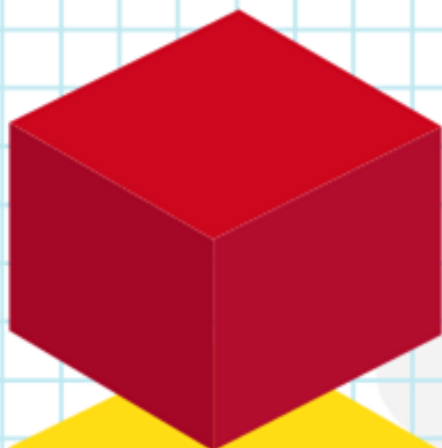


**RÖD**  
Svårvärderad nytta



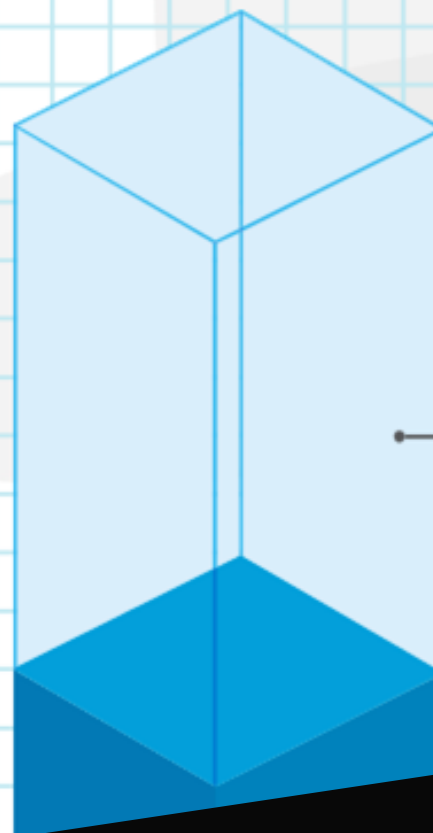
**GUL**  
Indirekt nytta



**GRÖN**  
Direkt nytta



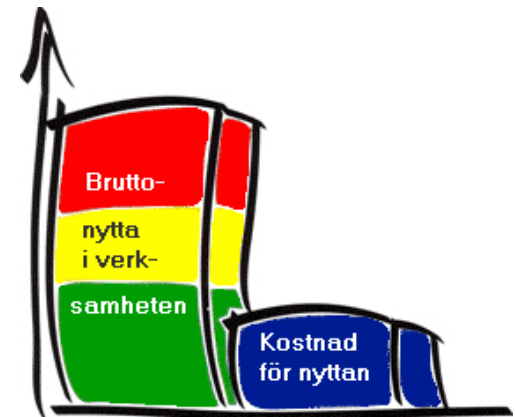
**NETTONYTTA**



**Öka nyttan med PENG!**  
Jenny Carlstedt

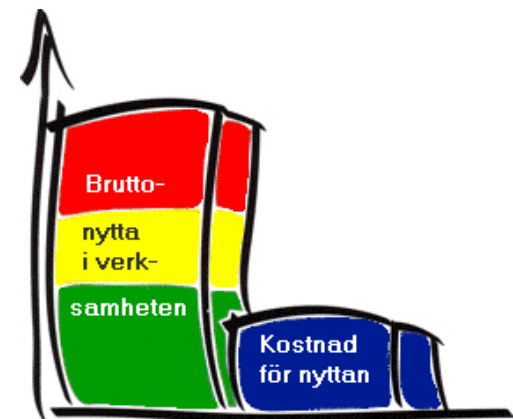
## Unikt med PENG-modellen:

- **Värderar även mjuka och svåra nyttor**
- Enkel
- Lättkommunicerad
- Trovärdig



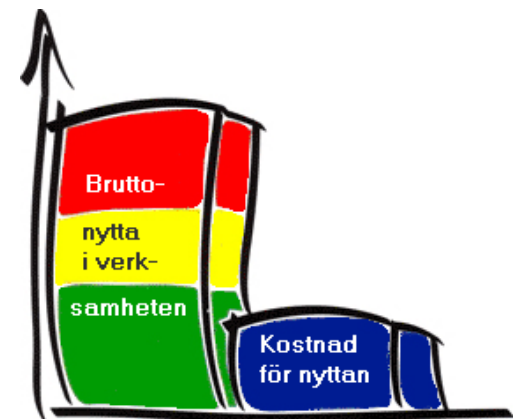
# Varför PENG-analysera?

- Hur stor är/blir nyttan?
- Vad består den av?
- Vad är viktigt att genomföra?
- Är "vi" överens om vad som skapar nytta?
- Kan nyttan ökas?
- Hur ska vi säkerställa nyttan?
- Hur stor är hela kostnaden för nyttan?



## När PENG-analys?

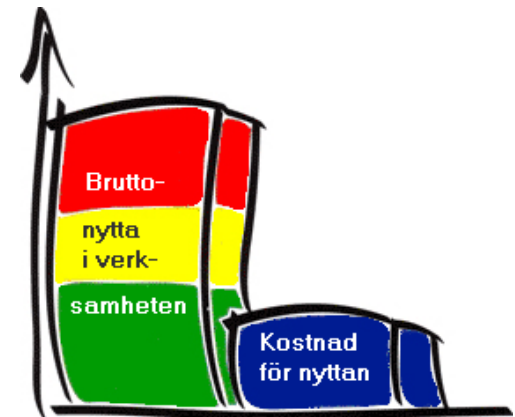
- Helheten i verksamheten
- Alla typer av investeringar
- Bättre så tidigt som möjligt
- När ”mjuka” nyttor finns
- För bättre genomförande



# Hur genomförs PENG?

- Förberedelsemöte/samtal med uppdragsgivaren
- 3-4 halvdagar, helst under en kalendermånad
- 5-8 verksamhetskunniga personer ska delta

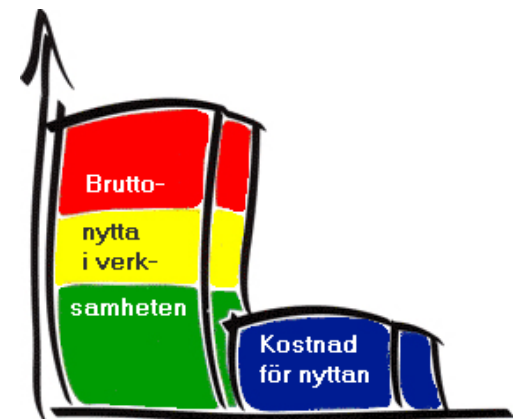
## FÖR-PENG



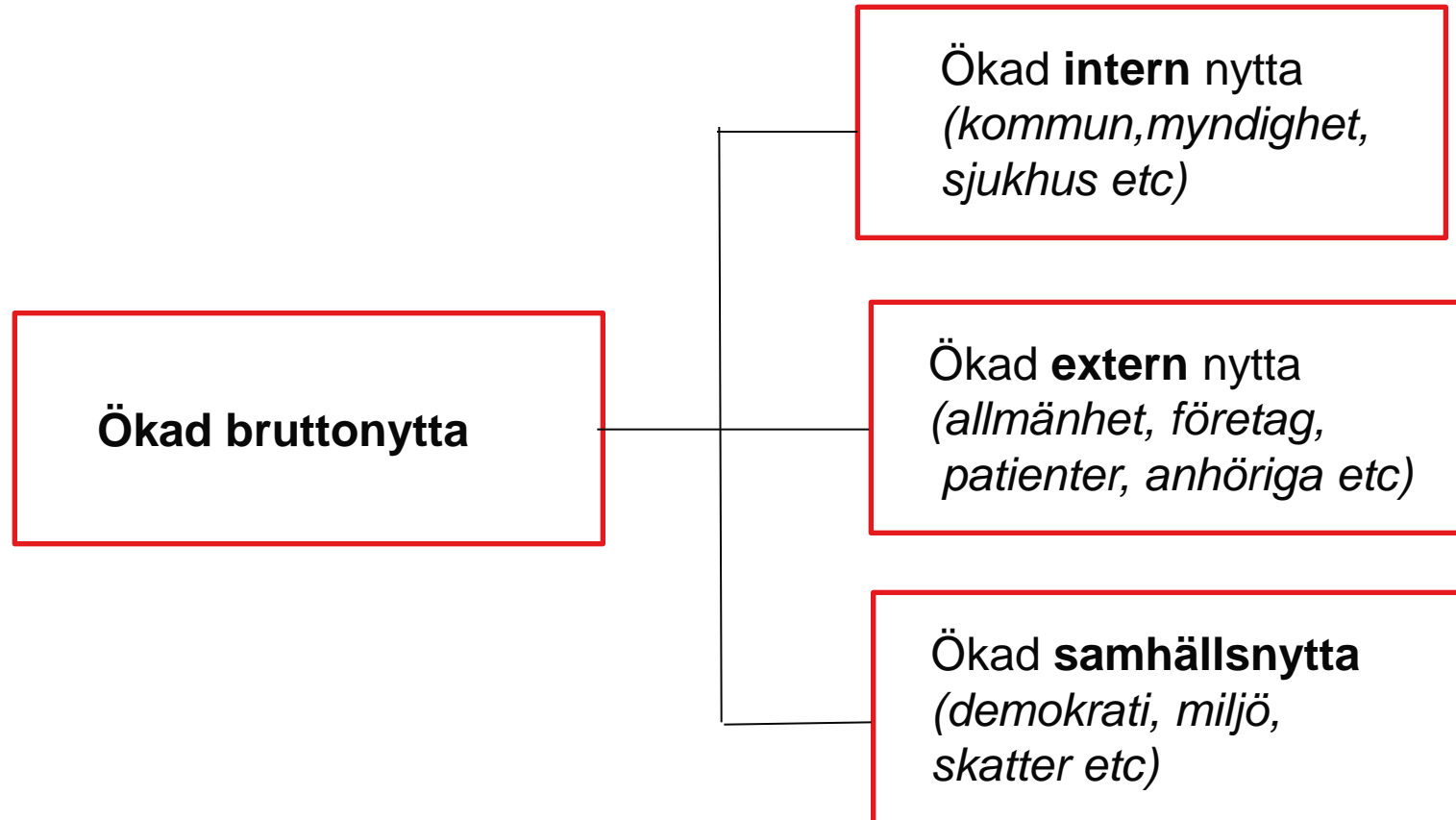
# Identifiera nyttor

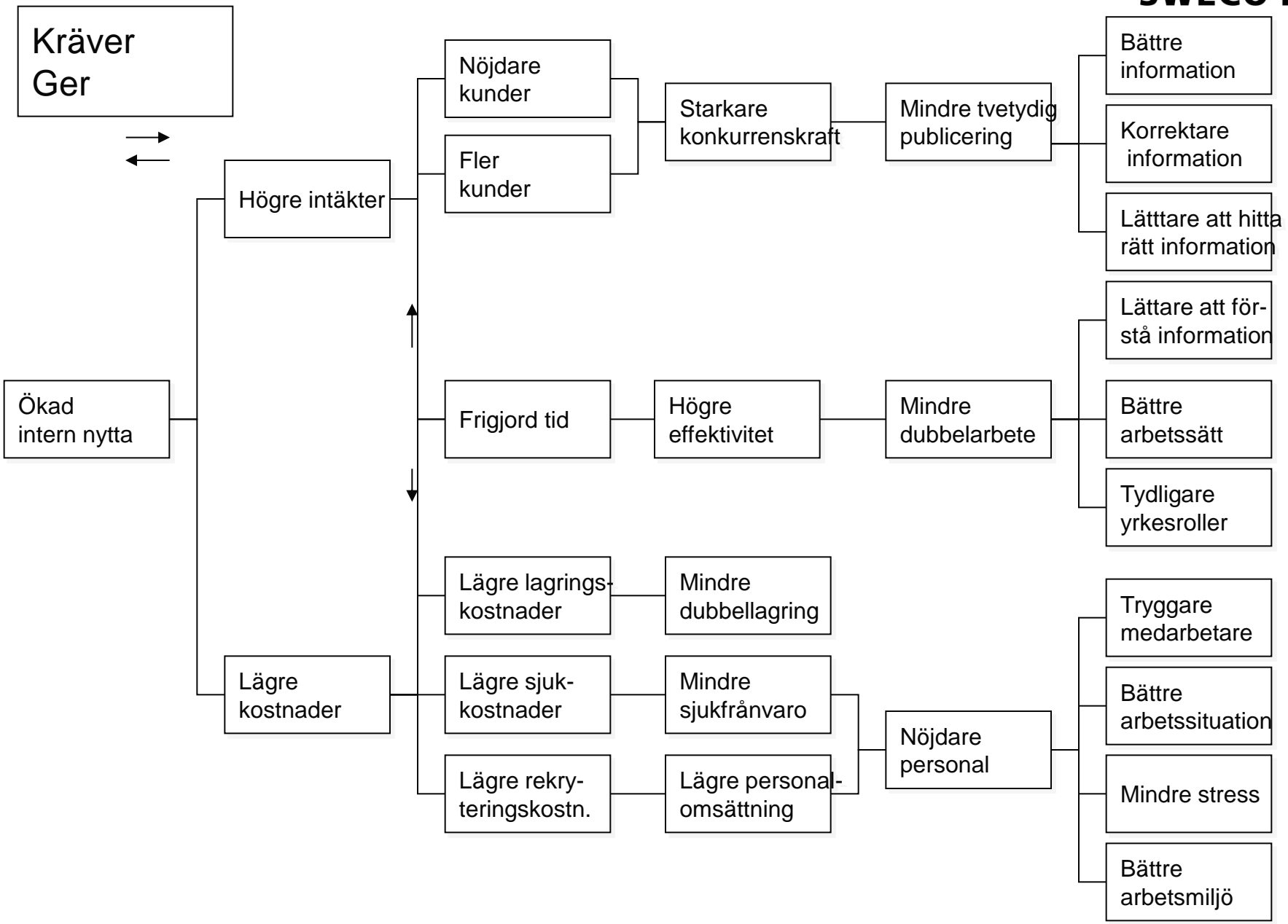
Brain Storming; strukturerad

- ❑ **Vilka nyttor kan vi** (se till att) **erhålla** i om förändringen/-investeringen?
- ❑ **Glöm ej** möjlig process-utveckling, organisations-översikt och kompetens-utveckling



# Nyttostruktur: offentlig verksamhet







# Resultat av en nyttovärdering

## Synliga resultat

- Nyttostapel
- Nyttostruktur
- Dokumentation av värderingarna
- Hindersanalysen
- Hemtagnings-ansvar/projekt

## Osynliga resultat

- Förstärker samsynen om vad som ökar nyttan
- Förbättrar kommunikationen mellan verksamhet och IT
- Hjälper deltagarna att förbättra verksamheten

# Ombyggnation för att locka nya hyresgäster

Högre hyresintäkter

Bättre affärer för hyresgästerna

Lägre kostnader

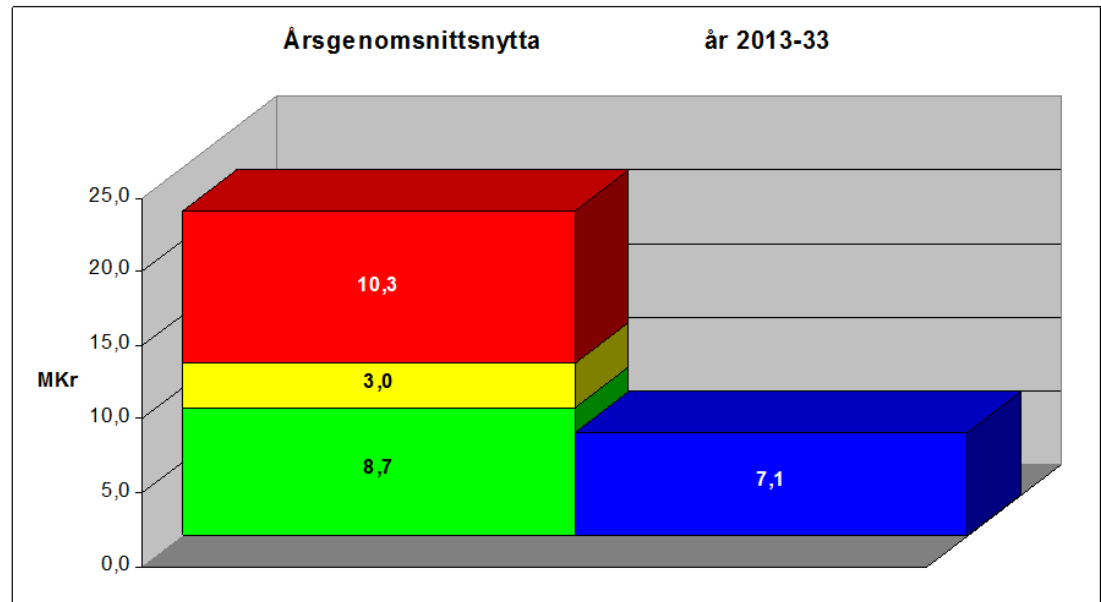
+

Samsyn

Underlag som kunnat användas

-

Mycket tid på svåra nyttor



# *Flytt och ombyggnation eller renovering*

Kostnad 3 alternativ

Flytt med viss ombyggnation det alternativ som valdes

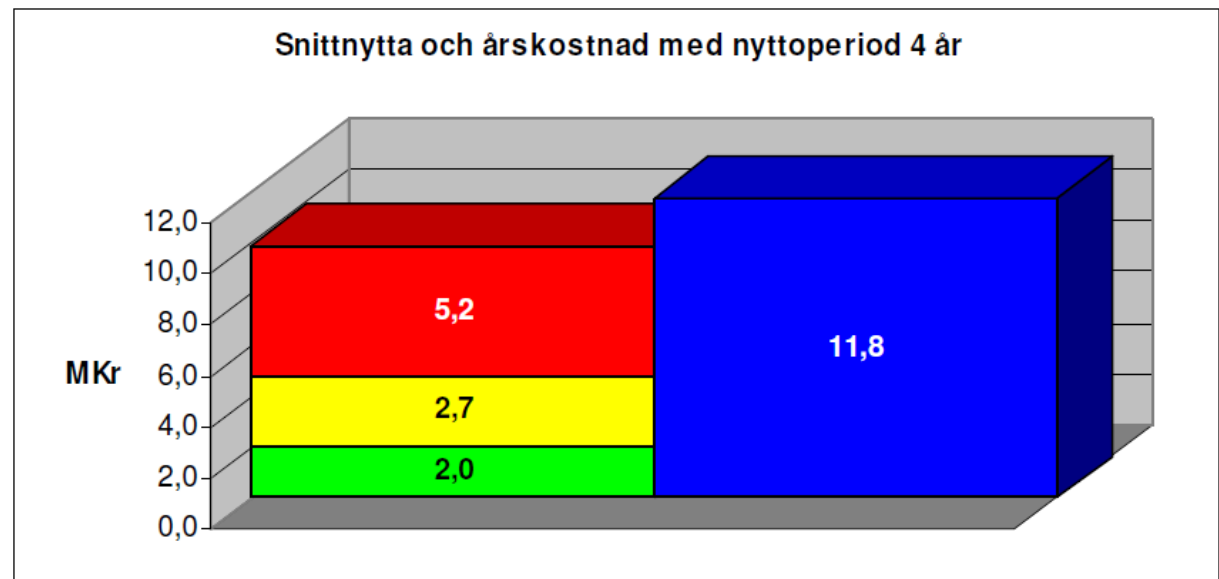
Jmf med Renovering/Nybyggnation

+

Mycket positivt

Samsyn

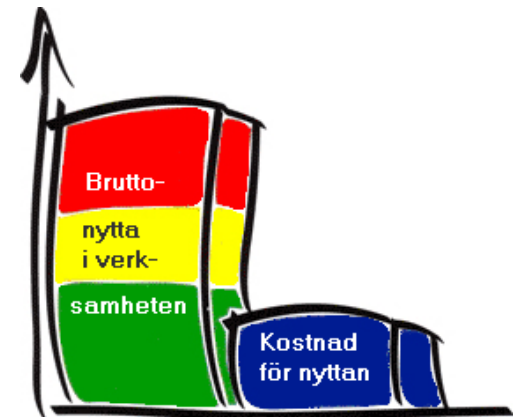
Sparade pengar



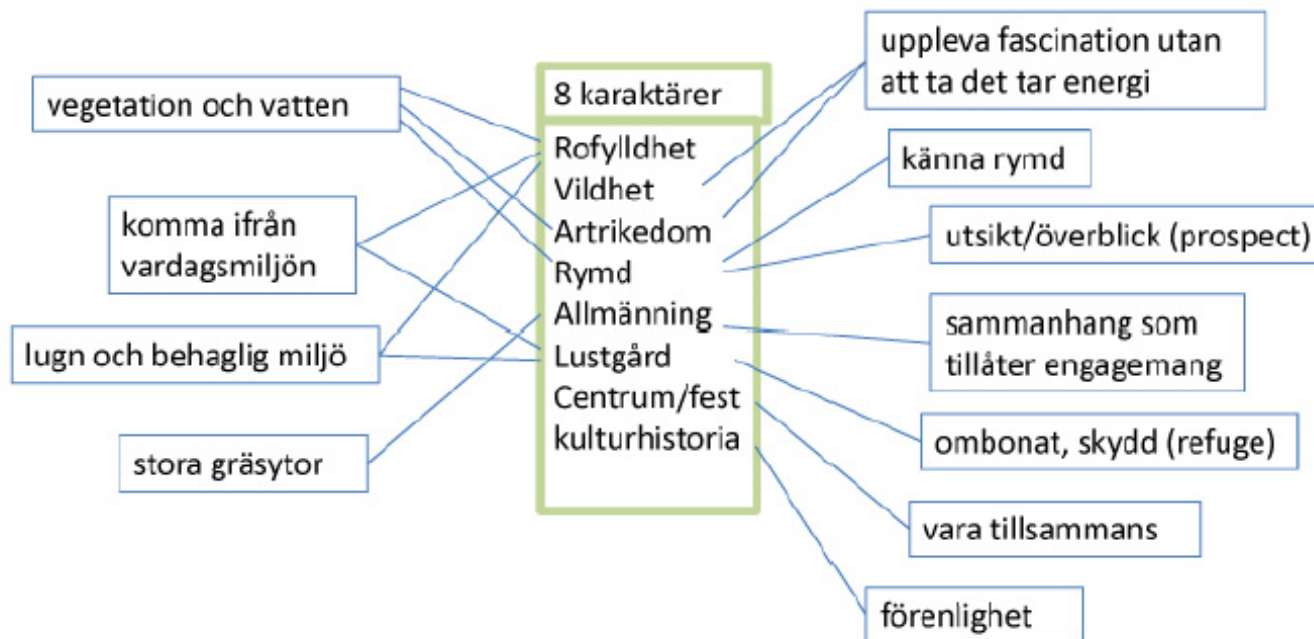
# Förberedelser

Förberedelsedokument där följande beskrivs:

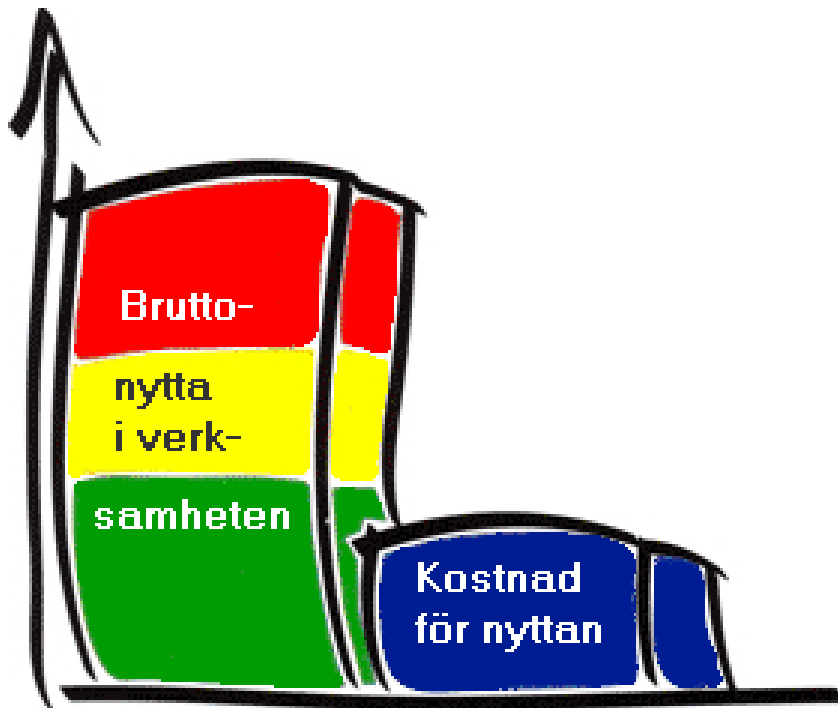
- ❑ Mål med förändringen
- ❑ Syftet med analysen
- ❑ Vilka processer berörs av förändringen?
- ❑ Analysgruppens sammansättning
- ❑ Nyttoperiod



# Vilka nyttor finns i en avstressande utemiljö?



# PENG – Prioritering Efter Nyttogrunder



Jenny Carlstedt

[Jenny.carlstedt@sweco.se](mailto:Jenny.carlstedt@sweco.se)

08 - 695 14 99

# Peng för värdering av utemiljö

Talare: Mats Dunkars

# Peng - Inramning

## Vad ska värderas?

Ett konkret förslag på hur ett område ska utvecklas där det är möjligt att jämföra dagens situation med den tänkta nya designen:

- Vilka miljökvaliteter har tillkommit?
- Vilka har försvunnit?
- Förändrat besökstryck?

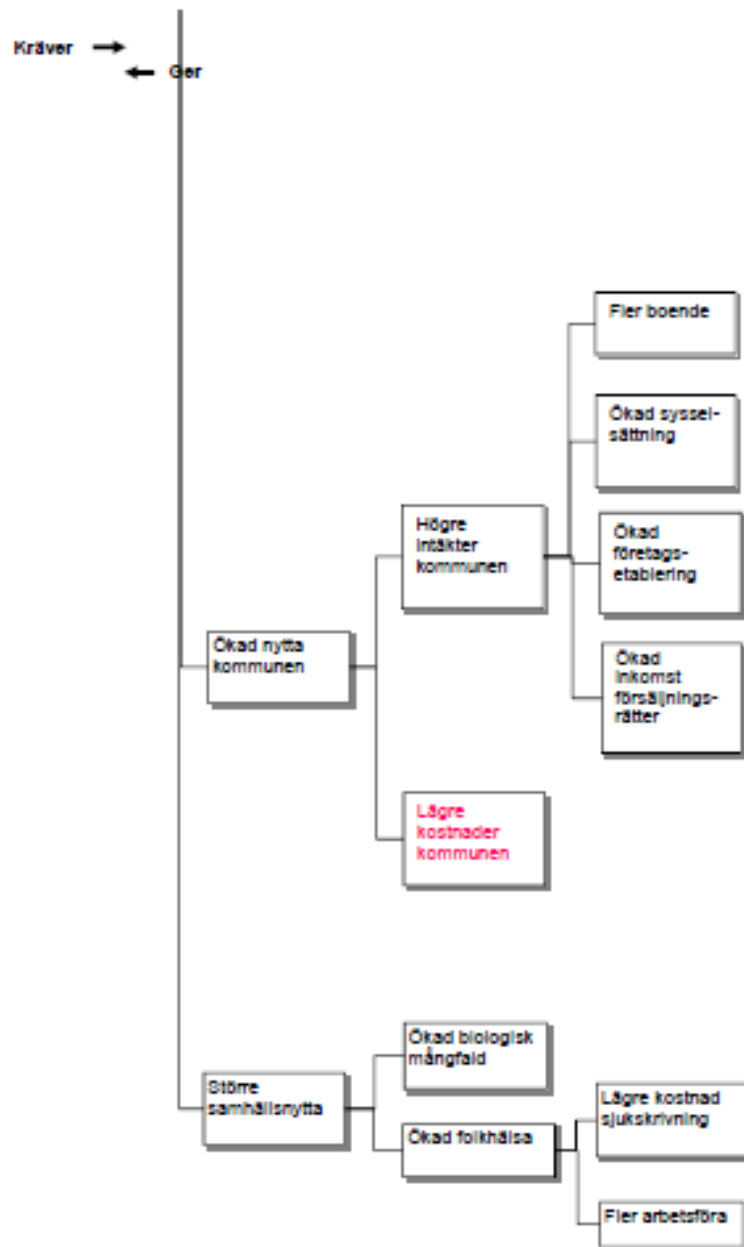
## Vem värderar?

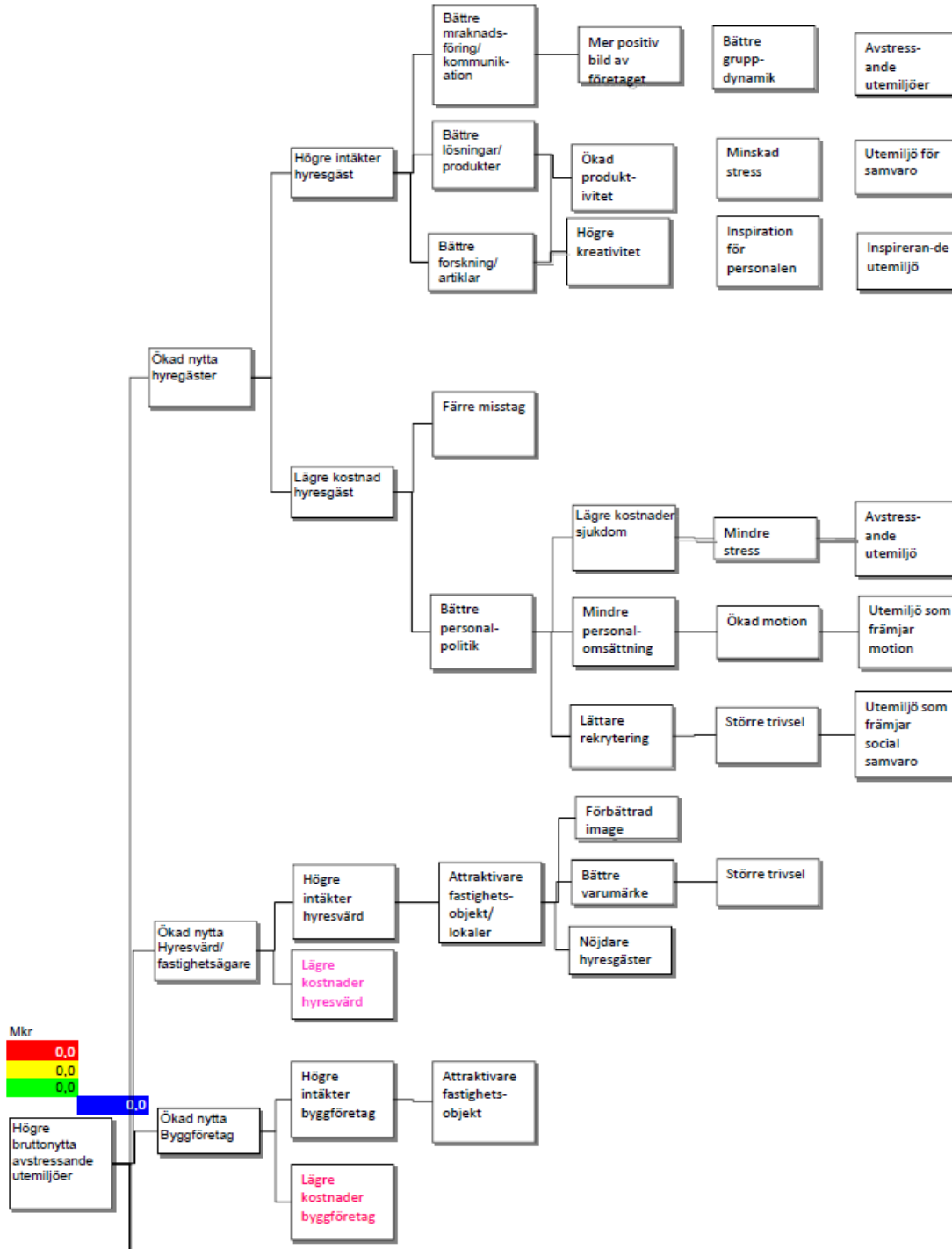
Experter som representerar:

- Hyresgäst – Personalavdelning/Ledning/Marknadsavdelning (fler??)
- Byggföretag – Projektledare / Utvecklare
- Fastighetsägare – Områdesansvarig / Utvecklare
- Kommun – Plan / Exploatering / Parkförvaltning









# Värdering – Mindres sjukskrivning pga av stress, fysisk inaktivitet mm.

Vad är kostnad för företag idag? Vad bör göras för att minska denna?

Om vi gör följande investeringar:

- Anlägger områden som får kvaliteter 1,2, osv
- Förbättrar innemiljön med växter, tar bättre vara på fönster...

Kan vi då göra ett antagande om att sjukskrivningar **ska minska med X%**.

Underlag – här bör vi ta fram ett underlag som visar på värdet av utemiljö för att underlätta värdering:

- Lottrup (2012) Visar på minskad stress med god utemiljö på arbetsplats.
- KI-studien
- "Malmöbors upplevelse av fem utmiljökaraktärer" - för vilka kvaliteter som är viktiga för minskad stress
- Andra studier som direkt kopplar utemiljö och minskad kvantitet sjukskrivningar

# Värdering – Högre kreativitet

Värdet av kreativitet är unikt för varje företag. *Exempel Sweco – Högre kreativitet leder dels till nöjdare kunder och dels till att vi erbjuder tjänster som vi kan ta högre betalt för.*

Om vi gör följande investeringar...

Kan vi då öka kreativiteten med... *Sweco exemplet högre timpris med X% för X% av uppdragen? Fler vunna anbud.*

Underlag – här bör vi ta fram ett underlag som visar på värdet av utemiljö för att underlätta värdering

- Lottrup (2015) visar på ökad arbetstillfredsställelse med bättre utsikt från arbetsplats.
- Lottrup (2012) Visar på minskad stress med god utemiljö på arbetsplats.
- Ökad informell samvaro och nätverkande

# Värdering - Lättare behålla/rekrytera personal

Kostnad för personalomsättning är relativt lätt att mäta.

Om vi gör följande investeringar...

Kan vi då sätta en siffra på hur vi tror att behovet av rekrytering kommer att minska?

Underlag som visar på:

- Minskad stress enligt Lotterup mfl.
- Ökad arbetstillfredsställelse
- Ökad informell samvaro och nätverkande
- ...

# Värdering - Attraktivare objekt vid försäljning

Attraktivare objekt – högre pris

Viktigt att kunna lyfta fram hur utemiljön (och även innemiljön) har designats för att främja kreativitet och hälsa och kunna motivera detta utifrån vetenskapliga studier.

Kan vi sätta en siffra på värdet av utemiljön utifrån tänkt pris??

Underlag:

- Attraktiv design
- Genomtänkt hälsa

# Värdering

- Ökad hälsa/Minskad korttidsfrånvaro – Minskad stress men även ökad motion. Hur mycket kan korttidsfrånvaro minska?
- Ökad produktivitet
- Färre misstag i t.ex. vården – hur många misstag beror av stress??
- Bättre varumärke – För ett stort företag kanske en varumärkesexpert bör vara med och värdera?

## Byggföretag

- Konkurrensfördel vid markanvisning
- Möjlighet att sälja mer avancerat objekt



# Värdering

## Fastighetsägare

- Nöjdare hyresgäst – Hyresgäster som inte flyttar, högre hyra, omsorg om lokaler,
- Mindre vakanser

## Kommun

- Ökad företagsetablering
- Ökad sysselsättning
- Ökad inkomst från försäljning av byggrätter
- Positiv befolkningsutveckling

# Värdering

## Samhället

- Ökad biologisk mångfald
- Minskade vårdkostnader

# Peng – Inramning

- Värdet av ökad medvetenhet om utemiljöns betydelse för hälsa
- Analys av brukarnas rörelsemönster och hur de nyttja de kvaliteter som finns.
- Förändringar i verksamheten som leder till bättre bruk av kvaliteter i utemiljön
- Konkurrensen med andra nyttor

# Peng – Material som vi behöver ta fram

- Guide för expertgrupp om hur kvaliteter i utemiljö kan värderas
- Guide för design av uteområden kring vilka kvaliteter som behöver lyftas fram för att främja olika behov i arbetslivet.

