



GÖTEBORGS UNIVERSITET

HANDELSHÖGSKOLAN

Social hållbarhet inom stadsutveckling

En kvalitativ studie om motiven till socialt hållbarhetsengagemang inom
projektet Älvstaden

Kandidatuppsats i Corporate Sustainability
Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet
Vårterminen 2017

Handledare: Jon Williamsson

Lisa Emanuelsson 941028
Josefina Röckert 931011

Förord

Stort tack till vår handledare Jon Williamsson som ständigt varit tillgänglig samt bidragit med kunskap och värdefulla synpunkter. Vidare vill vi tacka vår seminariegrupp som hjälpt oss ifrågasätta och driva uppsatsen framåt. Slutligen vill vi rikta ett stort tack samtliga respondenter som tagit sig tiden att delta i vår uppsats och bidragit till fördjupad kunskap inom ämnet.

Göteborg 2017-06-20

Lisa Emanuelsson

Josefina Röckert

Sammanfattning

Social hållbarhet inom stadsutveckling

En kvalitativ studie om motiven till socialt hållbarhetsengagemang inom projektet Älvstaden

Författare: Lisa Emanuelsson och Josefina Röckert **Handledare:** Jon Williamsson

Introduktion: Företag i Sverige engagerar sig i allt större utsträckning i social hållbarhet. Forskningen kring varför företag engagerar sig i hållbarhet har visat sig vara tvetydig. Göteborgs Stad har i samband med det ökade fokuset på social hållbarhet startat projektet Älvstaden, med visionen att skapa en hållbar stad-öppen för världen. De byggherrar som är delaktiga i projektet ställs inför höga krav att leverera social hållbarhet. Trots kraven är intresset hos företag att medverka i projektet fortsatt stort.

Syfte: Genom att undersöka varför byggherrar väljer att engagera sig i social hållbarhet vid stadsutveckling syftar uppsatsen till att finna vilka bakomliggande motiv och drivkrafter som finns till det ökade intresset av social hållbarhet.

Metod: Uppsatsen utgår från det hermeneutiska förhållningssättet där en kvalitativ metod har tillämpats. Ansatsen är av abduktivt slag då problemet undersökts både från semistrukturerade intervjuer och redan kända teorier.

Slutsatser: Något som konstaterats vara en bidragande faktor till att byggherrar intresserar sig för social hållbarhet är att samhället upplevs som mindre tryggt. Då byggherrars intressenter till stor del består av dess hyresgäster, har mindre trygga områden blivit viktiga att säkra för att tillfredsställa intressenterna och skapa legitimitet. Ett annat viktigt motiv som framkommit är den ekonomiska aspekten, där engagemang i social hållbarhet tenderar att bli lönsamt på lång sikt, och således agerar som motiv till socialt hållbarhetsengagemang. Ytterligare motiv till varför byggherrar engagerar sig socialt är att det skapar innovation och konkurrensfördelar.

Nyckelord: Social hållbarhet, Älvstaden, Segregation, Markanvisningar.

Abstract

Social sustainability in urban development

A qualitative study regarding the motives for engagement within the project Rivercity

Authors: Lisa Emanuelsson and Josefina Röckert **Advisor:** Jon Williamsson

Introduction: Companies in Sweden engage in social sustainability to a greater extent than previously. Research regarding why companies engage in sustainability have shown to be ambiguous. In connection with the increased focus on social sustainability, Gothenburg City has started the project Rivercity with a vision to create a sustainable city- open for the world. The constructors participating in the project face high requirements regarding social sustainability. Despite the requirements, the interest of companies to engage in the project is continuously high.

Purpose: By examining why constructors choose to engage in social sustainability in urban development the purpose of this thesis is to examine the underlying motives and incentives to the increased interest in social sustainability.

Methodology: The thesis is based upon a hermeneutic approach where a qualitative method has been practiced. Furthermore, the approach is abductive since the problem has been examined through semi structured interviews and widely known theories.

Conclusions: A contributive factor to why constructors pay interest in social sustainability is due to the fact that society is considered more unsafe. Since constructors' stakeholders substantially consists of their tenants, it has become important to secure less safe areas in order to meet their stakeholders needs and create legitimacy. Another important motive found is the economic aspect, where engagement in social sustainability tend to be profitable in the long run, which leads to social sustainability engagement. Further motives to why constructors engage in social sustainability is that it generates innovation and competitive advantages.

Key Words: Social sustainability, Rivercity, Segregation, Land allocation agreement.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	1
1.1 BAKGRUND	1
1.2 PROBLEMDISKUSSION	2
1.3 SYFTET MED UPPSATSEN	4
1.4 FRÅGESTÄLLNING	4
2. METOD	5
2.1 VETENSKAPLIG UTGÅNGSPUNKT	5
2.2 VAL AV METOD	5
2.2.1 Deduktion, induktion och abduktion	5
2.2.2 Kvalitativa och kvantitativa metoder	6
2.3 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	6
2.3.1 Datainsamling	6
2.3.2 Val av respondenter	7
2.3.3 Semistrukturerade intervjuer	8
2.3.4 Kvalitativ bearbetning	9
2.4 TILLFÖRLITLIGHET OCH GILTIGHET	9
2.4.1 Reliabilitet	10
2.4.2 Validitet och generaliserbarhet	11
2.4.3 Metodkritik	11
3. PROJEKTET ÄLVSTADEN, DESS MARKANVISNINGSPROCESS OCH AKTÖRER	13
3.1 GÖTEBORGS STAD OCH PROJEKTET ÄLVSTADEN	13
3.2 GÖTEBORGS STADS MARKANVISNINGSPOLICY	14
3.3 FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN	15
3.4 RIKSHEM AB (PUBL)	15
3.5 BOTRYGG AB	15
3.6 GÖTEBORGS STADS PARKERING AB	16
3.7 ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB	16
4. TEORETISK REFERENSRAM	17
4.1 INTRESSENTTEORIN	17
4.2 LEGITIMITETSTEORIN	18
4.3 HÅLLBARHETSENGAGEMANG	20
4.3.1 Socialt hållbarhetsengagemang	20
4.3.2 Socialt hållbar stadsutveckling	22
4.4 SAMMANSTÄLLNING AV TEORETISK REFERENSRAM	23
5. EMPIRI	25
5.1 FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN	25
5.1.1 Social hållbarhet	25
5.1.2 Markanvisningar	26
5.2 RIKSHEM AB (PUBL)	27
5.2.1 Social Hållbarhet	27
5.2.2 Markanvisningar	28
5.3 BOTRYGG AB	29
5.3.1 Social hållbarhet	29
5.3.2 Markanvisningar	30
5.4 GÖTEBORGS STADS PARKERING AB	30
5.4.1 Social hållbarhet	30
5.4.2 Markanvisningar	31
5.5 ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB	32
5.5.1 Social hållbarhet	32
5.5.2 Markanvisningar	33
6. ANALYS	35

6.1 SAMMANSTÄLLNING AV ANALYSMODELL.....	35
6.2 MOTIV.....	36
6.3 KONSEKVENSER.....	40
7. DISKUSSION, SLUTSATSER OCH FÖRSLAG TILL FRAMTIDA FORSKNING.....	43
7.1 DISKUSSION OCH SLUTSATSER	43
7.2 FÖRSLAG TILL FRAMTIDA FORSKNING.....	45
8. KÄLLFÖRTECKNING.....	46
9. BILAGOR.....	54
9.1 BILAGA 1 - INTERVJUGUIDE ANSÖKANDE BOLAG	54
9.2 BILAGA 2 - INTERVJUGUIDE ÄLVSTRANDEN	57

FIGURFÖRTECKNING

FIGUR 1: Egengjord sammanställning av intervjuer och respondenter.....	8
FIGUR 2: Egengjord karta över projektet Älvstaden och dess aktörer.....	13
FIGUR 3: Egengjord exempel på Freemans (1984) definition av interna och externa intressenter.....	18
FIGUR 4: Egengjord analysmodell.....	23
FIGUR 5: Egengjord analysmodell, sammanställning.....	35

1. Inledning

I följande kapitel presenteras bakgrunden till framväxten av social hållbarhet samt vilka sociala utmaningar Sverige står inför. Vidare introduceras uppsatsens problemformulering där fokusområdet Älvstaden och dess delområde Frihamnen beskrivs. Kapitlet avslutas med uppsatsen syfte och frågeställning.

1.1 Bakgrund

Innan år 2050 beräknas 70 % av världens befolkning bo i städer, vilket skapar problematik kring segregation, men även möjligheter för företag att skapa nya och innovativa lösningar (Globala Målen, 2015b). År 2015 införde Förenta Nationerna (FN) 17 Globala mål, vilka ska främja hållbar utveckling och samtidigt avskaffa extrem fattigdom, öka jämlikheten i samhället och lösa klimatkrisen (Globala Målen, 2015a). Ett av målen betonar problematiken kring hållbara städer och samhällen, där målet är att städer ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Stadsutveckling har varit av betydande slag sedan industrialiseringen på 1800-talet, vilken ledde till en ökad urbanisering och resulterade i att många flyttade in till städer (Wheeler & Beatley, 2004). Med fler stadsinvånare följer dock problem såsom infrastruktur, sanitet och segregation (ibid). Trots att stadsutveckling och levnadsförhållanden i städer har avancerats och förbättrats sedan 1800-talet är ämnet fortsatt aktuellt. Under det senaste årtiondet har social hållbarhet dessutom fått större fokus inom företagssektorn (Forbes, 2017). En förändring gällande socialt ansvarstagande har ägt rum, där företag har gått från att använda sitt sociala ansvarstagande som värdefull marknadsföring till att istället integrera det i företaget som en strategisk prioritet (ibid).

För Sveriges räkning är segregation ett betydande socialt problem, där skillnader i livsvillkor bevisats ha en avgörande roll i skapandet av ett hållbart samhälle (Göteborgs Stad, 2014). Vidare har det fastställts att Sverige är i behov av att uppmärksamma social hållbarhet för att kunna öka välbefindandet samt att landet behöver skifta fokus från tillväxt till välbefindande (ibid). Den sociala hållbarhetsdimensionen har genom historien haft lägre prioritet än den ekonomiska dimensionen (ibid). En senare trend visar dock att företag i Sverige i allt större utsträckning engagerar sig i social hållbarhet (Svensk Handel, 2012). Forskning gällande varför företag väljer att engagera sig i hållbarhet har visats vara tvetydig. En av anledningarna är att socialt hållbarhetsengagemang stärker företagets varumärke och rykte, vilket i sin tur ökar antalet nöjda kunder och intressenter (ibid). Många företag anser vidare att social hållbar utveckling är

en nyckelfaktor för en långsiktig framgång (ibid). För att förtydliga menar Sprinkle & Maines (2010) att företag engagerar sig i hållbarhet för att minska kostnader medan Bansal & Roth (2000) anser att ekonomiska såväl som etiska aspekter spelar roll. Även lagkrav och företagets intressenter kan enligt Bansal & Roth (2000) vara motiv till att engagera sig i hållbarhet.

1.2 Problemdiskussion

Forskning gällande miljömässig hållbarhet har i västvärlden varit av intresse sedan 1960-talet, där ordet hållbarhet främst har associerats med miljö (McKenzie, 2004). Samtidigt visar studier att social hållbarhet generellt sett är underteoretiserat och outvecklat samt att det således är av stor vikt att utveckla ett relevant ramverk för social hållbarhet (Missimer, 2013). På senare tid har emellertid social hållbarhet fått större fokus (McKenzie, 2004). Boverket (2015) menar vidare att sociala frågor på senare år i Sverige fått större uppmärksamhet inom samhällsplanering, vilket till stor del beror på att sociala problem blivit mer påtagliga i samhället. Dock är problematiken med social hållbarhet att den är svår att mäta i förhållande till den miljömässiga och ekonomiska. På grund av att den sociala dimensionen är svår att mäta är det svårt att få gehör för den och dess nytta (McKenzie, 2004). Det har resulterat i att det i dagsläget finns lite kunskap angående effekten av socialt hållbarhetsengagemang (Missimer, 2013), varför det är av stor vikt att utöka kunskap inom området.

Göteborgs Stad har i samband med det ökade fokuset på socialt hållbar stadsplanering startat projektet Älvstaden med mål att förena och integrera båda sidor av Göta Älv och därigenom bygga en ny, attraktiv stadskärna (Älvstaden, 2016). Projektet Älvstaden är ett av Nordens största i sitt slag med visionen att skapa en hållbar stad - öppen för världen (ibid). Storleken på stadskärnan samt antalet invånare ska vara fördubblad innan år 2050, då projektet planeras att vara färdigställt. Projektet Älvstaden förväntas generera 25 000 nya bostäder samt 45 000 nya arbetsplatser (Älvstaden, 2017d). Projektet Älvstaden utgår från Göta Älv, vilken rinner genom Göteborg och delar staden i två delar. Många områden på båda sidor om älven är idag outnyttjade, vilket är något som Göteborgs Stad vill förändra (ibid). De outnyttjade områdena har stor potential att bidra till nya bostadsområden, mötesplatser och företagsverksamheter (Älvstaden, 2015a).

I linje med Göteborgs Stads strävan efter att skapa en mer socialt hållbar stad genom projektet Älvstaden tillämpades år 2014 en ny policy (Älvstaden, 2015a), med syfte att främja både

mångfald och social hållbarhet vid nya markanvisningar (Göteborgs Stad, 2016). En markanvisning innebär att en intressent under en begränsad tid får möjligheten att förhandla om bebyggelse inom ett specifikt markområde, och vidare genomföra den avsedda bebyggelsen (Caesar, Kalbro & Lind, 2012). Markanvisningar innefattar specifika krav, vilka intressenter är tvungna att uppnå för att ges möjligheten att förvalta markområdet. Genom Göteborgs Stads nya markanvisningspolicy uppdaterades bland annat kraven om social hållbarhet (Göteborgs Stad, 2016), där ett av de huvudsakliga syftena är att minska segregationen (Älvstaden, 2016) som under en längre tid präglat Göteborg och genererat ökade samhällsklyftor (Andersson, Bråmås & Hogdal, 2009). Segregation är ett komplext problem som är svårt att lösa utan att bygga nya bostäder och plattformar (Törnquist, Olsson & Claesson, 2012). Genom att bygga bostäder som erbjuder olika typer av fastigheter, storlekar och hyror inom samma område söker sig varierande samhällsklasser till området (Statistiska Centralbyrån, 2008).

Det ökade engagemanget för social hållbarhet går att undersöka genom Frihamnen, som är det delområde i projektet Älvstaden som kommit längst i markanvisningsprocessen (Älvstranden Utveckling, 2017a). Stadsutvecklingen i delområdet Frihamnen ses inom projektet Älvstaden som en testarena för att utveckla Göteborg till en mer socialt hållbar stad (Frihamnen, 2014). Testarenan understödjer utveckling av nya arbets- och affärsmodeller för att erbjuda lägre hyresnivåer, vilket sätter byggherrarna, de som bygger och utvecklar stadsdelen, i en svår situation då de måste främja mer innovativa och kostnadseffektiva metoder (Göteborgs Posten, 2015b).

Då stadsutveckling är en komplex utmaning som förutsätter både stora och små innovationer, kräver genomförandet av visionen att stadsutvecklingsprocessen blir mer innovativ (Älvstaden, 2015b). De högre kraven på stadsbyggnation i Göteborg ställer följaktligen ökade krav på kunskap inom branschen (Frihamnen, 2014). Den ökade kunskapen inom branschen kan enligt Suchman (1995) anses som ett *socialt kontrakt*, vilket innebär att de normer och värderingar som finns inom branschen följs av företag för att skapa legitimitet. Kraven på ökad kunskap sätter följaktligen press på företag inom stadsutvecklingsbranschen i Sverige att agera socialt hållbart för att uppfattas som legitima. Andra aspekter som har visats vara relevanta är att hållbarhetsengagemang kan skapa strategisk positionering och konkurrensfördelar (Stubbs, Higgins & Milne, 2013). Foote, Gaffney & Evans (2010) påvisar en positiv korrelation mellan hållbarhetsengagemang och lönsamhet medan Linder, Björkdahl & Ljungberg (2014) anger det motsatta. Dock är det bevisat att den största negativa följden av hållbarhetsengagemang är den kostnad som uppstår till följd av organisatoriska förändringar (McWilliams & Siegel; 2001;

Stubbs, Higgins & Milne, 2013; Sprinkle & Maines, 2010). Trots intäktsförluster samt högre krav genom den nya policyn är trycket på markanvisningar fortsatt stort (Göteborgs Posten, 2015a). Vad är det som motiverar byggherrar att fortsätta ansöka om markanvisningar trots den ekonomiskt försämrade utgångspunkten? Finns det andra konsekvenser av det sociala hållbarhetsengagemanget som motiverar byggherrarna?

Att finna samt förstå de motiv byggherrar i Sverige har för att engagera sig i social hållbarhet vid stadsutveckling kan ha avgörande betydelse vid utformning av kommande utveckling av städer, något som är aktuellt för såväl kommunen som byggherrar. För kommunens del blir det aktuellt då motiven kan agera underlag för beslut gällande stadsutveckling, exempelvis vid utformningen av markanvisningar. För byggherrarna är det relevant kunskap, då den kan generera värdefull information gällande konkurrensfördelar samt motivera ytterligare byggherrar att intressera sig för markanvisningar med krav på social hållbarhet. Byggherrarnas ökade engagemang kan i sin tur motverka segregation, vilket går i led med Älvstadens vision om en blandad och socialt hållbar stad.

1.3 Syftet med uppsatsen

Syftet med uppsatsen är att undersöka varför svenska byggherrar väljer att engagera sig i social hållbarhet vid stadsutveckling samt vilka bakomliggande motiv som finns till deras ökade intresse för social hållbarhet. Det ökade intresset undersöks utifrån Göteborgs Stads skärpta krav gällande social hållbarhet vid markanvisningar som byggherrarna möter.

1.4 Frågeställning

För att bättre förstå varför svenska byggherrar engagerar sig i social hållbarhet utgår författarna från följande frågeställning:

- Vad är de bakomliggande motiven till engagemang i social hållbarhet för byggherrar inom stadsutveckling?

2. Metod

I följande kapitel presenteras den vetenskapliga utgångspunkten samt tillvägagångssättet för att uppfylla uppsatsens syfte och frågeställning. Vidare redogörs argument för den teoretiska referensramen och metoder vid insamling och bearbetning av data, där data har baserats på intervjuer med aktörer som ansökt om markanvisningen för delområdet Frihamnen. En diskussion förs även gällande val av respondenter samt uppsatsens reliabilitet och validitet.

2.1 Vetenskaplig utgångspunkt

Då uppsatsen ämnar förstå varför byggherrar väljer att engagera sig i social hållbarhet inom stadsutveckling har ett förhållningssätt av hermeneutiskt slag brukats. Det hermeneutiska förhållningssättet tillämpas vanligtvis vid kvalitativa studier, till skillnad från det positivistiska förhållningssättet som vanligen används vid statistiska och kvantitativa studier (Patel & Davidsson, 2011). Eftersom uppsatsens avsikt är att skapa förståelse för varför byggherrar väljer att engagera sig i social hållbarhet inom stadsutveckling hellre än att kvantitativt mäta orsaken, lämpar sig det hermeneutiska förhållningssättet bättre (ibid). Relevanta teorier har valts ut anpassat efter vad som ansetts bidra till att lösa problemformuleringen, vilket senare kom att bilda den teoretiska referensramen. Inom det hermeneutiska förhållningssättet kan forskaren pendla mellan delar och helheten, vilket gör det möjligt att utgå både från objektets samt subjektets perspektiv (Patel & Davidsson, 2011). Förhållningssättet anses därför vara väsentlig då uppsatsen är i behov av tolkning av empirin, vilken har baserats på grundliga intervjuer.

2.2 Val av metod

2.2.1 Deduktion, induktion och abduktion

Det finns tre begrepp genom vilka relationen mellan empiri och teori kan förklaras, deduktion, induktion och abduktion (Patel & Davidsson, 2011). Deduktion innebär att forskaren utgår ifrån allmänna principer och ett redan förbestämt teoretiskt ramverk, utifrån vilket empirin sedan prövas. Ett deduktivt arbetssätt innebär vidare objektivitet i forskningen då författarna utgår ifrån redan befintlig teori. En negativ aspekt är dock att teorin kan rikta forskningen vilket gör att nya synsätt inte undersöks. Induktion innebär istället att en forskning genomförs utan att ha förankrat den i en teoretisk referensram. En egen teori utformas istället utifrån den insamlade informationen och empirin (ibid). Avslutningsvis innebär abduktion en kombination av de två tidigare nämnda angreppssätten. Det innebär att

en teori formuleras och testas på ett specifikt fall, för att senare testas på nya fall och utvecklas ytterligare (ibid). Då uppsatsen utgår ifrån redan kända teorier bestående av intressentteorin och legitimitetsteorin, som sedan provas genom djupgående intervjuer anses att uppsatsen är av abduktivt slag (ibid).

2.2.2 Kvalitativa och kvantitativa metoder

Studien som föregår uppsatsen är av kvalitativt slag, vilket innebär att uppsatsen är baserad på mjuka data i form av kvalitativa intervjuer och litteraturanalyser (Patel & Davidsson, 2011). En kvalitativ studie är då insamlingen av data fokuserar på det verbala istället för kvantifiering som i en kvantitativ studie (Bryman & Bell, 2011). Det kvalitativa tillvägagångssättet passar därför för att svara på problemformuleringen, då den ämnar belysa ett mjukt fenomen. Kritik som har riktats mot den kvalitativa forskningen innefattar att den kan betraktas som subjektiv, vilket i sin tur innebär att resultatet av forskningen i allt för stor utsträckning bygger på författarnas egna uppfattningar om vad som är signifikant (Bryman & Bell, 2011). Kritiken är något som tagits hänsyn till i vår frågeställning och rapport, inte minst när intervjufrågorna utformades. Allt för att få en så objektiv syn som möjligt.

2.3 Tillvägagångssätt

Då uppsatsen ämnar undersöka varför byggherrar engagerar sig i social hållbarhet inom stadsutveckling har det varit av stor vikt att kunna redogöra en förklarande bild av företeelsen. Bilden förväntades förklaras på bästa sätt med hjälp av empiriskt material från byggherrar verksamma i branschen samt genom en teoretisk referensram kopplad till frågeställningen.

2.3.1 Datainsamling

Vid insamlingen av data har studien utgått från både primär- och sekundärdata, vilket enligt Jacobsen (2002) är idealiskt. Jacobsen (2002) belyser vidare att olika typer av data ska användas då de kan kontrollera varandra och styrka det resultat studien kommer fram till. Primärdata innebär att informationen samlas in för första gången, samt att datainsamlingen syftar till att svara på en specifik problemställning. Uppsatsen är baserad på fem intervjuer med olika aktörer inom projektet Älvstaden, varför data som erhållits genom intervjuerna anses vara av primärt slag. Även sekundärdata har använts, vilket innebär att informationen inte har samlats in direkt från källan, utan redan insamlade data har istället använts (ibid). Den sekundärdata som använts har främst bestått av information från hemsidor, vetenskapliga artiklar och böcker. Vidare har

ett stort antal offentliga dokument om markanvisningar och diverse projekt inom Älvstaden publicerade av Göteborgs Stad använts.

Den teoretiska referensramen baseras på litteratur och vetenskapliga artiklar som främst behandlar intressent- och legitimitetsteorin, sett ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Även social hållbarhet inom stadsutveckling samt varför företag väljer att engagera sig i social hållbarhet diskuteras mer djupgående i den teoretiska referensramen. Vetenskapliga artiklar har valts ut utifrån deras relevans för ämnet. För att försäkra att artiklarna är tillförlitliga har valet även baserats på antal citeringar som gjorts på den specifika artikeln. För att samla in information har diverse sökmotorer använts. Främst GUNDA, Libris och Google Scholar. De huvudsakliga sökorden som använts har varit intressentteorin, legitimitetsteorin, social hållbarhet, segregation och stadsutveckling.

2.3.2 Val av respondenter

Val av undersökningsobjekt baserades på de byggherrar som vunnit markanvisningen till projektet Älvstadens delområde Frihamnen. Utgångspunkten valdes då de byggherrar som vunnit markanvisningen har uppnått de krav som ställts på social hållbarhet, vilket indikerar att byggherrarna är engagerade i ämnet. Byggherrarna är även relevanta då deras motiv till att ansöka om markanvisningar med krav på social hållbarhet kan skapa förståelse för varför byggherrar väljer att engagera sig i social hållbarhet inom stadsutveckling. Totalt vann åtta byggherrar markanvisningen för delområdet Frihamnen och samtliga byggherrar har kontaktats varav fyra hade möjlighet att delta i studien; Botrygg AB, Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs Stads Parkering AB och Rikshem AB (publ). Älvstranden Utveckling AB hade även möjlighet att delta i studien. Bolaget är av intresse då det utformar markanvisningar för projektet Älvstaden och ansvarar för urvalsprocessen, vilket kan generera förståelse för markanvisningsprocessen samt ge ytterligare perspektiv och förståelse för frågeställningen. De respondenter som har valts på samtliga bolag arbetar med social hållbarhet på daglig basis, vilket även är anledningen till att de valts. De har även alla någon form av inblick i projektet Älvstaden och markanvisningsprocessen. Något som också är en bidragande faktor till varför de valdes som respondenter.

Respondent	Företag	Befattning	Datum	Längd
Kristina Hultström	Framtiden	Arkitekt, projektchef tidiga skeden	20170425	40 minuter
Reza Yazdi	Rikshem	Energi- och hållbarhetsansvarig	20170418	35 minuter
Anonym	Botrygg	Anonym	20170417	-
Mia Söderberg	Parkeringsbolaget	Stadsutvecklare och hållbarhetsstrateg	20170418	55 minuter
Kristian Käll	Älvstranden	Processledare för social hållbarhet	20170426	55 minuter

Figur 1: Egengjord sammanställning av intervjuer och respondenter

2.3.3 Semistrukturerade intervjuer

Syftet med en kvalitativ intervju är att förstå, utforska och identifiera kännetecken, beskaffenheten och egenskaper hos något, exempelvis den intervjuades livsvärld, synvinkel eller uppfattning om ett fenomen (Patel & Davidsson, 2011). En kvalitativ intervju går av den anledningen i linje med uppsatsens syfte och har följaktligen valts som intervjumetod. Beslutet kring huruvida respondenterna är anonyma eller ej har överlämnats åt respondenterna själva. En av respondenterna valde att vara anonym och har således behandlats på så vis. Dock har författarna valt att behandla resterande respondenterna som icke-anonyma då det går i led med projektet Älvstadens vision, vilket respondenterna också angav vid intervjutillfällena.

I en kvalitativ studie kan ett flertal olika typer av intervjuer utföras, där de två vanligaste metoderna är ostrukturerade och semistrukturerade intervjuer (Bryman & Bell, 2011). I uppsatsen har intervjuerna genomförts med ett antal öppna frågor som följer specifika teman. Sålunda har respondenterna haft en stor frihet att strukturera svaret på önskvärt sätt, vilket innebär att det är semistrukturerade intervjuer som genomförts (ibid). Enligt Jacobsen (2002) visar undersökningar att sannolikheten att respondenten talar osanning är större via telefon jämfört med i person. Av den anledningen har målet varit att i största möjliga mån genomföra intervjuer i uppsatsen genom ett personligt möte. Tre av de fem intervjuer som genomförts har gjorts genom ett personligt möte. De andra två har genomförts via telefon samt genom mailkontakt då respondenterna inte haft möjlighet att medverka vid ett personligt möte. Intervjuerna har utförts med hjälp av en intervjuguide, vilken kan bestå av en kort minneslista med frågor eller en aning mer strukturerad lista över frågeställningar gällande ämnet (Bryman & Bell, 2011). Samtliga intervjuer har utgått från samma intervjuguide (se bilaga 1), vilken har varit av strukturerat slag. Dock har intervjun med respondenten från Älvstranden Utveckling AB skiljts sig aningen då den belyser ett annat perspektiv (se bilaga 2). Frågorna i intervjuguiden har baserats på två utgångspunkter; social hållbarhet och markanvisningar. Frågorna har varit öppna för att ge respondenterna möjligheten att svara brett och för att kunna

ställa följdfrågor. Vidare har frågorna till intervjuguiden utformats i syfte att kunna kopplas till uppsatsen frågeställning.

2.3.4 Kvalitativ bearbetning

De semistrukturerade intervjuerna gav författarna insikt i de motiv som finns till varför byggherrar engagerar sig i social hållbarhet trots de många krav som ställs, där stort fokus lades på markanvisningar som ett verktyg för att främja social hållbarhet. Då de fem intervjuerna genomfördes på olika sätt har även bearbetningen skiljt sig åt. Gemensamt är dock att samtliga av respondenternas svar har bearbetats, där den mest väsentliga informationen som svarar på frågeställningen valts ut och utgör underlag i det empiriska kapitlet. Intervjun som genomfördes på telefon, samt två av de tre intervjuerna som genomfördes i ett personligt möte spelades in och transkriberades sedan till en text som vidare användes som empiriskt underlag. En av intervjuerna fick inte spelas in, vilket gjorde att författarna istället antecknade under intervjutillfället och sammanställde sedan anteckningarna till en löpande text som även den agerade underlag i empirikapitlet. Intervjun som ägde rum via mail har också använts som empiriskt underlag, men inga ytterligare anteckningar har förts. Det transkriberade materialet har gemensamt sammanställts och diskuterats igenom av författarna för att undvika egna tolkningar. Diskussionerna genomfördes även för att säkerhetsställa att författarnas uppfattningar inte skiljt sig åt. Det empiriska materialet kodades därefter i kategorierna motiv, tillvägagångssätt, konsekvenser och avgörande faktorer, vilka sedan analyserades med hjälp av den teoretiska referensramen i analyskapitlet och lade grund till uppsatsens slutsatser. Kategorierna valdes baserat på författarna upplevelse att dessa framkom tydligt under samtliga intervjuer, där respondenterna svar ofta liknade varandras. Val av kategorier valdes även utifrån hur de på bästa sätt besvarade frågeställningen. Kategorin tillvägagångssätt exkluderades från analysen då författarna vid senare tillfälle ansåg att den inte svarade på frågeställningen.

2.4 Tillförlitlighet och giltighet

En undersökning ska alltid utföras så att problem med tillförlitlighet (reliabilitet) och giltighet (validitet) minimeras. Begreppen förknippas ofta med en kvantitativ undersökningsmetod, men det gäller i lika stor utsträckning en kvalitativ sådan (Bryman & Bell, 2011). Resultatet av intervjuerna har därför granskats kritiskt för att bedöma slutsatserna som tillförlitliga och giltiga.

2.4.1 Reliabilitet

Begreppet reliabilitet betyder tillförlitlighet och belyser huruvida resultatet av studien skulle bli det samma om den genomfördes på nytt, eller påverkades av diverse slumpinflytanden (Bryman & Bell, 2011; Patel & Davidsson 2011). Då studien, som tidigare nämnts, delvis baserats på fem intervjuer, var tillförlitligheten en viktig variabel att ta hänsyn till vid intervjuerna. Dels kan en så kallad intervjuareffekt uppstå, vilket innebär att närvaron av intervjuaren skapar ett speciellt resultat, dels kontexteffekt vilket betyder att den plats intervjun hålls på kan skapa ett visst resultat. Författarna har försökt motverka intervjuareffekten och skapa en trygg miljö för respondenten genom att i början av intervjuerna upplysa respondenten om dess rättigheter (se inledande del bilaga 1 och 2). Samtliga intervjuer som genomförts genom ett personligt möte har ägt rum på respondenternas respektive arbetsplatser, vilket tros ha skapat en avslappnad miljö och minska kontexteffekten. Eftersom en semistrukturerad intervjumetod har använts skiljer sig dock det empiriska resultatet åt mellan de olika utvalda respondenterna (Bryman & Bell, 2011).

Kritik kan riktas mot att intervjuerna genomförts på olika sätt, tre genom ett personligt möte, en via telefon samt en via mail, där intervjuguiden skickades direkt till respondenten. Enligt Jacobsen (2002) är det lättare att få kontakt med respondenten i ett personligt möte, dock är tillvägagångssättet kostsamt och tidskrävande. Respondenten som intervjuades via telefon var enbart anträffbar i Stockholm, vilket la grunden till att intervjun genomfördes via telefon. Risken för missuppfattningar blir dock större via telefon då det utesluter möjligheten att få en helhet av konversationen samt ökar risken för att respondenten talar osanning (Jacobsen, 2002). För att reducera risken har författarna noga antecknat vid intervjutillfället och tydliggjort vad som bedömts vara mest väsentligt. Risken för missförstånd ökar ytterligare vid en intervju via mail. Respondenten var inte anträffbar på annat vis och bedömdes vara av sådan vikt att intervjun trots allt genomfördes. Felaktiga uppfattningar kan även göras vid transkriberingen av intervjuerna då tal och skriftspråk kan förmedla olika syften. Författarna motverkade det genom att lyssna igenom transkriberingarna ett flertal gånger samt genom att noga jämföra transkriberingarna med anteckningarna. Som tidigare nämnt utgick samtliga intervjuer från samma intervjuguide, vilket reducerar risken att intervjuerna inte går att jämföra mot varandra.

2.4.2 Validitet och generaliserbarhet

Validitet innebär att undersöka om de slutsatser som fås i uppsatsen hänger ihop eller inte, samt att författaren mäter det som verkligen ska mätas (Bryman & Bell, 2011). Det är således viktigt att validiteten hos ett mätinstrument är högt och att det fenomen som ska studeras går i led med den teoretiska referensramen (Patel & Davidsson 2011). Författarna har därför anpassat intervjuguiden efter den teoretiska referensramen. Det anses även viktigt att ta hänsyn till både den interna och externa validiteten där intern validitet innebär hur väl den teoretiska referensramen stämmer överens med det resultat som sedan presenteras medan extern validitet belyser hur generaliserbar resultatet är till andra branscher. Under intervjuerna med de utvalda respondenterna sågs många mönster i de svar som erhöles, vilka även svarade på syfte och motsvarade det angreppssätt som valts i den teoretiska referensramen, vilket anses ge ökad intern validitet.

Den externa validiteten är svårare att nå i uppsatsen då tydliga begränsningar har gjorts till inte bara en viss bransch, utan även ett specifikt projekt inom branschen. Något som gör att resultatet av studien inte kan appliceras på hela stadsutvecklingsbranschen. Älvstaden är ett projekt med tydliga riktlinjer och ett stort fokus på social hållbarhet, varför projektet valdes ut för att undersökas mer djupgående. Då projektets vision går i led med uppsatsen frågeställning anser författarna att validiteten ökar. Det går inte att bortse från att generaliserbarheten förblir förhållandevis låg då projektet är begränsat till Göteborg. Dock har projektet Älvstaden diskuterats på riksdagsnivå och får mycket uppmärksamhet i media. Hur Göteborg går tillväga vid markanvisningsprocessen samt vad som motiverar företag att agera socialt hållbart är således något som kan appliceras på andra städer i Sverige, vilket indikerar på ökad generaliserbarhet. Att de olika respondenterna representerar fem olika aktörer anses öka studiens generaliserbarhet ytterligare.

2.4.3 Metodkritik

Social hållbarhet är en fråga där legitimitet spelar stor roll för företag då de inte vill bli en måltavla för aktivister och andra intressenter (Kitzmueller & Shimshack, 2012), vilket är viktigt att ha i åtanke eftersom det finns risk för att respondenterna inte är fullständigt sanningsenliga på grund av att förlora legitimitet och framställas i dålig dager. Skulle en sådan situation uppstå minskar trovärdigheten för uppsatsens slutsatser, vilket gör det högst väsentligt att vara uppmärksam och kritisk och därigenom kunna reducera risken. Alla respondenter har uppgett att projektet Älvstaden vill främja öppenhet och respondenterna har således velat vara

transparenta i sina svar. Författarna till uppsatsen har trots det varit kritiska och uppmärksamma, men upplever inte att en sådan situation har uppstått och har av den anledningen valt att lita på respondenterna.

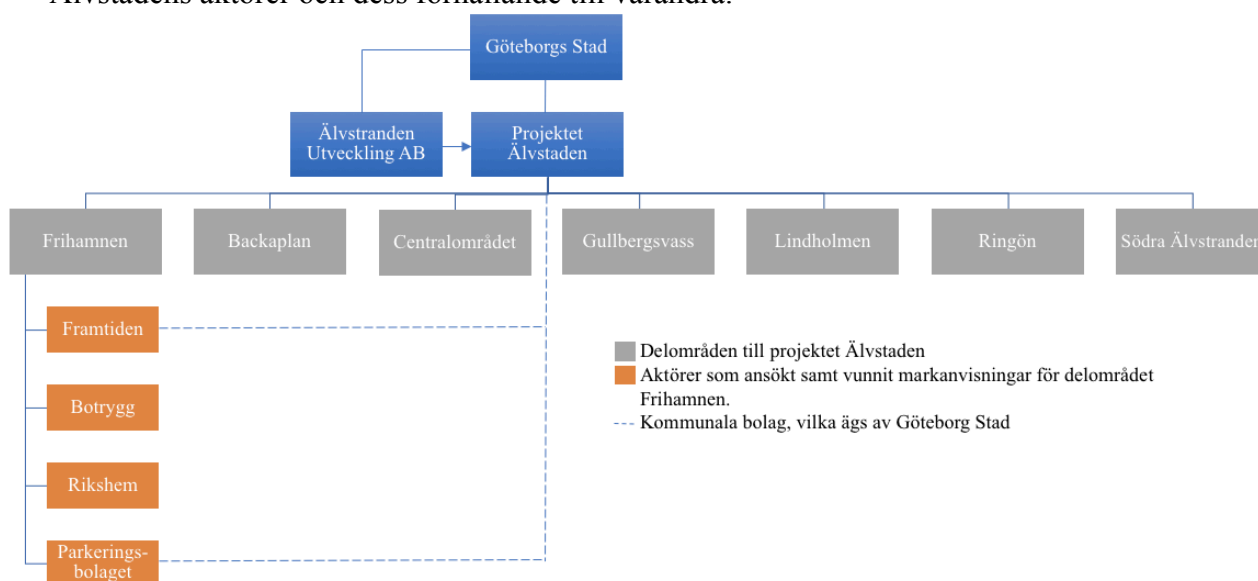
Vad som vidare bör betraktas är författarnas uppfattningsförmåga. Då en kvalitativ studie genererar semistrukturerade data påverkar personliga egenskaper och värden uppfattningen av svaren från respondenterna (Bryman & Bell, 2011). Kön, ålder och personlighet hos respondenten är exempel på aspekter som vägs in och influerar intryck (ibid), vilket har tagits hänsyn till vid slutsatserna i uppsatsen då författarna har använt ett så objektivt synsätt som möjligt. Det finns även en risk för att respondenterna inte förstått nyttan med att besvara frågorna och därför inte heller gett ett fullständigt svar. Enligt Patel & Davidsson (2011) går risken att reducera genom att motivera frågorna så att respondenterna förstår nyttan bättre och följaktligen kan ge ett fullständigt svar. Författarna upplever inte att en sådan situation uppstått.

3. Projektet Älvstaden, dess markanvisningsprocess och aktörer

Följande kapitel syftar till att ge en helhetsbild av projektet Älvstaden och dess koppling till Göteborgs Stad. Dessutom ämnar kapitlet förtydliga hur aktörer inom projektet förhåller sig till varandra och vilka roller de har. Vidare beskrivs Göteborgs Stads markanvisningspolicy samt hur urvalsprocessen går till. I kapitlet presenteras slutligen fakta gällande aktörerna Älvstranden Utveckling AB, Förvaltnings AB Framtiden, Rikshem AB (publ), Botrygg AB och Göteborgs Stads Parkering AB, vilka är de aktörer som studerats närmare i uppsatsen.

3.1 Göteborgs Stad och projektet Älvstaden

Göteborgs Stad är Göteborgs kommuns organisation, vilken äger och har intressen i ett stort antal bolag, både helägda och delägda (Göteborgs Stad, 2017). I projektet Älvstaden annonserar Göteborgs Stad ut markanvisningar, som byggherrar och andra intressenter ansöker och tävlar om att erhålla. Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) ägs av Göteborgs Stad och är tillsatta specifikt för projektet Älvstaden, där bolaget ansvarar för urvalsprocessen av markanvisningar. Älvstranden väljer ut vilka av de ansökande aktörerna som lever upp till markanvisningskraven och kan bidra till något nytänkande inom den specifika markanvisningen (Älvstaden 2017b). Urvalsprocessen består av två steg, en kvalificeringsfas och en utvärderingsfas. Kvalificeringsfasen innebär att de krav som ställs för den specifika markanvisningen ska vara uppfyllda och godkända för fortsatt utvärdering (ibid). Vidare består utvärderingsfasen av en sammanvägd bedömning av både de specifika kraven och den allmänna policyn samt måluppfyllande gällande Vision Älvstaden (ibid). Nedan följer en karta över projektet Älvstadens aktörer och dess förhållande till varandra.



Figur 2: Egengjord karta över projektet Älvstaden och dess aktörer

I uppsatsen har författarna valt att utgå från markanvisningen i Frihamnen då det är den första inom projektet Älvstaden och således den enda som är färdigställd (Älvstranden Utvecklig, 2017a). Delområdet drivs således av Älvstranden Utveckling AB, i samarbete med Rikshem, Framtiden, Parkeringsbolaget, Botrygg samt fyra andra aktörer som inte har intervjuats (Älvstaden 2017a). Aktörerna bildar ett konsortium, vilket innebär att aktörerna samarbetar för att tillsammans utveckla områdets infrastruktur, grönområden, fastigheter och verksamheter (Älvstaden 2017c). Botrygg, Framtiden och Rikshem ska inom projektet bygga både bostadsrätter och hyresrätter (Älvstaden 2017a). Parkeringsbolagets uppgift skiljer sig från övriga byggherrars, då de istället ansvarar för att arbeta med mobilitet och parkeringsfrågor (Göteborgs Stads Parkering AB, 2017c).

3.2 Göteborgs Stads markanvisningspolicy

I Göteborgs Stad är det fastighetsnämndens uppgift att förvärva, iordningställa och tillhandahålla mark för de ändamål och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. En del av stadens mark ägs dessutom av Älvstranden Utveckling AB, vilka har i uppgift att understödja utvecklingen av staden kring Göta Älv genom Vision Älvstaden. Det möjliggörs genom ett samarbete med fastighetsnämnden (Göteborgs Stad, 2016).

Markanvisningspolicyn anger att nybyggnationer i Göteborgsområdet ska bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som hållbart och socialt. Göteborgs Stad vill genom policyn skapa en blandstad, vilket ska främja både mångfald och social hållbarhet (Göteborgs Stad, 2016). De två aspekterna ska främjas genom en stor variation av hustyper och prisbilder, samtidigt som fastighetsnämnden ska kunna kräva upplåtelse av specialbostäder, såsom lägenheter som uppfyller speciella behov samt lokaler för äldre- och barnomsorg av byggherren. Mångfald ska även främjas mellan byggherrarna, då både stora och små aktörer ska ha möjlighet att etablera sig på marknaden (ibid).

I dagsläget finns det ingen specificerad lagstiftning gällande tilldelningsprocessen av markanvisningar, vilket leder till att kommuner har stor frihet att utforma sina egna tillvägagångssätt (Caesar, Kalbro & Lind, 2012). Tydligt är dock att en policy som främjar social hållbarhet är ett steg i rätt riktning, då det är en variabel som tidigare inte haft tillräckligt hög prioritet inom stadsutveckling (Boverket, 2010).

3.3 Förvaltnings AB Framtiden

Framtidenkoncernen är en av Sveriges största fastighetsägare och ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB (Förvaltnings AB Framtiden, 2015). I koncernen är Förvaltnings Framtiden AB (Framtiden) moderbolag, med Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget och störningsjouren som dotterbolag (Förvaltnings AB Framtiden, 2017a). Framtiden är ett allmännyttigt bolag och har fått i uppgift av Göteborgs Stad att stärka stadens roll som regioncentrum och övriga utveckling. Koncernen ska vidare främja integration och motarbeta diskriminering. Att arbeta för att främja en god livsmiljö, som är både socialt och ekologiskt hållbar är också viktigt för Framtiden (Förvaltnings AB Framtiden, 2015). Koncernen har cirka 72 000 lägenheter i Göteborg och förser därigenom var fjärde göteborgare med en bostad (Förvaltnings AB Framtiden, 2017b). Omsättningen år 2015 uppgick till cirka 12,3 Mdkr (Förvaltnings AB Framtiden, 2015). Framtiden markanvisades 60 000 m² i delområdet Frihamnen, varav 40 000 m² bostadsrätter och resterande del hyresrätter (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2014). Utöver det markanvisades Framtiden 1000 m² lokalyta bottenvåning. Framtiden ska i konsortiet bidra med kunskap gällande sociala åtaganden och integration (ibid).

3.4 Rikshem AB (publ)

Rikshem AB (publ) (Rikshem) är moderbolag i Rikshemkoncernen, vilka ägs av AMF och Fjärde AP-fonden med 50 % aktier vardera. Rikshem ägnar sig åt koncernövergripande funktioner och organisering av förvaltning av dotterbolagens fastigheter (Rikshem, 2017). Rikshem grundades 2010 och är ett privat fastighetsbolag som år 2016 hade 178 anställda (Rikshem, 2016). Bolaget både äger samt bygger bostäder och samhällsfastigheter (Rikshem, 2017). För delområdet Frihamnen har Rikshem blivit markanvisad 60 000 m² för bostäder, varav 40 000 m² är avsedda för hyresrätter och 20 000 m² för bostadsrätter (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2014). Rikshem anvisades utöver det 1000 m² till lokalyta i bottenvåning. I konsortiet ska Rikshem arbeta utifrån en tilldelad affärsmodell med syfte att uppnå de efterfrågade hyresnivåerna. Vidare ska Rikshem främst bidra med kunskap gällande byggkostnader till konsortiet (ibid).

3.5 Botrygg AB

År 1981 grundades Botrygg AB (Botrygg), vilka planerar, upprättar och förvaltar bostadsrätter och hyresrätter samt äger logistikfastigheter och offentliga lokaler (Botrygg, 2017). Botrygg

producerar ungefär 500 lägenheter per år, vilka drivs av Botrygg själva. Bolaget är verksamma i Linköping, Norrköping, Örebro, Stockholm och Göteborg. Botrygg omsätter ungefär 1000 Mkr per år och har ca 300 anställda (ibid). Botrygg AB är moderbolag till Botrygg gruppen AB och Botrygg Bygg AB med dotterbolag (Botrygg, 2015). För delområdet Frihamnen har Botrygg blivit tilldelade 30 000 m² bostäder, där 20 000 m² ska motsvara hyresrätter och 10 000 m² bostadsrätter (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2014). Dessutom markanvisades Botrygg 1000 m² för lokalyta och offentlig service. Botryggs specifika uppgift inom konsortiet är att de ska bidra med spetskompetens gällande byggkostnader (ibid).

3.6 Göteborgs Stads Parkering AB

Göteborgs Stads Parkering AB (Parkeringsbolaget) erbjuder diverse parkerings- och mobilitetstjänster inom Göteborgsområdet. Parkeringsbolaget är allmännyttiga och ägs av Göteborgs Stad och är därigenom en viktig aktör för att stärka stadsutvecklingen inom Göteborg (Göteborgs Stads Parkering AB, 2017a). Parkeringsbolagets uppdrag i Göteborg är att skapa hållbara parkeringslösningar, vilka ska främja nya resvanor (Göteborgs Stads Parkering AB, 2017b). Bolaget har i dagsläget 83 anställda och omsatte år 2016 ungefär 4,6 Mkr (Göteborgs Stads Parkering AB, 2016). I delområdet Frihamnen markanvisades Parkeringsbolaget 6500 m² för parkering. Parkeringsbolagets uppgift i konsortiet är att bidra till en hållbarhetssyn på parkeringsfrågan samt utveckla och testa nya parkeringslösningar (Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2014).

3.7 Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) är ett kommunalt bolag som ägs av Göteborgs Stad. Bolaget är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. Älvstranden har fått i uppdrag av Göteborgs Stad att förverkliga den politiska visionen Älvstaden. Bolaget hanterar processer såsom marknadens affärsplaner, markanvisningar, trafikplanering, markutredningar, vatten- och avloppsplanering och detaljplaner inom projektet Älvstaden (Älvstranden Utveckling, 2017b). Älvstranden hade 2016 en omsättning på ca 355 mnkr och har i dagsläget 80 anställda (Älvstranden, 2016).

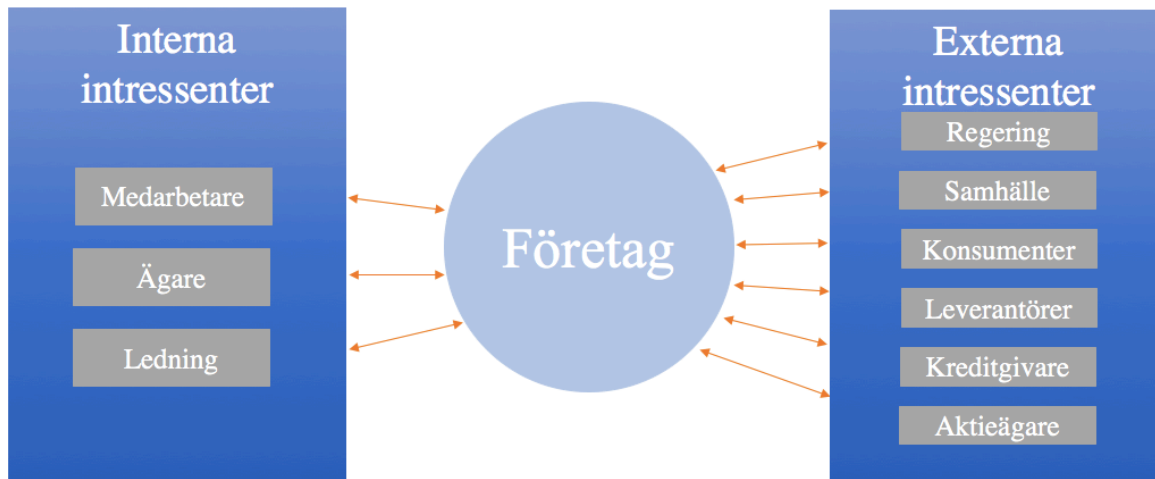
4. Teoretisk referensram

I följande kapitel presenteras de teorier som ligger till grund för uppsatsen, vilka senare tillsammans med empirin bygger rapportens analys och slutsats. De huvudteorier som kommer att användas är intressent- och legitimitetsteorin, som sedan kombineras med teorier om social hållbarhet som begrepp och dess roll inom stadsutveckling. I slutet av kapitlet presenteras författarnas egna analysmodell, vilken ämnar förklara hur teorierna samspelar och hur de har tolkats.

4.1 Intressentteorin

Intressentteorin utvecklades av Freeman (1984), som anser att dåtidens syn på företagande behövde breddas. I takt med att ny teknik och företagsformer uppkom var det nödvändigt att se bortom sina närmaste intressenter och även inkludera externa faktorer som påverkade företag. Freeman (1984) menar vidare att fokus på aktieägare behövde förflyttas och belyste att företag även influeras av andra aktörer och deras tillhörande värderingar, moral, etik och agerande i branschen. Intressentteorin utgår från att företag har ett ömsesidigt beroendeförhållande till sina intressentgrupper, vilka företag följaktligen bör inkludera vid strategiskt beslutfattande för att maximera företagets värde. Med intressentgrupp menas en grupp eller individ som kan påverka, eller påverkas av, organisationens mål (Freeman, 1984). Ljungdahl (1999) betonar istället vikten av den helhetsbild företag får över sina intressenter och deras reaktioner genom intressentteorin. Bruzelius & Skärvad (2012) påpekar vidare att intressenter bidrar till förståelse för hur organisationer fungerar. Fortsättningsvis anser Ljungdahl (1999) att det är möjligt att se vilka intressenter som kan bli framtida hot genom att identifiera dem. Enligt Egels (2003) finns det tre förklaringar till varför företag bör beakta intressenter; på grund av moralisk skyldighet, för att gynna innovation samt för att förbättra varumärket. Förbättrat varumärke tros leda till ökat förtroende för företaget medan innovation främjar utveckling, båda förklaringarna genererar dessutom långsiktig lönsamhet (ibid).

Freemans (1984) definition av intressenter utgår från hur intressenten påverkar eller påverkas av företaget, vilka fortsättningsvis går att dela in i antingen externa eller interna intressenter. Exempel på externa intressenter är samhälle, leverantörer och konsumenter medan medarbetare och ägare exemplifieras som interna intressenter, se figur 3.



Figur 3: Egengjort exempel på Freemans (1984) definition av interna och externa intressenter

Kritik som riktats mot Freemans modell är att förklaringen av förhållandet mellan företag och enskild intressentgrupp betraktas isolerat istället för att ses som en helhet. Fokus bör istället riktas på den kumulativa effekt olika förhållanden kan få i ett nätverk av relationer. Förmågan att skapa samt bibehålla relationer med hela nätverk av intressenter är avgörande för företags resultat och överlevnad (Post, Preston & Sachs, 2002). Donaldson & Preston (1995) menar att litteratur som uppkommit efter Freemans myntande av intressentteorin år 1984 använt och förklarat intressentteorin baserat på skiftande och motsägelsefulla bevis och argument. Att hänsynstagandet av intressenter genererar framgångsrika ekonomiska resultat är inom litteraturen allmänt känt. Donaldson & Preston (1995) menar dock att argumentet inte ensamt kan ligga till grund för intressentteorin utan att andra faktorer såsom att intressenter värderar sina intressen för sin egen skull och inte efter förmågan att påverka en annan grupp.

4.2 Legitimitetsteorin

Legitimitetsteorin är nära sammankopplad med intressentteorin (Deegan, 2002) och de båda teorierna kan många gånger ses som komplement till varandra. Gray, Kouhy & Lavers (1995) menar till och med att de båda teorierna bör ses som två överlappande teorier istället för konkurrerande. Det som i synnerhet skiljer de två teorierna åt är att intressentteorin fokuserar på de förväntningar som finns hos olika grupper i samhället medan legitimitetsteorin handlar om hela samhällets förväntningar på ett företag (Deegan & Unerman, 2011). Legitimitet är ett begrepp som har diskuterats i olika teoretiska sammanhang under en lång tid. Max Weber pratade tidigt om begreppet legitimitet i sin bok *Economy and Society* vilken publicerades på

originalspråk redan år 1922. I boken resonerar Weber kring ett antal olika fundamentala anledningar till varför legitimitet existerar. Framförallt anser Weber att legitimitet skapas genom att ett företag anpassar sig efter externt tryck. Hur de reagerar på det externa trycket beror vidare på två samspelande faktorer. Tradition är en faktor, som betyder att ett företag reagerar i linje med hur de gjort historiskt sett. Den andra faktorn är regleringar och hur företag anpassar sig till dessa (Weber, 1978).

I uppsatsen *The three types of legitimate rule* pratar Weber vidare om betingelserna för maktens utövande och menar att maktutövare kan få den underställda att tro på legitimiteten i personens maktinnehav. Weber rangordnar sedan tre huvudpelare för att underordna sig makt; det rationella, traditionella och karismatiska. I det första fallet är maktutövandet beroende av att den underordnade har ett starkt förtroende för lagenligheten hos makthavaren. Det andra fallet grundar sig istället på ett mer traditionellt sätt att utse och följa makthavarna, baserat på vad som tidigare har gjorts. Den tredje och sista legitimitetsgrunden baseras på mer karismatiska drag, baserat på hängivenheten för en viss person (Weber, 1958).

Det är inte bara Weber som har identifierat vad legitimitet är, trots att legitimitetsteorin och dess definition i de allra flesta fall utgår från Webers synsätt (Johnson, 2015). Zelditch och Walker (2003) anser att ett företag är legitimt om dess regler, tro och värden inom organisationen följer ett normativt mönster. Legitimitet är en viktig men komplex resurs för företaget, eftersom att intressenter uppfattar vad som är både illegitimt och legitimt på olika sätt. Suchman (1995) menar istället att det mellan organisationer och samhället finns ett så kallat *socialt kontrakt*, vilket är beroende av de kulturella normer och värderingar som finns inom den bransch företaget verkar i. Organisationer ses sålunda som legitima då deras aktiviteter stämmer överens med de sociala system och dess värderingar som finns i samhället. Mousa & Hassan (2015) menar vidare att om det sociala kontraktet bryts kan det hota ett företags överlevnad. Deegan (2002) diskuterar istället hur legitimitet kan skapas genom att företag är transparenta med information gällande deras arbete mot miljömässig hållbarhet. Deegan (2002) menar att ett företag inte har en given plats i samhället förrän det anses som legitimt av intressenter och således blir accepterade och kan ta del av ett samhälles resurser.

Fortsättningsvis argumenterar Deegan (2002) för att legitimitetsteorin baseras på en outtalad överenskommelse mellan de olika organisationerna inom branschen kring vad som anses vara ett godtagbart agerande. Dessutom förväntas företaget följa både lagar och de förväntningar

som omgivningen har. Ytterligare en intressant diskussion förs av Islam och Deegan (2008) som menar att det inte finns några specifika ramverk som anger vad som är ett legitimt agerande sett ur ett företagsperspektiv. Det är istället samhället som bestämmer vad som är legitimt, något som dessutom är dynamiskt och utvecklas över tid. Diskussionen utvecklas ytterligare av Deegan & Rankin (1996) vilka menar att det väsentliga för att upprätthålla det sociala kontraktet som Suchman myntade är att identifiera de resurser samhället förser företaget med och hur mycket som skulle förloras om dessa försummas.

4.3 Hållbarhetsengagemang

Tidigare forskning gällande lönsamhet inom hållbarhet är splittrad, där positiv, negativ och neutral korrelation påvisats. Foote, Gaffney & Evans (2010) och Patten (1991) menar att det finns en positiv relation mellan hållbarhetsengagemang och lönsamhet medan Hahn & Kühnen (2013) och Linder, Björkdahl & Ljungberg (2014) anser motsatsen. Ytterligare ett perspektiv visar att sambandet mellan lönsamhet och hållbarhet är neutralt, vilket innebär att företag som engagerar sig i hållbarhet genererar aningen svagare lönsamhet men samtidigt lägre kostnader vilket följaktligen genererar lika resultat (McWilliams & Siegel, 2001). Företagets storlek kan även ha betydelse för lönsamheten inom hållbarhet (Barnett & Salomon, 2012).

Andra aspekter som motiverar företag till hållbarhetsengagemang är att det kan bidra till strategisk positionering, legitimitet, konkurrensfördelar och uppmärksamhet (Stubbs, Higgins & Milne, 2013). Sprinkle & Maines (2010) resonerar vidare att hållbarhetengagemang kan jämföras med marknadsföring, vilket kan generera uppmärksamhet. Konsumenter anser att företag levererar högre kvalitet genom hållbarhetsengagemang, vilket således väcker ett större intresse för företaget (McWilliams & Siegel, 2001). Ett annat perspektiv menar att många företag engagerar sig i hållbarhet då de anser att det är rätt sak att göra (Bansal & Roth, 2000). Tidigare forskning visar att den största negativa följden av hållbarhetsengagemang är kostnaden som uppstår till följd av engagemanget, vilken bland annat kan bestå av utbildning av personal, inhyrning av konsulter samt anställning av ny personal (McWilliams & Siegel, 2001; Stubbs, Higgins & Milne, 2013; Sprinkle & Maines, 2010).

4.3.1 Socialt hållbarhetsengagemang

I decennier har forskare försökt avgöra om *corporate social performance*, hädanefter benämnt som *företags sociala prestation*, och företags ekonomiska resultat har ett positivt eller negativt

samband (Barnett & Salomon, 2012). Enligt Friedmans (1970) klassiska argument bör förhållandet vara negativt, som menar att företag som frivilligt engagerar sig i socialt ansvarstagande aktiviteter orsakar större kostnader och därmed får ett lägre finansiellt resultat. Freemans (1984) syn är däremot att förhållandet är positivt. Med ökade sociala utgifter följer förbättrade relationer med intressenter, vilket minskar företags transaktionskostnader (Jones, 1995), ökar företags marknadsmöjligheter samt prispremier, vilket i sin tur leder till ett högre finansiellt resultat (Barnett & Salomon, 2012).

Barnett & Salomon (2012) menar att både ett positivt och negativt samband kan finnas och att företaget själv är avgörande för sambandet. De utvecklar argumentet genom att poängtera att hur väl företag kan utnyttja sina insatser i socialt ansvar är av betydande slag för lönsamheten. Företags engagemang i socialt ansvarstagande aktiviteter ökar företagets *Stakeholders Influence Capacity*, vilket hädanefter kommer refereras som *inflytande*, vilket gör det möjligt för företag att assimilera och exploatera kunskap och därigenom dra nytta av sin sociala investering. Intressenters inflytande möjliggör vidare att företag kan dra fördel av intressenternas intressen. Företag vars intressenter inte har tillräckligt med inflytande kan däremot inte frambringe positiva avkastningar från investeringar i socialt ansvarstagande, vilket gör sambandet negativt (ibid). Barnett & Salomon (2012) diskuterar vidare att företags sociala prestation bör ses som en långsiktig investering med möjligheter att skapa kapacitet och påverka intressenter. Investeringar i socialt ansvarstagande aktiviteter ger sällan avkastning omgående utan blir lönsamt först i senare skede när tillräckligt kapacitet uppförts. För ett företag med liten förmåga eller önskan att bygga en sådan kapacitet blir en investering i socialt ansvarstagande en finansiellt sett svag sådan.

Intressentteorin hävdar att ju bättre ett företag hanterar sina relationer med de intressenter som har något intresse i företaget, desto mer framgångsrikt kommer företaget vara över tid (Freeman, 1984). Att engagera sig i socialt ansvarsfullt agerande är en av de främsta mekanismer genom vilka företag kan främja och utveckla intressentrelationer (Barnett & Salomon, 2012). Jones (1995) anser att företags sociala prestationer är försök till att skapa samverkande och pålitliga intressentrelationer, vilka följaktligen bör vara positivt kopplade till det ekonomiska resultatet. Campbell (2007) anser att ekonomiska förhållanden, särskilt företags ekonomiska hälsa och graden av konkurrensnivå som företag exponeras för, påverkar sannolikheten att företag ska engagera sig i socialt ansvarstagande. Svag företagsekonomisk prestation och ohälsosam ekonomi minskar sannolikheten. Med ohälsosam ekonomi menas

ekonomiskt klimat som till exempel har hög inflation, låg produktivitetstillväxt och där det är relativt svårt för företag att generera vinst på kort sikt. Konkurrensnivån har en mer komplex effekt, där moderata konkurrensnivåer tenderar att framkalla mer socialt ansvarstagande medan antingen hög eller låg nivå av konkurrens tenderar att framkalla mindre socialt ansvarsfullt företagande. Företag är även mer benägna att agera på socialt ansvarsfulla sätt, ju mer de möter stark statlig reglering, kollektiv industriell självreglering, icke-statliga organisationer och andra oberoende organisationer som övervakar dem (ibid).

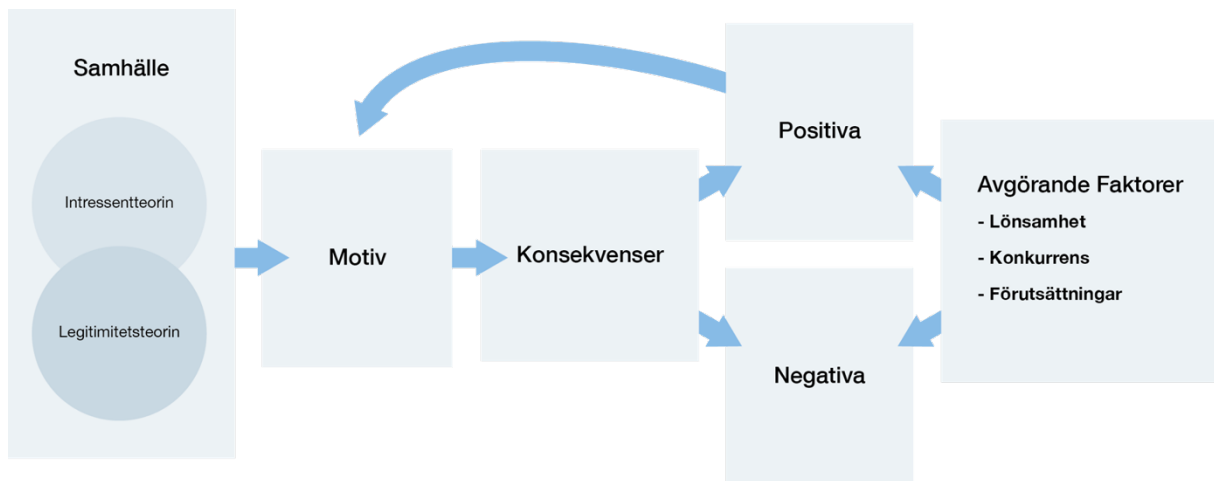
4.3.2 Socialt hållbar stadsutveckling

Enligt Boverket (2010) finns ett antal teman som är viktiga vid social hållbarhet inom stadsutveckling. De teman som berörs är helhetssyn, variation, samband, identitet samt inflytande och samverkan. Med de olika teman angivna ovan menas att nya områden som byggs upp ska ses som en del i stadens helhet. Dessutom ska en stor variation förekomma när det gäller bland annat boendeformer som därtill ska länka samman de olika delarna av staden. Vidare ska de boende ha möjlighet att skapa en positiv identifiering med sitt bostadsområde och de förändringar som görs ska genomföras genom samarbete med de berörda aktörerna (ibid).

Yiftachel och Hedgcock (1993) definierar vidare urban social hållbarhet utifrån tre teman. Rättvisa, bevarande av lokala identiteter och gemenskaper och till sist urbanitet. Rättviseaspekten innebär att en stad ska sträva efter ett socialt rättvist samhälle, vilket kan genereras genom ökat deltagande och samarbete mellan medborgare inom stadsmiljön. Gemenskap bygger istället på tre olika aspekter där designen av staden är en aspekt vilken ska främja sociala relationer genom att exempelvis utforma olika karaktärer inom grannskapet. De två andra aspekterna berör social mix och social balans vid stadsutveckling. Urbanitet är den sista dimensionen vilken belyser vikten av att invånarna i staden känner engagemang för staden och framförallt stadskärnan.

För att ett samhälle ska bli socialt hållbart menar dock Dempsey et al. (2011) att en stad måste fokusera på samhällsplanering utifrån två huvuddimensioner. De två dimensionerna är social rättvisa och social sammanhållning, där den första avser förhållandet mellan staden och tillgången till servicetjänster, vilket exempelvis omfattar vård och skolor. Den senare innebär istället interaktioner, nätverkande och känsla av trygghet.

4.4 Sammanställning av teoretisk referensram



Figur 4: Egengjord analysmodell

De två huvudteorierna, intressent- och legitimitetsteorin, som har använts i uppsatsen valdes då de agerar underlag vid analys av studiens resultat. De båda teorierna kan användas för att förklara varför aktörer inom stadsutveckling agerar på ett särskilt sätt. Således kan aktörernas agerande förklaras dels genom intressentteorin vilken menar att företag har ett ömsesidigt beroendeförhållande till sina intressenter och genom att utveckla en god relation samt uppfylla deras krav kan företaget maximera sitt värde. En andra förklaring ges av legitimitetsteorin, som menar att företag agerar på ett normativt sätt för att skapa legitimitet och följaktligen uppnå acceptans av samhället. I uppsatsen har teorin kopplats till empirin genom en teoretisk modell, vilken utgår ifrån de *motiv* som driver byggherrar att engagera sig i social hållbarhet, där intressent- och legitimitetsteorin ses som två grundläggande förklaringar. De två teorierna anses ha en tydlig korrelation och ses således som ett komplement till varandra. Teorierna beskriver huvudsakligen företags agerande där uppsatsen fokuserar på socialt hållbart agerande inom stadsutvecklingsbranschen. Genom teorierna förklaras dels ett externt tryck, dels diverse regleringar som påverkar byggherrarna att engagera sig i social hållbarhet. Det externa trycket kommer huvudsakligen från samhället vilket ligger till grund för intressent- och legitimitetsteorin. Skillnaden mellan teorierna är att intressentteorin fokuserar på förväntningar hos samhällets olika grupper, medan legitimitetsteorin belyser de förväntningar samhället som helhet har på företag, i uppsatsens fall samtliga byggherrar.

Motiven tros leda till att byggherrarna engagerar sig i social hållbarhet och kan leda till konsekvenser, som kan vara antingen positiva eller negativa (förklaras i avsnitt 4.3 och 4.3.1). En positiv konsekvens anses enligt teorin generera ytterligare motiv för byggherrar att engagera

sig i social hållbarhet. Förtydligande menar författarna att motiv kan generera positiva konsekvenser samtidigt som en beräknad eller tidigare positiv konsekvens i sin tur kan generera motiv. Teorin menar att en negativ konsekvens, å andra sidan, inte motiverar byggherrar att engagera sig i social hållbarhet. Författarna menar fortsättningsvis att teorin i avsnitt 4.3.2 förklarar att resultatets utfall är beroende av ett visst antal *avgörande faktorer*; lönsamhet och konkurrens. Teorins faktorer tros kunna analyseras genom Älvstranden, vilka agerar som en kommunal aktör och således kan skapa förutsättningar för företag att generera positiva konsekvenser vid arbete med social hållbarhet.

5. Empiri

I följande kapitel presenteras en sammanställning av det empiriska materialet som samlats in. Varje respondent beskrivs var för sig, där dess data redogörs i enlighet med intervjuguiden och är av den anledningen indelad i social hållbarhet och markanvisningar. Den empiriska data är som tidigare nämnts insamlad genom intervjuer med fem olika aktörer inom projektet Älvstaden; Förvaltnings AB Framtiden, Rikshem AB, Botrygg AB, Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB.

5.1 Förvaltnings AB Framtiden

Inom Framtidenkoncernen har en intervju gjorts med Kristina Hultström som är arkitekt och projektchef för koncernens Tidiga skeden-avdelning, vilken arbetar med stadsutveckling i ett första steg. Kristina är i stor grad inblandad i arbetet kring markanvisningar och social hållbarhet.

5.1.1 Social hållbarhet

I och med att Framtiden är allmännyttigt berättar Hultström att bolaget har ett stort antal styrdokument och mål uppsatta, som anger att Framtiden ska bygga för att främja en blandstad. Dessutom har polisen pekat ut 15 särskilt utsatta områden i Sverige och av de ligger sex stycken i Göteborg, varav samtliga förvaltas av Framtiden. Därigenom menar Hultström att Framtiden vill vara tidiga på marknaden och agera som ett föregångsexempel så att resterande del av branschen stegvis följer efter.

Intresset hos företag att arbeta med social hållbarhet har enligt Hultström ökat de senaste 10–15 åren. Dock påpekas att kunskapen om den sociala dimensionen funnits under en längre tid men att det på senare år har börjat omsättas i praktiken genom diverse verktyg. Vidare lyfts att trygghet är en bidragande faktor till att engagemanget har ökat, vilket har varit aktuellt sedan 15 år tillbaka då samhället sedan dess, enligt Hultström, upplevs som mer otryggt. Fortsatt nämns att trots svårigheten att få ihop den ekonomiska kalkylen kan samhällsnyttan väga upp förlusten då den förhöjda samhällsnyttan bidrar till ett ökat fastighetsvärde, vilket i sin tur får kalkylen att gå ihop. Under intervjun diskuterades även svårigheten att åstadkomma bostäder med hög kvalitet till en låg hyra. Hultström belyser vikten av att generera en ekonomisk hållbarhet då den utgör en grundpelare för att skapa möjligheter att arbeta med social hållbarhet på lång sikt.

“Det gäller ju att få en ekonomisk hållbarhet också, det är ju liksom grunden i detta. Du måste ju addera på den sociala dimensionen också om det här ska bli hållbart långsiktigt.” (Hulterström)

Förtydligande menar Hulterström att ett dilemma ofta uppstår vid arbeten som främjar social hållbarhet. Vidare påpekar Hulterström även svårigheten att få uppmärksamhet och gehör för samhällsnyttan. Framtiden fokuserar i dagsläget mycket på att lära sig mer om den sociala dimensionen, då Hulterström menar att den är svårämbar i jämförelse med ekonomiska- och miljömässiga aspekter. Vidare påpekas att det är viktigt att skapa flöden av människor för att skapa trygghet inom ett område, då Hulterström menar att se andra människor i rörelse upplevs tryggare än ett tomt område.

5.1.2 Markanvisningar

Hulterström berättar att Framtiden är ett fastighetsbolag och har därmed ett krav på sig att bygga bostäder, vilket innebär att de ansöker om markanvisningar för att växa och därigenom skapa ekonomisk hållbarhet. Då Framtiden är ett såpass etablerat företag kunde de utnyttja sin erfarenhet från tidigare referensprojekt när de utformade markanvisningsansökningen för Frihamnen. Framtiden ansåg att bolaget hade kompetens och erfarenhet nog för att kunna utveckla en modell för att skapa lägre hyror. Gällande delområdet Frihamnen fanns det motivation att ansöka om markanvisningen då den erbjöd ett stort antal bostäder, vilket i sin tur förenklade processen att kunna erbjuda lägre hyror genom dess storskalighet.

Gällande frågan om den nya markanvisningspolicyn som infördes 2014 påverkade bolaget, var svaret att Framtiden redan innan haft ett tydligt fokus på social hållbarhet och att den typen av arbete således bedrivits redan innan policyn infördes. Policyn genererade därför ingen ytterligare motivation till att arbeta med sociala hållbarhetsfrågor. I och med de utmaningar som finns vid utvecklandet av Älvstaden påstår Hulterström att höga ambitioner mellan de olika aktörerna inom konsortiet bidrar till ökad motivation att främja social hållbarhet för Framtiden. Dock påstår Hulterström att den vunna markanvisningen för Frihamnen inte är ett strategiskt beslut då Framtiden redan är såpass etablerade i Göteborg, men att vinsten ses som prestigefylld. Hulterström menar att Framtiden är en långsiktig förvaltare vilket indikerar en viss kvalitet i deras arbete, till skillnad från aktörer som endast bygger bostäder som sedan går direkt till försäljning. Dock påpekar Hulterström att bolaget är i behov av att hitta ett byggsystem som är mer industrialiserat och byggeffektivt samt hitta mer yteffektiva lösningar,

för att kunna förbättra sitt sociala hållbarhetsengagemang. De specifika krav som fanns för delområdet Frihamnen kunde bolaget möta utan problem då de är allmännyttiga och alltid har haft ett stort fokus på social hållbarhet. Dock upplevs Vision Älvstaden och dess riktlinjer som ett bra hjälpmedel samt att ytterligare styrdokument från kommunen ger bra vägledning. Framtiden har trots Vision Älvstaden behövt koncentrera sin kunskap och utnyttja den stora kompetens som finns bland bolagets drygt 900 anställda vid ansökan om Frihamnen. I och med projektet Älvstaden skall antalet nyproducerade bostäder öka markant. För Framtidens del resulterar det i att bolaget innan 2018 ska ha producerat 1400 inflyttningsklara lägenheter, vilket går att jämföra med att bolaget vanligtvis producerar omkring 200–300 lägenheter per år. Hulterström påstår att i och med de regleringar som finns blir markanvisningsprocessen förhållandevis trög. Ett dilemma uppstår därigenom då de krav som ställs är av stor vikt och bör behandlas som sådana samtidigt som det råder en stor bostadsbrist i Göteborg. Ett ytterligare dilemma som nämns i samband med markanvisningen för Frihamnen är att få ihop det till ett hållbart projekt med hög kvalitet samtidigt som projektet går med vinst. Vidare beskrivs att Framtiden skall producera både hyresrätter och bostadsrätter, vilket genererar ytterligare utmaningar då Framtiden betraktar det som två separata projekt. Något som vidare innebär att bostadsrätterna inte kommer ha möjlighet att subventionera hyresrätterna. Fortsatt nämns samarbete inom konsortiet som en viktig faktor då en ensam aktör inte kan leva upp till kraven varken ekonomiskt eller tidsmässigt.

5.2 Rikshem AB (publ)

På Rikshem intervjuades Reza Yazdi som arbetar som energi och hållbarhetsansvarig, vilket innebär att han arbetar med hållbarhetsfrågor gällande miljöstyrning, ekonomi och sociala aspekter där en viktig del är att ta fram mål för företaget på både kort och lång sikt.

5.2.1 Social Hållbarhet

Rikshem är en av Sveriges största fastighetsägare och vill skapa bra bostäder för sina hyresgäster. Att skapa tryggare områden poängteras, vilket är positivt för hyresgästerna och på lång sikt även ökar värdet på Rikshems fastighetsbestånd. Yazdi anger också delaktighet som en viktig motivationsfaktor till socialt hållbarhetsengagemang, där intressenters synsätt värdesätts högt. Motivationen till socialt hållbarhetsengagemang är även större, då ägarna i större utsträckning är intresserade av de sociala hållbarhetsaspekterna. Yazdi förtydligar att det

är ägarna som kräver avkastning och det är viktigt att ägarna och Rikshem strävar mot samma mål då ägarna har mycket att säga till om i företaget.

Enligt Yazdi har social hållbarhet fått ett ökat fokus under de senaste åren, men belyser problematiken av att det inte finns något referensvärde. En anledning att engagera sig i social hållbarhet är därför att skapa ett referensvärde som sedan går att följa upp. Yazdi anser vidare att intresset för social hållbarhet har ökat de senaste 3–4 åren vilket han tror är på grund av att trygghetsfrågor värderas högre.

“Det blir allt viktigare med trygghetsfrågor, man ser ju att det händer ju väldigt mycket jobbiga saker i samhället.” (Yazdi)

Det ökade fokuset på trygghetsaspekten har enligt Yazdi resulterat i ett större intresse för social hållbarhet och att hitta verktyg som främjar det. Yazdi anser vidare att det ökade fokuset på hållbarhetsredovisning har bidragit till det ökade fokuset på social hållbarhet.

Rikshem arbetar med väsentlighetsanalyser där intressenter får vara delaktiga och påverka vad som anses vara viktigt i utvecklingen kring företagets hållbarhetsarbete. Yazdi menar att det är viktigt för Rikshem att ta deras intressenters synpunkter i beaktning för att styra hur företaget ska utvecklas. Senare görs en rankning där intressenternas och ledningsgruppen intressen vägs samman för att skapa gemensamma mål samt fokusbilder. Yazdi betonar dessutom vikten av att inte upprepa de misstag som gjordes under miljonprogrammet, där det byggdes utan tanke på betydelsen av utformningen på byggnaderna. Fortsatt menar Yazdi att det idag anses viktigt att hindra att barriärer byggs mellan områden och istället skapa ett större flöde av människor för att göra gatorna tryggare. Dock påpekas att sådant typ av arbete inte sker per automatik, utan kräver mycket arbete med fokus på långsiktighet. Andra exempel på Rikshems sociala hållbarhetsengagemang är att företaget arbetar med ungdomar genom att erbjuda läxhjälp och stödja lokala idrottsföreningar.

5.2.2 Markanvisningar

Viktigt att betona är att Yazdis huvudsakliga arbetsuppgifter inte involverar markanvisningar på detaljnivå, utan endast ett övergripande sådant. Av den anledningen valde Yazdi att svara i mer generell form. I intervjun framgår att markanvisningar är av intresse då de främst bidrar till att öka Rikshems bostadsportfölj. Rikshem vill fortsätta växa och ser på sikt Älvstaden som

ett attraktivt område. Dock menar Yazdi att det är viktigt att försöka skapa ett så homogent hållbarhetsengagemang som möjligt bland bostadspportföljerna, varför attraktiva och mindre attraktiva områden är av intresse. Gällande delområdet Frihamnen anses området vara av det mer attraktiva slaget, där de andra byggherrarna och det samspel som finns anses vara en tillgång.

Yazdi menar att markanvisningar är en utdragen process där många detaljer samt aktörer ska samspela. Vidare betonas kommunens roll som avgörande för huruvida markanvisningsprocessen är lättarbetad eller inte, där Yazdi menar att det processen ofta blir ett mellanting. En konsekvens av att arbeta med markanvisningar är att de är mycket resurskrävande, vilket gör att resultat märks först långt in i processen. Yazdi berättar vidare att ansökningar sker till många projekt, vilket förhoppningsvis skapar möjligheter i något av dem.

5.3 Botrygg AB

Respondenten på Botrygg har valt att vara anonym gällande både namn och befattning.

5.3.1 Social hållbarhet

Enligt Botrygg är ett motiv för social hållbarhet inom stadsutveckling att hitta modeller och hyror som inte bara höginkomsttagare kan efterfråga. Vidare påstås att det inte går att bygga ett samhälle som inte fokuserar på social hållbarhet och betonar därför vikten av att samtliga aktörer inom branschen måste bidra. Botrygg arbetar med social hållbarhet genom att erbjuda ett antal olika modeller för boende, samt låga hyror i nyproduktion och låga hyreshöjningar. Företaget bygger även trygghetsboende och använder sig av statliga subventioner för att fortsätta hålla låga hyresnivåer. På frågan vilken typ av arbete som Botrygg upplever ger störst effekt för samhället ges svaret statliga regleringar, då de bidrar till ökade byggvolymerna för hyresrätter som senare kan generera lägre hyror.

Ett flertal utmaningar anges gällande arbete med social hållbarhet, där det främsta som betonas är att tjänstemän och politiker många gånger inte förstår vad Botrygg vill göra inom bostadsmarknaden, där en lösning som anges är mer tydlighet i politiska skrivningar. Vidare diskuteras att svaga politiska partier skapar osäkerhet och oro vid beslut. Botrygg menar istället att de politiska besluten måste bli tydligare och framförallt långsiktiga för att skapa ökad säkerhet.

5.3.2 Markanvisningar

Som svar på frågan varför Botrygg har ansökt om markanvisningar inom projektet Älvstaden angavs att det var för att få möjligheten att prova nya modeller.

“Vi vill värna om hyresrätten genom att prova nya modeller och se effekten. Vi vill bidra till att förändra marknaden.” (Botrygg)

Vidare anses även att en markanvisning inom projektet Älvstaden är viktig ur en strategisk synvinkel för Botrygg. Markanvisningar påstås vara ett bra verktyg då deras krav är tydliga och lika för alla. Botrygg upplever inte att det har varit svårt att möta de krav som ställts då de redan har en egen byggverksamhet och långsiktig förvaltning, något som i sin tur är en bidragande faktor till att de kan bedriva sin verksamhet utan några större förändringar. Dock går det inte att bortse från att kraven fortfarande upplevs som tuffa att uppfylla. Samarbetet med Älvstranden upplevs dock inte alltid fungera fullt ut då Älvstranden tar på sig uppgifter de själva inte tidigare har erfarenhet av, vilket inte alltid är det bästa för konsortiet. Organisatoriskt har en del av företaget behövts ändras, för att exempelvis ha möjlighet att bemanna och delta i alla temagrupper i projektet Älvstaden. Något som har ansetts som tidskrävande. Botrygg anser att det inte finns några ytterligare utmaningar i att delta i projektet Älvstaden, förutom att det kostar företaget mycket pengar samtidigt som resultatet måste vara transparent och korrekt.

5.4 Göteborgs Stads Parkering AB

På Parkeringsbolaget intervjuades Mia Söderberg som är stadsutvecklare och hållbarhetsstrateg inom bolaget och arbetar därför med social hållbarhet på daglig basis.

5.4.1 Social hållbarhet

På frågan varför Parkeringsbolaget engagerar sig i social hållbarhet svarade Söderberg att bolaget fått ett uppdrag av Göteborgs Stad där de ska utveckla en hållbar och attraktiv stad, vilket vidare går i led med Parkeringsbolagets affärsidé. Söderberg anser vidare att social hållbarhet behöver definieras för varje specifik situation. Bolaget kan inte implementera samma strategi på samtliga platser, utan strategierna måste anpassas efter de olika projekten, något som Parkeringsbolaget arbetar med dagligen. Att anpassa strategierna benämns som den största utmaningen med att uppnå social hållbarhet och är enligt Söderberg en komplex fråga. Betonas görs även att samarbete mellan de olika aktörerna i branschen är en avgörande faktor, då ingen part kan involvera sig i social hållbarhet ensam. Söderberg upplever att intresset för social

hållbarhet har ökat under de fem senaste åren och att fler aktörer tar arbetet mer på allvar jämfört med tidigare. Hon anser vidare att intresset har ökat då företag i större utsträckning tar ansvar och ställning tidigt i stadsutvecklingsprocessen. Dessutom menar Söderberg att företag idag ser social hållbarhet som en konkurrensfördel.

“Jag tror de [företag] tänker annorlunda idag. Att de ser det mer som en konkurrensfördel och att det måste få lov att kosta. De som inte hänger på hamnar efter.” (Söderberg)

Enligt Söderberg är det tydligt hur Parkeringsbolaget arbetar med social hållbarhet, men det är viktigt att betona att bolaget arbetar med just parkering och därigenom bemöter den sociala hållbarhetsaspekten annorlunda i jämförelse med de andra byggherrarna inom projektet Älvstaden. Parkeringsbolaget arbetar mycket med tillgänglighets- och trygghetsaspekter. Bolaget ställer vidare höga krav på leverantörer som ska visa social hänsyn och följa tydliga riktlinjer.

5.4.2 Markanvisningar

Gällande frågor kring markanvisningar är det viktigt att betona att Söderberg inte har varit delaktig i arbetet kring markanvisningar inom projektet Älvstaden. Dock har hon arbetat med markanvisningar tidigare och hade förhållandevis god insikt i ämnet och valde därför att svara på frågorna i största möjliga mån.

Söderberg anser att markanvisningar och den policy som infördes i Göteborg år 2014 är ett mycket bra verktyg för att främja social hållbarhet och att Göteborg är ett föregångsprojekt i frågan. Dock upplever Söderberg att policyn behöver bli mer tydlig, samtidigt som det är viktigt att den sociala dimensionen formas efter varje unik situation och markanvisning. Söderberg menar vidare att både organisatoriska och ekonomiska utmaningar uppstår till följd av de krav som ställs. Mångas uppfattning är därför att helheten av projekt Älvstaden inte är helt färdigtänkt, då ambitionsnivån och kraven är höga men helheten och hur de olika aktörerna ska gå tillväga är desto svårare att få ihop. Dock påpekas att företag måste vara medvetna om att de krav som ställs gällande social hållbarhet har kommit för att stanna. Slutligen diskuteras att eftersom Parkeringsbolaget är ett kommunalt bolag måste de följa med i den utveckling som råder i samhället. Då Göteborg är en hållbar och attraktiv stad där det händer mycket kan utvecklingen och de krav som ställs vid markanvisningar främja innovativa lösningar.

5.5 Älvstranden Utveckling AB

Från Älvstranden Utveckling AB har Kristian Käll, processledare för social hållbarhet, intervjuats. Käll arbetar dagligen med social hållbarhet och är bland annat verksam i utvecklingen av markanvisningar för projektet Älvstaden. Vidare arbetar Käll med samarbetet mellan olika byggaktörer och stadens representanter i de konsortier som finns inom projektet Älvstaden, där Käll bidrar med sin sakkompetens inom den sociala dimensionen utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

5.5.1 Social hållbarhet

Käll anser att engagemanget i social hållbarhet inom stadsutveckling är en del av en nationell rörelse, som växt fram på den svenska agendan de senaste åren. Fortsättningsvis diskuterades att Göteborg har en tydlig politisk social agenda, vilket sätter externt tryck på aktörer gällande social hållbarhet. Vidare påpekas dock att frågorna egentligen funnits inom stadsutvecklingssammanhang under en längre tid men att de först sedan 5–6 år tillbaka börjat definieras som sociala hållbarhetsfrågor i större utsträckning. Käll betonar även att det ökade intresset ser olika ut i branschen beroende på plats och stadsutvecklingsprojekt och menar vidare att Göteborg i samband med Älvstaden ligger i framkant i frågan. Under intervjun berättar Käll om uppståndelsen som inträffat till följd av Älvstrandens arbete mot förverkligandet av Vision Älvstaden, där många inom branschen kontaktat bolaget i syfte att få en tydligare inblick i projektet. Ämnet har till och med diskuterats på riksdagsnivå, vilket skapat stort fokus på branschen. Vidare beskriver Käll att det finns både negativa och positiva inställningar till projektet Älvstaden, men påpekar vikten av att skapa diskussioner kring ämnet för att kunna förbättra förutsättningarna för främjandet av social hållbarhet.

Käll anser att Älvstranden genom projektet Älvstaden har tagit fram strukturella incitament för att skapa mindre kostsamma boenden och motverka segregationen i staden, något som ofta saknas i statliga strukturella incitament. Följaktligen finns det verktyg för företag att engagera sig i social hållbarhet inom stadsutveckling, vilket ökar motivationen till att engagera sig. Vidare betonar Käll vikten av incitamenten då Sverige har de näst högst byggkostnaderna i Europa. Fortsatt diskuteras kompetensen i social hållbarhet inom stadsutveckling, där Käll menar att få byggutvecklare besitter den typen av kompetens.

“Sen så är det ju såhär att det är ju inte jättemånga byggutvecklare som har kompetensförsörjning och att man har en strateg för social hållbarhet, men det finns några som börjar få fram det [sociala hållbarhetsstrategier] och blir mer intresserade. Jag tror att det har att göra med, i alla fall i Göteborg, att Älvstranden har så tydligt visat att man ska kunna leverera social hållbarhet i sina projekt för att kunna vara en samarbetspartner med oss.” (Käll)

Älvstranden agerar som en katalysator mellan den politiska ambitionen i staden och marknadens drivkraft, där bolaget har som mål att minska det glapp som existerar mellan vad politiken vill göra och vad marknaden kan göra. Älvstranden försöker i glappet skapa en affär för den hållbara staden och för social hållbarhet. Käll menar att vad som inkluderas i begreppet social hållbarhet är av betydelse. Då ingen etablerad definition existerar utgår Älvstranden mycket från Vision Älvstaden och fullmäktiges budget, vilken påverkas av mandataktuell politik.

5.5.2 Markanvisningar

Enligt Käll är det ett bra läge att genomföra projektet Älvstaden då det är en stark social agenda i Göteborg, det finns intresse i sociala hållbarhetsfrågor, det är högkonjunktur samt att det finns en hävstångseffekt i samverkan med näringslivet. Faktorerna tros motivera företag att engagera sig i social hållbarhet där markanvisningar, enligt Käll, är ett utmärkt verktyg för att skapa innovation och konkurrens vid stadsutveckling. Delområdet Frihamnen är en testarena där skarpa krav har ställts. Trots det har byggherrar accepterat markanvisningen, vilket Käll tror fortsatt kommer motivera företag att utveckla tillvägagångssätt att främja social hållbarhet och motverka segregationen i Göteborg. De krav som ställts vid markanvisningen har bland annat gällt låga hyresnivåer, vilket direkt skapar ett dilemma gällande social hållbarhet och ekonomisk vinst. Under intervjun diskuterades vidare svårigheten i att ställa krav, där krav på lägenhetsstorlekar tas upp som exempel. Käll beskriver att det i dagsläget framförallt finns en marknadsefterfrågan på mindre lägenheter, vilket hämmar tillgången till större bostäder för exempelvis barnfamiljer. Dock finns det juridiska restriktioner i form av full konkurrensfrihet som hittills hindrat genomförandet av kravet. Oavsett vilka krav som ställs upplever Käll att Älvstranden inte behöver erbjuda mer eller förändra markanvisningar för att attrahera företag att ansöka. Vid upprättandet av markanvisningen Frihamnen fanns osäkerhet kring hur byggaktörer skulle reagera. Käll berättar dock att närmare 70 olika aktörer ansökte om markanvisningen. Trots det anser Käll att företag värderar ekonomisk vinst som den viktigaste aspekten vid markanvisningar. Samtidigt poängteras att markanvisningar med höga sociala

hållbarhetskrav motiverar företag med den typ av kompetens och främjar efterfrågan på nya bostadslösningar.

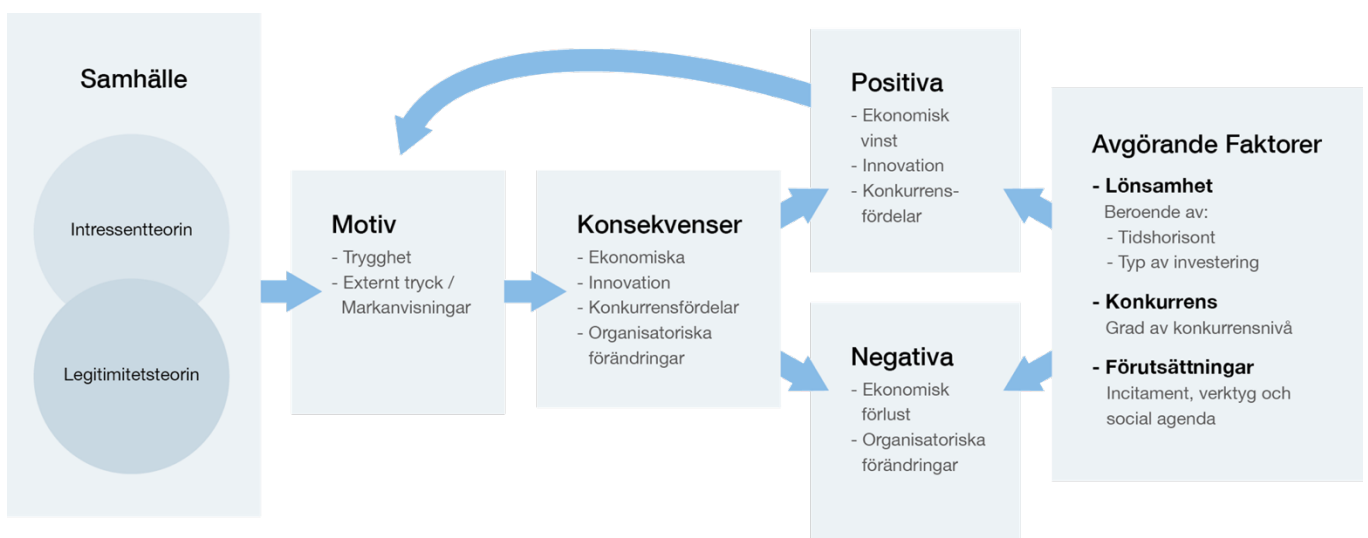
Gällande den övergripande markanvisningspolicyn anser Käll att den behöver bli tydligare, men menar även att det vid varje markanvisning görs en analys och kontextuell bedömning, som sedan formar de krav som specifikt ställs vid markanvisningen i fråga. Vid urvalsprocessen är olika faktorer av varierande vikt beroende på vilken markanvisning det gäller, vilka således attraherar olika typer av byggherrar. Vad som anses positivt med den generella policyn är att den innehåller en social klausul, vilket innebär att socialt ansvarstagande ska räknas i byggprocessen. Käll är dock noga med att betona de nackdelar som kan uppstå på grund av kraven. Han menar att genom att ställa krav finns det alltid en risk att aktörerna endast lever upp till de specifika kraven, där ytterligare strävan mot högre mål gällande hållbarhetsambitioner upplevs som ointressanta. Påpekas gör även vikten av respekt för aktörernas roller och motiv inom markanvisningen. Käll menar att en konflikt kan uppstå då byggaktörerna strävar efter att gå med vinst samtidigt som ett visst antal sociala hållbarhetsdimensioner måste uppnås. På kort sikt är det en större utmaning att lösa konflikten medan ett långsiktigt perspektiv nästan alltid ger incitament för en kombination av ekonomisk vinst och en samhällsaffär för byggaktören. Dock anser Käll att vinsten är svårberäknad även på lång sikt, vilket följaktligen innebär att en privat aktör sällan vill utsätta sig för den risken. Påpekas gör vidare att en balans ska finnas mellan den ekonomiska och sociala aspekten, där de två perspektiven ska vara jämbördiga för bäst resultat. Käll menar att balansen är uppnåelig och exemplifierar det genom att nämna de låga hyresnivåerna i delområdet Frihamnen, där byggherrar accepterat lägre kortsiktig vinst för att kunna generera lägre hyresnivåer och därigenom motverka segregationen.

6. Analys

I följande kapitel analyseras det resultat som redovisas i empirin med utgångspunkt i den teoretiska referensramen. Analysen grundas i analysmodellen, vilken presenteras i sammanställningen av den teoretiska referensramen. Då modellen utgår ifrån *motiv* och *konsekvenser* har empirin analyserat utifrån det och kapitlet följer således samma struktur.

6.1 Sammanställning av analysmodell

Nedan visas resultatet i förhållande till den egengjorda analysmodell där samtliga *motiv*, *konsekvenser* och *avgörande faktorer* presenteras. Författarna anser att de viktigaste motiven som hittas till varför byggherrar engagerar sig i social hållbarhet är strävan efter att skapa en tydlig definition av det sociala hållbarhetsbegreppet, trygghetsaspekten samt externt tryck som bland annat kan vara markanvisningar. Fortsatt har både positiva och negativa konsekvenser påträffats som följd av socialt hållbarhetsengagemang. De positiva konsekvenserna anses vara en möjlig ekonomisk vinst, innovation samt konkurrensfördelar medan de negativa består av en möjlig ekonomisk förlust och eventuella organisatoriska förändringar byggherrarna har behövt göra. Utfallet av konsekvenserna beror på ett visst antal avgörande faktorer. En faktor är lönsamhet, vilken är beroende av den sociala investeringens tidshorisont samt typ av investering. En ytterligare faktor är konkurrens där grad av konkurrensnivå har belysts som viktig. Den sista avgörande faktorn som hittats är de förutsättningar som skapas av Älvstranden genom incitament, verktyg och Göteborgs stads redan socialt starka agenda.



Figur 5: Egengjord analysmodell, sammanställning

6.2 Motiv

Samtliga aktörer som intervjuats, bortsett från Botrygg, anser att intresset för social hållbarhet har ökat under de senaste åren. När intresset började öka skiljer sig aningen åt, men alla respondenter är överens om att det inte sträcker sig längre tillbaka än 15 år, där några anger att intresset framför allt har ökat under de senaste fem åren. Att samtliga aktörer i större grad engagerar sig i social hållbarhet och dessutom anger att intresset har ökat kan förklaras genom Suchmans (1995) teori om att det finns ett *socialt kontrakt* mellan samhället och organisationer inom samma bransch, vilket gör att organisationerna anpassar sig efter de kulturella normer och värderingar som finns inom branschen. Islam och Deegan (2008) påstår att det är samhället som bestämmer vad som uppfattas som legitimt. Det kan kopplas till varför byggherrar engagerar sig i social hållbarhet då det blivit ett aktuellt ämne de senaste åren. Freeman (1984) menar vidare att företag influeras av andra aktörer och dess värderingar, moral, etik och agerande inom branschen. Av den anledningen bör det ha skett en förändring gällande kulturella normer och värderingar i stadsutvecklingsbranschen där aktörer påverkat varandra att engagera sig i social hållbarhet. Något som kan kopplas till det första steget i analysmodellen (se figur 5).

Ett ämne som uppkom under intervjuerna med respondenterna är att det är svårt att finna en tydlig definition för social hållbarhet samt att socialt hållbarhetsengagemang är svårsmätbart. Något som inte tas upp i den teoretiska referensramen men som författarna ändå upplevde var av stor vikt för uppsatsen analys och för att kunna svara på frågeställningen. Hulterström påpekar att Framtiden i dagsläget försöker lära sig mer om den sociala dimensionen då den anses vara svår att mäta. Även Söderberg (Parkeringsbolaget) anser att social hållbarhet är svårsmätbart och komplext och menar vidare att den största utmaningen med social hållbarhet är att definiera vad det är. Vidare betonas vikten av att definitionen bör anpassas efter varje unik situation. Yazdi anser också att social hållbarhet är svårsmätbart, men menar istället att det skapar en motivation för Rikshem att engagera sig socialt hållbart, då det kan skapa ett referensvärde som sedan går att följa upp. Både Hulterström (Framtiden) och Käll (Älvstranden) bedömer att problematiken kring social hållbarhet har existerat under en längre period, men att det först nu benämns som sociala hållbarhetsfrågor. Hulterström betonar dock att det än idag är svårt att få uppmärksamhet och medhåll för samhällsnyttan. Käll berättar att ingen etablerad definition finns och således utgår Älvstranden från Vision Älvstaden, vilket Hulterström upplever ger bra riktlinjer för Framtiden. Gällande Göteborgs Stads policy anser Käll och Söderberg att den behöver bli tydligare, vilket kan förklaras genom att det sociala hållbarhetsbegreppet är svårdefinierat.

Gemensamma motiv till engagemang i social hållbarhet har hittats i trygghetsfrågan, där samtliga byggherrar arbetar för att skapa tryggare stadsmiljöer (se *motiv* figur 5). Yazdi (Rikshem) och Hulterström (Framtiden) menar dessutom att intresset för social hållbarhet delvis har ökat på grund av att samhället upplevs som mindre tryggt. Deegan och Unerman (2011) anser att företag vill anpassa sig till samhällets förväntningar. Sammanfattningsvis går det att tolka som att trygghetsfrågan har fått större betydelse i samhället, vilket har lett till att byggherrarna anpassat sig för att möta samhällets förväntningar. Något som går i linje med Dempsey et al. (2011) som menar att en känsla av trygghet är en förutsättning för att ett samhälle ska bli socialt hållbart. Vidare ser samtliga byggherrar människor inom ett område, både de boende och de människor som rör sig i området, som sina intressenter då de alla påverkas av byggherrarna, vilket är Freemans (1984) definition av en intressent. Intressentteorin fokuserar på de förväntningar som finns hos olika grupper i samhället medan legitimitetsteorin handlar om ett samhälles förväntningar på ett företag (Deegan & Unerman, 2011). Således kan trygghetsfrågan analyseras genom båda teorierna då både människorna inom ett visst område bildar en viktig grupp intressenter, samtidigt som samhällets förväntningar som helhet är att betrakta som viktiga. Ytterligare en förklaring till varför byggherrarna tar hänsyn till trygghetsfrågan kan bland annat förklaras genom Egels (2003), som menar att företag genom att inkludera intressenter kan få ett förbättrat varumärke. Det förbättrade varumärket leder fortsättningsvis till ett ökat förtroende för företaget, vilket följaktligen skapar långsiktig lönsamhet. Zelditch & Walker (2003) anser vidare att ett företag är legitimt om det följer det normativa mönster som finns i branschen. Då samtliga byggherrar belyste trygghetsaspekten kan det ses som en väsentlig norm inom konsortiet, vilken således är viktig att följa för att upprätthålla legitimitet, tillfredsställa dess intressenter och anpassa sig till övriga aktörer inom branschen.

En annan gemensam faktor som upptäcktes var samarbetet inom konsortiet för delområdet Frihamnen, där samtliga byggherrar diskuterar aktörernas roller och dess samarbete. Hulterström menar att den höga ambitionsnivå som finns inom konsortiet motiverar Framtiden att främja social hållbarhet medan Söderberg (Parkeringsbolaget) anser att tillvägagångssättet för att nå den höga ambitionsnivån inte alltid är färdigställd. Dock anser Söderberg att samarbetet mellan aktörerna i stadsutvecklingsbranschen är en avgörande faktor för främjandet av social hållbarhet då ingen part kan bära ansvaret ensam. Även Botrygg betonar vikten av att samtliga aktörer måste bidra, där Käll (Älvstranden) förtydligar att respekten för aktörernas

roller och motiv inom konsortiet måste beaktas för att främja social hållbarhet. Yazdi betraktar samspelet mellan byggherrarna som en tillgång för Rikshem, vilket går i led med Barnett & Salomon (2012), som menar att sociala utgifter leder till förbättrade intressentrelationer. Något som kan förklara byggherrarnas intresse för markanvisningen Frihamnen som innebär sociala utgifter för byggherrarna. Förbättrade intressentrelationer leder till marknadsmöjligheter och prispremier, vilka slutligen resulterar i ett högre finansiellt resultat (ibid). Samtliga aktörer kan enligt Freeman (1984) betrakta varandra som intressenter, vilket vidare innebär att de har ett ömsesidigt beroendeförhållande till varandra. Genom ett ökat fokus på social hållbarhet följer, enligt Jones (1995), även ett förbättrat förhållande med intressenter. Dock menar Jones (1995), till skillnad från Barnett & Salomon (2012), att den förbättrade intressentrelationen kan generera minskade transaktionskostnader. En ensam aktör behöver således inte bära alla kostnader själv utan de delas inom konsortiet. Oavsett om de förbättrade intressentrelationerna leder till prispremier, marknadsmöjligheter eller minskade transaktionskostnader, genererar det ekonomiska fördelar och kan således förklara byggherrarnas intresse för markanvisningen Frihamnen.

Barnett & Salomon (2012) menar att intressenters *inflytande* kan användas för att exploatera kunskap samtidigt som engagemang i social hållbarhet är den mest effektiva funktionen för att främja och utveckla intressentrelationer. Det går i led med bland annat Yazdi som berättar att Rikshem utför väsentlighetsanalyser där företagets samtliga intressenter påverkar och tycker till angående Rikshems hållbarhetsarbete. Rikshem kan därigenom exploatera kunskap från sina intressenter. Dock hävdar Yazdi att motivationen till social hållbarhet har ökat då Rikshems ägare i större utsträckning är intresserade av frågan. Således är, enligt Freemans (1984) definition av intressenter, både de interna och externa intressenterna till Rikshem viktiga att ta hänsyn till vid arbete med social hållbarhet. En ytterligare motivationsfaktor till socialt hållbarhetsengagemang är enligt Yazdi och Hultström antalet hyresgäster, vilket också kan anses vara en intressent. De båda har ett stort antal hyresgäster, varför många individer följaktligen påverkas av Framtiden och Rikshem. Motivet går att tolka genom Bansal & Roth (2000), vilka påstår att företag engagerar sig i hållbarhet eftersom de anser att det är rätt sak att göra. Motivationen går även att betrakta som en moralisk skyldighet och kan förklaras av Egels (2003) påstående om att moraliska skyldigheter är en anledning till varför företag tar hänsyn till sina intressenter. Weber (1958) menar att stora aktörer i en bransch kan få mindre aktörer inom samma bransch att tro att deras agerande skapar legitimitet. Det kan appliceras på Älvstranden som är en stor aktör inom branschen, vilket går att se då Älvstranden fått stor

uppståndelse i arbetet mot förverkligandet av Vision Älvstaden. Något som i sin tur har lett till att projektet har diskuterats i både media och politiken. Käll (Älvstranden) anser dessutom att Göteborg har en tydlig politisk social agenda, vilket sätter ett externt tryck på aktörer att agera socialt hållbart (se *avgörande faktorer* figur 5).

Fortsatt menar Weber (1978) att legitimitet skapas genom att företag anpassar sig till externt tryck (se *motiv* figur 5), för att sedan reagera på det externa trycket genom hur företaget har agerat historiskt sett eller hur företaget anpassar sig till de regleringar som finns i samhället. Det går i led med vad både Söderberg och Hultström diskuterade under respektive intervjuer, där både Parkeringsbolaget och Framtiden är allmännyttiga och därför har ett visst antal styrdokument och mål med krav på social hållbarhet att följa, vilket är den främsta anledningen till att bolagen engagerar sig i social hållbarhet. Dock anser Hultström att Framtiden historiskt sett har arbetat med sociala hållbarhetsfrågor och att det därför faller sig naturlig för bolaget att engagera sig i social hållbarhet, vilket överensstämmer med Webers (1978) förklaring av hur företag reagerar på externt tryck. Rikshem och Botrygg är till skillnad från Framtiden och Parkeringsbolaget byggherrar som inte är kommunalt ägda och har således inte fått i uppgift av Göteborgs Stad att engagera sig socialt hållbart. Istället anger Yazdi att bland annat lagkravet på hållbarhetsredovisning har motiverat Rikshem, vilket också går att betrakta som ett externt tryck. Botrygg belyser vikten av externt tryck vid främjande av social hållbarhet och anser att statliga regleringar ger störst positiv effekt för samhället.

Campbell (2007) anser att företag inte vill överträda de regleringar som staten har gällande hållbarhet, vilket vidare går i led med legitimitetsteorin och Deegans (2002) uttalande om att företag inte har en given plats i samhället förrän de anses som legitima av intressenter. Det kan vara både konkurrenter inom branschen och det faktum att byggherrarna som ansöker om markanvisningar inom projektet Älvstaden vill verka legitima gentemot Älvstranden, då det är de som är ansvariga för urvalsprocessen kring markanvisningar. Weber (1958) påstår att maktutövandet är beroende av att de underordnade har ett starkt förtroende för de regleringar som implementeras av maktutövaren, vilket i det här fallet kan anses vara Älvstranden. Ett exempel är det fortsatt höga tryck på att erhålla markanvisningar inom projektet Älvstaden trots de skärpta regleringarna gällande social hållbarhet som måste uppfyllas av byggherrarna (se *motiv* figur 5). Det går även att förklara genom Suchmans (1995) påstående om att organisationer ses som legitima då deras aktiviteter stämmer överens med de sociala system

och värderingar som finns i samhället, där Göteborg som tidigare nämnts har en tydlig social agenda.

Älvstranden har enligt Käll utvecklat strukturella incitament och verktyg (se *avgörande faktorer* figur 5), vilket motiverar byggherrar att engagera sig i social hållbarhet för att bland annat motverka segregationen i Göteborg. Käll menar fortsatt att markanvisningar är ett effektivt verktyg för att skapa innovation vid stadsutveckling (se *motiv* figur 5). Egels (2003) anger innovation som en förklaring till varför företag beaktar sina intresser och menar vidare att innovation slutligen leder till långsiktig lönsamhet. Något som stämmer överens med respondenten Botrygg, som uppger att företaget ansökt om markanvisningen för delområdet Frihamnen för att testa nya modeller och uppleva dess effekter. Frihamnen ses som en testarena, vilket Käll (Älvstranden) menar motiverar företag att utveckla tillvägagångssätt som främjar social hållbarhet. Något som går hand i hand med Egels (2003) teori gällande innovation och kan förklara byggherrars intresse för markanvisningar med krav på social hållbarhet.

6.3 Konsekvenser

Samtliga respondenter menar att ett dilemma uppstår mellan socialt hållbarhetsengagemang och ekonomisk vinst, vilket överensstämmer med tidigare forskning där Friedman (1970) menar att korrelationen mellan social hållbarhet och ekonomisk vinst är negativ (se *negativa* figur 5). Dilemmat uttrycks främst i samband med att utveckla bostäder av hög kvalitet till en låg hyra. Käll uppger att Sverige har de näst högsta byggnadskostnaderna i Europa, vilket således gör det viktigt för Älvstranden att skapa incitament som möjliggör att skapa mindre kostsamma boenden. Enligt Boverket (2010) är det viktigt att det finns ett varierat antal boendeformer för att skapa social hållbarhet inom stadsutveckling. Vidare menar Yiftachel och Hedgcock (1993) att en social mix och balans är väsentligt vid stadsutveckling, vilket kan förklara Älvstrandens strävan efter att utveckla incitament som främjar mindre kostsamma boendeformer. Dock har byggherrarna uppgett att de trots incitamenten har svårt att främja ekonomisk hållbarhet. Hultström (Framtiden) menar att ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att skapa social hållbarhet (se *avgörande faktorer* figur 5). Det instämmer även Yazdi (Rikshem) i, då han berättar att ägare kräver avkastning oavsett samhällsnyttans vinst. Även Söderberg (Parkeringsbolaget) och Botrygg betonar problematiken och nämner att en stor utmaning att delta i projektet Älvstaden är att det är kostsamt.

Samtliga byggherrar som vunnit markanvisningen för Frihamnen har accepterat Älvstrandens krav gällande lägre hyror, vilket i sin tur kommer generera ett lägre ekonomiskt resultat än om kravet inte existerade. Dock räknar byggherrarna med att investeringen kommer generera en lönsamhet på långt sikt vilket går i led med Egels (2003) teori och motbevisar Friedmans (1970) argument. Även Barnett & Salomon (2012) har diskuterat dilemmat och menar att investeringar i socialt ansvarstagande sällan blir lönsamma på kort sikt (se *avgörande faktorer* figur 5). Något att ha i åtanke är att investeringar i stadsutvecklingsbranschen ofta har en lång livslängd. Både Hulterström och Yazdi menar att utgifterna för socialt hållbarhetsengagemang kan generera tryggare och mer attraktiva områden, vilket på lång sikt ökar Framtidens och Rikshems fastighetsvärde och gör att samhällsnyttan väger upp den ekonomiska förlusten (se *positiva* figur 5).

Enligt Barnett & Salomon (2012) är företag själva avgörande om en social investering blir lönsam. Samtliga byggherrar upplever att de har kompetens och erfarenhet gällande social hållbarhet. Något som kan förklara varför de ansökt om markanvisningen för Frihamnen, då de anser att de kan hantera dilemmat som uppstår och följaktligen kan generera en ekonomisk vinst. Käll (Älvstranden) anser att företag ansöker om markanvisningar främst för att generera ekonomisk vinst men upplever samtidigt att byggherrar med kompetens gällande social hållbarhet ansöker om markanvisningar med krav på social hållbarhet i större utsträckning än byggherrar utan den typen av kompetens. Fortsatt menar Käll att det på kort sikt finns en risk att engagera sig i social hållbarhet, men att det på lång sikt i princip alltid finns incitament att lösa dilemmat mellan social hållbarhet och ekonomisk vinst. Dock utsätter sig en privat aktör sällan för den typen av risk. Hävdas gör även att de aktörer som vunnit markanvisningen för Frihamnen, och därmed accepterat en lägre kortsiktig vinst för att generera lägre hyresnivåer, bevisar att dilemmat går att lösa.

Samtliga aktörer påstår att de har behövt göra vissa organisatoriska förändringar till följd av markanvisningen för Frihamnen, vilka många gånger kan vara kostsamma för företagen (se *negativa* figur 5). Hulterström påpekar att Framtiden har behövt koncentrera sin kunskap och utnyttja den kompetens som finns inom företaget för att möta de ökade kraven. Både Yazdi (Rikshem) och Botrygg upplever att arbetet med markanvisningar är mycket resurskrävande, där Botrygg förtydligar att de behövt göra stora organisatoriska förändringar. Något som är förenligt med tidigare forskning av McWilliams & Siegel (2001), Stubbs, Higgins & Milne (2013) och Sprinkle & Maines (2010) som påstår att den största negativa följden av

hållbarhetsengagemang är kostnaden som uppstår till följd av de organisatoriska förändringarna som krävs. Samtliga byggherrar upplever dock att de lyckats möta de krav som ställs gällande markanvisningen Frihamnen, men påpekar att utveckling har krävts för att främja nya innovativa lösningar (se *positiva* figur 5). För Framtidens del har inga stora organisatoriska förändringar behövts göras men Hultström upplever ändå att bolaget är i behov ett mer byggeffektivt system för att förbättra sitt sociala hållbarhetsengagemang. Botrygg har genom att ansöka om markanvisningar fått pröva nya bygg- och hyresmodeller. Söderberg (Parkeringsbolaget) anser att de krav som ställs vid markanvisningar kan främja innovativa lösningar i Göteborg, då det är en attraktiv och hållbar stad som ständigt utvecklas. Käll (Älvstranden) tror vidare att delområdet Frihamnen kommer fortsätta motivera byggherrar att skapa nya tillvägagångssätt som främjar social hållbarhet.

De många ansökningarna till markanvisningen för Frihamnen indikerar på att konkurrens existerar inom stadsutvecklingsbranschen (se *avgörande faktorer* figur 5). Campell (2007) menar att måttliga konkurrensnivåer ökar sannolikheten att företag tar socialt ansvar, vilket går att se i projektet Älvstaden då socialt ansvar tydligt implementerats. I och med den befintliga konkurrensen kan det antas att innovation krävs för att vara framstående på marknaden, vilket går att se genom de byggherrar som vunnit markanvisningen för Frihamnen där samtliga aktörer har utvecklat nya modeller och tillvägagångssätt för att främja social hållbarhet. Enligt Söderberg (Parkeringsbolaget) ses social hållbarhet idag som en konkurrensfördel istället för en kostnad. Hon menar vidare att bristande engagemang i social hållbarhet leder till att företag går miste om konkurrensfördelar i branschen. Påståendet stämmer med Stubbs, Higgins & Milne (2013), som bland annat menar att konkurrensfördelar motiverar företag att engagera sig i hållbarhet. Något som går att betrakta som en positiv konsekvens av markanvisningar vilken följaktligen genererar ett motiv till engagemang i social hållbarhet (se *positiva* figur 5).

7. Diskussion, slutsatser och förslag till framtida forskning

Följande kapitel ämnar diskutera uppsatsens analys samt ifrågasätta och ta ställning till de slutsatser som dragits från det empiriska materialet. Vidare syftar kapitlet till att knyta samman studiens resultat och syfte samt besvara uppsatsens frågeställning kring vilka de bakomliggande motiven är till socialt hållbarhetsengagemang för byggherrar inom stadsutvecklingsbranschen. Slutligen ges förslag till framtida forskning.

7.1 Diskussion och slutsatser

Något som konstaterats vara ett motiv till att byggherrarna intresserar sig för social hållbarhet är att samhället upplevs som mindre tryggt. Det leder till att byggherrarna behöver engagera sig i social hållbarhet för att göra deras verksamma stadsområden tryggare och därigenom kunna tillfredsställa sina intressenter. Vidare menas att den minskade tryggheten i samhället är ett externt tryck, vilket byggherrarna anpassat sig efter för att uppfattas som legitima. Vad som kan ifrågasättas är huruvida byggherrarna endast engagerar sig för att uppfattas som legitima gentemot intressenter eller om det dessutom finns en önskan att förbättra samhället. Gällande Framtiden och Parkeringsbolaget är det viktigt att betona de uppdrag bolagen fått av Göteborgs Stad, vilka kräver socialt hållbarhetsengagemang, och till viss del kan förklara bolagens motiv till engagemang.

Älvstrandens krav betraktas som ett ytterligare externt tryck som påverkar stadsutvecklingsbranschen i Göteborg, där samtliga respondenter anser att markanvisningar fungerar som ett verktyg som skapar incitament och motiv för byggherrar att engagera sig i social hållbarhet. Författarna anser att en förklaring till varför markanvisningar fungerar som ett verktyg är för att de definierar vad social hållbarhet är i varje markanvisning. Markanvisningen blir således ett motiv då samtliga respondenter anser att det inte finns en tydlig definition av social hållbarhet och att det vidare hämmar socialt hållbarhetsengagemang. Författarna menar därför att de definitioner och instruktioner av social hållbarhet som följer med Älvstrandens markanvisningar är anledningen till att det är såpass högt tryck på markanvisningarna, då byggherrarna motiveras av en klar definition av social hållbarhet.

Genom analysmodellen kan det också konstateras att en del konsekvenser som uppstår till följd av socialt hållbarhetsengagemang i sin tur skapar motiv. Den mest avgörande konsekvensen av socialt hållbarhetsengagemang är den ekonomiska aspekten, där författarna konstaterar att både

negativa och positiva konsekvenser kan uppstå. Den ekonomiska och sociala aspekten skapar ofta ett dilemma för byggherrarna, där markanvisningar fungerar som ett verktyg som till viss del löser dilemmat. En avgörande faktor för huruvida utfallet blir negativt eller positivt är bland annat beroende av vilken tidshorisont byggherrarna antar, där sociala investeringar anses vara lönsamma på lång sikt, vilket i sin tur skapar en motivation för engagemang i social hållbarhet. En viktig aspekt är att stadsutvecklingsbranschen ofta innebär investeringar på lång sikt, då fastigheter vanligtvis beräknas existera under en lång tid.

En fördel som följer av markanvisningen Frihamnen är att de krav som ställts motiverat byggherrarna att bli mer innovativa. För att förtydliga uppstår innovation som följd av krav på social hållbarhet, vilket således skapar ett motiv för att engagera sig i social hållbarhet då byggherrarna är medvetna om utvecklingsmöjligheterna. Exempelvis har ett flertal respondenter uppgett att de utvecklat mer kostnadseffektiva byggmodeller. Samtidigt står Sverige inför de näst högsta byggnadskostnaderna i Europa, varför det blir ytterst relevant att utveckla modeller som främjar lägre kostnader. Författarna menar vidare att innovationen kan skapa konkurrensfördelar i stadsutvecklingsbranschen, vilket ses som en positiv konsekvens av socialt hållbarhetsengagemang. Andra konkurrensfördelar som uppstod till följd av markanvisningen för Frihamnen är storskalighet, strategisk positionering och nya samarbeten. Samtliga konkurrensfördelar anses leda till motiv för byggherrarna att engagera sig i social hållbarhet.

Även negativa konsekvenser framgår av markanvisningar, där den främsta är att markanvisningsprocessen är trög i förhållande till den bostadsbrist som råder i Göteborg. En annan negativ konsekvens är den minskade lönsamheten som följer av de skärpta kraven gällande hyresnivåer. Dock är det viktigt att poängtera att utan markanvisningen skulle byggherrarna inte erhålla någon möjlighet till lönsamhet alls. Då lönsamhet antas vara en kritisk faktor som varje företag är beroende av, går det att anta att det är en förutsättning för att kunna engagera sig i social hållbarhet.

Då 70 % av världens befolkning beräknas bo i städer innan år 2050 är det viktigt att finna motiv vilka driver företag till att engagera sig i social hållbarhet för att främja innovation som minskar segregationen, vilken beräknas öka i takt med urbaniseringen. Författarna anser att uppsatsens resultat är applicerbart på likartade projekt och kontexter i Sverige och Europa. Dessutom anses resultatet vara av värde för de auktoriteter som ska upprätta markanvisningar i städer som, likt

Göteborg, vill främja social hållbarhet. På så vis har författarna bidragit till den underteoretiserade forskningen kring social hållbarhet. Viktigt att ha i åtanke är dock att Älvstranden i internationella mått är en relativt liten aktör och att andra, större aktörer också sätter ett externt tryck på stadsutvecklingsbranschen. Det är bevisligen inte enbart Göteborg som kämpar med segregation. Dock har projektet Älvstaden fått stor uppmärksamhet i media samt blivit diskuterat på riksdagsnivå, vilket indikerar på att motiven som bevisats i uppsatsen är av värde för såväl företag som samhälle.

7.2 Förslag till framtida forskning

Uppsatsen syftar till att undersöka de bakomliggande motiven till engagemang i social hållbarhet för byggherrar inom stadsutveckling, vilket innebär att uppsatsen således inte undersökt tillvägagångssätt, processer och modeller som i praktiken främjar social hållbarhet. Samtliga respondenter har berört ämnet och angivit problematik som uppstår under genomförandefasen, varför det anses relevant att undersöka byggherrarnas tillvägagångssätt vid främjandet av social hållbarhet. Att vidare jämföra de motiv som hittats för projektet Älvstaden med andra stadsutvecklingsprojekt i Sverige kan skapa en bredare kunskap gällande de bakomliggande motiven till socialt hållbarhetsengagemang. Därigenom finns det möjlighet att bättre förstå branschen och kunna möta samt motivera marknaden till ytterligare engagemang. Slutligen finns det orsak att följa projektet Älvstadens utveckling och dess slutgiltiga resultat då författarna endast hade möjlighet att undersöka Frihamnen, vilket anses vara en testarena. Alla markanvisningar inom projektet Älvstaden kommer att utformas olika, där krav ställs för den specifika situationen. Av den anledningen är det intressant att undersöka kommande markanvisningar samt hur Frihamnen påverkat utvecklingen av dessa.

8. Källförteckning

Andersson, Roger, Bråmås, Åsa & Hogdal, Jon (2010). *Fattiga och rika - segregerad stad [Elektronisk resurs] : flyttningar och segregationens dynamik i Göteborg 1990-2006*. Göteborg: Göteborgs stad

Bansal, P. & Roth, K. 2000. WHY COMPANIES GO GREEN: A MODEL OF ECOLOGICAL RESPONSIVENESS.(Factors to ecological corporate motivation)(Critical Essay). *Academy of Management Journal*, 43(4), p.737.

Barnett, M.L. & Salomon, R.M., 2012. Does it pay to be really good? addressing the shape of the relationship between social and financial performance. *Strategic Management Journal*, 33(11), pp.1304–1320.

Botrygg, (2017). *Om Botrygg*. Tillgänglig från: <http://www.botrygg.se/om-botrygg> (Hämtad 2017-04-25).

Botrygg, (2015). *Årsredovisning och Koncernredovisning för Botrygg AB*. Linköping: Botrygg AB.

Boverket, (2015). *Större fokus på de sociala frågorna*. Tillgänglig från: <http://www.boverket.se/sv/pbl-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/hallbar-utveckling-i-oversiktsplaneringen/kommunexempel/goteborg/social-hallbarhet/> (Hämtad 2017-05-21)

Boverket, (2010) *Socialt hållbar stadsutveckling- en kunskapsöversikt*. Tillgänglig från: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/socialt-hallbar-stadsutveckling.pdf> (Hämtad 2017-04-24)

Bruzelius, L.H. & Skärvad, P-H. (2012). *Integrerad organisationslära*. Johanneshov: TPB

Bryman, Alan. Bell, Emma. 2011. *Företagsekonomiska Forskningsmetoder*. 1:3 uppl. Malmö: Liber AB

Caesar, C, Kalbro, T, Lind, H, 2012. *Bäste herren på täppan? : en ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar*, Stockholm: Finansdepartementet, Regeringskansliet : Fritze [distributör].

Campbell, J.L., 2007. Why Would Corporations Behave in Socially Responsible Ways? An Institutional Theory of Corporate Social Responsibility. *The Academy of Management Review*, 32(3), pp.946–967.

Dempsey, N., Bramley, G., Power, S. & Brown, C. 2011. The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19, 289-300.

Deegan, (2002), The legitimising effect of social and environmental disclosures – a theoretical foundation. *Accounting Auditing & Accountability Journal*, 15 (3), 282-311

Deegan, C. & Rankin, M. (1996). Do Australian companies report environmental news objectively? An analysis of environmental disclosures by firms prosecuted successfully by the environmental protection authority. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*. 9(2), 50-67.

Deegan, C., & Unerman, J. (2011). *Financial Accounting Theory*. 2nd European edition, New York: McGraw-Hill Education

Donaldson, T. & Preston, L., 1995. The stakeholder theory of the corporation: Concepts, evidenc. *Academy of Management. The Academy of Management Review*, 20(1), p.65.

Egels, Niklas, 2003. *Intressentmodellen – En värld full av missförstånd och tolkningar*.

Foote, J., Gaffney, N. & Evans, J.R., 2010. Corporate social responsibility: Implications for performance excellence. *Total Quality Management & Business Excellence*, 21(8), pp.799–812

Forbes 2017. *6 CSR trends to watch out for in 2017*. 19 januari.

<https://www.forbes.com/sites/susanmcperson/2017/01/19/6-csr-trends-to-watch-in-2017/#4551b9e1b1cc> (Hämtas 2017-04-13).

Freeman, R. Edward (1984). *Strategic management: a stakeholder approach*. Boston [Mass.]: Pitman

Friedman M. 1970. The social responsibility of business is to increase its profits. *New York Times Magazine*, 13 September, 122–126

Frihamnen, (2014). *Socialt blandat boende i Frihamnen*. Tillgänglig från: <http://frihamnen.com/testa-vaga/blandat-boende-i-frihamnen/> (Hämtad 2017-04-13)

Förvaltnings AB Framtiden, (2017a). *Våra dotterbolag*. Tillgänglig från: <http://framtiden.se/om-framtiden-koncernen/#dotterbolag-och-organisation> (Hämtad 2017-04-25)

Förvaltnings AB Framtiden, (2017b). *Vi bygger det hållbara samhället för framtiden*. Tillgänglig från: <http://framtiden.se/om-framtiden-koncernen/> (Hämtad 2017-04-25)

Förvaltnings AB Framtiden, (2015). *Årsredovisning 2015 Förvaltnings AB Framtiden*. Göteborg: Förvaltnings AB Framtiden

Globala Målen, (2015a). *Globala Målen för Hållbar Utveckling* Tillgänglig från: <http://www.globalamalen.se/om-globala-malen/> (Hämtad 2017-04-13)

Globala Målen, (2015b). *Mål 11: Hållbara städer och utveckling* Tillgänglig från: <http://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/> (Hämtad 2017-04-13)

Gray, R., Kouhy, R., & Lavers, S. (1995). Corporate social and environmental reporting: A review of the literature and a longitudinal study of UK disclosure. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 8, (2), 47–77.

Göteborgs Posten, (2015a). *Låga hyror i 15 år är inte långsiktigt hållbart*. Tillgänglig från: <http://www.gp.se/nyheter/debatt/laga-hyror-i-15-ar-ar-inte-langsiktigt-hallbart-1.63798> (Hämtad 2017-05-10)

Göteborgs Posten, (2015b). *Låga hyror i Frihamnen bara ett steg på vägen*. Tillgänglig från: <http://www.gp.se/nyheter/debatt/låga-hyror-i-frihamnen-bara-ett-steg-på-vägen-1.65653>
(Hämtad: 2017-05-10)

Göteborgs Stad, (2017). *Om kommunens organisation*. Tillgänglig från: http://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-o-politik/kommunens-organisation/om-kommunens-organisation!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8ziAwy9Ai2cDB0N_N0t3Qw8Q7wD3Py8ffydAoz0wwkpiAJKG-AAjgb6BbmhigBWYy3f/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/#htoc-0 (Hämtad 2017-05-12)

Göteborgs Stad, (2014). *Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg*. Tillgänglig från: <http://socialhallbarhet.se/wp-content/uploads/2015/01/Skillnader-i-livsvillkor-och-halsa-2014-Huvudrapport1.pdf> (Hämtad 2017-05-11)

Göteborgs Stad, (2016). *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter- Policy och regler*. Tillgänglig från: https://goteborg.se/wps/wcm/connect/76a48643-ff02-45d8-b864-5d669dac1b9b/Markanvisningspolicy_2016.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=76a48643-ff02-45d8-b864-5d669dac1b9b (Hämtad 2017-04-24)

Göteborgs Stad Fastighetskontoret, (2014). *Yttrande över Älvstranden Utveckling AB:s förslag om markanvisning för Frihamnen*.

Tillgänglig från: [http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/markanvisningLundby%20-%20Markanvisning%20i%20Frihamnen%2C%20etapp%20I--Beslut%20om%20markanvisning%20-%20yttrande%20i%20fastighetsnämnden/\\$File/Beslut%20om%20Frihamnen%20etapp%20I%20Frihamnen_27_FN141124.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/markanvisningLundby%20-%20Markanvisning%20i%20Frihamnen%2C%20etapp%20I--Beslut%20om%20markanvisning%20-%20yttrande%20i%20fastighetsnämnden/$File/Beslut%20om%20Frihamnen%20etapp%20I%20Frihamnen_27_FN141124.pdf?OpenElement) (Hämtad 2017-05-24)

Göteborgs Stads Parkering AB, (2016). *Göteborgs Stads Parkering AB Årsredovisning med Hållbarhetsredovisning 2016*. Göteborg: 2016

Göteborgs Stads Parkering AB, (2017a). *Om oss*. Tillgänglig från: <https://www.p-bolaget.goteborg.se/om-oss/> (Hämtad 2017-04-25)

Göteborgs Stads Parkering AB, (2017b). *Stadsutveckling*. Tillgänglig från: <https://www.p-bolaget.goteborg.se/om-oss/stadsutveckling/> (Hämtad 2017-04-25)

Göteborgs Stads Parkering AB, (2017c). *Parkering och mobilitet i Frihamnen*. Tillgänglig från: <https://www.p-bolaget.goteborg.se/om-oss/stadsutveckling/frihamnen/> (Hämtad 2017-05-11)

Hahn & Kühnen, 2013. Determinants of sustainability reporting: a review of results, trends, theory, and opportunities in an expanding field of research. *Journal of Cleaner Production*, 59, pp.5–21.

Islam A.H & Deegan C. 2008. Motivations for an organisation within a developing country to report social responsibility information: Evidence from Bangladesh. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 21(6), pp.850–874.

Jacobsen, D.I., Sandin, G. & Hellström, C., 2002. *Vad, hur och varför : om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*, Lund: Studentlitteratur.

Johnson, 2015. *Legitimacy Processes in organizations*. [Elektronisk] Tillgänglig från: <http://www.emeraldinsight.com.ezproxy.ub.gu.se/doi/pdfplus/10.1016/S0733-558X%2804%2922010-9> (2017-04-20)

Jones, T.M., 1995. Instrumental Stakeholder Theory: A Synthesis of Ethics and Economics. *The Academy of Management Review*, 20(2), pp.404–437.

Kitzmueller, M., Shimschak, J., 2012. Economic perspectives on corporate social responsibility, *Journal of Economic Literature* 50, 1, 51-54 (Hämtad: 2017-03-29)

Linder, M., Björkdahl, J. & Ljungberg, D., 2014. Environmental Orientation and Economic Performance: a Quasi-experimental Study of Small Swedish Firms. *Business Strategy and the Environment*, 23(5), pp.333–348.

Ljungdahl, Fredrik (1999). *Utveckling av miljöredovisning i svenska börsbolag: praxis, begrepp, orsaker*. Diss. Lund : Univ.

McKenzie, S., 2004. Social Sustainability: Towards some definitions. *Hawke Research Institute Working Paper Series*, 27.

McWilliams, A. & Siegel, D., 2001. Corporate Social Responsibility: A Theory of the Firm Perspective. *The Academy of Management Review*, 26(1), pp.117–127.

Missimer, M., 2013. The Social Dimension of Strategic Sustainable Development. , pp.Blekinge Institute of Technology Licentiate Dissertation Series, 2013.

Mousa, G.A. & Hassan. N.T. (2015). Legitimacy Theory and Environmental Practices: Short Notes, *International Journal of Business and Statistical Analysis*, vol. 2, no. 1, pp.42-53

Patel, R. & Davidson, B., 2011. *Forskningsmetodikens grunder : att planera, genomföra och rapportera en undersökning* 4., [uppdaterade] uppl., Lund: Studentlitteratur.

Patten, D.M., 1991. Exposure, legitimacy, and social disclosure. *Journal of Accounting and Public Policy*, 10(4), pp.297–308.

Post, J.E.E., Preston, L.E. & Sachs, S., 2002. Managing the extended enterprise: The new stakeholder view. *California Management Review*, 45(1), pp.6–28.

Rikshem, (2017). *Företagsfakta*. Tillgänglig från: <https://www.rikshem.se/om-oss/foretagsfakta/> (Hämtad 2017-04-25)

Rikshem, (2016). *Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016*. Stockholm: Rikshem AB (publ). Tillgänglig från: <https://www.rikshem.se/media/1726/arsredovisning-2016.pdf> (Hämtad 2017-04-25).

Sprinkle & Maines, 2010. The benefits and costs of corporate social responsibility. *Business Horizons*, 53(5), pp.445–453.

Statistiska Centralbyrån, (2008). *Integration - en beskrivning av läget i Sverige*. Tillgänglig från:http://www.scb.se/statistik/publikationer/LE0105_2008A01_BR_BE57BR0801.pdf (Hämtad: 2017-03-28).

Stubbs, W., Higgins, C. & Milne, M., 2013. Why Do Companies Not Produce Sustainability Reports? *Business Strategy and the Environment*, 22(7), pp.456–470.

Suchman, M.C. (1995). Managing legitimacy: strategic and institutional approaches. *Academy of Management Review*. 20(3), 571-610.

Svensk Handel, (2012). *Det ansvarsfulla företaget*. [Elektronisk] Tillgänglig från: <http://www.svenskhandel.se/globalassets/gammalt-innehall/miljo-och-csr/det-ansvarsfulla-foretaget.pdf> (Hämtad 2017-04-14)

Törnquist, Anders, Olsson, Sören & Claesson, Staffan (2012): *Ett socialt blandat boende i Göteborg*. Göteborgs stad. (Hämtad 2017-04-14)

Weber, Max (1978). *Economy and society: an outline of interpretive sociology*. Vol. 1. Berkeley, Calif.: Univ. of Calif. Press

Weber, M., 1958. THE THREE TYPES OF LEGITIMATE RULE. *Berkeley Publications in Society and Institutions*, 4(1), pp.1–11.

Wheeler, S.M., Beatley, T. & NetLibrary, Inc, 2004. *The sustainable urban development reader*, London ; New York: Routledge.
<https://www.dawsonera-com.ezproxy.ub.gu.se/readonline/9780203501627>

Yiftachel, O. & Hedgecock, D. 1993. Urban social sustainability: The planning of an Australian city. *Cities*, 10, 139-157.

Zelditch, M., & Walker, H. A. (2003). The legitimacy of regimes. In: S. R. Thye & E. Lawler (Eds), *Advances in Group Processes* (Vol. 20, pp. 217–249). Greenwich, CT: JAI Press.

Älvstaden, (2017a). *En ny stadsdel som för Göteborgarna närmare varandra*. Tillgänglig från: <http://frihamnen.com> (Hämtad 2017-05-11)

Älvstaden, (2017b). *Inbjudan till markanvisning på Skeppsbron*. [Elektronisk] Göteborg: Göteborgs Stad.

Tillgänglig från:

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/markanvisningVar%20med%20och%20utveckla%20Skeppsbron%20-%20Göteborgs%20mest%20attraktiva%20läge!--01%20-%20Förutsättningar%20för%20markanvisning%20på%20Skeppsbron/\\$File/Skeppsbron_mar kanvisning_förutsättningar.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/markanvisningVar%20med%20och%20utveckla%20Skeppsbron%20-%20Göteborgs%20mest%20attraktiva%20läge!--01%20-%20Förutsättningar%20för%20markanvisning%20på%20Skeppsbron/$File/Skeppsbron_mar kanvisning_förutsättningar.pdf?OpenElement) (Hämtad 2017-04-13)

Älvstaden, (2017c). *Våra delområden*. Tillgänglig från:

<http://alvstaden.goteborg.se/vara-delomraden/> (Hämtad 2017-05-21)

Älvstaden, (2017d). *Välkommen till Älvstaden i Göteborg- Nordens största stadsutvecklingsprojekt!* Tillgänglig från: <http://alvstaden.goteborg.se> (Hämtad 2017-05-24)

Älvstaden, (2015a). *Vision Älvstaden*. Göteborg: Göteborgs Stad. [Broschyr]

Älvstaden, (2015b). *Älvstaden- en testarena för hela Göteborg* Göteborg: Göteborgs Stad. [Broschyr]

Älvstaden (Producent), (2016). *Älvstaden, version 2*. Tillgänglig från: <http://alvstaden.goteborg.se/om-alvstaden/> [Elektronisk]

Älvstranden Utveckling, (2017a). *Strategisk utveckling av ett område*. Tillgänglig från:

<http://alvstranden.com/stadsutveckling/platsbyggnad/> (Hämtad 2017-05-25)

Älvstranden Utveckling, (2017b). *Älvstranden Utveckling AB*. Tillgänglig från:

<http://alvstranden.com/om-oss/> (Hämtad 2017-04-25).

Älvstranden Utveckling, (2016). *Älvstranden Utveckling Årsredovisning 2016*. Göteborg:

Älvstranden Utveckling AB. Tillgänglig från: <http://alvstranden.com/wp-content/uploads/2017/02/Årsredovisning-2016.pdf> (Hämtad 2017-04-25).

9. Bilagor

9.1 Bilaga 1 - Intervjuguide ansökande bolag

Inledande del

Om oss och om uppsatsen:

- Hälsa respondenten välkommen.
- Presentation av oss själva, namn och sysselsättning.
- Kandidatexamen vid Handelshögskolan i Göteborg. Vi läser företagsekonomi, inriktning corporate sustainability.
- Presentation av syftet: Syftet med uppsatsarbetet är att få en djupare förståelse till varför företag väljer att engagera sig i social hållbarhet inom stadsutveckling. Dessutom att vinna vidare förståelse till varför intresset hos företag att erhålla markanvisningar fortsatt är stort trots de nya krav som ställs på social hållbarhet?
- Det finns inga rätt eller fel svar på de frågor som ställts, alla svar och tankar är viktiga för vår uppsats. Så var inte rädd att säga allt du tänker på.
- Intervjun kommer vara en semistrukturerad, det innebär att vi har en förberedd intervjuguide att utgå ifrån men vi kan avvika från denna och ställa följdfrågor. Vidare kommer vi att ställa vissa specifika frågor beroende på vilket företag eller bolag som intervjuas.
- *Kommer intervjun vara anonym? Vill du vara helt anonym i intervjun? Får vi uppge titel och arbetsplats?*
- Det är frivilligt att medverka i intervjun - du kan avbryta när som helst och behöver inte svara på frågor du känner obehag för. De svar och uppgifter du lämnar kommer enbart att användas till forskningssyfte.
- *Kommer samtalet spelas in? Vi har sedan tidigare bitt om tillåtelse att spela in intervjun men vill försäkra oss igen.*
- Intervjun beräknas ta cirka 30–45 minuter att genomföra

Huvuddel

Social hållbarhet

- **Vad är social hållbarhet för dig?**
 - Arbetar du med social hållbarhet på daglig basis?
 - Hur?
- **Hur anser du att ert företag arbetar med social hållbarhet?**

- Implementerat?
- Tydligt?
- Konkreta exempel?
- **Varför tror du att ert företag engagerar sig i social hållbarhet?**
 - Legitimitet?
 - Intressenter?
 - Moraliskt rätt?
 - Konkurrensfördelar?
 - Krav från statlig myndighet?
 - Andra anledningar?

- **Tycker du intresset för social hållbarhet har ökat?**
 - Sen när?
 - Varför?
- **Vad tycker du är den största utmaningen med att arbeta med social hållbarhet?**
 - Varför?
 - Lösning?
 - Några andra utmaningar?
- **Vilken typ av arbete tycker du ger störst positiv effekt för samhället?**
 - Varför?
 - Vilka effekter?
 - Finns det några nackdelar med sådant typ av arbete? Företagsekonomiskt?

Markanvisningar - ansökande bolag

- **Är du delaktig i arbetet kring markanvisningar?**
 - Hur?
 - I vilken mån?
- **Hur kommer det sig att ni har ansökt om markanvisningar inom Projektet Älvstaden?**
 - Legitimitet?
 - Intressenter?
 - Moraliska skäl?
 - Konkurrensfördelar?
 - Vinna marknadsandelar?

- Ekonomiska fördelar?
- Storskalighet?
- Vad lockar mest?
- **Varför tror du att ni vann markanvisningen om Frihamnen?**
- **Vilka är de största utmaningarna med markanvisningar ur ett företagsperspektiv?**
 - Ekonomiska?
 - Organisatoriska?
 - Uppoffringar?
 - Samarbete med statliga myndigheter?
 - Uppfylla krav?
- **Vad lägger ni störst fokus på vid ansökningen om markanvisningar?**
 - Social hållbarhet?
 - Ekonomisk vinst?
 - Storskalighet?
 - Möta krav?
 - Innovativa lösningar?
 - Konkurrenter?
- **Hur upplever ni den nya policy som införts för att främja social hållbarhet och mångfald?**
 - Är den tydlig?
 - Bra?
 - Mindre bra?
 - Varför?
 - Främjar den social hållbarhet och mångfald?
 - Märker ni någon skillnad mot tidigare?
- **Har det varit svårt att möta de krav som ställts?**
 - Varför?
 - Varför inte?
- **Har kraven känts rimliga?**
 - Varför?
 - Varför inte?
 - Uppföljning?
- **När ni tog fram förslaget för markanvisningen, tänkte ni då mycket på Älvstadens vision? (En hållbar stad öppen för världen)**

- Tänkte ni mycket på deras mål att skapa en mer integrerad stad?
- Genomsyrar det ert arbete?
- **Hur fungerar/fungerade samarbetet med Älvstaden?**
 - Bra?
 - Mindre bra?
 - Varför?
- **Finns det andra delar av ert företag som har behövts förändras för att möta de krav som ställs?**
 - Vilka?
 - Organisatorisk?
 - Ekonomiskt?
 - Strategiskt?
- **Vad tycker du det finns för fördelar/nackdelar med markanvisningar?**
 - Varför?
- **Trots de krav som finns, varför väljer ni ändå att arbeta med social hållbarhet?**
- **Är det något du vill tillägga?**

Avslutande del

Sammanfattning:

- Presentera vad vi pratat om.
- Vi har uppfattat att du har svarat - har vi uppfattat det rätt?
- Är det något du vill tillägga?
- Känns allt som vi tagit upp i intervjun okej? Annars är det bara att höra av sig.

Tack så mycket för din medverkan!

9.2 Bilaga 2 - Intervjuguide Älvstranden

Inledande del

Om oss och om uppsatsen:

- Hälsa respondenten välkommen.
- Presentation av oss själva, namn och sysselsättning.
- Kandidatexamen vid Handelshögskolan i Göteborg. Vi läser företagsekonomi, inriktning corporate sustainability.
- Presentation av syftet: Syftet med uppsatsarbetet är att få en djupare förståelse till varför företag väljer att engagera sig i social hållbarhet inom stadsutveckling. Dessutom att

vinna vidare förståelse till varför intresset hos företag att erhålla markanvisningar fortsatt är stort trots de nya krav som ställs på social hållbarhet?

- Det finns inga rätt eller fel svar på de frågor som ställts, alla svar och tankar är viktiga för vår uppsats. Så var inte rädd att säga allt du tänker på.
- Intervjun kommer vara en semistrukturerad, det innebär att vi har en förberedd intervjuguide att utgå ifrån men vi kan avvika från denna och ställa följdfrågor. Vidare kommer vi att ställa vissa specifika frågor beroende på vilket företag eller bolag som intervjuas.
- *Kommer intervjun vara anonym?* Vill du vara helt anonym i intervjun? Får vi uppge titel och arbetsplats?
- Det är frivilligt att medverka i intervjun - du kan avbryta när som helst och behöver inte svara på frågor du känner obehag för. De svar och uppgifter du lämnar kommer enbart att användas till forskningssyfte.
- *Kommer samtalet spelas in?* Vi har sedan tidigare bett om tillåtelse att spela in intervjun men vill försäkra oss igen.
- Intervjun beräknas ta cirka 30–45 minuter att genomföra

Huvuddel

Social hållbarhet

- **Vad är social hållbarhet för dig?**
 - Arbetar du med social hållbarhet på daglig basis?
 - Hur?
- **Hur anser du att Älvstranden Utveckling AB arbetar med social hållbarhet?**
 - Är det implementerat i organisationen?
 - Är det tydligt att organisationen arbetar med social hållbarhet?
 - Upplever *du* att det är tydligt?
 - Har du några konkreta exempel på social hållbarhet inom Älvstranden Utveckling AB?
- **Varför tror du att Älvstranden Utveckling AB engagerar sig i social hållbarhet?**
- **Tycker du intresset för social hållbarhet har ökat?**
 - Sen när?
 - Varför?
- **Vad tycker du är den största utmaningen med att sträva efter social hållbarhet?**

- Varför?
- Potentiell lösning?
- Några andra utmaningar?
- **Vilken typ av arbete tycker du ger störst positiv effekt för samhället?**
 - Varför?
 - Vilka effekter?
 - Finns det några nackdelar med sådant typ av arbete?

Markanvisningar

- **Varför tror du att företag visar ett ökat intresse för att engagera sig i social hållbarhet?**
- **Upplever du att intresset är fortsatt stort för företag att ansöka om markanvisningar trots de många krav som finns?**
 - Om ja: Varför?
 - Om nej: Varför inte?
- **Är du delaktig i arbetet kring markanvisningar?**
 - Hur?
 - I vilken mån?
- **Vad tycker du det finns för fördelar/nackdelar med markanvisningar?**
- **Vilka är de största utmaningarna med markanvisningar ur ett kommunalt perspektiv?**
 - Ekonomiska?
 - Organisatoriska?
 - Samarbete med vinnande aktörer?
- **Hur upplever ni den nya policy som införts för att främja social hållbarhet och mångfald?**
 - Är den tydlig?
 - Bra/mindre bra?
 - Främjar den social hållbarhet och mångfald?
 - Märker ni någon skillnad gällande samarbeten med vinnande aktörer mot tidigare?
- **Hur upplever du de krav som ställs vid markanvisningarna inom Älvstaden?**
 - Rimliga?
 - Attraherar de intressenter eller upplever du att ni ibland behöver erbjuda mer?
 - Om ja: vad är det som i så fall erbjuds?
 - Är det en svår balans? (Ställa krav vs. erbjuda attraktiva markanvisningar).

- **Vilka är de viktigaste aspekterna att ta hänsyn till i urvalsprocessen?**
- **Är det något du vill tillägga?**

Avslutande del

Sammanfattning:

- Presentera vad vi pratat om.
- Vi har uppfattat att du har svarat - har vi uppfattat det rätt?
- Är det något du vill tillägga?
- Känns allt som vi tagit upp i intervjun okej? Annars är det bara att höra av sig.

Tack så mycket för din medverkan!