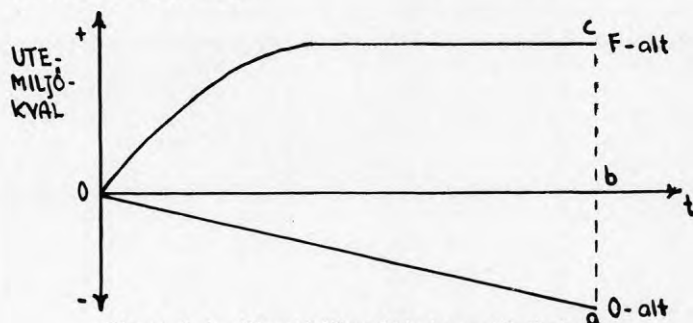
Figur 6.2: Utemiljökvälighetsförändring vid jämförelse mellan förändrings- och nollalternativ.

Vi ska emellertid granska en situation där de framtida kostnader kan avvika markant från de i nuläget - anläggning med eftersatt skötsel och underhåll. Se figur 6.3! Här kommer utemiljökväligheten i nollalternativet försämrans på grund av eftersatt skötsel och underhåll.



Figur 6.3: Utemiljökvälighetsförändring vid jämförelse mellan förändrings- och nollalternativ vid eftersatt skötsel.

I denna situation kan eftersattheten yttra sig på två sätt i framtiden. Antingen kommer man att uppleva att skötselkostnaderna successivt kommer att stiga efterhand som anläggningen blir alltmer försliten eller tvingas man till en upprustning någon gång i framtiden. Se figur 6.4! I extrema fall kan naturligtvis eftersattheten i skötsel och underhåll leda till att båda slagen av kostnader uppkommer.



Figur 6.4: Utemiljökvälighetsförändring

KALKYLEXEMPEL

Kompletterande förutsättningar:

Fall A: Ökade skötselkostnader:

Om man inte genomför en upprustning av anläggningen i nuläget kommer skötselkostnaderna att stiga med 5 kkr årligen under den period på 15 år som vi bedömer. Denna skötsel och underhåll är nödvändig för att behålla samma kvalitetsnivå på anläggningen. Dessa ökade skötselkostnader måste självfinansieras av bostadsföretaget. Vi antar som tidigare en räntekostnad på 12 %.

Fall B: Framtida upprustning:

Om man inte genomför en upprustning av anläggningen i nuläget beräknar man att behöva rusta upp den om 10 år till en utgift av 4000 kkr. Finansieringen av upprustningen är naturligt nog osäker. Det antas att bostadsföretaget måste självfinansiera upprustningen till 12 % räntekostnad. Vidare antas att den tänkta upprustningen år 10 inte påverkar nivån på skötselkostnaderna därefter.

Förändringsalternativet har enligt tidigare förutsättningar följande ekonomiska effekter:

Kapitalkostnad (kkr)	- 151.2
Skötselkostnad (kkr)	- 6.8
Årskostnad (-kkr)	- 158.2

Kalkylen för fall A (Ökade skötselkostnader) blir:

Nuvärdet av de ökade skötselkostnaderna blir:

$$0.17698 (0.8929 \times 5 + 0.7972 \times 10 \dots \dots + 0.1827 \times 75) = 36.7 \text{ kkr}$$

0.17698	= annuitetsfaktor, 15 år, 12 %
0.8929	= nuvärdefaktor, 1 år, 12 %
5	= ökade skötselkostnader år 1
0.7972	= nuvärdefaktor, 2 år, 12 %
10	= ökade skötselkostnader år 2
0.1827	= nuvärdefaktor, 15 år, 12 %
75	= ökade skötselkostnader år 15

Årskostnaden för de ökade skötselkostnaderna blir således i vårt exempel 36.7 kkr. Merkostnaden för att göra miljöupprustningen idag blir således $158.2 - 36.7 = 121.5$ kkr.

Årskostnaden för att vidmakthålla utemiljökvaliteten under den period vi diskuterar (avståndet a - b i fig 6.4) är således 36.7 kkr, medan merkostnaden för miljöförbättring är (förbättra utemiljökvaliteten från b till c i fig 6.4) 121.5 kkr. Denna merkostnad ska vägas mot den förbättrade utemiljökvaliteten.

Fall B: Framtida upprustning

Eftersom denna upprustning ersätter tidigare eftersatt skötsel bör upprustningsutgifterna fördelas på de 10 år som den eftersatta skötseln pågått.

Investering	800 kkr
Kalkylränta	12 %

Kapitalkostnad (annuitet på nuvärdet av investering, 10 år):

$$0.3220 \times 0.17698 \times 4000 = 228.0 \text{ kkr}$$

$$0.3220 = \text{nuvärdefaktor, 10 år 12 \%}$$

$$0.17698 = \text{annuitetsfaktor, 10 år, 12 \%}$$

Årskostnaden för att upprusta en försliten miljö i vårt exempel blir således 228 kkr, vilken är högre än miljöupprustning år 0, som har en årskostnad på 158.2 kkr. Vi jämför här två alternativ med samma utemiljö kvalitet men med olika tidpunkter för miljöupprustning. Vi kan beräkna hur stor utgift vi måste ha för den framtida upprustningen år 10 för att denna ska bli lönsammare än miljöupprustning år 0. Denna utgift år 10 får uppgå till högst 2766 kkr.

Diskussionen i detta avsnitt har varit inriktad mot vilka kostnader som bostadsföretaget skulle få under förutsättning att miljöinvesteringen inte genomförs år 0 - ett tänkt framtidsalternativ. I vårt exempel har förändringsalternativet visat sig lönsammare än de båda andra alternativen. Syftet med framställningen har dock inte varit att generellt utvärdera vilket alternativ som ter sig lönsammast utan endast att illustrera beräkningsteknikerna.

6.4 KÄNSLIGHETSANALYSER

6.4.1 Inledning

Kalkylmodeller av de typ som beskrivits i föregående avsnitt bygger på följande antaganden:

- att utbetalningar för projektering och anläggning är kända
- att finansieringen av projektet är känd
- att de ekonomiska effekterna av genomförandet kan beräknas i förväg

I den verkliga situationen är dessa antaganden inte alltid uppfyllda. Naturligtvis finns det i föresituationen osäkerhet i de data om utbetalningar, finansiering och ekonomiska effekter vi använder i kalkylen. De faktiska utgifterna kan avvika från de förkalkylerade, den beräknade finansieringen kan avvika från den faktiska och ekonomiska effekter kan i förväg inte fastställas med säkerhet.

Detta kan vi ta hänsyn till i våra beräkningar genom att successivt förändra förutsättningarna och beräkna vad som då skulle ske med lönsamheten. Denna form av beräkningar kallar vi **känslighetsanalys**. Vi vill således undersöka hur känslig lönsamheten/likviditeten är beroende på förändrade förutsättningar. Sådana ändrade förutsättningar kan exempelvis svara på frågorna vad händer om:

- projektet blir 10 % dyrare än beräknat?
- vi ska finansiera projektet utan statliga miljöförbättringsbidrag?
- räntesatserna på upptagna lån ökar med 1 %?
- livslängden på miljöanläggningen blir 5 år kortare?
- skötselkostnaderna ökar med 25 %?
- hyresnivån stiger med 2 kr per kvm och år?
- uthyrningsvolymen inte blir den vi tidigare räknat med?
- om omflyttningskostnaderna endast minskar i sådan liten utsträckning att de kan försummas?
- vandaliseringskostnaderna minskar till hälften?

Modell

Den modell vi använder oss av vid känslighetsanalys är den mest avancerade (C.3) som vi utvecklade i tidigare avsnitt. Modellens formella utseende formuleras i Appendix 5.

Genom denna modell ska vi beräkna lönsamheten vid förändrade förutsättningar i var och en av de variabler som bestämmer lönsamheten. Vi förändrar en variabel (i några fall två variabler) åt gången. De övriga (som inte förändras) har de värden som de haft i vår ursprungskalkyl i avsnitt 6.3. De förändrade variabelernas effekter kan avläsas genom att se hur mycket årskostnaden (ursprungligen 158 kkr) och årsöverskottet (ursprungligen 196 kkr) förändras. Dessa värden är avrundade till jämna kkr liksom fortsättningsvis samtliga tabellvärden.

Vi genomför känslighetsanalysen för vårt kalkylexempel i avsnitt 6.3 men utifrån dessa beräkningar är det ibland möjligt att dra mer generella slutsatser.

6.4.2 Anläggningsutgift

Ett vanligt problem vid miljöupprustningar är att de faktiska anläggningsutgifterna överskrider de förkalkylerade (överkostnader). Om de ökade utgifterna kan finansieras med miljöbidrag påverkas inte bostadsföretagets miljö-kalkyl. Om företaget är tvungen att finansiera utgifterna med lån eller självfinansiering kommer årskostnaden för upprustningen att öka. Vid finansiering med statliga lån (enligt de förutsättningar som redovisats tidigare) förändras årskostnaden på följande sätt:

Ökad anläggningsutgift (proc av förkalk anl utgift)	Årskostnad (kkr)
0	158
5	172
10	185
15	199
20	212
25	226
30	239
35	253
40	266

Tabell 6.3: Årskostnadens förändring vid olika proc ökning av anläggningsutgiften vid finansiering genom statliga lån (4.1 % ränta).

Som framgår av tabellen ökar årskostnaden kraftigt med stigande överkostnader. Vid en överkostnad på ca 13 % har årsöverskottet på 196.4 kkr helt förbrukats. Generellt gäller att årskostnaden ökas vid överkostnader om dessa inte kan finansieras med miljöbidrag.

En ökad anläggningsutgift som måste självfinansieras ger följande effekt på årskostnaden:

Ökad anläggningsutgift (proc av förkalk anl utgift)	Årskostnad (kkr)
0 %	158
5 %	179
10 %	201
15 %	223
20 %	244
25 %	266
30 %	288
35 %	310
40 %	332
45 %	354

Tabell 6.4: Årskostnadens förändring vid olika proc ökning av anläggningsutgiften vid självfinansiering till 12 % kapitalkostnad.

Årskostnaden stiger helt naturligt snabbt vid ökad anläggningsutgift. Vid 35 % utgiftökning har årskostnaden fördubblats. I vårt kalkylexempel visar det sig att hela årsöverskottet (inkl minskade sociala kostnader) har förbrukats vid 45 % ökad anläggningsutgift. Det visar sig också att årskostnaden stiger snabba-

re vid självfinansiering (tabell 6.4.) än vid finansiering med statliga lån (tabell 6.3.). Detta beror på våra antaganden om räntesatser i modellen - högre ränta på självfinansiering.

6.4.3 Finansiering

I detta avsnitt ska vi granska finansieringssättens effekter på kapitalkostnaderna och därmed på årskostnaden. Vi studerar först ett fall med helt statlig finansiering men med olika andel miljöbidrag och lån. Därefter ett fall med statliga lån till viss del och självfinansiering till resterande del.

Andel miljöbidrag

En bostadsmiljöupprustning är starkt känslig för hur upprustningen finansierats. I nedanstående tabell visas årskostnad i kalkylexemplet vid en självfinansiering på 0 % och vid olika andelar miljöbidrag och statliga lån:

Miljöbidrag (proc)	Statl lån (proc)	Årskostnad (kkr)
0	100	-278
10	90	-251
20	80	-224
30	70	-197
40	60	-170
50	50	-143
60	40	-115
70	30	- 88
75	25	- 75

Tabell 6.5: Årskostnader vid olika andelar miljöbidrag och statliga lån samt 0 % självfinansiering

Tabellen visar att miljöbidragen har varit oerhört viktiga vid miljöförbättringar. Årskostnaden skiljer 203,4 kkr mellan 0 % och 75 % miljöbidrag, vilket skulle betyda 339 kr per lgh och år i ökad hyra i vårt kalkylexempel. Effekten är generellt giltig.

Andel statliga lån

Av nedanstående tabell framgår årskostnadens förändring vid olika andelar statliga lån och självfinansiering (se nästa sida):

Statliga lån (proc)	Årskostnad (kkr)
100	278
95	286
90	294
85	301
80	309
75	317
70	325
65	333
60	342
55	350
50	358

Tabell 6.6: Årskostnad vid olika andel statliga lån och självfinansiering samt 0 procents miljöbidrag

Helt naturligt stiger årskostnaden då miljöbidraget försvinner. När dessutom de statliga lånens andel minskar ökar årskostnaden. Dessa är generellt giltiga effekter. I vårt fall leder en minskning av låneandelen till 50 % till en kostnadsökning med ca 29 %.

6.4.4 Ekonomisk livslängd

Hur länge utemiljöanläggningen kan användas innan det att ny upp- rustning måste företas (ekon livslängd) påverkar i viss utsträck- ning årskostnaden.

Ekon livslängd (år)	Årskostnad (kkr)
10	208
12	183
15	158
18	142
20	134
22	128
25	120

Tabell 6.7: Årskostnadens beroende av den ekonomiska livslängden.

En byggd miljö med många trädetaljer kan ha kort livslängd - i extremfall kanske endast 10 år. Å andra sidan kan en vegetations- rik anläggning som klarar etableringen bra ha en lång livslängd på 25 år och kanske ännu mer.

Känsligheten är inte speciellt stor. Detta gäller generellt. Om kalkyler liknande den här ligger till grund för hyressättningen är det naturligtvis viktigt med rimliga uppskattningar av ekono- misk livslängd men en felskattning i vårt exempel med 5 år (10 år i st f 15 år) leder till ett för stort hyresuttag på endast 49.9 kkr eller 83 kr per lgh och år. En felskattning på 15 år (10 år i st f 25 år) ger ett för stort hyresuttag på 87.7 kkr eller 146 kr per lgh och år.

6.4.5 Finansieringskostnader

De finansieringskostnader som vi hittills räknat med har varit 4.1 % för lån (motsvarar räntekostnad för statliga lån) och 12 % vid självfinansiering. Vid ändrade räntekostnader påverkas naturligtvis kapitalkostnaden och därmed också årskostnaden.

Årskostnaden varierar med låneräntan på följande sätt:

Räntor, lån (%)	Årskostnad (kkr)
4.1	158
4.2	159
4.3	160
4.4	160
4.5	161
5.0	165
5.5	169
6.0	174
6.5	178
7.0	182
7.5	186
8.0	191

Tabell 6.8: Årskostnad vid olika räntekostnad på lån vid 50 % miljöbidrag, 40 % lånefinansiering och 10 % självfinansiering till 12 % räntekostnad.

Vid en räntekostnad på lån som uppgår till 24 % är årsöverskottet 4.4 kkr (d v s ungefär lika med 0). Av tabellen framgår att en fördubbling av räntesatsen ökar årskostnaden med ca 21 %.

Årskostnaden förändras med självfinansieringskostnaden som nedan:

Räntor, självfinansiering (proc)	Årskostnad (kkr)
8	150
10	154
12	158
14	162
16	166
18	171
20	175
22	179
24	184

Tabell 6.9: Årskostnad vid olika räntesatser på självfinansiering vid 50 % miljöbidrag, 40 % lånefinansiering till 4.1 % räntekostnad samt 10 % självfinansiering.

6.4.6 Finansiering och finansieringskostnader

I tidigare avsnitt har vi studerat de situationer då antingen låneräntan eller självfinansieringsräntan förändrats. Vi har också tidigare (avsnitt 6.4.5) studerat effekterna på årskostnaden vid olika finansiering. I detta avsnitt ska vi granska

effekterna av kombinerade förändringar i finansiering och finansieringskostnader.

Vi börjar med att ge grov bild över vad som händer med årskostnaden om vi får väsentligt förändrade finansieringsförutsättningar för miljöförbättringar:

		Räntekostnad, självfinansiering (proc)			
Räntekostnad Proc själv-lån (proc)	finansiering	10	15	20	25
3	0	258	258	259	259
	50	326	379	436	496
	75	362	447	539	636
	100	401	520	649	785
4	0	276	277	277	277
	50	336	390	448	508
	75	368	453	545	643
5	0	296	296	297	297
	50	346	401	460	521
	75	373	459	552	649
6	0	316	316	316	316
	50	357	413	471	533
	75	379	465	558	656
8	0	357	357	358	358
	50	379	436	496	558
	75	390	477	571	669
10	0	401	401	402	402
	50	401	459	520	584
	75	401	489	584	683
12	0	447	447	448	448
	50	424	483	545	610
	75	412	501	596	696
15	0	520	520	520	521
	50	459	520	584	649
	75	430	520	616	716
20	0	648	649	649	649
	50	520	583	649	716
	75	459	551	649	750

Tabell 6.10: Årskostnad vid varierande självfinansiering och 0 % miljöbidrag samt varierande räntekostnader för lån och självfinansiering.

Årskostnaden vid 100 % självfinansiering blir densamma vid oavsett räntekostnaderna på lån.

Som synes är finansieringsmixen viktig för årskostnadernas nivå. I tab 6.10. varierar årskostnaderna (mellan extremfallen) från 258 kkr (429 kr per lgh och år) till 785 kkr (1308 kr per lgh och år).

Tabellen kan också användas till att avläsa samhällets subven-

tionseffekt på kapitalkostnaden. Årskostnaderna i ovanstående tabell ska då jämföras med 158 kkr. Om vi i vårt exempel i statlig finansiering med 50 % miljöbidrag och 40 % statliga låntvingats finansiera miljöupprustningen med lån till 20 % marknadsmässig ränta hade årskostnaderna blivit 649 kkr (0 % självfin, 20 % räntekostnad). Genom den statliga finansieringen har samhället således subventionerat vårt projekt med 649 - 158 = 491 kkr per år (819 kr per lgh och år).

Detta visar att statlig finansiering varit en nyckelfaktor då det gällt att genomföra ett miljöprojekt. Det finns risk för att så mycken möda lagts på att erhålla statlig finansiering att det kanske gått ut över mödan att skapa miljökvantiteter. Att statlig finansiering utgjort en nyckelfaktor ställer stora krav på bidrags- och lånebeviljande myndigheter när det gäller att diskriminera mellan bidragsberättigade och icke-bidragsberättigade projekt.

Tabell 6.10 ger en grov uppskattning av kapital- och därmed årskostnadsförändringar vid stora förändringar i finansiering och finansieringskostnader. Inom den närmaste tiden är det emellertid troligt att staten kommer att erbjuda lån till viss räntesats för miljöförbättringsåtgärder. Därmed blir stora delar av tabell 6.10 mindre intressanta - åtminstone för de bostadsföretag som kan påräkna statlig finansiering. Vi koncentrerar därför nu vår uppmärksamhet mot den del av tabellen som kan bli aktuell med statlig finansiering inom överskådlig framtid: (se tab 6.11.)

En framtida statlig finansiering med 70 % lån till 5 % ränta skulle ge en årskostnad på 325.5 - 423.9 kkr beroende på avkastningskrav på självfinansierad andel. En övergång från kombination bidrag/lån till lån med en måttlig räntesats skulle alltså ge betydande årskostnadsökningar - en fördubbling eller mer i vårt kalkylexempel.

Räntekostnad lån (proc)	Proc själv- finansiering	Räntekostnad, självfinansiering (proc)			
		10	15	20	25
3.0	0	258	258	259	259
	10	271	281	290	300
	20	284	304	324	345
	30	298	328	360	393
4.0	0	276	276	277	277
	10	288	298	308	318
	20	300	320	341	362
	30	311	343	375	409
5.0	0	296	296	296	297
	10	306	316	326	337
	20	316	336	358	380
	30	326	357	390	425
6.0	0	316	316	316	316
	10	324	334	345	356
	20	332	353	375	397
	30	340	373	406	441

(forts nästa sida)

7.0	0	336	336	337	337
	10	342	353	364	375
	20	349	370	393	416
	30	355	388	422	457
8.0	0	357	357	358	358
	10	361	373	384	395
	20	366	388	411	434
	30	370	404	438	474

Tabell 6.11: Årskostnad vid varierande självfinansiering och 0 % miljöbidrag samt varierande räntekostnader för lån och självfinansiering.

6.4.7 Skötselkostnader

Förändringar i normalskötselbehovet

Som framgår av nedanstående tabell är inte årskostnaden (enligt de förutsättningar som antagits) speciellt känslig för förändringar i den normala skötselkostnaden:

Förändring (proc) i normalskötsel	Årskostnad (kkr)
- 10	152
- 5	153
0	155
+ 5	156
+ 10	158
+ 15	160
+ 20	161

Tabell 6.12: Årskostnad vid olika förändringar i normalskötselkostnader och en ökning av initialskötselkostnader med 20 %.

Med de skötselkostnader som vi antagit i kalkylen är förändringar i skötselkostnader i stort sett försumbara. En förändring av årskostnaden med - som i ovanstående tabell - knappt 10 kkr är inte större än de felberäkningar som kan bero på felaktiga antaganden. Dessa måttliga förändringar gäller endast för vårt kalkylexempel. I andra fall, där skötselkostnadernas andel av anläggningsutgiften är större, kan förändringar i skötselkostnader ge väsentliga effekter.

Skötselkostnadsnivå

Beräkningarna i ovanstående avsnitt kan ge en felaktig uppfattning om skötselkostnadernas effekter då vi kan ha valt att räkna med en ovanligt låg skötselkostnad i utgångsläget. För att mer kartlägga skötselkostnadernas effekter undersöker vi därför hur årskostnaden förändras vid olika nivåer på skötselkostnaderna i förhållande till anläggningens storlek (storlek mätes som anläggningsutgift) (se nästa sida):

Skötselkostnad i relation till anl utgift (proc)	Skötselkost- nad per år (kkr)	Årskostnad (kkr)	Skötselkostnads andel av årskost- nad (proc)
1	4.1	155	2.6
1.67	6.8	158	4.3
2	8.1	159	5.1
2.5	10.1	161	6.3
3	12.2	163	7.5
4	16.2	167	9.7
5	20.3	172	11.8
6	24.3	176	13.9
7	28.4	180	15.8
8	32.5	184	17.7
9	36.5	188	19.5
10	40.6	192	21.2
20	81.2	232	34.9
30	121.7	273	44.6
40	162.3	314	51.8

Tabell 6.13: Årskostnad vid olika skötselkostnadsnivå före miljöförbättring samt 20 proc ökning av initialskötsel- och 10 % ökning av normalskötselkostnader.

Skötselkostnader som är i storleken 3 - 4 proc av anläggningskostnaderna påverkar i mycket liten utsträckning årskostnadernas storlek (mindre än 9.7 % enligt tabell 6.13). Med ökad skötselkostnadsnivå ökar emellertid skötselkostnadernas betydelse i årskostnadskalkylen väsentligt.

Skötselkostnadssänkning

Vi har tidigare, i samband med stegkalkylresonemang, diskuterat ett fall då minskade skötselkostnader skulle uppväga ökade kapitalkostnader för miljöförbättringen. Vi skall i detta avsnitt undersöka hur stor minskningen i dessa skötselkostnader måste vara för att de skall uppväga ökade kapitalkostnader.

Skötselkostnad i relation till anl utgift (proc)	Krav på skötsel- kostnadsminskning (proc)
1	ej möjligt
1.67	ej möjligt
5.04	100.0
10	50.4
20	25.2
30	16.8
40	12.6

Tabell 6.14: Minsta minskning i skötselkostnader för att uppväga ökade kapitalkostnader vid olika skötselkostnadsnivåer samt lika utveckling för både initial- och normalskötselkostnader.

Som framgår av tabellen krävs mycket stora skötselkostnadssänkningar om inte skötselkostnader i utgångsläget är orimligt höga.

Vid normala skötselkostnadsnivåer är således inte rimligt att tänka sig att minskade skötselkostnader ska kunna uppväga ökade kapitalkostnader. Detta blir ännu mer uttalat i det fall miljöförbättringen inte kan finansieras med miljöbidrag.

Detta initierar också en diskussion om vilka typer av miljöupp- rustningar som bör göras. Bör man satsa på en kostsam miljöan- läggning med mindre skötselkostnader eller en billigare anlägg- ning som är dyrare i drift? De slutsatser vi kan dra av ovanstå- ende tabell är att det är svårt att återvinna de högre kapital- kostnader (som den kostsamma anläggningen ger) med lägre sköt- selkostnader.

6.4.8 Kostnader för outhyrda lägenheter

Som vi såg i den ursprungliga kalkylen var det de sociala kostna- derna som var de mest betydelsefulla för ett miljöprojekts lön- samhet. Vi ska nu gå vidare i kalkylen för att granska hur alter- nativa antaganden avseende dessa kostnader påverkar lönsamheten.

Effekter av förändringar i antaganden om kostnader för outhyrda lägenheter framgår av nedanstående tabell:

Förändring i outhyrda lgh (proc av tot antal lgh)	Täckningsbidrag per lgh (kkr)		
	8	12	16
1	64	88	112
1.5	88	124	160
2	112	160	208
2.5	136	196	256
3	160	232	304
3.5	184	268	352
4	208	304	400
4.5	232	340	448
5	256	376	496
6	304	448	592
7	352	520	688
8	400	592	784
9	448	664	880
10	496	736	976

Tabell 6.15: Årsöverskott vid olika antaganden avseende uthyrningseffekter - förändring i uthyrnings- procent resp täckningsbidrag per lägenhet

Som synes kan effekterna av förbättrad uthyrning i vårt kalkyl- exempel bli stora - ett konstaterande vi kan göra även om de övriga sociala kostnaderna nedan.

Ett annat sätt att betrakta de sociala kostnaderna är att ställa frågan: Hur stor förändring i de sociala kostnaderna måste ske för att årskostnaderna (kapitalkostnader och skötselkostnader) ska täckas?

I vårt kalkylexempel skulle en ökad genomsnittlig uthyrning under 15-årsperioden med 10 - 20 lgh (1.7 - 3.3 % av antalet lgh) vara tillräckligt för att investeringens årskostnader på 158 kkr skulle täckas. Det är ej troligt att denna uthyrning

kan uppnås eftersom uthyrningen i vårt exempel redan i utgångsläget var hög.

6.4.9 Omflyttningskostnader

Antaganden om förändringar i omflyttningskostnader påverkar också årsöverskottet i hög grad:

Omflyttningsminskning (proc av tot antal lgh)	Kostnad per flyttning (kkkr)		
	2	3	4
4	100	124	148
8	148	196	244
12	196	268	340
16	244	340	436
20	292	412	532
24	340	484	628
28	388	556	724
32	436	628	820
36	484	700	916
40	532	772	1012

Tabell 6.16: Årsöverskott vid olika antaganden avseende omflyttningskostnader - omflyttningsminskning resp kostnad per flyttning

För att årskostnaden ska täckas med minskade omflyttningskostnader måste omflyttningen minska genomsnittligt under 15-årsperioden med 39 - 79 st (6.6 - 13.1 % av antalet lgh). Det är inte troligt att en sådan omflyttningsminskning kan uppnås i exemplet.

6.4.10 Vandaliseringskostnader

Antagandena om minskning i vandaliseringskostnader kan också i hög utsträckning påverka årsöverskottet:

Minskning i vandaliseringskostnader per lgh (kr)	Årsöverskott (kkkr)
50	196
100	226
150	256
200	286
250	316
500	466
1000	766

Tabell 6.17: Årsöverskott vid olika antaganden om vandaliseringskostnader

För att uppväga årskostnaderna i detta fall krävs att vandaliseringskostnaderna per lgh ska minska med i genomsnitt 263 kr under 15-årsperioden. Att sådan minskning kan ske förefaller inte troligt.

Ovanstående tabeller har visat att om vi tar hänsyn till sociala kostnader får antaganden om dessa mycket stor betydelse för kalkylen. Som vi diskuterat ovan är det inte säkert att enskilda poster bland sociala kostnader förmår att påverka miljöprojek-

tets lönsamhet men de sociala kostnadernas sammantagna effekter kan avgöra om ett det ska bli lönsamt eller inte.

De sociala kostnadernas effekter bör emellertid tolkas med stor försiktighet. Det är inte troligt att så stora effekter som tabellerna ovan ger uttryck för kan uppnås enbart genom upprustning av utemiljön. Å andra sidan ger tabellerna för sociala kostnader en uppfattning om hur mycket som kan satsas i kompletterande insatser utöver förbättring av utemiljö. I socialt mycket belastade områden kan dessa insatser vara stora men trots detta lönsamma.

Låt oss illustrera detta med ett exempel: Vi antar ett område med 35 % omflyttning där en omflyttning kostar 3 kkr, 10 % uthyrda lägenheter där täckningsbidraget per lgh är 12 kkr per år och 250 kr i vandalisering per lgh och år. Om man genom insatser i ett sådant område kunde minska de sociala kostnaderna till 0 skulle projektet kunna bära kapitalkostader på ca 1340 kkr, vilka motsvarar kompletterande insatser för 9.2 mkr lånade till 12 % ränta. Detta understryker vikten av att försöka uppskatta effekter på de sociala kostnaderna.

Ytterligare en sak bör nämnas beträffande våra kalkyler. I dessa har vi inte explicit tagit hänsyn till värdet av en bättre utemiljö som förväntas bli följd av miljöupprustningen. Indirekt har vi tangerat frågan då vi antagit att de boende varit beredda att betala högre hyra efter miljöförbättringen än man var före denna.

6.5 BOENDEPERSPEKTIV

6.5.1 Inledning

De kalkylmodeller som vi hittills diskuterat har gjorts ur förvaltningsföretagets synvinkel. Nu ska vi diskutera den enskilde bostadsrätts- eller hyresrättsinnehavarens kalkylsituation. Även om denne inte gör några formella kalkyler vid bedömning av ekonomin i ett bostadsmiljöprojekt är det av intresse att diskutera hur en sådan bedömning kan ske.

6.5.2 Hyresrättsinnehavarens kalkylsituation

Hyresrättsinnehavarens kalkylsituation kan ses som en förhyrning av extra kvalitet. De positiva och negativa effekterna av en miljöförbättring blir:

- + högre kvalitet i boendemiljön
- högre hyra (det antages att de ökade kapitalkostnaderna för bostadsföretaget täckes åtminstone delvis genom en högre hyra)

6.5.3 Bostadsrättsinnehavarens kalkylsituation

Bostadsrätten är föremål för köp och försäljning. Bostadsrättsinnehavarens kalkylsituation liknar därför mer en investeringssituation. Man gör en investering i bättre boendemiljö, vilken förändrar bostadsrättens marknadsvärde. Bostadsrättsinnehavaren kan antingen själv utnyttja sin bostadsrätt inkl den bättre boendemiljön eller realisera den. De positiva och negativa effekterna av en miljöförbättring blir följande:

- + högre kvalitet i boendemiljön
- + högre marknadsvärde bostadsrätt
- högre hyra (eg avgift till bostadsrättsföreningen)

Vi illustrerar med ett av våra studerade fall där vi har följande data:

Marknadsvärde på bostadsrätt före miljöupprustning: 2 - 3 kkr
 Marknadsvärde på bostadsrätt efter miljöupprustning: 20 - 30 kkr
 Hyresökning: 234 kr per lgh och år

Här är det troligt att miljöupprustningen är lönsam ur bostadsrättsinnehavarens synvinkel även om hela ökningen i marknadsvärde förmodligen inte kan tillskrivas miljöupprustningen. (För att göra en rättvisande kalkyl är det nödvändigt att ta hänsyn till skatteeffekter.)

6.6 EFTERSITUATIONEN

6.6.1 Inledning

Eftersituationen skiljer sig från föresituationen genom att vi i efterhand kartlägger de ekonomiska effekter som projektet givit upphov till. Vi vill således i efterhand kontrollera huruvida en enskild miljöförbättring blivit lönsam eller inte. Vi har enligt tidigare diskussion ett **kontrollsyfte**. Vi kommer att illustrera en sådan ekonomisk utvärdering genom att närmare granska tre av de studerade fallen - Bostadsrättsföreningen Ida, Kvarteret Vetet och bostadsområdet Berga. De data vi behöver är de faktiska utgifterna för projektering och anläggning samt hur finansieringen fördelat sig på statliga bidrag, statliga lån och självfinansiering. Vi vill också försöka klargöra vilka effekter på skötsel, uthyrning, omflyttning och vandalisering som miljöupprustningen givit upphov till.

Det ideala vore om det fanns data före och efter miljöförändringen avseende kapitalkostnader, skötselkostnader, hyresnivå, uthyrningsvolym, omflyttningkostnader och vandaliseringskostnader. Då skulle vi ha alla relevanta data som behövs för att göra en fullständig ekonomisk utvärdering. Förvaltningsföretagens redovisningssystem har emellertid inte sådan detaljeringsgrad att dessa data kan isoleras till gårdsnivå - och i de flesta fall inte ens på områdesnivå. Det ideala - att erhålla bokförda kostnader för de olika kostnadsslagen fördelat på gårdsnivå före och efter miljöupprustningen - är således inte möjligt.

Därför måste vi söka oss andra vägar genom att indirekt beräkna eller uppskatta de ekonomiska effekterna.

Kapitalkostnaderna kan vi beräkna om vi känner avskrivningsbehovet (beroende av upprustningens livslängd) och räntekostnaderna (beroende av hur upprustningen finansierats).

Skötselkostnadernas nivå efter upprustning jämfört med före kan grovt uppskattas av förvaltaren. Man kan ange om ökning eller minskning skett och i grova procenttal ange förändringens storlek.

Hyresnivån före och efter är i allmänhet känd. Svårigheten är här att avgöra hur stor del av hyresökningen som är en effekt av miljöupprustningen och hur stor del som beror av andra orsaker. Information till hyresgäster vid boendemöten och hyresförhandlingsprotokoll kan utgöra grund för detta avgörande.

Uthyrningsvolym före och efter är också i allmänhet känd. Återigen blir problemet att fastställa förändringar som beror på miljöupprustningen och förändringar som har andra orsaker, exempelvis förändrade förhållanden på den lokala bostadsmarknaden. En infallsvinkel är att se hur förändringar i uthyrningsvolym i det studerade området avviker från bostadsföretagets övriga bestånd. En annan är uppskattningar av förvaltaren.

Omflyttningkostnader kan fås indirekt via omflyttningstakten, vilken är känd i bostadsföretaget. Omflyttningar som beror av miljöupprustningen måste isoleras. Uppskattningar av förvaltaren

och jämförelser med bostadsföretagets övriga bestånd är möjliga utgångspunkter för denna isolering.

Vandaliseringskostnader kan i regel uppskattas av förvaltaren.

Genom dessa indirekta sätt att kartlägga olika ekonomiska effekter kan man få en uppfattning om effekten är **positiv eller negativ** och grovt vilken **storlek** den har.

6.6.2 Fallet Ida

Bostadsrättsföreningen Ida med 738 lägenheter är belägen vid Rosengårds centrum i Malmö. Gårdarna upplevdes som trista och sterila. Inga sittplatser för vuxna fanns och för barn fanns endast stora gruslådor. Ett stort problem var också att vindskydd saknades. Idén till miljöförbättringen kom från en av de boende. En konslut kontaktades, varvid bostadsrättsföreningens styrelse fick kännedom om de statliga miljöbidragen. Miljöupprustningen genomfördes med den fördelaktiga finansieringen som väsentlig orsak vid sidan om den dåliga miljön.

Före miljöupprustningen var omflyttningen i området ca 90 lgh per år och området var inte eftertraktat. Det var svårt att finna köpare till bostadsrätterna. Priset på normalstor 3-rumslägenhet var 2 - 3 kkr och i vissa fall skänktes bostadsrätter bort. Någon vandalisering förekom inte.

Eftersom bostadsrättsföreningen var belägen i närheten av Rosengård, med omfattande sociala problem, beviljades miljöbidrag med 1 845 000 kr (2 500 kr per lgh, vilket var maximalt bidrag vid denna tidpunkt) och statliga lån med 1 109 000 kr (3 % + 0.25 % successivt stigande räntesats och amortering på 15 år).

Den tidigare utemiljöanläggningen var tämligen lättskött även om skötselarbetet på att man klippte stora busktytor var tidskrävande. Skötselkostnaderna har bestämts med hjälp av trädgårdsbranschens tidsfaktorlista till 220 000 kr per år. På samma sätt beräknades skötselbehovet till 120 000 kr per år efter miljöupprustningen. Kostnadsminskningen beror på att man valt mindre skötselkrävande växter (PM 19830410, Ole Andersson, STAF).

Hyresnivån har ökat något som en effekt av upprustningen. Skötselinsatserna upplevs av fastighetsskötarna ha ökat jämfört med tidigare. Skötseln klaras dock av med samma personalstyrka som tidigare, varför föreningen inte belastats med ökade kostnader. Anläggningsutgiften inkl projektering har uppgått till 3 122 000 kr.

Området har blivit mer attraktivt än tidigare. Omflyttningen är nu ca 10 lägenheter per år och priset på en normalstor 3-rumslägenhet är 20 - 30 kkr.

Ekonomiska effekter

Bostadsrättsföreningens ökade kapitalkostnader kan beräknas genom att vi känner anläggningsutgifternas storlek samt hur

utgiften finansierats. Vi antar en räntesats på 12 % på självfinansierad del, vilken motsvarar räntan vid lån genom HSB. Vi antar också att den ekonomiska livslängden är 25 år. Miljöupprustningen består till stor del av naturlika planteringar.

Skötselkostnaderna är för bostadsrättsföreningen oförändrade. Den upplevda ökade skötseln klaras genom ökad belastning på fastighetsskötarna. (Om denna lösning är genomförbar på lång sikt är tveksamt. Å andra sidan är det också tveksamt om skötselbehovet på lång sikt kommer att vara större än behovet av skötsel före miljöförbättringen.)

Hyresnivåökningen p g a miljöupprustningen har inte kunnat uppskattas men den bör ungefär motsvara föreningens ökade kapitalkostnader. (Bostadsrättsföreningar tillämpar självkostnadshyresättning.)

Den förändrade prisnivån på bostadsrätter påverkar inte bostadsrättsföreningens kalkyl eftersom det är den enskilde bostadsrättsinnehavaren som köper och säljer bostadsrätten. Prisnivån påverkar således endast bostadsrättsinnehavarens privata kalkyl.

Omflyttningen påverkar inte heller bostadsrättsföreningens kostnader. Bostadsrättsföreningens medverkan vid en överlåtelse begränsas till registrering, för vilken man debiterar en administrativ avgift.

Lönsamhetsbedömning

Med ovanstående diskussion som grund får vi följande ingångsvärden i kalkylen för brf Ida:

Bostadsområde	Bfr Ida
Antal lgh	738
Anläggningsutgift	3122.0
Miljöbidrag	1845.0
Lån	1109.0
Självfinansiering	168.0
Ekonomisk livslängd	25
Räntesats, lån	0.0410
Räntesats, självfin	0.1200
Skötsel, före	220.0
Initialskötsel	220.0
Normalskötsel	220.0

(Övriga faktorer är inte aktuella)

En beräkning med ovanstående ingångsvärden ger följande boendemiljö-kalkyl (se nästa sida):

Bostadsmiljökalkyl för Bfr Ida	
Investering	1277.0
Kalkylränta (%)	5.1
Ökade kostnader	
Kapitalkostnad (kkr)	-91.9
Skötselkostnad (kkr)	0.0
Årskostnad (-kkr)	-91.9

Årskostnaden för miljöförbättringen blir således 91 900 kr, vilket motsvarar en hyresökning med 125 kr per lgh och år.

I ovanstående kalkyl har vi gjort vissa antaganden om ekonomisk livslängd, räntesats för självfinansierad del samt att bostadsrättsföreningen inte belastas med ökade skötselkostnader. Om vi förändrar dessa antaganden får vi nedanstående årskostnader:

	Årskostnad	Per lgh
Kalkyl enl ovanstående antaganden	- 91 876 kr	125 kr
Ekonomisk livslängd är 20 år i stället för 25 år	- 103 684 kr	140 kr
Om dessutom räntan på självfinansierad del är 15 % i stället för 12 %	- 107 160 kr	145 kr
Om dessutom skötselkostnaderna ökar med 50 kkr per år under hela 20 årsperioden	- 157 160 kr	213 kr

Miljöförbättringen har således kunnat genomföras med en måttlig hyresökning som uppskattningsvis ligger i intervallet 125 - 213 kr per lgh och år (10 - 18 kr per lgh och månad). Den ökade utemiljökvaliteten bör anses väl motsvara denna hyresökning.

6.6.3 Fallet Vetet

Bostadsområdet Vetet ägs av det allmännyttiga bostadsföretaget Svalövbostäder AB. Vetet är beläget i kommunens huvudort Svalöv.

I bostadsområdet, som är byggt under senare hälften av 50-talet och första hälften av 60-talet, finns 203 lägenheter. Under 60-talet hade området ett tämligen dåligt rykte i Svalöv.

Före miljöupprustningen har man en ganska nedsliten utemiljö. I och med att man får kännedom om att statliga miljöbidrag finns att söka för upprustning av boendemiljöer börjar man diskutera en sådan upprustning. Några tankar på miljöförbättring hade man inte haft tidigare. Det statliga miljöbidraget var en förutsättning för att man skulle klara miljöförbättringen ekonomiskt.

Före upprustningen hade man problem med outhyrda lägenheter och omflyttning. 1 juli 1982 hade man 24 outhyrda lägenheter och två månader senare var siffran 28. Vid ansökningen om bidrag och lån

uppgick antalet outhyrda lägenheter till 27. Omflyttningstalet var 30 %. Några mer djupgående sociala problem av den typ att de sociala myndigheterna behövde kopplas in förekom inte i någon större utsträckning. Någon vandalisering av betydande omfattning fanns heller inte.

I företaget upprättade man en kalkyl över vad miljöförbättringen skulle kosta. I denna kalkylerades kostnaderna för projektering och anläggning. Man hade också krav på den nya anläggningen att den skulle vara lättskött och därför förutsattes i kalkylen samma skötselkostnader som tidigare. De ökade kostnaderna beräknades ge en hyreseffekt på 0.50 kr per kvm och år över företagets hela lägenhetsbestånd. (Man tillämnar solidarisk hyressättning.) Anläggningsutgiften (projektering och anläggning) beräknades till 1 866 000 kr, vilken också godkändes som kostnad av Länsbostadsnämnden. 913 000 kr erhöles i miljöbidrag och 908 000 erhöles som statliga lån med 3 % ränta (successivt upptrappad med 0.25 % per år) och 30 års amortering.

I efterhand har man kunnat konstatera en mycket trevlig miljö. Enligt förvaltaren "ett överraskande trevligt resultat". De boende är emellertid inte odelat positiva till miljön. Skötseln tycks ha blivit mer omfattande än vad man räknat med. Mer personaltid har krävts för skötseln. Denna utökade personaltid har man emellertid kunnat ta från ett annat bostadsområde där man haft ledig kapacitet. Man räknar också med att skötseln ska minska efter några år eftersom man försökt välja växter som kräver lite skötsel.

Uthyrningsvolymen har efter miljöförbättringen ökat. Antalet outhyrda lägenheter är i nuläget 3 - 5. Denna ökade uthyrning har man kunnat uppnå trots att Svalöv under perioden varit en ort med negativ befolkningsutveckling. Man tror inom företaget att miljöförbättringen haft stor betydelse för den ökade uthyrningen.

Omflyttningen har också minskat. Omflyttningstalet är i nuläget 24 %. Utvecklingen har varit densamma i förvaltningsföretagets övriga bostadsområden.

Ekonomiska effekter

Det är uppenbart att bostadsmiljöupprustningen givit Svalövbostäder ökade kapitalkostnader. Enligt förvaltaren har anläggningsutgiften och finansieringen blivit de man räknade med i förhand. Vi antar att den ekonomiska livslängden är 15 alt 20 år. Anläggningen består av liten andel byggd miljö medan inslaget av växtlighet är stort.

Beträffande skötselkostnaderna har man initialt upplevt ökade skötselkostnader. Vi uppskattar denna till 3 manmånader á 10 kkr, således 30 kkr per år under år 1 - 3. Vi antar att skötselkostnaderna fr o m år 4 åter når normal nivå. En fråga är om de initialt ökade skötselkostnaderna ska betraktas som särkostnader för miljöupprustningen eller inte. Om den ökade skötseln innebär ett bättre utnyttjande av redan anställd personal har företaget inte förorsakats några ökade kostnader. Om personalen nu måste

Åsidosätta annat arbete bör den ökade skötseln belasta kalkylen. Vi räknar med två alternativ: 0 resp 30 kkr per under år 1 - 3 i ökade skötselkostnader.

Problemen med outhyrda lägenheter har nästan helt upphört. Förvaltaren anser att miljöförbättringen har haft stor betydelse för den ökade uthyrningen. Efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden har varit låg p g a utflyttning. Om vi antar att hela den ökade uthyrningen (26 - 4 lgh) beror på miljöupprustningen blir effekten $22 \times 12 = 264$ kkr (vi antar som tidigare ett täckningsbidrag på 1 kkr per lgh och månad). En mer försiktig uppskattning är att hälften av den ökade uthyrningen är en effekt av miljöupprustningen. Med 0.5 kkr i täckningsbidrag per lägenhet och månad blir effekten $11 \times 6 = 66$ kkr per år.

Omflyttningen har i Vetet följt samma utveckling som i företags övriga områden. Det är därför rimligt att anta att omflyttningssminskningen ej beror på miljöupprustningen utan på andra omständigheter.

Lönsamhetsbedömning

För att bedöma lönsamheten i miljöupprustningen gör vi två kalkyler - en som grundar sig på en optimistisk bedömning (lång livslängd, inga ökade skötselkostnader, stor uthyrningseffekt) och en som grundar sig på en mer pessimistisk bedömning av upprustningens effekter (kortare livslängd, ökade skötselkostnader initialt och liten uthyrningseffekt). Kalkylerna får följande utseende:

Bostadsmiljökalkyl för Vetet - optimist	
Investering	953.0
Kalkylränta (%)	6.0
Ökade kostnader	
Kapitalkostnad (kkr)	-83.1
Skötselkostnad (kkr)	0.0
Årskostnad (-kkr)	-83.1
Minskade kostnader	
Ökad uthyrningsvolym (kkr)	264.0
Omflyttningsskostnader (kkr)	0.0
Vandaliseringskostnader (kkr)	0.0
Årsöverskott (+kkr)	180.9

Bostadsmiljökalkyl för Vetet - pessimist	
Investering	953.0
Kalkylränta (%)	6.0
Ökade kostnader	
Kapitalkostnad (kkkr)	-98.1
Skötselkostnad (kkkr)	-8.3
Årskostnad (-kkkr)	-106.4
Minskade kostnader	
Ökad uthyrningsvolym (kkkr)	66.0
Omflyttningskostnader (kkkr)	0.0
Vandaliseringskostnader (kkkr)	0.0
Årsöverskott (+kkkr)	-40.4

I våra båda kalkyler har vi fått ett årsöverskott på 180.9 kkr resp ett årsunderskott på 40.4 kkr. Miljöinvesteringens lönsamhet ligger med all sannolikhet mellan dessa båda lönsamhetstal. De kan sägas utgöra gränserna för det intervall inom vilken lönsamheten ligger. Om årsunderskottet på 40.4 kkr är den riktiga bedömningen av investeringens lönsamhet kommer hyresökningen i Svalövbostädernas bostadsbestånd praktiskt taget att täcka detta underskott. Årsunderskottet motsvarar en hyresökning med 0.80 kr per kvm och år, vilket ska jämföras med den faktiska hyresökningen på 0.50 kr per kvm och år.

Det har således visat sig riktigt att genomföra miljöförbättringen. Den har inte i större utsträckning belastat Svalöfbostädernas ekonomi. Dessutom har den också givit en trevlig utemiljö samt kanske även sociala effekter.

6.6.4 Fallet Berga

Berga, ägt av allmännyttiga Eslövsbostäder, Eslöv är ett socialt hårt belastat område som visar upp alla de karakteristika vi kan tillskriva ett socialt problemområde. Området hade också tidigare ett dåligt rykte. "Socialbacken" och "Bergaslummen" var lokala namn på området. Före miljöförbättringen var utemiljön väldigt tråkig och gårdarna blåsiga eftersom området ligger oskyddat för vind. I området finns 387 lägenheter.

Den tändande gnistan för miljöupprustningen var en projektör som åkte runt för att erbjuda sina tjänster. Han lyckades entusiasmera de boende och förvaltare. En del av entusiasmen åstadkoms genom att projektören upplyste om vilka fördelaktiga statliga lån och bidrag som fanns att finansiera miljöprojekt med. Dessa finansiella förutsättningar var väldigt viktiga för genomförandet av projektet. Enligt förvaltaren skulle projektet inte varit genomförbart med dagens statliga finansieringsformer (ROT-lån).

Före miljöupprustningen fanns ett 50-tal outhyrda lägenheter i

området. Omflyttningen var hög, uppskattningsvis 30 % (några exakta uppgifter för området finns inte). Vandaliseringen var också hög.

En kalkylerad anläggningsutgift beräknades av entreprenören. Eftersom projektet gjordes på anbud blir denna anläggningsutgift också den faktiska. Miljöbidrag erhöles med 1 161 000 kr (3000 kr per lgh) och statliga lån med 5 078 000 kr.

Förutom insatserna i en förbättrad utemiljö har ett antal sociala insatser genomförts, både från Eslövsbostäders och kommunens sida. Exempel på sådana insatser är komplettering av tvättstugor, minigolfbana, startande av pensionärsklubb och föreningsaktiviteter, ungdomsprojekt ("Berga i Centrum" med socialsekreterare från kommunen) samt fritidsaktiviteter (med fritidsledare från kommunen).

Kapitalkostnaderna för projektet uppgår till 20 kr per lgh och månad (fördelat på Eslövsbostäders hela lägenhetsbestånd), vilket också är den effekt som upprustningen fått på hyresnivån. Skötselkostnaderna har fördubblats och är mer än 200 kkr per år. Förvaltaren tror att denna ökade skötselkostnad är att betrakta som en initialkostnad, som efter 3 - 4 år kommer att försvinna.

Efter miljöförbättringen har man uthyrat samtliga lägenheter i området. Det är emellertid vanskligt att fastställa hur stor del av den ökade uthyrningen som kan vara en effekt av genomförda insatser. Det finns för närvarande inga tomma lägenheter i Eslöv. Tvärtom finns kö till bostäder.

Det finns i området fortfarande hög omflyttning (något lägre än före miljöförbättringen). Vandaliseringen har minskats drastiskt och området har nu fått ett bättre rykte. Vandaliseringsminskning och ryktesförbättring kan ses som en effekt av både miljöförbättringen och Berga i Centrum-projektet.

Ekonomiska effekter

Då vi analyserar de ekonomiska effekterna måste vi särskilja

- a) de som med säkerhet kan tillskrivas miljöupprustningen, och
- b) de som kan vara effekt av miljöupprustningen men som också kan vara effekter av de andra insatserna i området

a) ekonomiska effekter av miljöupprustningen

De effekter som vi med säkerhet kan tillskriva miljöupprustningen är de ökade kapitalkostnaderna, de initialt ökade skötselkostnaderna samt den ökade hyresnivån. De ökade kapitalkostnaderna kan beräknas genom att vi vet anläggningsutgiften samt hur den finansierats. Vi antar en livslängd på 20 resp 30 år för anläggningen. De ökade skötselkostnaderna uppgår till 100 kkr (totalt 200 kkr) under en etableringsperiod på 3 - 4 år (i våra kalkyler räknar vi mer 3 år). Den ökade hyresnivån är 20 kr per lgh och mån (= 240 kr per lgh och år, vilket ger 152 kkr per år för företagets hela bostadsbestånd).

En lönsamhetsbedömning med utgångspunkt från dessa effekter ger följande kalkyl:

	20 år livsl	30 år livsl
Kapitalkostnad	- 390 kkr	- 312 kkr
Skötselkostnad	- 21 kkr	- 17 kkr
Ökade hyresintäkter	+ 152 kkr	+ 152 kkr
Totala effekter	- 259 kkr	- 177 kkr

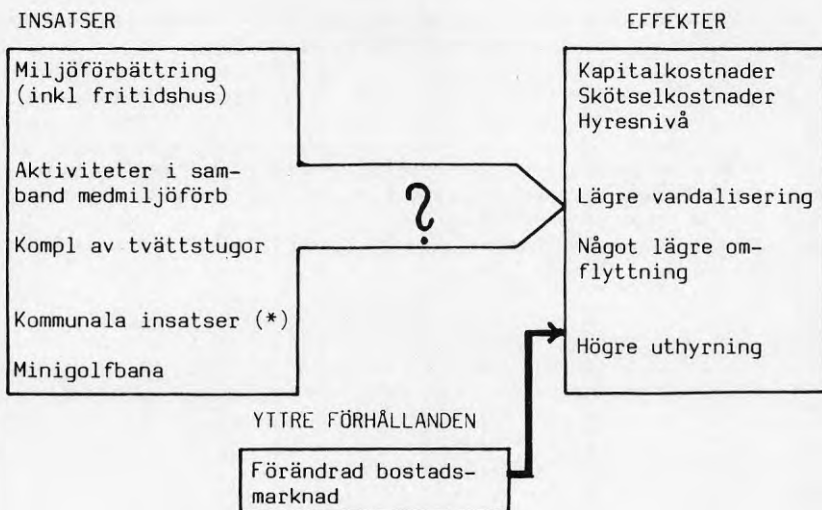
Enligt dessa kalkyler ger således miljöupprustningen ett underskott. Noteras bör dock att vissa effekter på vad avser outhyrda lägenheter, omflyttning och vandalisering kan förbättra kalkylerna. Vi bör också lägga märke till att en kalkyl med följande innehåll hade resulterat i nollönsamhet:

Ökade hyresintäkter:	
20 kr per lgh och mån x 12 mån x 635 lgh =	+ 152 kkr
Ränteutbetalningar:	
3 % ränta på lån 5078 kkr =	- 152 kkr
Överskott	0 kkr

Kalkylen visar på ett nollresultat men i denna kalkyl har vi inte tagit hänsyn till de ökade skötselkostnaderna i initialskedet och amorteringar på lån.

b) ekonomiska effekter av miljöupprustning och/eller övriga insatser

Om vi granskar insatser och effekter i Bergaområdet får vi följande bild:



Figur 6.5: Insats-effekt bilden i Berga (med potentiella förklarings samband)

(*) exempelvis gängbearbetning 1978-79, familjearbete 1980-82, gängbearbetning 1981-82, sommarverksamhet 1981-82, familjepedagogikverksamhet 1982-83 och särskilda insatser 1983-84.

Vi har således ett insatspaket som består flera olika insatstyper. Vi kan också konstatera ett antal effekter av detta insatspaket - effekter som direkt eller indirekt har ekonomiska konsekvenser. Här kan vi inte avgöra vad som är effekt av varje enskild insats - vi kan endast tillskriva insatspaketet effekterna men inte avgöra vilken insats eller kombination av insatser som är effektgivande. Vi har här komplexa samband mellan insatser och effekter. Därmed kan vi inte avgöra lönsamheten i en enskild insats - således inte heller miljöförbättringens lönsamhet.

I just det här fallet kompliceras bilden ytterligare av att de yttre förhållandena har ändrats - den lokala bostadsmarknaden har gått från ett utbuds- till ett efterfrågeöverskott. I detta fall kan vi således inte ens tillskriva insatspaketet de registrerade effekterna med full säkerhet. De ändrade yttre förhållandena kan ju också vara effektgivande.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att med ett begränsat hänsynstagande till ekonomiska effekter (de som med säkerhet kan tillskrivas miljöförbättringen) har projektet inte burit sina kostnader. Om vi inkluderar övriga ekonomiska effekter är det tveksamt om projektet burit sina kostnader. När vi konstaterar detta måste vi dock notera att sociala effekter och ekonomiska konsekvenser av dessa uppstår genom långsiktiga förändringar. En utvärdering om 10 år kan leda till ett annat resultat.

6.6.5 Sammanfattning

I detta avsnitt har vi diskuterat hur man kan göra lönsamhetsbedömningar av miljöupprustningsprojekt i efterhand och illustrerat dessa diskussioner med tre konkreta fall.

Brf Ida visade vilka ekonomiska effekter som bör tas med i en kalkyl för bostadsrättsföreningar. Vetevisade på beräkningar i allmännyttiga bostadsföretag med förändrade sociala kostnader. Berga illustrerade en situation där miljöupprustningen har kompletterats med andra insatser, varför det är svårt att isolera miljöprojektets effekter.

NOTFÖRTECKNING

Noter till kap 1:

1.1) I Schlyter, 1985, beskrivs bakgrunden till införandet av dessa miljöförbättringsbidrag, vilka regler som varit gällande under olika tidsperioder samt utnyttjandet av bidragen under perioden 1975 - 83, s 15 - 20. Vi hänvisar till denna rapport och behandlar inte denna bakgrund här.

1.2) Schlyters, 1985, genomgång redovisar över 3000 ansökningsärenden, s 20.

1.3) Se vidare avsnitt 2.4!

Noter till kap 2:

2.1) Framgång/misslyckande används fortsättningsvis för att ange hur bra en bostadsmiljöförbättring blivit även om dessa begrepp kanske i sin bokstavliga betydelse är för starka. Det är knappast fråga om framgång eller misslyckande vid bostadsmiljöförbättringar utan snarare mer eller mindre lyckade lösningar.

2.2) Schlyter (1985) talar på motsvarande sätt om "ytor av olika social "rang" (privata, halvprivata, gemensamma, offentliga ytor)", s 34.

2.3) Jfr Schlyter (1985), s 197.

2.4) Jfr God Bostad, s 47.

2.5) Analysschemat finns presenterat i exempelvis Nilstun (1981), Nilstun, Gunnarsson & Edlund (1982) och Nilstun (1984).

2.6) Lindmark, (1984) och Liljenäs (1984).

2.7) Hagson & Ohlsson (1984).

2.8) Nilstun (1981), s 14.

2.9) Nilstun (1981), s 14 och 17.

2.10) Nilstun (1981), s 14 - 15.

2.11) Jfr målanalys och måluppfyllelseanalys, Nilstun (1984), s 17 - 21.

2.12) Nilstun (1981) kallar denna typ av analys för orsaksanalys.

2.13) Här har vi givit begreppet orsaksanalys en något annorlunda betydelse än Nilstun, 1981.

2.14) Andersson & Olsson (1985) benämner detta endimensionella insatser - "sådana (insatser) som enbart riktar sig mot en företeelse, t ex försöker att omorganisera förvaltningen eller bygga bättre gårdar", s 203.

2.15) Schlyter (1985) har uppmärksammat en liknande skillnad mellan förutsättningarna "i äldre innerstadsområden, i 40- eller 50-talsområden, i miljonprogrammets områden", s 29.

2.16) Jfr Andersson & Olsson (1985), s 203.

2.17) Andersson & Olsson (1985) talar i detta sammanhang om sammansatta insatser - "sådana (insatser) som riktar sig mot flera olika förhållanden, ev har programkaraktär", s 203.

Noter till kap 3:

3.1) Bostadsrättsföreningen Ida och Kv Lussebäcken beskrivs i en separat rapport Pålstam: "Beskrivning av 6 bostadsmiljöförbättringar". Kv Lussebäcken beskrivs och analyseras dessutom i föreliggande rapport.

3.2) Schlyter, 1985, ser detta sätt att utvärdera efter "fysiska attribut" som mer produktcentrerad jämfört med en utvärdering efter funktioner eller aktiviteter som är mer brukarorienterad, s 33.

3.3) Vi kan exemplifiera denna funktion med följande förutsättningar hämtade från Schlyter, 1985, s 223: utrymme för samvaro, duschmöjlighet, eldstad, kontaktmöjligheter, småbarnsanpassning, entréaktiviteter och vilplatser.

3.4) Schlyter, 1985, har exemplifierat lek miljö med följande förutsättningar: bolleksmöjligheter, vattenlek, cyklingsmöjligheter, klätterlek, gunglek, vinterlek, konstruktiv lek, bygglek, enkla bygglek, mångsidighet, föränderlighet, inomhuslek, förvaringsmöjlighet, dimensionering, sanddjup och kvalitet, bakmöjlighet, växtmaterial samt ofarliga redskap, s 223.

3.5) Exempel på förutsättningar från Schlyter, 1985, s 223: odlingsmöjligheter, bevattningsmöjligheter och förvaringsmöjligheter.

3.6) Förutsättningar enligt Schlyter, 1985, s 223: arbetsmöjlighet, tvättorkning och matpiskning.

3.7) Förutsättningar enligt Schlyter, 1985, s 223: samlingsplatser och utrustning.

3.8) Jfr Schlyter, 1985; solbelysning.

3.9) Schlyter (1985) tar upp följande, ovan delvis överlappande klimataspekter:

- solbelysning
- kvällssol
- sol/skugga
- vindskydd
- regnskydd/snöskydd

3.10) Schlyter, 1985, s 223.

3.11) Schlyter, 1985, s 223.

3.12) Schlyter, 1985, s 223.

- 3.13) Schlyter, 1985, beskriver orienterbarhet på följande sätt: "finns riktmärken ss uppvoxna träd, växter, utsmyckning, byggnad eller konstruktion?, finns tillfredsställande belysning av markutrymmen och gång- och cykel-vägar?, är markbeläggningen sådan att den underlättar orienteringen, spec. för synskadade?, finns synkontakt mellan olika gårdar och från dessa mot omgivningen?", s 223.
- 3.14) Se exempelvis Ericsson, 1984 och Schlyter, 1985.
- 3.15) Exempelvis Svensk Byggnorm och God Bostad; se vidare Schlyter, 1985, s 28.
- 3.16) Dessa frågor är intressanta inte endast ut metodologisk synpunkt - utan även då vi frågar oss vem som ska betala en miljö-upprustning som tar sikte på att förbättra de estetiska värdena.
- 3.17) Bygger på Kueller. Sorte har också använt dessa kriterier för att karakterisera park- och stadsmiljöer.
- 3.18) Se illustration "Årstidernas växlingar" i God Bostad 7, s 41.
- 3.19) Jfr Schlyter, 1985; helhetsverkan.
- 3.20) Jfr Schlyter, 1985; rumsbildningar.
- 3.21) Jfr Schlyter, 1985; egenkaraktär.
- 3.22) Se vidare Schlyter (1985), s 169 - 177.
- 3.23) Se vidare Schlyter (1985), s 178 - 192.
- 3.24) Dessa tre utgiftsposter kan alla innehålla utgifter som uppstår i samband boendekontaktverksamhet och boendemedverkan.
- 3.25) Enligt Hyresmarknadskommitténs (1974) rekommendation kan bostadsvärdeskomponenten avseende "Bostadsområdets miljö, exempelvis i fråga om
- * trafiksäkerhet inom området
 - * buller- och luftförhållanden
 - * närhet ll rekreatiomsområden
 - * friytstandard
 - * lekytor och lekutrustning"
- avvika med 16 poäng från ett normalvärde.
- 3.26) Jfr Schlyter (1985), s 206.
- 3.27) Schlyter, 1985, s 37.
- 3.28) Se God Bostad 7, s 33!
- 3.29) God Bostad 7, s 17.
- 3.30) God Bostad 7, s 18.
- 3.31) God Bostad 7, s 27.
- 3.32) God Bostad 7, s 34.

- 3.33) God Bostad 7, s 33.
- 3.34) Jfr Högberg s 9 - 13.
- 3.35) Högberg, s 12.
- 3.36) Högberg, s 12.
- 3.37) Jfr Schlyter (1985), s 38.
- 3.38) God Bostad 7, s 49.
- 3.39) Inom exempelvis produktutvecklingsprojekt talar man om product champion eller koordinator, Andersson (1983) s 322.
- 3.40) Om de boende insett problemet är de mer intresserade av att diskutera problemlösningar.
- 3.41) God Bostad 7, s 49.
- 3.42) God Bostad, s 49.
- 3.43) Denna diskussion rimmar väl med Schlyters (1985) konstaterande att projektörernas personliga egenskaper präglar deras sätt att arbeta, s 198.
- 3.44) Schlyter (1985) har funnit att projektörens närvaro på boendemöten "kan vara en bidragande orsak till skillnaden... .. när det gäller förverkligandet av de boendes önskemål", s 197.
- 3.45) Jfr God Bostad 7, s 39.

Noter till kap 5:

- 5.1) Andersson & Olsson, 1985, har gjort en beskrivning av utvecklingen från vanlig förort till problemområde i ett förortsområde till Göteborg, s 71 - 76)
- 5.2) Modig, 1985, s 33
- 5.3) Modig, 1985, s 46
- 5.4) Fr o m 1980-07-01 lämnas miljöbidrag under förutsättning att "åtgärden behövs på grund av de sociala förhållandena i området eller avser ett bostadsområde där det finns betydande svårigheter att få avsättning för lägenheterna", Förordn SFS 1975:129 ändrad genom SFS 1980:332, pgr 3.
- 5.5) Andersson & Olsson, 1985, s 9.
- 5.6) Gehl (1980), s 13.
- 5.7) Andersson & Olsson, 1985, s 60 - 61.
- 5.8) Andersson & Olsson, 1985, s 56.
- 5.9) Andersson & Olsson, 1985, s 56.
- 5.10) Andersson & Olsson, 1985, s 204.

5.11) Andersson & Olsson, 1985, s 175.

5.12) God Bostad 7, s 47.

5.13) Berg & Miller, 1984, har analyserat Rosengård II med avseende på hur de rumsliga förutsättningarna, framför allt byggnadskroppar och promenadvägar, påverkar det sociala livet i området.

5.14) God Bostad 7, s 48.

Noter till kap 6:

6.1) Förvaltningsföretagets prissättning har dessutom varit likviditetsbaserad.

6.2) I vårt följande kalkylexempel ger dessa enkla kalkyler värden som inte avsevärt avviker från värdena i lönsamhetskalkyler. Avvikelsens storlek är dock beroende på hur stor del av investeringsutgiften som självfinansierats.

6.3) Ett annorlunda sätt att ta hänsyn till den statliga räntesubventionen är att utgå från marknadsmässig ränta och beräkna nuvärdet av räntesubventionerna. I vårt fall blir detta vid antagen marknadsmässig ränta på 12 %:

$$\begin{aligned} & (0.12 - 0.03) \times 1200 \times 0.8929 + (0.12 - 0.0325) \times 1200 \times \\ & \times 0.7972 + \dots \dots + (0.12 - 0.065) \times 1200 \times 0.1827 = \\ & = 445.5 \text{ kkr} \end{aligned}$$

där den första termen är nuvärdet av räntesubventionen år 1 och den sista termen nuvärdet av räntesubventionen år 15.

Efter minskning av anläggningsutgiften (3000 kkr) med miljöbidrag (1500 kkr) och räntesubvention (445.5 kkr) återstår 1054.5 kkr för bostadsföretaget att finansiera. Annuiteten för 15 år vid 12 procents ränta ger kapitalkostnaden 154.8 kkr, dvs något högre än vad metoden i våra beräkningar ger.

6.4) I instabila områden kan den paradoxen uppstå att teoretiskt borde effekterna på sociala kostnader inkluderas i kalkylen men på grund av att området är instabilt blir det svårt att skatta dessa effekter.

APPENDIX 1 KONKRETISERING AV MODELLER FÖR ENKEL UTVÄRDERINGSSITUATION

A.1.1 Inledning

Allmänt kan sägas att vi har ett antal datakällor till vårt förfogande:

- * den faktiska utemiljön i nuläget
- * skriftliga dokument
- * de boende
- * skötselpersonal
- * förvaltare
- * projektör
- * anläggare

Granskningen av den faktiska utemiljön och de skriftliga dokument som upprättats i samband med upprustningen sker av en professionell utvärderare. Insamlingen av data från de övriga datakällorna kan ske skriftligt eller genom intervjuer.

Insamling i skriftlig form kräver en avsevärd strukturering av frågor och för att förenkla både för den svarande och den efterföljande analysen strukturering av svarsalternativ. Kravet på en sådan strukturering gör beroende på en del av dimensionernas karaktär det omöjligt att använda insamling av data i skriftlig form.

Intervjuformen ställer å andra sidan krav på resurser. Val av datainsamlingsteknik blir således en avvägning mellan möjlighet att strukturera frågor och svarsalternativ å ena sidan och tillgång till intervjuresurser å andra sidan. Resurssituationen accentueras ytterligare genom att de boende inte kan betraktas som en homogen grupp utan datainsamling bör från olika boendegrupper vilka inom grupperna är nöjaktigt homogen men där heterogenitet föreligger mellan grupperna. Beslutet om datainsamlingsteknik kan därmed ses som en balansgång där möjlighet till strukturering, tillgängliga resurser och antal boendegrupper att intervjua ligger i de vågskålar som ska vägas mot varandra. Å ena sidan kan man välja stort djup i frågeställningar, med små möjligheter till strukturering av svar som följd, men då kan tillgängliga resurser begränsa antal boendegrupper (och antal intervjupersoner inom varje boendegrupp) som kan intervjuas. Å andra sidan kan man välja att ställa ytliga frågor och då kan tillgängliga resurser ge möjlighet till intervjuer med fler boendegrupper (och fler intervjupersoner i varje grupp).

A.1.2 Fysiska effekter

Kartläggning av de fysiska effekterna sker dels genom en professionell utvärdering och dels genom att de boende får göra en lekmannautvärdering. Speciellt vad gäller skötseleffekter kan skötselpersonal och förvaltare göra uppskattningar.

Användbarhet

Beträffande användbarhet sker utvärdering på följande sätt:

- * professionell utvärdering
 - a) enligt granskningslista
 - b) enligt utvärderarens professionella normer
- * lekmanautvärdering
 - a) enligt de boendes synpunkter

En granskningslista som kan användas vid professionell utvärdering är följande (bygger på Schlyters, 1985, s 222 -223, granskningskriterier, vilka sorterats i enlighet med tidigare diskussion om användbarhet):

FUNKTIONER

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

- 32.07 Finns sittplatser på lämpliga ställen i naturmarkspartier?
- 42.06 Finns kuperade gräsmattor för t ex solbad, picnic mm?
- 42.07 Finns dusch utomhus i anslutning till utrymme för solbad?
- 42.09 Finns anordning för att göra upp eld för t ex att grilla?
- 42.31 Finns sittplatser med bänkar vända mot varandra eller i vinkel? med bord?
- 42.34 Finns regn- och vindskyddade sittplatser, dvs under tak?
- 42.35 Finns sittplatser invid småbarnslekplatsernas sandlådor?
- 42.36 Finns sittplatser vid entréer på hårdgjord mark eller andra anordningar för att träffas?
- 42.37 Finns sittplatser utefter gångvägar?

Trafikfria ytor:

- 21.03 Är trafiksystemet utformat så att markutrymmena inom området har kontakt?

Lekmiljö:

- 32.01 Finns bevarad naturmark med kuperad terräng som stimulerande o utvecklande lekmiljö? (SBN)
- 32.02 Finns sandgrop eller sandhög i småbarnslekplats i naturmark? (SBN)
- 32.03 Finns träd, stubbar, block och stenar att klänka och klättra i? (SBN)
- 32.04 Finns gräs- eller grusyta för bollspel utan regelrätta mått i naturmark? (SBN)
- 32.05 Finns hårdgjord mark för cykling i naturmark? (SBN)
- 32.08 Finns naturliga backar och kullar att åka kana i vintertid?

- 32.09 Finns tillgång till löst material ss kvistar, löv, stenar i bevarad naturmark?
- 32.11 Finns naturliga vattensamlingar såsåom bäckar eller ammar?
- 42.01 Finns samlade eller uppdelade markutrymmen för småbarnslek om 150 - 200 kvm/30 lgh? (SBN)
- 42.02 Finns kvarterslekplats eller lekområde om 1500-2000 kvm/högst 150 lgh? (SBN)
- 42.03 Finns lekpark om 2000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)
- 42.04 Finns bollplan om 1000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)
- 42.05 Finns fria, plana markytor av olika material ss gräs, grus, asfalt, i olika storlek?
- 42.08 Finns möjlighet till vattenlek?
- 42.13 Finns asfalterade, kuperade banor i slingor för skol- och förskolebarns cykellek?
- 42.14 Finns uppvuxna tåliga träd eller konstruktioner lämpade att klättra och klänga i?
- 42.15 Finns gungor med mjuka sitsar?
- 42.16 Finns kullar/slänter med lutning och beläggning som kan användas som kälkbacke? -kana?
- 42.17 Finns en mångfald olika löst material, lös utrustning m m som kan omskapas?
- 42.18 Finns bygglekplats med personal på kommunal mark?
- 42.19 Finns någon enkel form av bygglek på kvartersmark med brädstuppar m m?
- 42.20 Är markutrymmena generellt utformade för en mångfald olika sysselsättningar?
- 42.21 Är lekredskap och utrustning föränderliga och mångsidigt användbara, ej statiska?
- 42.22 Finns gemensamma utrymmen för lek inomhus?
- 42.23 Finns förråd för material och lekredskap nära markutrymmena/lekutrymmena?
- 42.28 Finns småbarnslekplats med en eller flera sandlådor om minst sammanlagt 20 kvm?
- 42.29 Är sanden av typ baksand med minst 40 cm djup på dränerade underlag?
- 42.30 Finns bakhord inne i sandlådan/orna? Finns möjlighet till vatten?
- 42.39 Finns växtmaterial som tål lek, inte är taggigt eller giftigt utan är utvecklande för barn?
- 42.40 Är lekredskapen ofarliga i konstruktionen, och är klätterredskapen på mjuk mark?

Växtlighet:

- 31.09 Finns bevarad naturmark som är frisk, har kvar naturkaraktär och ger naturupplevelse?

Handikappanpassning:

- 32.06 Kan man komma fram med rullstol eller barnvagn i naturmark utan hinder i terräng?

- 42.32 Har sittplatserna 45-50 cm höjd, armstöd 70 cm höjd, ryggstöd?
- 42.33 Finns 75 cm fritt utrymme under bord för rullstolsbundna?
- 42.38 Är marken på uteplatser så plan att den inte utgör risk för handikappade att halka?

Odlingslotter:

- 42.10 Finns odlingslotter som är väl solbelysta?
- 42.11 Finns vattenuttag i anslutning till odlingslotter?
- 42.12 Finns förråd för redskap i anslutning till odlingslotter?

Arbetsmöjligheter:

- 42.24 Finns vind- och regnskyddad plats med arbetsbänk på hårdjord mark nära förråd?
- 42.25 Finns avställningsytor, arbetsytor, sittplatser, vattentappställe, eluttag?
- 42.26 Finns solig, blåsig plats att hänga tvätt på som är avskild men överblickbar?
- 42.27 Finns piskplats nära entré men skild från lek- och tvätttorkplats? eller vibrasug?

Festplats:

- 42.41 Finns torg eller annat större utrymme för större samling eller fest?
- 42.42 Finns där i så fall markbrunn för julgran, midsommarstång el dyl? finns eluttag?

KLIMATASPEKTER

- 31.12 Ger bevarad naturmark, främst växtlighet, skydd mot förhärskande vindar?
- 31.13 Ger bevarad växtlighet i naturmark behaglig lövskugga, t ex större lövträd?
- 41.15 Är småbarnslekplats solbelyst > 5h mellan kl 9 o 17 höst- o vårdagjämning?
- 41.16 Finns uteplatser med sittmöjlighet som är belyst av kvällssolen?
- 41.17 Finns valfrihet mellan sol o lätt skugga på småbarnslekplatser genom träd el dyl?
- 41.18 Finns valfrihet mellan lä och fläktande svalka? finns vindskydd ss växter, plank?
- 41.19 Finns skydd mot regn, snö och vind under skärmtak eller i lättillgängliga lokaler?

HYGIENASPEKTER

- 21.05 Är trafiksystemet utformat så att trafikbuller reduceras eller motverkas?

- 21.06 Är angöring/parkering förlagda så att avgaser vädras bort eller eljest inte stör?
- 31.11 Ger bevarad naturmark bullerskydd genom topografi eller kraftig vegetation?
- 42.20 Finns bullerskyddande vallar, murar, plank eller kraftig vegetation?
- 42.21 Finns skydd mot avgaser från trafikled eller t ex parkering under däck?

SÄKERHETSASPEKTER

- 21.07 Är trafiksystemen trafiksäkert uppbyggda för trafikanter och andra?
- 32.12 Är stup, branter och djupa vatten skyddade med stängsel eller på annat sätt?
- 41.22 Är markutrymmen skilda från yta för motorfordon? kan de nå direkt från bostadsentré?
- 41.23 Finns hinder för otillåten fordonstrafik, t ex bommar mopedfällor, fällor, gupp?
- 41.24 Är småbarnslekplatser/gunglekplatser skyddade mot cyklande/inspringande av hägnad?
- 41.25 Är stup, branter, stödmurar, djupa vatten skyddade med stängsel eller på annat sätt?

ORIENTERINGSASPEKTER

- 31.04 Finns riktmärken i landskapet ss bergknalle, träd m m som underlättar orientering?
- 41.01 Finns riktmärken ss uppväxna träd, växter, utsmyckning, byggnad eller konstruktion?
- 41.02 Finns tillfredsställande belysning av markutrymmen och gång- och cykelvägar?
- 41.03 Är markbeläggningen sådan att den underlättar orienteringen, speciellt för synskadade?
- 41.04 Finns synkontakt mellan olika gårdar och från dessa mot omgivningen?

Vid lekmannautvärderingen (intervjuer av olika boendegrupper kan följande intervjuguide användas:

Funktioner: Tycker du att det blivit ...

- * bättre med sitt- och uteplatser ...
- * mindre problem med trafik ...
- * bättre lekmöjligheter ...
- * mindre med asfalt, betong och liknande ...
- * mer växtlighet ...
- * lättare för handikappade att ta sig fram ...
- * större möjlighet att få odla ...
- * större möjligheter att torka tvätt, piska mattor och tvätta bil ...
- * utrymmen för fester ...
- ... på gården nu efter upprustningen?

Klimat: Tycker du att det blivit ...
 * bättre med vindskyddade uteplatser ...
 * bättre med soliga ytor ...
 * bättre med skuggiga platser ...
 ... på gården nu efter upprustningen?

Hygien:
 * Tycker du att det blivit mindre buller och luftföroreningar på gården nu efter upprustningen?

Säkerhet:
 * Tycker du att det blivit säkrare att vistas på gården nu efter upprustningen?

Orientering:
 * Tycker du att det blivit lättare att hitta bland gårdarna nu efter upprustningen?

Parkering:
 Tycker du att det blivit ...
 * bättre ordnat med parkeringsplatser ...
 * bättre ordnat med cykelplatser ...
 ... nu efter upprustningen?

Användning

Data om användning kan vi få genom intervjuer med de boende. Följande intervjuguide kan användas:

* Använder (exemplifiera!) du (din familj) gården mer nu efter upprustningen?
 * Tycker du att andra använder gården mer nu efter upprustningen?

Estetiska värden

Estetisk utvärdering kan göras

* professionellt
 a) genom användning av granskningslista
 b) genom utgångspunkt från utvärderarens professionella normer
 * lekmanämässigt
 a) intervju av olika boendegrupper

Vid professionell utvärdering kan följande granskningslista användas (bygger på Schlyters, 1985, s 222 - 223, granskningskriterier, vilka sorterats enligt tidigare diskussion):

Variation:

- 41.06 Varierar arter, storlek, växtsätt, blad och blommors utseende, doft, efter årstider?
- 41.07 Varierar markbeläggnings material, färg, form, hårdhet, karaktär?
- 41.08 Varierar möblers, pergolors, redskaps material, färg, form mm inom en enhetlig ram?
- 41.09 Varierar murar, staket, stängsel i storlek, material, färg, form, genomsiktighet?

Helhetsgrad:

- 41.10 Finns det något genomgående tema i utformningen som ger en god helhetsverkan?

Rumslighet:

- 41.12 Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande?
- 41.13 Ger avgränsningarna lämplig storlek och proportioner åt rumsbildningarna?

Affektion:

- 11.07 Har äldre bebyggelse som ger historisk anknytning bevarats i eller utanför området?
- 31.02 Har varsamhet iakttagits med topografi och befintliga terrängformationer? (SBN)
- 31.03 Har varsamhet iakttagits med uppvuxen växtlighet ss större träd? (SBN)
- 31.07 Finns landskapsväxter som ger historisk anknytning, ss äldre växter, fruktträd m m?

Originalitet:

- 31.05 Finns rester av ursprungligt landskap som ger en egenkaraktär åt området?
- 41.05 Anknyter utformningen i sin karaktär till omgivningen eller omgivande områden?

Vid utvärdering enligt professionella normer och intervju av boendegrupper kan följande guide användas:

Tycker du att gården ...

- * känns mer trivsamt ...
- * är mer varierad ...
- * är så utformad att de olika delarna passar ihop utseendemässigt ...
- * är mindre öppen och ödslig ...
- * har en mer pyntad karaktär ...
- * ger mer exklusivt och påkostat intryck ...
- * ger mer intryck av tradition ...
- * avviker mer från de andra gårdarna ...
- ... nu efter upprustningen?

Skötsel

Utvärdering av skötselbehovet efter miljöupprustningen kan ske dels genom att skötselpersonal och förvaltare utfrågas om detta och dels genom att utvärderaren gör en egen uppskattning. I samtliga fall kan följande frågeguide användas:

- * Har ytorna blivit mer svårskötta efter upprustningen?
- * Tar det längre tid att sköta gården efter upprustningen?
- * Krävs det mer yrkeskunskap att sköta gården efter upprustningen?
- * Har ni större personal att sköta gården efter upprustningen?

A.1.3 Ekonomiska effekter

Data om de ekonomiska effekterna fås framför allt genom intervju med förvaltare. Följande intervjuguide kan användas:

- * Har ni beräknat kapitalkostnaderna för upprustningen?
(Hur stora är de?)
- * Hur stora var de faktiska utgifterna (projektering, anläggning och etableringsskötsel) för miljöupprustningen?
- * Hur stora miljöförbättringsbidrag har erhållits?
- * Hur stora lån har erhållits?
- * Vilka är räntesatserna på dessa lån?
- * Hur lång är den beräknade livslängden för miljöupprustningen?
- * Har ni gjort några beräkningar av förändrade skötselkostnader?
- * Kan du uppskatta förändringen i skötselkostnader?
(Ökning?)
(Minskning?)
(Hur mycket i procent? eller kronor?)
- * Hur mycket har hyresnivån påverkats av miljöförändringen?

A.1.4 Önskvärda effekter

Data om önskvärda effekter för olika intressentkategorier kan erhållas genom intervjuer med respektive kategori. Följande intervjuguide kan användas:

1. Vilka förväntningar hade du då miljöupprustningen startade?
2. Vilka var de mest angelägna åtgärderna som man skulle genomföra, enligt din mening?
(1. och 2. för att kartlägga önskvärda effekter)
3. Tycker du att dessa åtgärder genomförts riktigt?
(3. för att kartlägga överensstämmelsen mellan önskvärda effekter och de faktiskt uppnådda)
4. Tycker du att miljöförändringen blivit lyckad?
(Varför/varför inte?)
(4. för att kartlägga intressenternas uppfattningar om framgång)

5. Tycker du (också) att miljöförändringen blivit lyckad med tanke på vad den kostat?

(5. för att kartlägga intressenterna uppfattningar om framgång i förhållande till nedlagda resurser)

Dessutom till förvaltaren:

6. Är miljöförändringen lönsam i strikt ekonomisk betydelse, enligt din mening?

(Är det en god investering?)

A.1.5 Fysiska och ekonomiska insatser

För fysiska insatser utgå från insatskategorier och insatsåtgärder i avsnitt 3.4.2!

För ekonomiska insatser

Hur stora var de faktiska utgifterna för miljöupprustningen?

A.1.6 Processfaktorer

Data om processfaktorer kan erhållas främst genom intervju med att olika intressentkategorier. Följande frågeguider kan användas:

Övergripande överväganden

Strategi

- * Vem har haft huvudansvaret för miljöförändringen?
- * Har förvaltaren valt att arbeta med eller utan boendemedverkan?
- * Hur delaktiga har de boende varit i planläggningen?
- * Har de boende kommit med ändringsförslag under anläggningsarbetet?
- * Har man tagit hänsyn till dessa ändringsförslag?

Tidsram

- * Hur lång tid har förflutit från det att projekteringen startade till anläggningens färdigtidpunkt?
- * Har idéerna till förändring fått tillräcklig tid att utvecklas?

Koordinator

- * Har någon person haft ansvar för hela projektet från början till slut och haft överblicken över alla aktiviteter?

Initiering

Initiativtagare

- * Vem har tagit initiativ till miljöupprustningen?

Information

- * Hur har informationen spridits till de boende?
- * Till boende: Hur fick du reda på att miljöupprustningen skulle genomföras?

Val av projektör

- * Vem har beslutat om projektörsval?
- * Har förvaltaren haft tidigare erfarenheter av projektören?
- * Har någon rekommenderat projektören?
- * Har avtal träffats med projektören om hur miljöförbättringsarbetet ska bedrivas?

Projektering

- * Har inventering med sikte på att ta tillvara den befintliga miljöns särprägel genomförts?

Boendemedverkan

- * Hur lång tid tog det från projekteringsstarten tills det att ansökan lämnades till kommunen?
- * Hur stort har boendedeltagandet varit på boendemötena?
- * Vad har gjorts för att aktivera de boende?
- * Har de boende några önskemål i samband med planläggningen?
- * Har projektören gjort någon kartläggning hur de boende använder eller vill använda gården?

Förvaltarens medverkan

- * Har förvaltaren givit synpunkter på planen med tanke på skötselaserpekter?
- * Har förvaltaren formulerat några ekonomiska ramar för projektet?

Skötselpersonalens medverkan

- * Har skötselpersonalen givit synpunkter på planen med tanke på slötselaspekter?

Handläggning

Granskning

- * Hur noggrant har kommunen granskat ärendet?
(formell granskning/kvalitetsgranskning)
- * Har de kommunala granskarna givit fackmässiga synpunkter på miljöförbättringen?

Anläggning

Flexibilitet

- * Har de boende kommit med synpunkter under anläggningsfasen som anläggaren förverkligat?
- * Har skötselpersonalen kommit med synpunkter under anläggningsfasen som anläggaren förverkligat?

Kompetens

- * Har anläggaren kompetens inom alla behövliga områden (markbehandling, markteknik, jordbehandling, byggande, plantering)?
- * Är anläggningsarbetet enligt förvaltaren riktigt utförd?

Boendemedverkan

- * Har de boende på något sätt medverkat i anläggningsarbetet?

Projektörmedverkan

- * I vilken utsträckning har projektören medverkat i anläggningsfasen?

Etablering

Etableringsskötsel

- * Vem har haft hand om etableringsskötseln?
Den svårare skötseln (beskärning, gallring)?
Den enklare skötseln (gräsklippning, ogräsbekämpning)?
- * Har etableringsskötseln ingått i anbudet?
- * Har någon kompletteringsplantering gjorts?

Skötselplan

- * Har skötselplan upprättats?
- * Vem har i så fall upprättat skötselplanen?

Förvaltning

Avlämning

- * Finns det någon "eldsjäl" inom bostadsområdet som driver utemiljöfrågorna vidare efter miljöförändringen?

Skötsel

- * Vem utför den "svårare" skötseln?
- * Vem utför den "enklare" skötseln?

Underhåll

- * Finns i bostadsföretaget avsatta medel för underhåll och vidmakthållande av utemiljön?

A.1.7 Yttre förhållanden

Data om yttre förhållanden kan erhållas dels genom granskning på platsen och dels genom intervju med olika intressentkategorier. Följande frågeguide kan användas:

Husgruppering

- * Vilken hustyp är det?
(Sluten kvartersbebyggelse/lamellhus/punkthus)
- * Vilken gårdstyp är det?
(Kringbyggd/nästan kringbyggd/helt öppen/endast en huskropp)

Garagedäck

- * Förekommer garagedäck?

Områdesstorlek

- * Antal lägenheter i bostadsområdet?
- * Antal lägenheter i miljöförbättrat område?
- * Storlek på miljöförbättrad yta?

Markförhållanden, topografi

- * Finns sådana förhållanden som försvårat/förenklat genomförandet av miljöförändringen?

Ägarkategori

- * Vilken ägarkategori?
(Allmännyttan/kooperativt/privat)

Upplåtelseform

- * Vilken upplåtelseform?
(Hyresrätt/bostadsrätt)

Förvaltarorganisation

- * Vilken typ av organisation har förvaltaren?
(Centraliserad/decentraliserad)

APPENDIX 2 JÄMFÖRELSE AV ANLAGD UTEMILJÖ FÖRE OCH EFTER UPPRUSTNING I FALLET LUSSEBÄCKEN

Beteckningar:

Före-efter:

- = överensstämmer ej med utvärderad utemiljö
- (+) = överensstämmer delvis med utvärderad utemiljö
- + = överensstämmer med utvärderad utemiljö
- ? = uppgift saknas
- ej tillämp = kriteriet är ej tillämbart på ifrågavarande utemiljö

Förändring:

- = utemiljön är sämre efter upprustningen än före
- (+) = utemiljön har delvis förbättrats genom miljööpprustningen
- + = utemiljön är bättre efter upprustningen än före
- = utemiljön har varken märkbart förbättrats eller försämrats genom miljööpprustningen

Kol 1 = utemiljö före upprustningen

Kol 2 = utemiljö efter upprustningen

Kol 3 = förändring mellan före och efter upprustning

ANVÄNDBARHET LUSSEBÄCKEN

1 2 3

FUNKTIONER

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

42.06	Finns kuperade gräsmattor för t ex solbad, picnic mm?	-	-
42.07	Finns dusch utomhus i anslutning till utrymme för solbad?	-	-
42.09	Finns anordning för att göra upp eld för t ex att grilla?	-	-
42.31	Finns sittplatser med bänkar vända mot varandra eller i vinkel? med bord?	-	(+)(+)
42.34	Finns regn- och vindskyddade sittplatser, dvs under tak?	-	-
42.35	Finns sittplatser vid småbarnslekplatsernas sandlådor?	+	+
42.36	Finns sittplatser vid entréer på hårdgjord mark eller andra anordningar för att träffas?	-	-
42.37	Finns sittplatser utefter gångvägar?	-	-

Lekmiljö:

42.01	Finns samlade eller uppdelade markutrymmen för småbarnslek om 150 - 200 kvm/30 lgh? (SBN)	?	?
42.02	Finns kvarterslekplats eller lekområde om 1500-2000 kvm/högst 150 lgh? (SBN)	?	?
42.03	Finns lekpark om 2000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)	+	+
42.04	Finns bollplan om 1000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)	+	+

42.05	Finns fria, plana markytor av olika material ss gräs, grus, asfalt, i olika storlek?	- (+)(+)
42.08	Finns möjlighet till vattenlek?	- -
42.13	Finns asfalterade, kuperade banor i slingor för skol- och förskolebarns cykellek?	- -
42.14	Finns uppvuxna tåliga träd eller konstruktioner lämpade att klättra och klänga i?	+ +
42.15	Finns gungor med mjuka sitsar?	- + +
42.16	Finns kullar/slänter med lutning och beläggning som kan användas som källkbacke? -kana?	- -
42.17	Finns en mångfald olika löst material, lös utrustning m m som kan omskapas?	- -
42.18	Finns bygglekplats med personal på kommunal mark?	? ?
42.19	Finns någon enkel form av bygglek på kvartermark med brädstumpar m m?	- -
42.20	Är markutrymmena generellt utformade för en mångfald olika sysselsättningar?	- -
42.21	Är lekredskap och utrustning föränderliga och mångsidigt användbara, ej statiska?	- -
42.22	Finns gemensamma utrymmen för lek inomhus?	+ +
42.23	Finns förråd för material och lekredskap nära markutrymmena/lekutrymmena?	? ?
42.28	Finns småbarnslekplats med en eller flera sandlådor om minst sammanlagt 20 kvm?	+ +
42.29	Är sanden av typ baksand med minst 40 cm djup på dränerade underlag?	? ?
42.30	Finns bakbord inne i sandlådan/orna? Finns möjlighet till vatten?	- + +
42.39	Finns växtmaterial som tål lek, inte är taggigt eller giftigt utan är utvecklande för barn?	? (+)
42.40	Är lekredskapen ofarliga i konstruktionen, och är klätterredskapen på mjuk mark?	? +

Handikappanpassning:

42.32	Har sittplatserna 45-50 cm höjd, armstöd 70 cm höjd, ryggstöd?	- -
42.33	Finns 75 cm fritt utrymme under bord för rullstolsbundna?	? (+)
42.38	Är marken på uteplatser så plan att den inte utgör risk för handikappade att halka?	+ +

Odlingslotter:

42.10	Finns odlingslotter som är väl solbelysta?	- -
42.11	Finns vattenuttag i anslutning till odlingslotter?	ej tillämp
42.12	Finns förråd för redskap i anslutning till odlingslotter?	ej tillämp

Arbetsmöjligheter:

42.24	Finns vind- och regnskyddad plats med arbetsbänk på hårdjord mark nära förråd?	- -
-------	--	-----

42.25	Finns avställningsytor, arbetsytor, sittplatser, vattentappställe, eluttag?	-	-
42.26	Finns solig, blåsig plats att hänga tvätt på som är avskild men överblickbar?	-	-
42.27	Finns piskplats nära entré men skild från lek- och tvättorkplats? eller vibrasug?	+	+

Festplats:

42.41	Finns torg eller annat större utrymme för större samling eller fest?	-	-
42.42	Finns där i så fall markbrunn för julgran, midsommarstång el dyl? finns eluttag?	?	?

KLIMATASPEKTER

41.15	Är småbarnslekplats solbelyst > 5h mellan kl 9 o 17 höst- o vårdagjämning?	+	+
41.16	Finns uteplatser med sittmöjlighet som är belyst av kvällssolen?	(+)	(+)
41.17	Finns valfrihet mellan sol o lätt skugga på småbarnslekplatser genom träd el dyl?	-	(+)(+)
41.18	Finns valfrihet mellan lä och fläktande svalka? finns vindskydd ss växter, plank?	-	(+)(+)
41.19	Finns skydd mot regn, snö och vind under skärmtak eller i lättillgängliga lokaler?	-	-

HYGIENASPEKTER

41.20	Finns bullerskyddande vallar, murar, plank eller kraftig vegetation?	-	-
41.21	Finns skydd mot avgaser från trafikled eller t ex parkering under däck?	-	-

SÄKERHETSASPEKTER

41.22	Är markutrymmen skilda från yta för motorfordon? kan de nås direkt från bostadsentré?	+	+
41.23	Finns hinder för otillåten fordonstrafik, t ex bommar mopedfällor, fällor, gupp?	-	-
41.24	Är småbarnslekplatser/gunglekplatser skyddade mot cyklande/inspringande av hägnad?	-	+ +
41.25	Är stup, branter, stödmurar, djupa vatten skyddade med stängsel eller på annat sätt?		ej tillämp

ORIENTERINGSASPEKTER

41.01	Finns riktmärken ss uppväxna träd, växter, utsmyckning, byggnad eller konstruktion?	+	+
41.02	Finns tillfredsställande belysning av markutrymmen och gång- och cykelvägar?	?	?
41.03	Är markbeläggningen sådan att den underlättar orienteringen, speciellt för synskadade?	-	(+)(+)
41.04	Finns synkontakt mellan olika gårdar och från dessa mot omgivningen?	-	-

ESTETISKA VÄRDEN LUSSEBÄCKEN

Variation:

41.06	Varierar arter, storlek, växtsätt, blad och blommors utseende, doft, efter årstider?	-	+	+
41.07	Varierar markbeläggnings material, färg, form, hårdhet, karaktär?	(+)	(+)	
41.08	Varierar möblers, pergolors, redskaps material, färg, form mm inom en enhetlig ram?	-	-	
41.09	Varierar murar, staket, stängsel i storlek, material, färg, form, genomsiktighet?	-	-	

Helhetsgrad:

41.10	Finns det något genomgående tema i utformningen som ger en god helhetsverkan?	+	+	
-------	---	---	---	--

Rumslighet:

41.12	Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande?	-	+	+
41.13	Ger avgränsningarna lämplig storlek och proportioner åt rumsbildningarna?	-	+	+

Originalitet:

41.05	Anknyter utformningen i sin karaktär till omgivningen eller omgivande områden?	+	-	-
-------	--	---	---	---

APPENDIX 3 JÄMFÖRELSE AV ANLAGD UTEMILJÖ FÖRE OCH EFTER UPPRUSTNING I FALLET VETET

För beteckningar se appendix 2!

ANVÄNDBARHET KV VETET

FUNKTIONER

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

42.06	Finns kuperade gräsmattor för t ex solbad, picnic mm?	-	+	+
42.07	Finns dusch utomhus i anslutning till utrymme för solbad?	-	-	
42.09	Finns anordning för att göra upp eld för t ex att grilla?	-	+	+
42.31	Finns sittplatser med bänkar vända mot varandra eller i vinkel? med bord?	?	+	
42.34	Finns regn- och vindskyddade sittplatser, dvs under tak?	-	-	
42.35	Finns sittplatser invid småbarnslekplatsernas sandlådor?	-	+	+
42.36	Finns sittplatser vid entréer på hårdgjord mark eller andra anordningar för att träffas?	-	+	+
42.37	Finns sittplatser utefter gångvägar?			ej tillämp

Lekmiljö:

42.01	Finns samlade eller uppdelade markutrymmen för småbarnslek om 150 - 200 kvm/30 lgh? (SBN)	?	?	
42.02	Finns kvarterslekplats eller lek område om 1500-2000 kvm/högst 150 lgh? (SBN)	?	?	
42.03	Finns lekpark om 2000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)	?	?	
42.04	Finns bollplan om 1000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)	?	?	
42.05	Finns fria, plana markytor av olika material ss gräs, grus, asfalt, i olika storlek?	+	+	
42.08	Finns möjlighet till vattenlek?	?	-	
42.13	Finns asfalterade, kuperade banor i slingor för skol- och förskolebarns cykellek?	-	+	+
42.14	Finns uppvuxna tåliga träd eller konstruktioner lämpade att klättra och klänga i?	?	(+)	
42.15	Finns gungor med mjuka sitsar?	?	?	
42.16	Finns kullar/slänter med lutning och beläggning som kan användas som kälkbacke? -kana?	-	+	+
42.17	Finns en mångfald olika löst material, lös utrustning m m som kan omskapas?	-	-	
42.18	Finns bygglekplats med personal på kommunal mark?	?	?	
42.19	Finns någon enkel form av bygglek på kvartersmark med brädstumpar m m?	-	-	
42.20	Är markutrymmena generellt utformade för en mångfald olika sysselsättningar?	-	+	+
42.21	Är lekredskap och utrustning föränderliga och mångsidigt användbara, ej statiska?	-	-	

42.22	Finns gemensamma utrymmen för lek inomhus?	?	?
42.23	Finns förråd för material och lekredskap nära markutrymmena/lekutrymmena?	?	?
42.28	Finns småbarnslekplats med en eller flera sandlådor om minst sammanlagt 20 kvm?	+	+
42.29	Är sanden av typ baksand med minst 40 cm djup på dränerade underlag?	?	?
42.30	Finns bakbord inne i sandlådan/orna? Finns möjlighet till vatten?	?	+
42.39	Finns växtmaterial som tål lek, inte är taggigt eller giftigt utan är utvecklande för barn?	+	+
42.40	Är lekredskapen ofarliga i konstruktionen, och är klätterredskapen på mjuk mark?	?	+

Handikappanpassning:

42.32	Har sittplatserna 45-50 cm höjd, armstöd 70 cm höjd, ryggstöd?	?	-
42.33	Finns 75 cm fritt utrymme under bord för rullstolsbundna?	?	+
42.38	Är marken på uteplatser så plan att den inte utgör risk för handikappade att halka?	+	+

Odlingslotter:

42.10	Finns odlingslotter som är väl solbelysta?	?	+
42.11	Finns vattenuttag i anslutning till odlingslotter?	?	?
42.12	Finns förråd för redskap i anslutning till odlingslotter?	?	?

Arbetsmöjligheter:

42.24	Finns vind- och regnskyddad plats med arbetsbänk på hårdgjord mark nära förråd?	?	-
42.25	Finns avställningsytor, arbetsytor, sittplatser, vattentappställe, eluttag?	?	-
42.26	Finns solig, blåsig plats att hänga tvätt på som är avskild men överblickbar?	-	+ +
42.27	Finns piskplats nära entré men skild från lek- och tvätttorkplats? eller vibrasug?	+	+

Festplats:

42.41	Finns torg eller annat större utrymme för större samling eller fest?	-	+ +
42.42	Finns där i så fall markbrunn för julgran, midsommarstång el dyl? finns eluttag?	?	+

KLIMATASPEKTER

41.15	Är småbarnslekplats solbelyst > 5h mellan kl 9 o 17 höst- o vårdagjämning?	+	+
41.16	Finns uteplatser med sittmöjlighet som är belyst av kvällssolen?	?	+

- | | | |
|-------|--|-------|
| 41.17 | Finns valfrihet mellan sol o lätt skugga på småbarnslekplatser genom träd el dyl? | ? + |
| 41.18 | Finns valfrihet mellan lä och fläktande svalka? finns vindskydd ss växter, plank? | - + + |
| 41.19 | Finns skydd mot regn, snö och vind under skärmtak eller i lättillgängliga lokaler? | - - |

HYGIENASPEKTER

- | | | |
|-------|---|------------|
| 41.20 | Finns bullerskyddande vallar, murar, plank eller kraftig vegetation? | ej tillämp |
| 42.21 | Finns skydd mot avgaser från trafikled eller t ex parkering under däck? | ej tillämp |

SÄKERHETSASPEKTER

- | | | |
|-------|---|------------|
| 41.22 | Är markutrymmen skilda från yta för motorfordon? kan de nås direkt från bostadsentré? | + + |
| 41.23 | Finns hinder för otillåten fordonstrafik, t ex bommar mopedfällor, fällor, gupp? | - + + |
| 41.24 | Är småbarnslekplatser/gunglekplatser skyddade mot cyklande/inspringande av hägnad? | ? (+) |
| 41.25 | Är stup, branter, stödmurar, djupa vatten skyddade med stängsel eller på annat sätt? | ej tillämp |

ORIENTERINGSASPEKTER

- | | | |
|-------|--|--------|
| 41.01 | Finns riktmärken ss uppväxna träd, växter, utsmyckning, byggnad eller konstruktion? | ? (+) |
| 41.02 | Finns tillfredsställande belysning av markutrymmen och gång- och cykeltvägar? | ? ? |
| 41.03 | Är markbeläggningen sådan att den underlättar orienteringen, speciellt för synskadade? | (+)(+) |
| 41.04 | Finns synkontakt mellan olika gårdar och från dessa mot omgivningen? | - - |

ESTETISKA VÄRDEN KV VETET

Variation:

- | | | |
|-------|--|------------|
| 41.06 | Varierar arter, storlek, växtsätt, blad och blommors utseende, doft, efter årstider? | (+) + + |
| 41.07 | Varierar markbeläggningens material, färg, form, hårdhet, karaktär? | - - |
| 41.08 | Varierar möblers, pergolors, redskaps material, färg, form mm inom en enhetlig ram? | - + + |
| 41.09 | Varierar murar, staket, stängsel i storlek, material, färg, form, genomsiktighet? | ej tillämp |

Helhetsgrad:

- | | | |
|-------|---|-----|
| 41.10 | Finns det något genomgående tema i utformningen som ger en god helhetsverkan? | ? + |
|-------|---|-----|

Rumslighet:

- | | | | | |
|-------|--|---|---|---|
| 41.12 | Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande? | - | + | + |
| 41.13 | Ger avgränsningarna lämplig storlek och proportioner åt rumsbildningarna? | + | + | |

Originalitet:

- | | | | | |
|-------|--|---|---|--|
| 41.05 | Anknyter utformningen i sin karaktär till omgivningen eller omgivande områden? | ? | + | |
|-------|--|---|---|--|

APPENDIX 4 JÄMFÖRELSE AV ANLAGD UTEMILJÖ FÖRE OCH EFTER UPPRUSTNING I FALLET BERGA

För beteckningar se appendix 2!

ANVÄNDBARHET BERGA

FUNKTIONER

Sittplatser, gräsmattor och uteplatser:

42.06	Finns kuperade gräsmattor för t ex solbad, picnic mm?	-	+	+
42.07	Finns dusch utomhus i anslutning till utrymme för solbad?	-	-	
42.09	Finns anordning för att göra upp eld för t ex att grilla?	?	(+)	
42.31	Finns sittplatser med bänkar vända mot varandra eller i vinkel? med bord?	?	(+)	
42.34	Finns regn- och vindskyddade sittplatser, dvs under tak?	?	-	
42.35	Finns sittplatser invid småbarnslekplatsernas sandlådor?	+	+	
42.36	Finns sittplatser vid entréer på hårdgjord mark eller andra anordningar för att träffas?	-	-	
42.37	Finns sittplatser utefter gångvägar?	-	-	

Lekmiljö:

42.01	Finns samlade eller uppdelade markutrymmen för småbarnslek om 150 - 200 kvm/30 lgh? (SBN)	?	+	
42.02	Finns kvarterslekplats eller lekområde om 1500-2000 kvm/högst 150 lgh? (SBN)	?	?	
42.03	Finns lekpark om 2000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)	?	?	
42.04	Finns bollplan om 1000 kvm inom 300 m gångavstånd från bostadsentré? (BG)	+	+	
42.05	Finns fria, plana markytor av olika material ss gräs, grus, asfalt, i olika storlek?	+	+	
42.08	Finns möjlighet till vattenlek?	-	-	
42.13	Finns asfalterade, kuperade banor i slingor för skol- och förskolebarns cykellek?	-	+	+
42.14	Finns upp vuxna tåliga träd eller konstruktioner lämpade att klättra och klänga i?	+	+	
42.15	Finns gungor med mjuka sitsar?	?	+	
42.16	Finns kullar/slänter med lutning och beläggning som kan användas som kälkbacke? -kana?	-	(+)	(+)
42.17	Finns en mångfald olika löst material, lös utrustning m m som kan omskapas?	?	-	
42.18	Finns bygglekplats med personal på kommunal mark?	?	?	
42.19	Finns någon enkel form av bygglek på kvartersmark med brädstumpar m m?	?	-	
42.20	Är markutrymmena generellt utformade för en mångfald olika sysselsättningar?	?	(+)	
42.21	Är lekredskap och utrustning föränderliga och mångsidigt användbara, ej statiska?	?	-	

42.22	Finns gemensamma utrymmen för lek inomhus?	? +
42.23	Finns förråd för material och lekredskap nära markutrymmena/lekutrymmena?	? ?
42.28	Finns småbarnslekplats med en eller flera sandlådor om minst sammanlagt 20 kvm?	+ +
42.29	Är sanden av typ baksand med minst 40 cm djup på dränerade underlag?	? ?
42.30	Finns bakbord inne i sandlådan/orna? Finns möjlighet till vatten?	+ +
42.39	Finns växtmaterial som tål lek, inte är taggigt eller giftigt utan är utvecklande för barn?	? +
42.40	Är lekredskapen ofarliga i konstruktionen, och är klätterredskapen på mjuk mark?	? +

Handikappanpassning:

42.32	Har sittplatserna 45-50 cm höjd, armstöd 70 cm höjd, ryggstöd?	? ?
42.33	Finns 75 cm fritt utrymme under bord för rullstolsbundna?	? ?
42.38	Är marken på uteplatser så plan att den inte utgör risk för handikappade att halka?	+ +

Odlingslotter:

42.10	Finns odlingslotter som är väl solbelysta?	- -
42.11	Finns vattenuttag i anslutning till odlingslotter?	ej tillämp
42.12	Finns förråd för redskap i anslutning till odlingslotter?	ej tillämp

Arbetsmöjligheter:

42.24	Finns vind- och regnskyddad plats med arbetsbänk på hårdgjord mark nära förråd?	? -
42.25	Finns avställningsytor, arbetsytor, sittplatser, vattentappställe, eluttag?	? -
42.26	Finns solig, blåsig plats att hänga tvätt på som är avskild men överblickbar?	? -
42.27	Finns piskplats nära entré men skild från lek- och tvätttorkplats? eller vibrasug?	+ +

Festplats:

42.41	Finns torg eller annat större utrymme för större samling eller fest?	? +
42.42	Finns där i så fall markbrunn för julgran, midsommarstång el dyl? finns eluttag?	? ?

KLIMATASPEKTER

41.15	Är småbarnslekplats solbelyst > 5h mellan kl 9 o 17 höst- o vårdagjämning?	+ +
-------	--	-----

41.16	Finns uteplatser med sittmöjlighet som är belyst av kvällssolen?	-	-
41.17	Finns valfrihet mellan sol o lätt skugga på småbarnslekplatser genom träd el dyl?	-	+ +
41.18	Finns valfrihet mellan lä och fläktande svalka? finns vindskydd ss växter, plank?	?	+
41.19	Finns skydd mot regn, snö och vind under skärmtak eller i lättillgängliga lokaler?	?	-

HYGIENASPEKTER

41.20	Finns bullerskyddande vallar, murar, plank eller kraftig vegetation?		ej tillämp
41.21	Finns skydd mot avgaser från trafikled eller t ex parkering under däck?		ej tillämp

SÄKERHETSASPEKTER

41.22	Är markutrymmen skilda från yta för motorfordon? kan de nå direkt från bostadsentré?	+	+
41.23	Finns hinder för otillåten fordonstrafik, t ex bommar mopedfällor, fällor, gupp?	-	+ +
41.24	Är småbarnslekplatser/gunglekplatser skyddade mot cyklande/inspringande av hägnad?	+	+
41.25	Är stup, branter, stödmurar, djupa vatten skyddade med stängsel eller på annat sätt?		ej tillämp

ORIENTERINGSASPEKTER

41.01	Finns riktmärken ss uppväxna träd, växter, utsmyckning, byggnad eller konstruktion?	-	-
41.02	Finns tillfredsställande belysning av markutrymmen och gång- och cykelvägar?	?	?
41.03	Är markbeläggningen sådan att den underlättar orienteringen, speciellt för synskadade?	-	-
41.04	Finns synkontakt mellan olika gårdar och från dessa mot omgivningen?	-	-

ESTETISKA VÄRDEN BERGA

Variation:

41.06	Varierar arter, storlek, växtsätt, blad och blommors utseende, doft, efter årstider?	?	+
41.07	Varierar markbeläggningens material, färg, form, hårdhet, karaktär?	(-)	(+)(+)
41.08	Varierar möblers, pergolors, redskaps material, färg, form mm inom en enhetlig ram?	?	+
41.09	Varierar murar, staket, stängsel i storlek, material, färg, form, genomsiktighet?	?	(+)

Helhetsgrad:

- 41.10 Finns det något genomgående tema i utformningen som ger en god helhetsverkan? ? (+)

Rumslighet:

- 41.12 Finns uterum som är klart avgränsade av växtlighet, murar, plank eller liknande? - + +
41.13 Ger avgränsningarna lämplig storlek och proportioner åt rumsbildningarna? - (-)

Originalitet:

- 41.05 Anknyter utformningen i sin karaktär till omgivningen eller omgivande områden? - -

APPENDIX 5 KALKYLMODELL ANVÄND VID KÄNSLIGHETSANALYS

Oberoende variabler:

LGH = antal lägenheter

ANL = anläggningsutgift

MBG = miljöbidrag

LÅN = lån

SFI = självfinansiering

EKL = ekonomisk livslängd

RLÅ = räntesats, lån

RSF = räntesats, självfinansiering

SKF = skötselkostnader, före

ISK = initiala skötselkostnader

NSK = normala skötselkostnader

OHF = outhyrt, före

OHE = outhyrt, efter

TBL = täckningsbidrag per lägenhet

OFF = omflyttning, före

OFE = omflyttning, efter

KPF = kostnad per flyttning

VAN = vandaliseringskostnadsminskning
per lägenhet

Beroende variabler:

INV = ANL - MBG

r = kalkylränta beräknad
som vägt genomsnitt
av räntekostnad för
lån och räntekostnad
för självfinansieringKKD = annuiteten av INV
vid i % räntaSKD = annuiteten av
nuvärdet av
[(ISK - SKF) +
+ (NSK - SKF)]
vid r % ränta

ÅKD = KKD + SKD

ÖUV = TBL(OHF - OHE)

OKD = KPF(OFF - OFE)

VKD = LGH x VAN

INV = investering

r = kalkylräntesats

KKD = kapitalkostnad

SKD = skötselkostnad

ÅKD = årskostnad

ÖUV = ökad uthyrningsvolym

OKD = omflyttningskostnad

VKD = vandaliseringskostn

Vårt tidigare kalkylexempel (avsn 6.3.) insatt i modellen får
följande utseende. Oberoende variabler:

Bostadsområde	BOR	Exempel
Antal lgh	LGH	600
Anläggningsutgift	ANL	3000.0
Miljöbidrag	MBG	1500.0
Lån	LÅN	1200.0
Självfinansiering	SFI	300.0
Ekonomisk livslängd	EKL	15
Räntesats, lån	RLÅ	0.0410
Räntesats, självfin	RSF	0.1200
Skötsel, före	SKF	50.0
Initialskötsel	ISK	60.0
Normalskötsel	NSK	55.0

(forts)

Outhyrt, före	OHF	15.0
Outhyrt, efter	OHE	0.0
Tb per lgh	TBL	12.0

Omflyttning, före	OFF	0.33
Omflyttning, efter	OFE	0.25
Kostn per flyttning	KPF	3.000

Vandalminsk per lgh	VAN	0.050
---------------------	-----	-------

Beroende variabler:

Bostadsmiljökalkyl för
Exempel

Investering	1500.0
Kalkylränta (%)	5.7

Ökade kostnader

Kapitalkostnad (kkkr)	-151.4
Skötselkostnad (kkkr)	-6.8

Årskostnad (-kkkr)	-158.2
--------------------	--------

Minskade kostnader

Ökad uthyrningsvolym (kkkr)	180.0
Omflyttningskostnader (kkkr)	144.0
Vandaliseringskostnader (kkkr)	30.0

Årsöverskott (+kkkr)	195.8
----------------------	-------

REFERENSLITTERATUR

Almström, B-B, 1980, Så ska vi ha 't - några exempel på miljöförbättringar för barn under 1970-talet, Liber, Borås.

Andersson, B & Olsson, S, 1986, Att förändra förorten, Byggeforskningsrådet R30:1986.

Andersson, K, 1983, Organisatorisk inläring vid produktutveckling med exempel från förlagsbranschen. En studie av teknologi med låg rutinmässighet, EFL, Lund.

Berg, M & Miller, J, 1984, Rumsliga förutsättningar för samtidig användning av några miljöförbättrade gårdar, Arbetsenheten för bostadsförvaltning, KTH, Stockholm.

Bostadsförnyelse i samarbete med hyresgästerna, Ett diskussionsmaterial från Sabo.

Bostadsstyrelsen, 1976, God Bostad, Exempel på gemensamma uterum och lokaler.

Bostadsstyrelsen, 1977, God Bostad 4, Bra miljö.

Bostadsstyrelsen, 1978, God Bostad 6, Bilderbok om boendemiljö.

Bostadsstyrelsen, 1981, God bostad 7, Utomhus.

Bostadsstyrelsen, 1984, Beskrivning av metod för utvärdering av uterummens kvalitet - användbarhet. Resultat av tillämpning på sex bostadskvarter före och efter miljöförbättring.

Den goda bostaden i 80-talets ekonomi, 1983, Allmän idétävling med förankring i Västerås, Tävlingsresultat, Byggeforskningsrådet G11:1983.

Egnell, G & Ericson, B, 1984, Lagrum för uterum. Regler och rutiner vid byggnadslov och lånegranskning, Stad och land/Rapport nr 33, Alnarp.

Ericsson, B, 1984, Att förbättra boendemiljön med anslag från statsmedel.

Flexibel fastighetsskötsel, Information från HSB:s Riksförbunds Förvaltningsavdelning.

Fredriksson, G & Viberg, K, 1985, Områdesarbete: Berga i Centrum Social områdesbeskrivning av bostadsområdet Berga genomförd av Socialtjänsten, Eslöv.

Galgebacken - en bomiljoundersogelse, 1983, SBI-rapport 145, Statens Byggeforskningsinstitut.

Gehl, J, 1980, Livet mellem husene. Udeaktiviteter og udemiljøer, København.

Hagson, A & Ohlsson, B, 1984, Att främja sysselsättningsvaga kommuners utveckling - En utvärdering av

statliga och kommunala insatsers betydelse, i Utvärdering, ERU-rapport 40.

Hammer, A, 1984, Framtidskvarter?, Utvärdering av ett glashus i Eslöv, Statens institut för byggnadsforskning M84:13.

Hedman, E, 1976, Fysisk miljö och socialt liv. En inblick i hur samhället återspeglar sig i ett bostadsområde i Umeå, Statens råd för byggnadsforskning T31:1976.

Hitta på och gör det själv, 1979, Kring bostad skrift nr 7, Riksbyggen.

Hyresfördelning, 1980, Hyresgäternas Riksförbund, Sabo, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

Hyressättning, Handledning, 1974, Hyresgästernas Riksförbund, Sabo, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

Högberg, A-L, 1982, Sociala konsekvenser av miljöförbättringsprojekt - 4 exempel. Delstudie till projekt "Att förbättra boendemiljön med anslag av statsmedel", Arbetsenheten för bostadsförvaltning, KTH, Stockholm.

Högberg, A-L, 1984, Förvaltning ur brukarperspektiv, Avrapportering av 3 års forskning, KTH, Stockholm

Högberg, A-L & Österberg, S, 1985, Självständig områdesförvaltning ökar förvaltningskvaliteten, KTH, Stockholm.

Karlberg, B, 1983, Utveckling av allmännyttiga bostadsföretag, Byggnadsforskningsrådet T10:1983.

Koinberg, S, Stenmark, B & Holm, T, 1979, Det är möjligt. Om upprustning av utemiljön i ett 60-talsområde, Byggnadsforskningsrådet T34:1979.

Kueller, R, 1975, Semantisk miljöbeskrivning, SMB (Psykologiförlaget AB), Stockholm.

Liedholm, M, 1984, Boinflytande. Förändringar och hinder i ett bostadsområde med etnisk prägel, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.

Liljenäs, I, 1984, Utvärdering av ett regionalpolitiskt stöd - Exemplet stiftelsen Industricentra, i Utvärdering, ERU-rapport 40.

Lindberg, G, 1982, Utvärdering av bostadsområden. Ett metodinlägg, Uppsats för SIB-BFR:s bostadspolitiska seminarium, Gävle, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.

Lindberg, G & Sahlin, K, 1980, SABO-företagen och deras bostadsområden, Stockholm.

Lindmark, L, 1984, Utvärdering av regionalpolitik - några reflexioner kring metodproblem och problemformulering, i Utvärdering, ERU-rapport 40.

Lundevall, O, Kooperativ utveckling i boendet.

Miljökatalogen, 1985, Handbok i skötsel av naturlika planteringar, Domänverket.

Modig, A, 1985, Grannrelationer i förort. En studie av socialt liv i bostadsområden med många problemlushåll, Byggnadsforskningsrådet R147:1985.

Nilstun, T, 1981, Utvärderingsforskning i Edlund, C, Gunnarsson, C, Gunnarsson, L, Hermerén, G, Moberg, K & Nilstun, T, Utvärderingsforskning - Kartläggning av forskningsläget.

Nilstun, T, 1984, Utvärdering och målanalys, i Utvärdering, ERU-rapport 40.

Planfakta: Bostadsförbättringsprogrammet, Plan nr 1 1984: 14 - 16.

PM 19830410, Miljöförbättringsarbetet - dess ekonomiska konsekvenser i anläggning och skötsel, samt förslag till åtgärder, Sveriges Trädgårdsanläggningsförbund, Ole Andersson.

Proposition 1984/85:100, Bilaga 13, Bostadsdepartementet.

SABO-företagens syn på framtiden. Perspektivplan för SABO. Antagen av SABOs Kongress 1983.

Schlyter, I, 1985, Miljöförbättringar i 1969 års bostadsområden. Analyskriterier och tillämpningsexempel, Statens institut för byggnadsforskning M85:22.

Sorte, G J, Miljöbeskrivande kriterier som underlag för karakterisering av en bostadsnära parkmiljö, Inst för landskapsplanering, SLU, Alnarp.

Strömberg, K, 1984, Tomma lägenheter - olägenheter och möjligheter, Statens institut för byggnadsforskning M84:9.

Tingvar, A & Holm, M, 1985, Boekonomi - betalningsvilja och kostnader. Exempel från Malmö kommun, Byggnadsforskningsrådet R21:1985.

Ute finns mycket att göra, 1984, Barnmiljörådet.

Vinkelby-modellen, 1980, En rapport från forskningsgruppen kring projektet "Att vinna staden inom stadens gränser åter" Byggnadsforskningsrådet T36:1980.

Åkerman, N, 1981, Hur gör vi staden mänskligare? Rapport från en hearing, Byggnadsforskningsrådet T24:1981.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 850497-0
från Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen för
landskapsplanering, SLU, Alnarp.**

R11: 1989

ISBN 91-540-4993-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6709011

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna**

Cirka pris: 70 kr exkl moms