

Beslutsunderlag

Ansökan om medel för förstudie

Ansökan skickas till:

Mittuniversitetet
hans-erik.nilsson@miun.se
susanna.ohman@miun.se

och Härnösands kommun
anneli.kuusisto@harnosand.se

Namn på förstudie Fastighetsutveckling i småstadskontext	Datum för start av förstudie 2017-06-15	Datum för avslut förstudie 2018-02-15
Sökt belopp 300 000		

Förstudietledare Heléne Lundberg, CER	E-post Helene.lundberg@miun.se	Mobil +46 101428571
Förstudietägare Mittuniversitetet (EVJ)	E-post	Mobil
Avdelning/enhet EVJ		
Datum 19 maj 2017		
Diarienummer		

:

1. Sammanfattning förstudie

Inom Härnösands kommun bedrivs ett framåsyftande och proaktivt arbete med utvecklande samhällsplanering. Det syftar till att skapa gynnsamma existensvillkor för kommunens medborgare, organisationer och företag och därmed till att öka kommunens attraktionskraft vilket i sin tur ger goda förutsättningar för en hållbar tillväxt.

Landstinget Västernorrland är en de större organisationerna i Härnösand och förfogar över en fastighet (sjukhuslokaler) i ett attraktivt och centralt läge där det bedöms finnas möjligheter att höja nyttjandegraden och att utveckla funktioner som både kan integreras i en större struktur i den berörda delen av staden och bidra till att förändra innehåll och omgivningar i ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Landstinget har även ett intresse av att medverka till att skapa tillväxt och gynnsamma livsvillkor utifrån sin roll som både arbetsgivare och regionalt samhällsviktig institution.

Förstudien syftar till att bidra med, och utveckla, forskningsmässig kunskap om hur små stadsmiljöer kan bli mer attraktiva och möta de utmaningar de står inför genom att belysa och analysera hinder och möjligheter att fylla det tidigare sjukhusets lokaler med olika verksamheter och boenden. Vidare syftar förstudien till att skapa en forskningsbaserad grund för att fortsätta att utveckla området på västra sidan av Södra Sundet, mellan Storgatan och det nuvarande småbåtsvarvet. De flesta stadsutvecklingsprojekt är långa och komplexa. Flera frågeställningar behandlas parallellt, samtidigt som projekten omfattar många detaljerade mål. Därför är det viktigt att i ett tidigt skede identifiera eventuella synergieffekter och målkonflikter.

Teoretiska utgångspunkter är tidigare forskning om olika former av stadsutveckling (slow city, cittaslow, small town sustainability etc) liksom av fastighetsutveckling och regional utveckling genom samarbete i strategiska nätverk. Dessa områden ligger helt i linje med CER:s tidigare och pågående forskning.

Förstudien är tänkt att pågå under perioden 2017-06-15 – 2018-02-15 och kostnaden beräknas till 300 000 kr.

2. Syfte, mål, målgrupp, metod, avgränsning samt leveranser

Syfte

Förstudiens syfte är att bidra med, och utveckla, forskningsbaserad kunskap om hur små stadsmiljöer kan möta de ekonomiska och sociala utmaningar de står inför genom att belysa och analysera hinder och möjligheter att fylla det tidigare sjukhusets lokaler med olika verksamheter och boenden för att därigenom utveckla området på västra sidan av Södra Sundet.

Vi tar särskilt fasta på hinder och möjligheter för transformation av sjukhusets lokaler genom identifikation av nytänkande samt forskningsmässigt kända hållbara lösningar som kan bidra till att långsiktigt höja områdets förutsättningar att erbjuda attraktiva boendemiljöer, arbetsplatser och allmänna anläggningar. För att uppfylla syftet är det nödvändigt att fördjupa förståelsen för och kunskapen om hur en transformeringsprocess kan genomföras utifrån existerande förutsättningar (småstadsperspektiv) samt hur nätverkssamverkan och medborgarengagemang kan bidra till en sådan process.

Utgångspunkterna är att transformeringen ska ske med hög grad av återanvändning av befintliga resurser och nyskapande utvecklingsstrategier med fokus på ökad attraktivitet och resurseffektivitet.

Mål

Målet med projektet är att med utgångspunkt i forskning kring små stadsmiljöer, upplevelseekonomi och strategiska nätverk identifiera hinder och nyttjandemöjligheter för såväl lokaler som markytor som inte längre fyller det syfte de ursprungligen skapades för. Målet är också att identifiera effektiva och målinriktade arbetsätt för samarbete mellan kommunen, fastighetsägare, berörda myndigheter och övriga intressenter inom de ramar som gällande lagar och regler inom området medger.

Vetenskaplig metod

Identifiering och granskning av såväl tidigare forskning som genomförda jämförbara projekt, samt analys av dessa avseende vad som skulle vara möjligt att överföra till en tillämpning i det aktuella projektet. Litteraturstudien kommer att utgå från nyckelbegrepp inom forskningen om små städers utveckling, exempelvis "small town attractiveness", "small town development", "slow city", "small town sustainability", "experience economy" och "cittaslow". Genom intervjuer och aktionsforskning följa och stödja transformeringsprocessen för att kunna dra lärdomar som kan vägleda inför liknande utmaningar.

Avgränsning

Förstudien är begränsad till att på basis av tidigare forskning och jämförbara projekt stödja en transformering av befintliga strukturer (sjukhusfastigheten) i form av byggnader och mark till en ny användning som är hållbar ur ekonomisk, social och miljömässig synvinkel.

Leveranser efter förstudiefasen genomförd

Efter genomförd förstudie kommer resultaten att muntligt och skriftligt presenteras för uppdragsgivarna.

3. Behov/efterfrågan i regionens näringsliv och samhälle

Härnösands kommun har cirka 25 000 invånare varav cirka 17 000 bor i nära anslutning till stadskärnan. Avstånden är förhållandevis korta till arbete, skola och service. Det lilla formatet ger även närhet mellan människor och goda chanser till en fin gemenskap och en trygg miljö för alla.

Kommunen har, i likhet med flera kommuner i länet, upplevt en omstrukturering av såväl privata som offentliga verksamheter vilket har lett till en obalans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler. I centrala lägen finns ett flertal större byggnader, däribland Härnösands tidigare sjukhus, som genom omstruktureringen har tappat sin ursprungliga användning. Genom att transformera den gamla strukturen till moderna, nytänkande och hållbara lösningar för användning av byggnader och mark, kan förutsättningarna för återanvändning av befintliga byggnader och tillgodoseende av nya behov förbättras. Detta innebär ett resurssnålare utnyttjande, att framtida rivningar kan undvikas och att förutsättningar för nyetableringar av såväl arbetsplatser, mötesplatser och bostäder kan tillskapas.

4. Kartläggning kompetens och verksamhet Mittuniversitetet

Inom Centrum för forskning om Ekonomiska Relationer (CER) vid Mittuniversitetet finns de kompetenser som behövs avseende fastighetsföretagande, stadskärneutveckling, nätverksamverkan för innovationer och regional utveckling samt aktionsorienterad forskning.

5. Koppling övergripande strategier

I Härnösands kommuns tillväxtstrategi *Den företagsamma staden med den personliga livsmiljön* är den övergripande målbilden följande: "I Härnösand är vi engagerade och företagsamma – på egen hand eller tillsammans i företag, organisationer och nätverk. Miljön där du lever och verkar ska passa dig och det liv du vill leva – du kan finna din plats både i staden, vid havet och på landet". *Företagsamhet, Utbildningar som grunder och Den personliga livsmiljön* är tre delstrategier för tillväxt, vilka samtliga är hörnstenar för att nå målbilden. Dessutom krävs en samlande *Gemensam kraft* i hela samhället. Vidare är *Hållbarhet – genomsyrar allt* och *Infrastruktur* andra grundförutsättningar för fortsatt tillväxt. Förutom ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensioner, som vanligtvis räknas in i hållbarhet, inkluderas även att skapa nya affärsmässiga möjligheter.

Av Mittuniversitetets forskningsstrategi framgår att universitetets forskning ska ha hög akademisk kvalitet och vara av relevans för det omgivande samhället. Samproduktion med externa aktörer och ökad extern finansiering ska eftersträvas. Det skisserade projektet har som uttryckligt mål att leverera samhällsnyttig forskning, i detta fall kopplat till en regional partner i form av Landstinget Västernorrland. Samtidigt är förstudien tydligt relaterad till universitetets egna ambitioner genom att de forskningsfält som berörs är centrala kompetenser i CERs verksamhet liksom för de forskare som ingår i projektet. På så sätt inkluderar denna forskning flera av Mittuniversitetets profilområden genom direkt samverkan med regionala parter och med ambitionen att forskningens metoder och resultat snabbt ska kunna omsättas och nyttiggöras för andra än forskarsamhället.

I CERs forskningsstrategi ingår åtta profilområden varav två är aktuella här, nämligen fastighetsföretagande och innovativa nätverk. Inom ramen för fastighetsföretagande fokuseras bl.a. utveckling av flexibla fastighetslösningar i samverkan med bygg- och fastighetsföretag.

Innovativa nätverk har som fokus att studera hur nätverk skapas mellan olika företag och offentliga organisationer i syfte att öka den innovativa förmågan hos deltagande aktörer och därigenom bidra till nya produkter och tjänster. Inom CER finns dessutom sedan länge en tradition att studera initiativ som syftar till regional utveckling och för närvarande pågår flera projekt med fokus på hur mindre städer påverkas av, och hur de kan förhålla sig till, samhällsomvandlingar och de nya förutsättningar för boende, handel mm som därmed skapas. Ett exempel på detta är strukturfondsprojektet Hållbart samhällsbyggande: Från mellersta Norrland till Europas glesa bygder (HåSa), som CER driver med tre andra forskningsenheter vid Mittuniversitetet (och som beskrivs kortfattat under punkt 8 nedan).

6. Koppling framtida profilområde

Förstudien kommer att knyta an till profilområdena fastighetsföretagande och innovativa nätverk inom CER. Genom att kombinera de dessa båda forskningsprofiler förstärks möjligheten att utveckla nyskapande forskning avseende hur små stadsmiljöer kan möta de utmaningar som de står inför i termer av en ekonomisk, social och miljömässigt hållbar utveckling samt fastigheters respektive fastighetsägares betydelse för en sådan utveckling.

7. Relation forskning och R&D nationellt och internationellt

Det sker förvisso forskning kring städer och stadsutveckling i storstäder, men mer sällan kring förutsättningarna i små och medelstora städer där gränserna mellan stad och land är mer flytande. Små städers tillväxt och förändring är ett relativt förbiset område forskningsmässigt (Ramesy et al., 2016) då forskningsfokus ofta varit på effekter av globalisering och teknologisk förändring i stora städer med tillhörande regioner (Mayer & Knox, 2010) så fler studier efterfrågas (Rich, 2013). Allmänt tillämpade marknadsorienterade strategier har visat sig ineffektiva för små stadsmiljöer eftersom de sällan genererar förväntade tillväxtrelaterade resultat (Wirth et al., 2016). Härnösand som stad är intressant eftersom den dels kan ses som en mellanstor stad i sin region, dels som en stad beroende av den landsbygd den omges av. I forskningslitteraturen klassas dock Härnösand som en liten stad (under 50 000 medborgare) varför tidigare forskning på temat "small town development", "small town attractiveness" och liknande är relevant. Härnösand är också intressant utifrån det framtids- och tillväxtstrategiarbete som genomförts under perioden 2013-2016 i vilket medborgare har involverats, fått komma med innovativa inspel, arbeta tillsammans i nätverk på ett sätt som forskningsmässigt betraktas som viktigt för lärande och utveckling. (Mayer & Knox, 2009). Olika former av nätverkssamverkan har tidigare visat sig framgångsrikt för skapande av innovationer och kreativa lösningar (Pittaway et al., 2004) exempelvis vid framväxten av olika former av "experience economy" (Lorentzen, 2009).

Erfarenheter från Danmark (Fertner et al., 2015) visar att många små städer utvecklas som boendeområden för de som jobbar i andra, näraliggande, områden, inte minst för barnfamiljer som söker prisvärda boendeformer. Dessutom är det vanligt att äldre flyttar in till staden från den kringliggande landsbygden för att få större närhet till olika former av service. Det sker på så vis en "arbetsfördelning" mellan städer där några kan erbjuda många arbetstillfällen medan andra har sin styrka i attraktiva boendemiljöer. I den senare kategorin ger ett

rikt föreningsliv med många frivilligorganisationer viktiga bidrag till att skapa attraktionskraft. Viktiga beståndsdelar i denna attraktionskraft tycks vara ett tryggt och varierat vardagsliv, stark social gemenskap, attraktiva boendeformer till ett pris som understiger motsvarande objekt i grannstäderna och ett butiksutbud som täcker de vardagliga behoven (Fertner et al., 2015). En stark social gemenskap underlättar även genomförandet av olika typer av projekt eftersom det då finns god kännedom om vem det är lämpligt att vända sig till i olika frågor (Rich, 2013). En sådan gemenskap är också en förutsättning för val av alternativa utvecklingsstrategier kopplade till hållbarhet (Mayer & Knox, 2006).

I utvecklingskedet är det viktigt att ta vara på platsens unika och lokala resurser men även att låta sig inspireras av nydanande ansatser från andra håll, t.ex. slow cities (Mayer & Knox, 2006; Miele, 2008) och cittaslow-ansatsen (Semmens & Freeman, 2012; Radstrom, 2014). I det konkreta fallet kan vi på basis av tidigare forskning ge inspel och vägledning i det praktiska genomförandet om vad som kan vara viktigt att beakta. Genom att vara delaktiga i transformeringsprocessen avser vi att bidra med forskningsmässig kunskap om hur små stadsmiljöer och dess fastighetsägare kan möta de utmaningar som de står inför ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

8. Relationer till andra aktiviteter

Inom ramen för strukturfondsprojektet HåSa ingår delprojektet "Sundsvall kvarteret Noten – en 3D-fastighet". Avsikten med detta projekt är att genomföra en så kallad tredimensionell fastighetsindelning av ett nybyggt kvarter. Det innebär att fastighetsindelningen inte enbart görs vertikalt genom gränsdragning på marken, utan att den även avgränsas i höjd- och djupled (även under markytan). Konkret medför detta att en 3D-fastighet kan bestå av flera olika fastigheter. Tanken med kvarteret Noten är att olika ägare och verksamheter ska kunna samexistera i en 3D-fastighet. Fastigheten kan därigenom anpassas till den efterfrågan som finns och fyllas med innehåll som inte bara är kommersiellt gångbart utan även skapar synergieffekter genom att komplettera varandra. Liknande lösningar kommer sannolikt att bli aktuella i samband med transformeringen i Härnösand varför erfarenheterna från Noten bör kunna bli värdefulla för Härnösandsprojektet.

Inom HåSa finns även delprojektet Skepparen, ett trygghetsboende som öppnades i kommunal regi i Sundsvall under våren 2016. Boendet omfattar ett 130-tal lägenheter för personer äldre än 70 år. I projektet studeras bland annat ekonomisk, social, miljömässig och kulturell hållbarhet, men också utveckling av affärsmodeller för boendeformen trygghetsboende. Denna typ av boendeform kan även bli aktuell inom sjukhusfastigheten. Erfarenheterna från projektet Skepparen bör därför kunna användas även i Härnösandsprojektet.

9. Partners och andra aktörer

Förstudien kan kopplas till HåSa. Syftet med denna forskning är att bidra till ett hållbart samhällsbyggande i mellersta Norrland. Det ska göras genom att utveckla nya lösningar för framtidens byggande, boende och livsmiljö baserade på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

10. Samhällseffekter

Härnösands kommun står inför stora demografiska utmaningar och behöver därför vara en attraktiv kommun att bo, arbeta och leva i. Ur ett samhällsekonomiskt såväl som ett företagsekonomiskt och hållbarhetsmässigt perspektiv är det värdefullt om befintliga fastigheter kan tillvaratas och transformeras i takt med samhällsförändringar och bidra till att stärka småstadens utvecklingsmöjligheter.

11. Kommunikationsplan

Löpande projektmöten för att förankra studien inom Härnösands kommun, Landstinget i Västernorrland och Mittuniversitetet.

En solid genomgång av tidigare forskning inom området tillsammans med en teoretiskt förankrad empirisk studie skapar goda förutsättningar för att kunna kommunicera resultat både till praktiskt verksamma och till forskarsamhället. Flera av Sveriges kommuner står inför liknande utmaningar och en kommun som tillsammans med Mittuniversitetet tar sig an en sådan utmaning på ett strukturerat och systematiskt sätt har goda förutsättningar att få medial uppmärksamhet.

Förutom de närmast berörda parterna (kommun, landsting och fastighetsföretag) ser vi det som värdefullt att även skapa dialog med, och sprida resultaten till, intresserade medborgare.

Kommunikationsinsats	Målgrupp	Tidpunkt	Ansvar
Projektmöten	Projektdeltagare	Kvartalsvis	Projektledare
Möten, intervjuer och workshops med intressenter	Intressenter	Hösten 2017	Projektledare
Skriftlig och muntlig avrapportering	Uppdragsgivare	Februari 2018	Projektledare
Skriftlig och muntlig avrapportering	Forskarkollegor	2018	Projektledare

12. Organisation för genomförande av förstudie

I projektet ingår:

Heléne Lundberg, docent i företagsekonomi, CER (projektledare)
Edith Andresen, universitetslektor i företagsekonomi, CER
Christer Strandberg, docent i företagsekonomi, CER
Hans Axelsson, fastighetschef, Landstinget Västernorrland
Olle Bertilsson, miljö- och hållbarhetschef

Härnösands kommun representeras i förstudien av:

Daniel Johannsson, hållbarhetsfrågor
Hanna Viklund, mark och exploateringsfrågor
Thomas Karlström, stadsarkitekt

Stöd, bl.a. för utformning av kommunikationsplan, erhålls från kommunikatörer vid Mittuniversitetet, Landstinget Västernorrland och Härnösands kommun.

Planerade aktiviteter, tidplan (se även bilaga "Tidplan 'Härnösands sjukhus'") och kostnader:

Aktivitet	Start	Slut	Kostnad
Uppstarts- och samverkansmöten med kommunala företrädare och fastighetsägare	2017-06	2017-08	5 000
Genomförande av teoristudie	2017-05	2017-11	120 000
Genomförande av empiristudie inkl. analysarbete och utformning av avrapporteringsunderlag	2017-06	2017-12	160 000
Projektmöten för att utveckla ett större fortsättningsprojekt	2017-10	2018-01	10 000
Återkoppling av slutresultat till uppdragsgivare	2018-02	2018-02	5 000
Summa			300 000

I ett längre perspektiv skulle vidare studier kunna genomföras i Interreg-projektform.

Projekt (aktivitet)	Start	Slut
Interreg	2018-07	2021-06

13. Risker

Risker och planerade åtgärder.

Risk	Åtgärd
Tidsbrist bland landstingets och kommunens nyckelpersoner	Etablerande av kontakter med flera företrädare från landstinget och kommunen
Svårigheter att engagera intervjuinformanter	Etablerande av kontakter med flera olika organisationer och medborgare

14. Undertecknande

Undertecknad godkänner enligt §10 i Personuppgiftslagen (PUL, 1998:204), att de personuppgifter om undertecknad som har lämnats i ansökan, får behandlas på sådant sätt och i

sådan omfattning som är nödvändig för hantering av ärendet (registrering i diarium o. likn.) och enligt §34 PUL att de publiceras på Internet i information om projektet.

.....
Plats och datum	Förstudieledarens underskrift	Namnförtydligande

15. Referenser

Fertner, C., Groth, N. B., Herslund, L., & Carstensen, T. A. (2015). Small towns resisting urban decay through residential attractiveness. Findings from Denmark. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 115(2), 119-132.

Lorentzen, A. (2009). Cities in the experience economy. *European Planning Studies*, 17(6), 829-845.

Mayer, H., & Knox, P. L. (2006). Slow cities: Sustainable places in a fast world. *Journal of urban affairs*, 28(4), 321-334.

Mayer, H., & Knox, P. (2010). Small-town sustainability: Prospects in the second modernity. *European Planning Studies*, 18(10), 1545-1565.

Miele, M. (2008). CittáSlow: Producing Slowness against the fast life. *Space and Polity*. 12(1), 135-156.

Pittaway, L., Robertson, M., Munir, K., Denyer, D., & Neely, A. (2004). Networking and innovation: a systematic review of the evidence. *International journal of management reviews*, 5(3-4), 137-168.

Radstrom, S. (2014). A place- sustaining framework for local urban identity: An introduction and history of Cittaslow. *Italian Journal of Planning Practice*, 1(1), 90-113.

Ramsey, D., Michalos, A., & Eberts, D. (2016). Community Changes and Growth in Small Cities: Resident Perceptions of Growth in Brandon, Manitoba, Canada. *Growth and Change*, 47(4), 682-699.

Rich, M. A. (2013). From coal to cool: The creative class, social capital, and the revitalization of Scranton. *Journal of Urban Affairs*, 35(3), 365-384.

Semmens, J., & Freeman, C. (2012). The Value of Cittaslow as an Approach to Local Sustainable Development: A New Zealand Perspective. *International Planning Studies*. 17(4), 353-375.