

# MIND/ /THE GAPS

TILLFÄLLIG KARAKTÄR OCH  
SAMUTNYTTJANDE I EN  
STRATEGI FÖR EFFEKTIV  
LOKALANVÄNDNING

*Anna Gustafsson och Sofia Park  
Examensarbete på masterprogrammet: Design för hållbar utveckling  
Vårterminen 2015, Chalmers Arkitektur*



**CHALMERS**

This is a Master thesis written within the Master Programme Design for Sustainable Development, Department of Architecture, Chalmers University of Technology during spring 2015 by:

*Anna Gustafsson (gson.anna@gmail.com) and  
Sofia Park (park.sofia@gmail.com)*

Examiner: *Krystyna Pietrzyk*  
Tutor: *Emilio Da Cruz Brandao*

# MIND/ /THE GAPS

TILLFÄLLIG KARAKTÄR OCH  
SAMUTNYTTJANDE I EN  
STRATEGI FÖR EFFEKTIV  
LOKALANVÄNDNING

# Abstract

*Based on the fact that the building industry is responsible for 40 % of the global extraction and use of resources and energy, there is a need to rethink how the existing building stock is used. The purpose of this master thesis is to facilitate a more efficient use of premises, considering the three dimensions of sustainability. The project asks: what is the potential to use premises more efficiently, based on the context of central Gothenburg. Here three types of situations, "gaps" in usage in time and space, have been identified: "waiting for", while searching for a new permanent tenant; "other times" than when the tenant is actively using the premise and "parallel to" a second dynamic activity that doesn't always use their entire space. The concepts temporality and sharing are central and form the base for making use of these gaps. Another question is: what actors and businesses could benefit from a shared and/or temporary use of space. This is examined through studies of examples and interviews where the underlying driving forces are identified.*

*In addition to the potential of saving resources the filling of gaps in the use of premises can lead to: allowing actors with limited financial means to access space in central locations, particularly associations and female entrepreneurs who are less prone to take risks; synergy effects between actors who share a space and benefitting the society through activating the city during more hours of the day.*

*The result is a strategy that includes methods and tools to, in relation to the gaps, evaluate activities and their driving forces to fill the gaps as well as principles that can facilitate this. The strategy is applied and illustrated in three scenarios. These illustrations and the report as a whole aims to inspire actors with the power to influence how buildings are used, to: mind the gaps and consequently act upon them.*

# Sammanfattning

*Med anledning av att byggindustrin står för 40% av material- och energianvändningen globalt finns ett behov av att tänka nytt kring vårt sätt att utnyttja vad vi redan har. Syftet med det här projektet är att underlätta för ett mer effektivt nyttjande av lokaler i centrala lägen, utan att äventyra sociala värden eller de verksamheter som bedrivs. Projektet utgår från frågan om vilka lokaler som har potential att nyttjas till en större grad, med utgångspunkt i centrala Göteborg. Här har tre typer av ”glapp” i tid och rum identifierats: ”i väntan på” en ny permanent hyresgäst; de ”andra tider” då lokaler ofta står outnyttjade, t.ex. kvällar eller helger samt ”parallellt med” en annan verksamhet som av olika anledningar inte fyller upp sin lokal. Begreppen tillfällighet och samutnyttjande har visat sig vara centrala och fungerar därför som utgångspunkt för möjligheter att nyttja dessa glapp. Projektet utgår också ifrån frågan om vilka verksamheter som gynnas av ett mer alternativt lokalutnyttjande. Detta utreds genom exempel och intervjuer där de underliggande drivkrafterna identifieras.*

*Förutom resursbesparing vid utebliven nybyggnation, kan ett mer effektivt nyttjande av lokaler leda till: att verksamheter med låg lokalförsörjning får tillgång till lokaler i centrala lägen, i synnerhet föreningar och kvinnliga entreprenörer som är mindre benägna att ta risker; synergieffekter mellan verksamheter som samutnyttjar; och en bredare samhällsnytta kan uppnås genom att delar av staden aktiveras vid andra tider än vanligt.*

*Resultatet är en strategi som inkluderar metoder och verktyg för att, i relation till glappen, utvärdera verksamheter, de drivkrafter som kan få dem att nyttja glapp samt principer som underlättar detta. Strategin implementeras och illustreras i tre scenarion. Dessa illustrationer och rapporten som helhet syftar till att inspirera aktörer med inflytande över lokalanvändning att: uppmärksamma glappen och agera för att fylla dem.*

# Tack!

Det här projektet hade inte varit möjligt utan mycket kunskap från olika aktörer.

*Tack till alla er som lånat ut er tid i möten, epost och telefonsamtal.*

Handledning och viktig input från Chalmers Arkitektur.

*Tack Emilio, Krystyna, Liane och Maja.*

Oändligt mycket stöd och pepp har kommit från studiekollegor i referens- och diskussionsgruppen.

*Tack till Klara, Lina, Esmeralda och Hannah.*

Kommentarer från och samtal med vänner och bekanta som alla ju arbetar i olika typer av lokaler har ytterligare problematiserat bilden. *Tack till er alla.*

Familj och vänner som stått ut med minskat umgänge under en period samt stöttat och bistått på olika sätt. *Tack till er.*

*Ett särskilt stort tack till Fredrik och Ola för all hjälp.*

## Om författarna



Figur 1. Anna Gustafsson och Sofia Park.  
Författarnas egen bild

Anna Gustafsson kommer från Kristinehamn i Värmland. Hon har en kandidatexamen i arkitektur från Chalmers i Göteborg.

*”Sedan jag började min masterutbildning har alla mina projekt på ett eller annat sätt handlat om att skapa förutsättningar för hållbarhet och hållbart agerande. Fokus har varit lika stort på att skapa organisatoriska förutsättningar som rumsliga. Den röda tråden har varit att spara resurser genom t.ex. återbruk av byggprodukter, design och programförslag av framtidens återvinningsstationer och ”urban metabolism”. Men i samtliga projekt har ekonomiska system och nya affärmodeller som bygger på cirkulär- och delandekonomi, samt mänskliga beteenden och behov fått en naturlig plats.”*

Sofia Park kommer från Hudiksvall i Hälsingland. Hon har en kandidatexamen i inredningsarkitektur från Konstfack i Stockholm.

*”Under kandidaten arbetade jag mycket med rumslig perception och kommunikation. Efter examen arbetade jag i ett par år men kände mig begränsad i rollen som inredningsarkitekt där man ofta kopplas in sent i projekt utan större möjlighet att ifrågasätta eller relatera till en större kontext, vilket också gör det svårare att göra skillnad ur ett hållbarhetsperspektiv. För att få verktyg att arbeta tidigare i planeringsprocessen sökte jag mig till Chalmers och Design for Sustainable Development. Min utgångspunkt är dock fortfarande den mänskliga verksamheten och möjligheten att husera och stödja den med byggd miljö.”*

# Innehållsförteckning

## INTRODUKTION (INTRO)

Beskriver projektets bakgrund och upplägg för att skapa rätt förståelse och förväntningar inför läsningen.

## KONTEXT

Placerar projektet i en kontext på global och lokal nivå. Pågående trender motiverar och möjliggör projektets strategi.

## POTENTIAL

Definierar den potential som finns att använda lokaler mer effektivt samt redogör för vad implementering av strategin kan leda till på en samhällelig nivå.

## HUVUDBEGREPP

Redogör för begreppen tillfällighet och samutnyttjande och utreder frågor som är relaterade till begreppen.

## STRATEGISKA KOMPONENTER

Presenterar strategin för att effektivisera lokalanvändande som är projektets huvudsakliga resultat, samt beskriver dess olika delar.

## ILLUSTRATION

Visar strategin i tillämpad form genom illustrationer av en mängd möjligheter samt tre scenarion som är utredda mer i detalj och presenteras genom de verktyg som utgör en del av strategin.

## DISKUSSION & SLUTSATS

Diskuterar projektet utifrån tre teman samt konkluderar om frågeställningarna besvarats och om projektets syfte och mål uppnåtts.

## KÄLLFÖRTECKNING

## ENGLISH SUMMARY

## BILAGOR

Referenslista för den grafiska sammanställningen av kunskapsläget  
Avgränsning av verksamheter

SIDAN 01

SIDAN 15

STORA TRENDER s. 17  
LOKAL KONTEXT s. 27

SIDAN 31

GLAPP s. 33  
MÖJLIGA UTKOMSTER s. 37

SIDAN 41

VAD ÄR TILLFÄLLIGHET? s. 43  
VAD ÄR SAMUTNYTTJANDE? s. 51

SIDAN 79

DRIVKRAFTER s. 83  
VERKTYG s. 87  
PRINCIPER s. 97

SIDAN 111

MÖJLIGHETER s. 115  
SCENARIO 1 s. 121  
SCENARIO 2 s. 131  
SCENARIO 3 s. 139

SIDAN 149

DISKUSSION s. 151  
SLUTSATS s. 161

SIDAN 165

SIDAN 187

BILAGA 1  
BILAGA 2





Figur 2. Strukturbild

# Läsanvisning

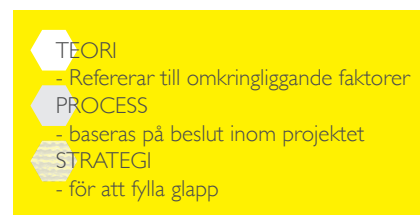
Rapporten kan läsas pärm till pärm men är samtidigt utformad för att man ska kunna välja att läsa de delar som är mest relevanta i en given situation.

Inför varje nytt kapitel återkommer strukturbilden från föregående sida som visar hur rapporten - och projektet är upplagt. Varje kapitel är inringat av en streckad linje och hexagonerna representerar de olika avsnitten som ryms inom ett kapitel. De vita hexagonerna är de teoretiska bitarna, där externa begrepp och exempel sammanställs och redogörs för. De grå hexagonerna bygger på egna slutsatser och är en intern process. De sista strukturerade grå hexagonerna markerar de fyra huvudkomponenterna i strategin som är projektets resultat.

På varje gul vinjettsida markeras de aktuella avsnitten och deras relation till andra delar av rapporten pekas ut.

Genomgående i rapporten används anteckningar i marginalen för att understryka och sammanfatta viktiga saker i texten. Hänvisningar och figurtexter kursiveras i marginalen och enstaka kursiveringar i löptexten markerar *viktiga begrepp*.

*Hela stycken markerar en mer spekulativ röst - som i scenariona beskriver den aktuella situationen till skillnad från mer generella stycken.*



UNDERSTRYKER &  
SAMMANFATTAR

*Här hänvisas till andra delar av rapporten som handlar om något relaterat*

# Begrepp

TILLFÄLLIGHET, HA TILLFÄLLIG KARAKTÄR - en tidsbegränsad period, att existera under en viss tid.

SAMUTNYTTJANDE, ATT SAMUTNYTTJA - användande av flera aktörer, använda tillsammans.

GLAPP - situation i en lokal där det under en period finns potential till mer effektivt nyttjande, i projektet finns tre typer.

PRINCIP - fysisk eller organisatorisk faktor som kan underlätta nyttjandet av glapp eller öka sannolikheten för positiva utkomster.

MÖJLIGGÖRARE - en verksamhet eller aktör som nyttjar eller förvaltar en lokal på ett sätt så att ett glapp uppstår.

MÖJLIGNYTTJARE - verksamhet som i och med sin karaktär gynnas av att vara tillfällig och/eller samutnyttja resurser och därmed kan nyttja ett glapp.

HUVUDBEGREPP - tillfällighet och samutnyttjande.

VERKSAMHET - företag, förening eller organisation. Kan bedrivas enskilt eller som en större verksamhet.

LOKAL - avgränsad del av byggnad som nyttjas av verksamheter

# Introduktion

Här beskrivs projektets bakgrund och upplägg för att skapa rätt förståelse och förväntningar inför läsningen. Vad är syftet och vilka frågor hanteras i rapporten? Metoden beskrivs och projektet placeras i en akademisk kontext bland andra projekt som hanterar liknande frågor.



## BAKGRUND

Idag står byggsektorn för 40 % av den årliga materialanvändningen i världen (Hoballah, 2013), samtidigt matas vi ständigt med information om att vår konsumtion av ändliga resurser och energi är ohållbar. I Sverige och världen pågår en urbanisering med stor efterfrågan på nya byggnader i tillväxtregioner, samtidigt som stora lokalbestånd står tomma i andra delar av landet (Johansson, L. 2012). I och med urbaniseringen ökar trycket på varje kvadratmeter, vilket bidrar till segregation i städerna (af Kleen, 2013) men samtidigt står 43 000 m<sup>2</sup> tomma i lokaler i Göteborgs innerstad (Andreas Björnsson, Newsec, personlig kommunikation 28 april, 2015), kontor har en generell beläggningsgrad på 40 % (Niras, i.d.) och trots att skolor bara används vardagar, dagtid, är det bara åtta skolor i Göteborg som finns tillgängliga för uthyrning under kvällar och helger (Göteborgs stad, i.d.).

En ny urban generation utrustade med smarta telefoner och laptops är på frammarsch, med en mer mobil och global livsstil som logisk följd. På stan dyker fler och fler ambulerande verksamheter upp i form av food trucks eller städservice, det blir viktigare för utåtriktade tjänstebaserade verksamheter att vara där människor är och följa med tungan på gentrifieringsvågen. Traditionella mentala- och byråkratiska strukturer kring ägande ifrågasätts då nya rörelser och affärsmodeller baserade på delande och cirkulärekonomi, växer fram (Botsman och Rogers, 2010).

Dessa faktorer bidrar till att skapa ett nytt urbant och mentalt landskap där vi måste omvärdera hur vi ser på möjligheter och resurser.

*Mer utvecklad information om de företeelser och trender som utgör bakgrund och förutsättning till projektet finns i kapitlet Kontext på sid. 15*

*Besparing av resurser var ambitionen som triggade projektet, men genom arbetet har även andra möjliga sociala och ekonomiska vinster på samhällslelig nivå blivit tydliga. Dessa redogörs för under avsnittet Möjliga utkomster på sid. 37*

## SYFTE - FÖRÄNDRING

Arbetet syftar till att, inom ramen för de tre dimensionerna av hållbarhet (ekologisk, ekonomisk och social), underlätta för ett mer effektivt lokalanvändande som bättre utnyttjar befintliga fysiska resurser i staden.

## MÅL - MÄTBART RESULTAT

Målet med projektet är att genom begreppen tillfällighet och samutnyttjande hitta och illustrera strategier som kan effektivisera nyttjandet av befintliga lokaler och fysiska resurser utan att äventyra sociala värden eller verksamheten som bedrivs. Ett ytterligare mål är att producera ett material som kan inspirera relevanta aktörer.

## FRÅGESTÄLLNINGAR

Vilken potential finns att utnyttja lokaler och fysiska resurser i en högre grad än idag ut?

Vilka hinder finns för att nyttja lokaler och fysiska resurser mer effektivt genom strategier som bygger på tillfällighet och samutnyttjande?

Vilka verksamheter kan gynnas av tillfällighet eller samutnyttjande?

Vilka rumsliga och organisatoriska lösningar krävs för att överkomma hinder och nå positiva utkomster?

## KUNSKAPSLÄGET

Ämnet för projektet tangerar många olika fält och professioner. *Arkitektur, tid, tillfällighet, samutnyttjande* och *fastighetsbranschen* är de huvudsakliga teman som frågeställningen rör sig inom.

Inom fastighetsbranschen handlar mycket litteratur om effektivitet och sätt att minska kostnader, till exempel genom att fokusera på beläggningsgrad och yteffektivitet.

Forskning som handlar om arkitektur, tid och tillfällighet tar bland annat upp påverkan på människors välbefinnande, genom till exempel miljöer och tillfällighet i arbetslivet. Tillfällighet används inom arkitektur ofta som en strategi för att förändra och aktivera städer och en del av fältet handlar om att lyfta upp tid som en viktig aspekt inom arkitektur.

Positiva och negativa aspekter av samutnyttjandet har diskuterats länge. Inom fältet lyfts fördelar med delande, i förhållande till det enskilda ägandet och principer för hur delade resurser kan förvaltas.

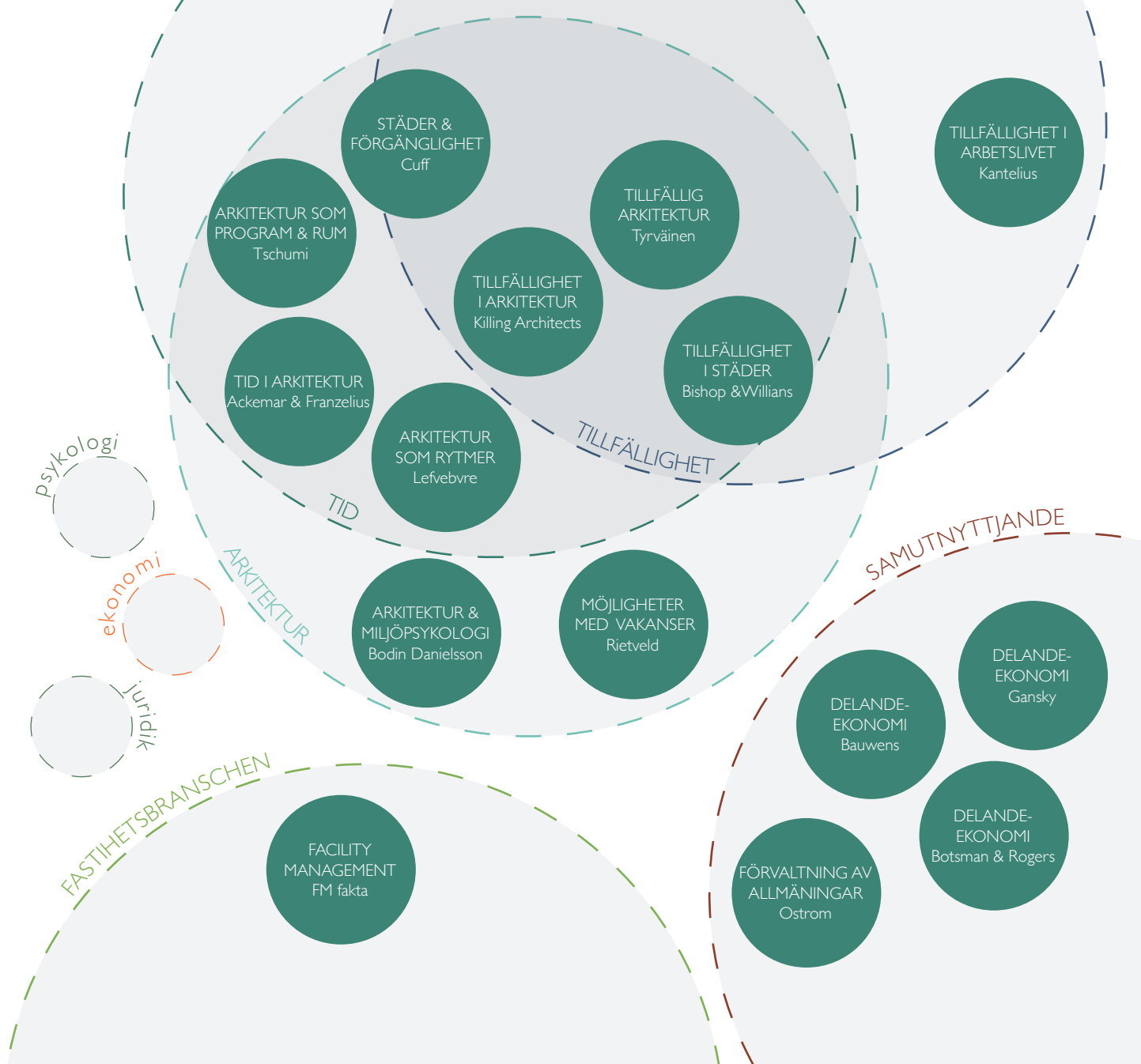
EFFEKTIVITET FÖR ATT  
SÄNKA KOSTNADER

TID ÄR EN VIKTIG  
FAKTOR I ARKITEKTUR

*Figur 3. Grafik som kopplar omkringliggande ►  
forskning till begrepp inom projektet.*

*I bilaga 1 finns en fullständig referenslista på  
litteraturen som åsyftas i grafiken till höger.*





## AVGRÄNSNING OCH INRIKTNING

Möjligheterna att nyttja en byggnad för olika ändamål hänger tätt samman med byggnadens utformning och läge. För att däremot nyttja en byggnad mer effektivt krävs att utgångspunkten är de förutsättningar som huvudaktiviteten ger, i form av tid och lokalutformning. Därför har fokus legat på verksamheten framför byggnaden.

Projektet har begränsats geografiskt till centrala Göteborg. Här är trycket på lokaler i regionen som störst (Newsec, 2015), marknads-  
hyrorna höga och inte alla aktörer har möjlighet att konkurrera om lokalerna. Det gör det eftersträvansvärt att öka möjligt lokalanvändande. Dessutom fanns större möjligheter att kontakta och träffa intressanta aktörer med en förankring i, och kunskap om den lokala kontexten.

En vanlig anledning till att nyttja tillfällighet som strategi inom arkitektur är för att aktivera tomma platser. Det kan vara industrier som lagt ner och att en process för omvandling av området har påbörjats, som i fallet med Berlins gamla flygplats Tempelhof där en mängd tillfälliga initiativ fått plats ([www.thf-berlin.de/tempelhof-erfeld/pionierprojekte](http://www.thf-berlin.de/tempelhof-erfeld/pionierprojekte)). Eftersom detta projekt är avgränsat till centrala Göteborg, där efterfrågan på lokaler är stor, är behovet av aktivering inte lika stort utan omnämns i arbetet enbart som ett mervärde i avsnittet *Möjliga utkomster*. Det finns också en tendens att tillfällighet associeras till den ”kreativa klassen” och behandlas som en tillfällig trend. Ambitionen har varit att projektet ska ta

## FOKUS PÅ VERKSAMHET FRAMFÖR BYGGNAD



Figur 4. Karta över centrala Göteborg

*Möjliga utkomster, se sid. 37*

sig bortom hippheten, genom att vara mer inkluderande och visa möjligheter som kan leda till en bredare samhällsnytta och som är möjligt att se i en större skala i framtiden.

En av möjligheterna i projektet handlar om att nyttja lokaler andra tider än huvudverksamheten. Det aktualiserar en diskussion om arbetstider. Nattarbete, som regleras i arbetstidslagstiftningen (SFS 1982:673 Arbetstidslag 13§) har exkluderats. Ämnet arbetstider diskuteras dock kort i det avslutande avsnittet *Diskussion och Slutsats*.

*Diskussion och slutsats, se sid. 149*

*För avgränsningen av verksamheter som illustreras i avsnitten *Möjligheter och Scenarion* (sid. 115 resp. 121), se bilaga 3.*



## RESULTAT

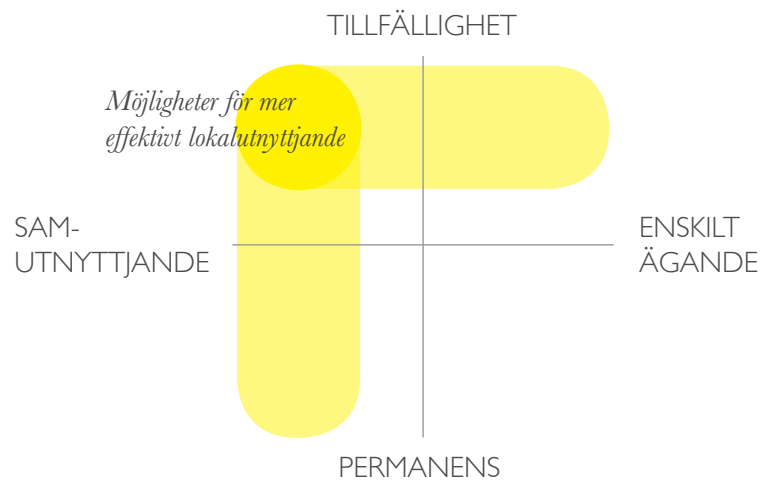
En tidig slutsats i projektet var att begreppen *tillfällighet* - som i att ha en tillfällig karaktär eller nyttja en lokal tillfälligt, och *samutnyttjande* - som i att dela resurser och lokal med andra, är centrala för möjligheten att nyttja lokaler mer effektivt. Dessa begrepp bildar motsatser till *enskilt ägande* och *permanens* som tillsammans låser de möjligheter som identifierats inom projektet. Huvudbegreppen tillfällighet och samutnyttjande har kommit att influera projektets riktning och utgör grunden för resterande resultat.

Den främsta delen av resultatet är en strategi för att effektivisera lokalanvändande. Denna består av fyra delar: *Glapp* som redogör för de typer av potential som finns att nyttja lokaler mer effektivt genom tillfälligt nyttjande eller samutnyttjande; *Drivkrafter*, som visar vad olika verksamheter kan tjäna på att nyttja strategin och möjliggöra eller nyttja glapp; *Verktyg*, som hjälper till att utvärdera verksamheters förutsättningar och krav i förhållande till varandra och lokaler samt slutligen *Principer* som hjälper till att nå önskvärda utkomster och komma runt eventuella hinder.

Strategins delar bygger dels på teori kring huvudbegreppen tillfällighet och samutnyttjande och dels på studier av ett antal exempel på intressanta verksamheter som på olika sätt relaterar till dessa begrepp. Exempelen är också till viss del konsekvenser av större trender som påverkar fältet. Rapporten börjar med att just redogöra för dessa större trender som bildar utgångspunkten och kontexten för projektet tillsammans med en kort översikt över läget på lokal- och fastighetsmarknaden i Göteborg.



Figur 5. Strategiska komponenter



*Figur 6. I och med att projektet handlar om relationen mellan tid och yta blir begreppsparen tillfällighet - permanens och samutnyttjande - enskilt ägande intressanta för att hitta möjligheter att nyttja lokaler mer effektivt.*

För att ge en bild av möjligheter som potentiellt skulle kunna utvecklas visas ett antal möjlignyttjare och möjliggörare i förhållande till de drivkrafter som skulle kunna innebära incitament för att tillämpa strategin och nyttja glapp. Dessutom illustreras tre mer utvecklade scenarion som visar hur strategin skulle kunna tillämpas och vilka utkomster det skulle kunna leda till.

Projektet berör många frågor och fält, därför får en slutlig diskussion ta plats, där trådar plockas upp och ett resonemang förs om resultatet och processen.

#### METOD OCH PROCESS

Metoderna som valts i det här projektet bottnar i en förkärlek till samtal och diskussioner som medel för att tillägna sig ny kunskap, orientera sig - och ta arbeten framåt.

För att illustrera och komplettera samtalen författarna emellan och med tanke på projektets komplexa karaktär fick systemtänkande och associativa workshops en naturlig plats som metod. Inför varje ny del av projektet utreddes relationerna mellan olika faktorer eller aktörer genom systemkartor på stora papper. Kartorna baserades till en början på egen erfarenhet och associationer och utgjorde en grund för att fatta beslut och ta nästa steg. Innehållet i kartorna belades sedan med fakta från olika håll och tidigare antagna samband befästes eller förkastades. Systemtänkandet hade också en avgörande roll för att förstå projektets struktur och innehåll. Ett av arkitektens verktyg är det förutsättningslösa skissandet, som ett sätt att testa sig fram och undersöka olika lösningar. I detta projekt

#### SYSTEMTÄNKANDE & ASSOCIATIVA WORKSHOPS

*Avsnittet Möjligheter, på sidan 115, är resultatet av en sådan associativ workshop. Syftet med avsnittet är att visa på en bredd av möjligheter med strategin, och utgångspunkten var generaliserade antaganden.*

har skissandet varit ett förhållningssätt som t.ex tillämpats kring de systemkartor och associativa workshops som genomförts.

## SAMTAL

Samtal med intressanta personer har också fått en central plats som metod och har varit ett sätt att orientera sig i den lokala kontexten och inom ett fält som var relativt nytt för författarna. Under projektet har samtal förts med ett dussin olika personer som på olika sätt relaterar till projektet. De kan sägas tillhöra tre olika kategorier där den första och största delen är aktörer inom Göteborgs fastighetsbransch, från både privat och offentlig sektor; den andra besitter kunskap om Göteborgs lokalkontext med fokus på olika aktörers behov av lokaler och den tredje gruppen representerar verksamheter som på olika sätt nyttjar lokaler på intressanta sätt. Samtalen var baserade på förberedda frågor, men eftersom syftet delvis var att orientera sig inom fältet var mötena medvetet avslappnade och tog en diskussionskaraktär för att skapa förutsättningar för intressanta stickspår och relevant input. Därför finns heller inte ordagranna redogörelser för frågor och svar i rapporten. Personerna och samtalen finns istället kortfattat presenterade i under *Personlig kommunikation* i *Källförteckningen*. Information inhämtades också från personer via telefonsamtal och email. Dessa finns omnämnda i referenslistan under muntlig kontakt men har ingen mer utförlig presentation.

*En sammanställning av samtalen finns i  
Källförteckningen på sid. 163*

Processen började i en bred och storskalig analys för att skapa en inledande förståelse för effektivt lokalanvändande i förhållande till tid och rum. Begreppen tillfällighet och samutnyttjande, som genom associativa workshops identifierades som centrala, innebar en inramning för vad som var relevant litteratur att ta del av, relevanta exempel att undersöka och personer att träffa. Att utreda exemplen, genom samtal och litteratur, var en viktig del i processen för att utforma strategin. Kunskap från exemplen ligger till grund för många av drivkrafterna och de hinder och svårigheter som kan uppstå i anslutning till samutnyttjande eller tillfällighet.

När de mest relevanta hållpunkterna identifierats kunde teoridelen sedan utvecklas vidare genom litteratur- och källstudier inom fält som på olika sätt tangerar projektets teman, för att till sist sammanställas i framför allt kapitlen *kontext* och *huvudbegrepp*. Informationen om exemplen förekommer dels där och har dessutom sammanställts som fristående presentationer under kapitlet exempel.

I resultatet redovisas och utreds tre scenarion mer i detalj, men många fler möjliga scenarion har skissats på under processens gång. Att testa och utreda olika kombinationer av verksamheter och glapp fungerade som en löpande utvärdering som möjliggjorde en utveckling av strategin och dess komponenter.

VEMVÄNDER SIG DEN HÄR RAPPORTEN TILL?

Ett mål med projektet är att skapa en rapport som kan inspirera relevanta aktörer, som antingen önskar nyttja, nyttjar, äger eller förvaltar lokaler, till att vidga bilden av hur lokaler kan nyttjas mer

BÖRjade Brett

Exemplen viktig del i  
processen

Litteraturstudier

Skisser på möjliga  
kombinationer av  
verksamheter för att  
utveckla strategin



INSPIRERA TILL MER  
EFFEKTIVT NYTTJANDE AV  
LOKALER

FÖR KOMMUNEN,  
FASTIGHETSÄGARE,  
HYRESGÄSTER OCH  
VERKSAMHETER SOM  
SAKNAR LOKAL

effektivt. Dessutom syftar projektet till att bidra till en diskussion om vårt samhälles, i viss mening, traditionella inställning till resursanvändande. Detta har fått avgöra format och innehåll. Projektet baseras på fastighetsmarknaden i Göteborg men i och med generaliteten i resultatet kan den appliceras även på andra platser. Med tanke på den lokala förankringen och den avgjort svenska kontexten var det ett medvetet val att skriva arbetet på svenska.

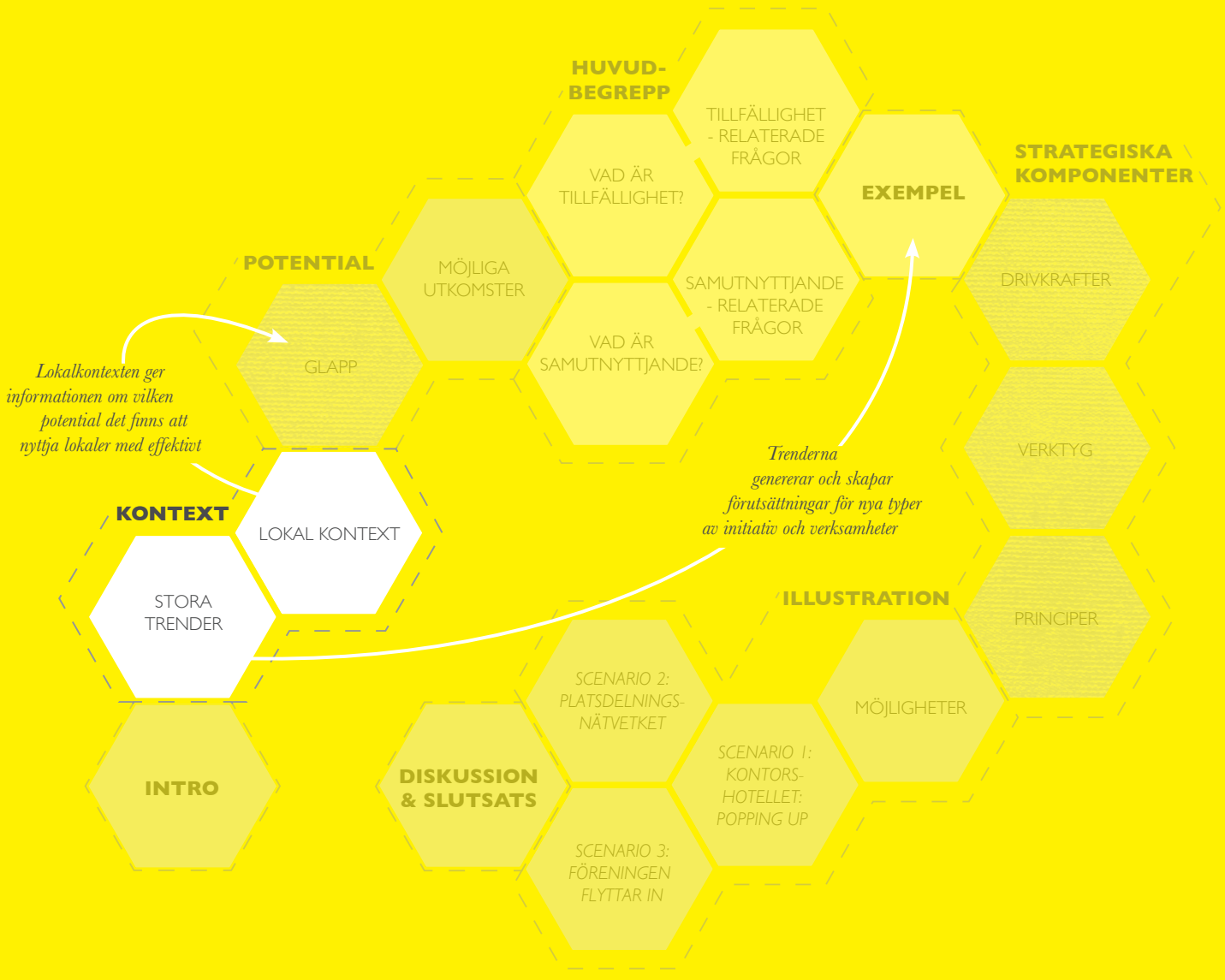
Författarnas förhoppning är att arbetet ska kunna erbjuda alternativa perspektiv och vara en del av ett diskussionsunderlag för *kommuner* inför arbete med till exempel lokalförsörjningsstrategier, detaljplaner och markanvisningar eller för att formulera politiska visioner om staden och dess fysiska miljöer. *Fastighetsägare* kan inspireras att förvalta befintliga, och projektera nya, fastigheter på ett mer innovativt och resurseffektivt sätt. *Hyresgäster* kan finna möjligheter till att effektivisera sitt lokalutnyttjande, sänka sina kostnader och utveckla sin verksamhet, och *verksamheter som i dagsläget inte har tillgång till en lokal* kan ges idéer på vilka möjligheter att få tillgång till en lokal som finns.

Hoppas att just du finner inspiration och hittar något du kan ta med dig.

Trevlig läsning!

# Kontext

Projektet placeras i en kontext på global och lokal nivå. Pågående trender motiverar och möjliggör strategin - på den stora skalan genom t.ex. en ohållbar resurskonsumtion och digitalisering och här i Göteborg genom en fastighetsmarknad på högtryck men där verksamheter samtidigt bara har en belägningsgrad på 40 %.



**KONTEXT**

STORA  
TRENDER

LOKAL KONTEXT

**POTENTIAL**

GLAPP

MÖJLIGA  
UTKOMSTER

**HUVUD-  
BEGREPP**

VAD ÄR  
TILLFÄLLIGHET?

TILLFÄLLIGHET  
- RELATERADE  
FRÅGOR

VAD ÄR  
SAMUTNYTTJANDE?

SAMUTNYTTJANDE  
- RELATERADE  
FRÅGOR

**EXEMPEL**

**STRATEGISKA  
KOMPONENTER**

DRIVKRAFTER

VERKTYG

PRINCIPER

**ILLUSTRATION**

SCENARIO 2:  
PLATSDELNING-  
NÄTVEKET

MÖJLIGHETER

SCENARIO 1:  
KONTORS-  
HOTELLET:  
POPPING UP

**DISKUSSION  
& SLUTSATS**

SCENARIO 3:  
FÖRENINGEN  
FLYTTAR IN

**INTRO**

*Lokalkontexten ger informationen om vilken potential det finns att nyttja lokaler med effektivt*

*Trenderna genererar och skapar förutsättningar för nya typer av initiativ och verksamheter*

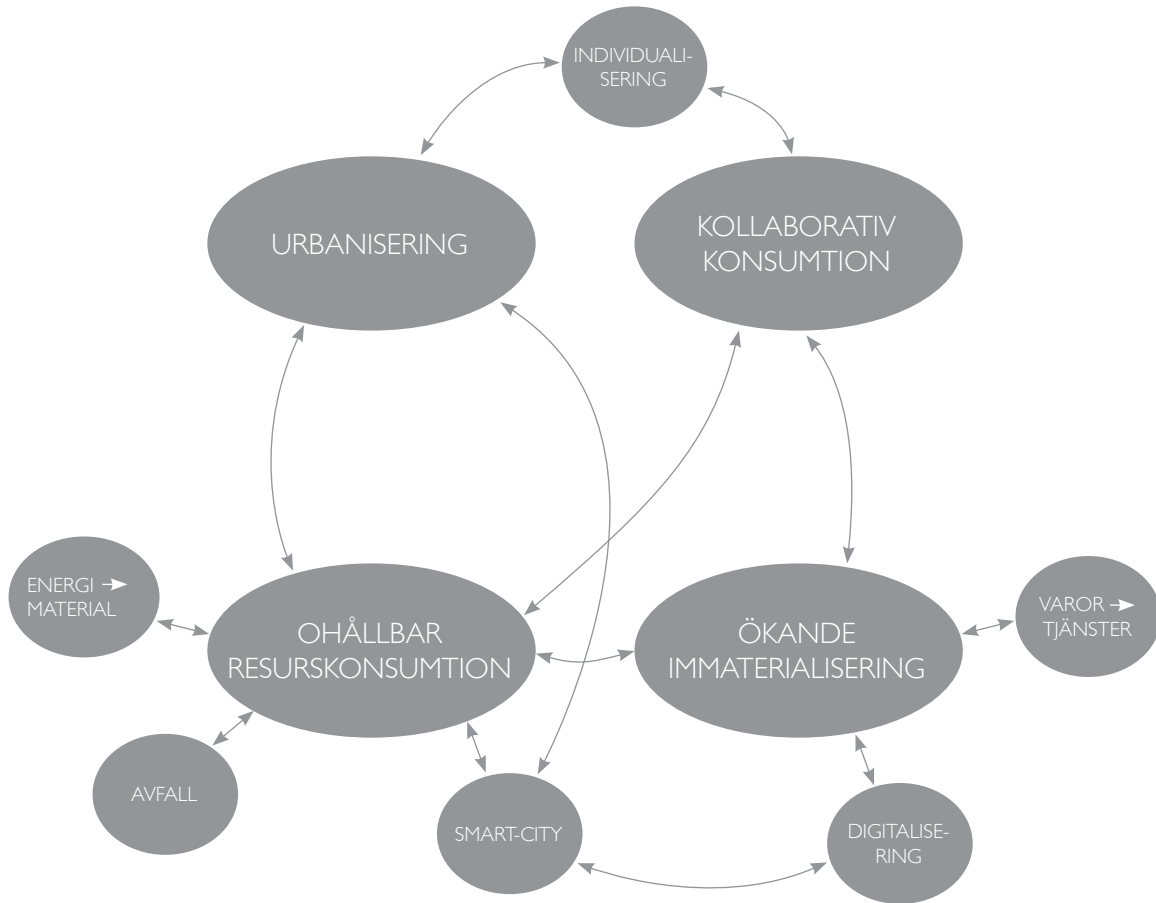
# Stora trender

Det här projektet möjliggörs av ett samhälle i förändring. Vissa förändringar, eller trender, som *vår ohållbara resurskonsumtion* adresseras, *den accelererande urbaniseringen* skapar förutsättningarna projektet förhåller sig till medan *den ökande immaterialiseringen* och uppkomsten av *kollaborativ konsumtion* öppnar nya möjligheter som projektet försöker dra nytta av.

Dessa stora, i vissa fall globala, trender leder i sin tur till mindre mer specifika trender och företeelser. I kapitlet *exempel* redovisas ett antal verksamheter som på olika sätt representerar dessa.

*Figur 7. Visar olika trender som tas upp i avsnittet ► och illustrerar hur de förhåller sig till varandra*

*Kapitlet Exempel se sid. 59*



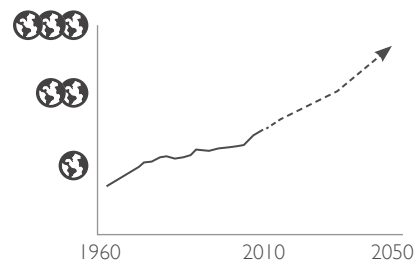
## OHÅLLBAR RESURSKONSUMTION

Vi konsumerar för mycket resurser, mer och mer i en allt snabbare takt. Vårt levnadssätt och våra matvanor bidrar till att utarma jorden (UNEP, 2011). Problemen handlar förutom en förestående råvarubrist också om minskad biologisk mångfald och havererade ekosystemtjänster som följd av utvinning och ändrad markanvändning, föroreningar och växthusgasutsläpp i produktionsfasen och problem med stora mängder avfall (ibid.). För att komma åt problematiken behöver vi värdera resurser på ett annat sätt, och frikoppla ekonomisk tillväxt från resurskonsumtion (ibid.).

Idag beskattas arbetet snarare än resurserna som krävs för att producera en vara (Daly, 2005). Företag bygger sin omsättning på nyproduktion, och för att säkra en kontinuerlig efterfrågan på varor byggs ofta en begränsad livslängd in i material och produkter ("Planned obsolescence", 2009). Detta gör att intresset för att skapa produkter som kan repareras eller uppgraderas är lågt.

Samtidigt finns en stor medvetenhet bland internationella organ att problemen behöver adresseras på en hög nivå. Även länder som inom den egna industrin, ligger långt framme i råvarueffektivitet har en import som markant försämrar råvarukonsumtionen/capita (UNEP, 2011). EU kommissionen kom 2014 med ett förslag för avfallsreducering som siktar mot cirkulärekonomi på lång sikt (European commission, 2014), dvs att material används på ett sätt så att deras egenskaper bibehålls och de kan användas om och om igen (ibid.). Sådana skärpta regler tillsammans med ökande råvaru-

JORDEN ÄR INTE  
SÄRIMNER



Figur 8. Beskriver vårt ökande ekologiska fotavtryck. 2008 krävdes ett och ett halvt jordklot för att regenerera och hantera konsekvenserna av våra råvaruuttag (Global footprint network, 2015)

priser skulle öka incitamenten för företag att reducera sin råvaru-  
vändning markant.

*”Consumption of resources has exploded since the time of our great-grandparents due in part to efficiencies leading to reductions in resource prices. With food, rare metals, energy and other resources rising significantly in real price terms now, pre-conditions for determined decoupling efforts are stronger than ever before.” (UNEP News center, 2011)*

”SAND ÄR SOM OLJA, EN  
ÄNDLIG RESURS.”

- Klaus Schwarzer (Höflinger, 2014)

BETONG BESTÅR TILL  
25% AV SAND.

(PCA, 2015)

Byggsektorn är en av de största konsumenterna av jordens resurser (Hoballah, 2013). Men de kraftigt stigande råvarupriserna kommer att göra det mer och mer intressant att minska sin resurskonsumtion (UNEP News center, 2011). Sedan oljekrisen på 70-talet har byggsektorn drivits av en vilja att minska energikonsumtionen i byggnader (Levin och Engqvist, 2010). Detta har tagit sig uttryck i tilläggsisoleringar och fönsterbyten. Ett skifte tycks dock vara på väg, Holger Wallbaum, professor i hållbart byggande på Chalmers tekniska högskola menar att, eftersom vi inte längre har råd att extrahera resurser från jorden i samma takt som vi för närvarande gör, så skiftar effektiviseringen till att också innefatta fysiska resurser (2014-11-27).

Möjligheter att effektivisera byggsektorns materialanvändning kan handla om att bygga med mindre material, bättre material som inte genererar avfall under ut- eller återvinning eller att använda återbrukade produkter. Eller att använda befintliga byggnader på ett bättre sätt.

ENERGI → MATERIAL

På en större skala i nätverken mellan byggnader kan sägas att resurseffektivitet uppnås om så många som möjligt kan nyttja gemensamma system och gemensam infrastruktur. Den senare delen av 1900-talets dominerades av ett bilorienterat stadsbyggande med glea vidsträckta förstäder som är ineffektivt på många sätt, ett slöseri med resurser som mark och byggda system, energi och tid. Den senare trenden med förtätning i befintlig stadsmiljö är ett sätt att bättre nyttja det befintliga, något som dock kräver medvetna strategier som hanterar de olika systemens maxkapacitet. För med fler invånare lokalt och, till exempel, ett oförändrat bilanvändande skapas trafikstockningar och parkeringsproblematik.

Strategier för att spara resurser finns inom alla delar i samhället. Smart city är ett koncept som bygger på att ha ett större perspektiv, samarbeta tvärsektorielt och förstå hela flöden (European commission, 2015). Mer konkret handlar det om att arbeta med informations- och kommunikationsteknologi (ICT) och smarta tekniska system som ett sätt att minska städernas trafikproblem, miljöpåverkan och energikonsumtion. En annan strategi som bygger på liknande principer är industriell symbios där olika produktionsenheter kopplas till materialflöden och rest- och avfallsprodukter används i flera steg, den förstes avfall blir den andres råvara och därmed minimeras spill ([www.industriellsymbios.se](http://www.industriellsymbios.se)).

I vissa fall planeras också produktionen inom industrin i relation till svängningar i elpriset med syfte att spara pengar (Alpman och Kleja, 2011). Eftersom elpriset stiger och sjunker över dygnet

SMART CITY

INDUSTRIELL SYMBIOS

PLANERA PRODUKTION  
FÖR ATT UTJÄMNA  
KONSUMTIONSTOPPAR



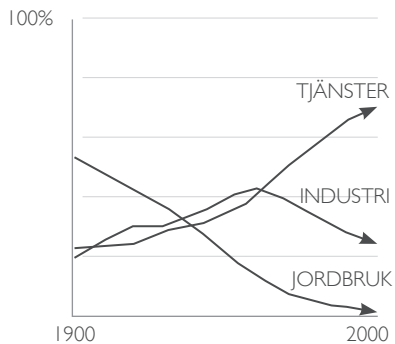
baserat på efterfrågan, är det dyrare att konsumera el samtidigt som många andra. Industrins produktionsplanering får konsekvensen att det blir en viss utjämning av de konsumtionstoppar som skulle krävt tillskott av de sämsta energislagen (Energimarknadsinspektionen, 2014). Bolagen sänker alltså sina kostnader genom att utnyttja en resurs under tider när få andra efterfrågar den och skapar samtidigt miljövinster.

#### ÖKAD IMMATERIALISERING

Det svenska samhället undergår stora förändringar. Från en ekonomi som byggd på produktion av varor säljer vi idag tjänster och kunskap (Svenskt näringsliv, 2009). Detta har förstas också förändrat vårt behov av lokaler. Från specifika och hårt programmerade industri- och fabrikslokaler till mer generella kontor och möteslokaler.

En annan stor förändring som hittills skett är att produktionen av varor förflyttats från Sverige till andra delar av världen. Men vi konsumerar fortfarande mer fysiska produkter (SCB, 2007). Den utlokaliserade varuproduktionen bygger på att löner och kostnader är lägre i andra delar av världen och låga transportkostnader.

Men med en globalt höjd levnadsstandard stiger lönerna och högre oljepriser gör transporter mer kostsamma vilket kommer att påverka vår oändliga tillgång till billiga produkter och mat. Det stora beroendet av importerade varor, framförallt livsmedel, kan också göra det svenska samhället sårbart på sikt (SLU, 2014). Därför är lokal matproduktion en viktig pusselbit i ett robust



Figur 9. Beskriver andel förväruarbetande per sektor i Sverige (Svenskt näringsliv, 2009)

samhälle, och en omställning till en mer lokal ekonomi kräver andra typer av platser och lokaler än idag.

Ett sätt att koppla loss ekonomisk tillväxt från råvarukonsumtion är att skifta från att konsumera fysiska varor till tjänster. Gå på bio istället för att köpa en ny TV. Men det är inte helt självklart att konsumtion av tjänster har mycket mindre påverkan på miljön än konsumtion av varor. Tjänstesektorn använder fortfarande lokaler och byggd miljö, vilket ju är bland det mest energi- och materialkrävande som finns.

En annan stor del av immaterialiseringen är förstås den digitala revolutionen. De enorma möjligheter som den för med sig, för både privatpersoner, organisationer och företag, kan inte överskattas. I tidskriften Forbes uppräknade världens mest betydelsefulla personer placerar sig Googles VD och grundare båda tio i topp ("The world's most powerful people", 2014), före politiska ledare som Storbritanniens premiärminister David Cameron och Frankrikes president Françoise Hollande. Sociala nätverk och tillgången till en global röst påverkar i högsta grad politiska världshändelser, som revolutionerna i Nordafrika under 2011 (O'Donnell, 2011).

Digitaliseringen har förändrat många delar av vardagen, också kontorsarbete. Eller möjligheterna och redskapen har förändrats, även om arbetet som utförs är detsamma. Arbetet sker i hög grad genom datorer och informationen vi hanterar dagligen är till större och större del digital, från läkarjournaler till läromedel och nyhetsmedia, vilket innebär ett förändrat lokalanvändande när behovet

VAROR → TJÄNSTER

KONSUMTION AV  
TJÄNSTER KRÄVER  
BYGGNADER

DET PAPPERSLÖSA  
SAMHÄLLET ÄR HÄR

WHAT YOU WANT IS:  
"THE HOLE, NOT THE  
DRILL"

- Victor Papanec  
(Botsman och Rogers, 2010 sid. 83)

av förvaring av information i pärmar och stora arkiv minskar. Vi behöver inte ens vara i kontorslokalen för att arbeta, datorerna har blivit mobila; vi kan arbeta från sängen, tåget eller New York och vi måste inte heller alltid träffas för att samtala. Möten kan istället ske via kameror över internet.

#### KOLLABORATIV KONSUMTION

Som en reaktion på vår ohållbara konsumtion av resurser har en ny ekonomi som bygger på delande vuxit fram. Ett mer bokstavligt skifte från varu- till tjänsteförsäljning där det privata ägandet försvinner och konsumenten istället nyttjar tjänsten att ha tillgång till en viss produkt genom att låna eller hyra den. Det gör det mer lönsamt med reparerbara produkter av god kvalitet än de billiga produkter konsumenten köper för att använda vid enstaka tillfällen och det minskar behovet av individuell förvaring.

*När du som konsument ska lösa ditt behov av biltransport kan du antingen själv stå för försäkring, värdeminskning och garageplats hemma. Detta även om du bara kör bilen sammanlagt fem timmar i veckan. Eller så kan du dela dessa kostnader med andra som också behöver nyttja en bil ett par timmar i veckan genom en bilpool.*

Det finns otaliga exempel på tjänster, förmedlingar och forum som uppstått inom denna trend: Klädotek, bibliotek fast för kläder; klädbytdagar; lånecyklar som en utvidgning av kollektivtrafiksystemet, som Styr och Ställ i Göteborg ([abo-goteborg.cyclocity.fr](http://abo-goteborg.cyclocity.fr)) och organisationer som förmedlar sovplatser i privata hem som ett alternativ till hotell, som Airbnb ([www.airbnb.se](http://www.airbnb.se)) och Couchsurfing ([www.couchsurfing.com](http://www.couchsurfing.com)).

Förutom de ekologiska och ekonomiska vinsterna pekar denna ökning av delande på en förändrad inställning till individens roll i förhållandet till samhället där det gemensamma börjar värderas högre (Botsman och Rogers, 2010). Det visar inte minst den växande mängden öppen och delad information som instruktionsfilmer på Youtube för allt från digital 3D-modellering till håruppsättningar, den fria encyklopedin Wikipedia och programvaror med öppen källkod. Det skapar ett utvidgat fält med allmän egendom som behöver administreras och förvaltas gemensamt, något Elinor Ostrom, amerikansk nationalekonom, statsvetare och nobelpristagare i ekonomi, länge har forskat på (Bollier, 2009).

#### URBANISERING

Mer än hälften av jordens befolkning bor nu i städer (FN, 2014) och den urbana befolkningen ökar. Staden erbjuder närhet till service och utvecklad infrastruktur men också till andra människor med allt vad det innebär av socialt utbyte, inspiration och affärskontakter. Städer är centrum för ekonomisk tillväxt (Göteborgs stad, 2010) och där tillväxten sker skapas arbetstillfällen. Eftersom ytorna är begränsade i centrala stadsdelar trissar efterfrågan upp marknadspriserna. Det höga trycket menar Daniel Jighede, uthyrningschef på Vasakronan i Göteborg, delvis beror på att det blir en allt viktigare konkurrensfördel för företag att vara representerade på en central adress med omedelbar närhet till centralstationen, inte minst för rekrytering (personlig kommunikation 24 februari 2015). Samtidigt tenderar de största företagen att samla sina verksamheter i större komplex i stadens periferi som en konsekvens av de höga

DELANDE AV  
INFORMATION ÖKAR

4650 KR/ÅR  
MARKNADHYRA FÖR  
EN RENOVERAD  
KVADRATMETER KONTOR I  
CENTRALA STOCKHOLM

*(Newsec, 2015 sid. 16)*

*Mer om trender på den lokala  
fastighetsmarknaden på sid. 27*

## GENTRIFIERING ÄVEN PÅ LOKALMARKNADEN

priserna (Newsec, 2015).

Parallellt med det ökade trycket i städerna som skapar brist på plats, bostäder och lokaler, drabbas landsbygden av brist på människor och arbetstillfällen. I högre konkurrens trycks ekonomiskt svagare grupper ut från populära områden när hyresnivåer justeras mot stigande marknadspriser (af Kleen, 2013)(Rönngrén, 2012)(Hellgrén, 2012). Det gäller boende men också små näringsidkare, föreningar och kulturinstitutioner.

# Lokal kontext: Fastighetsmarknaden Centrala Göteborg

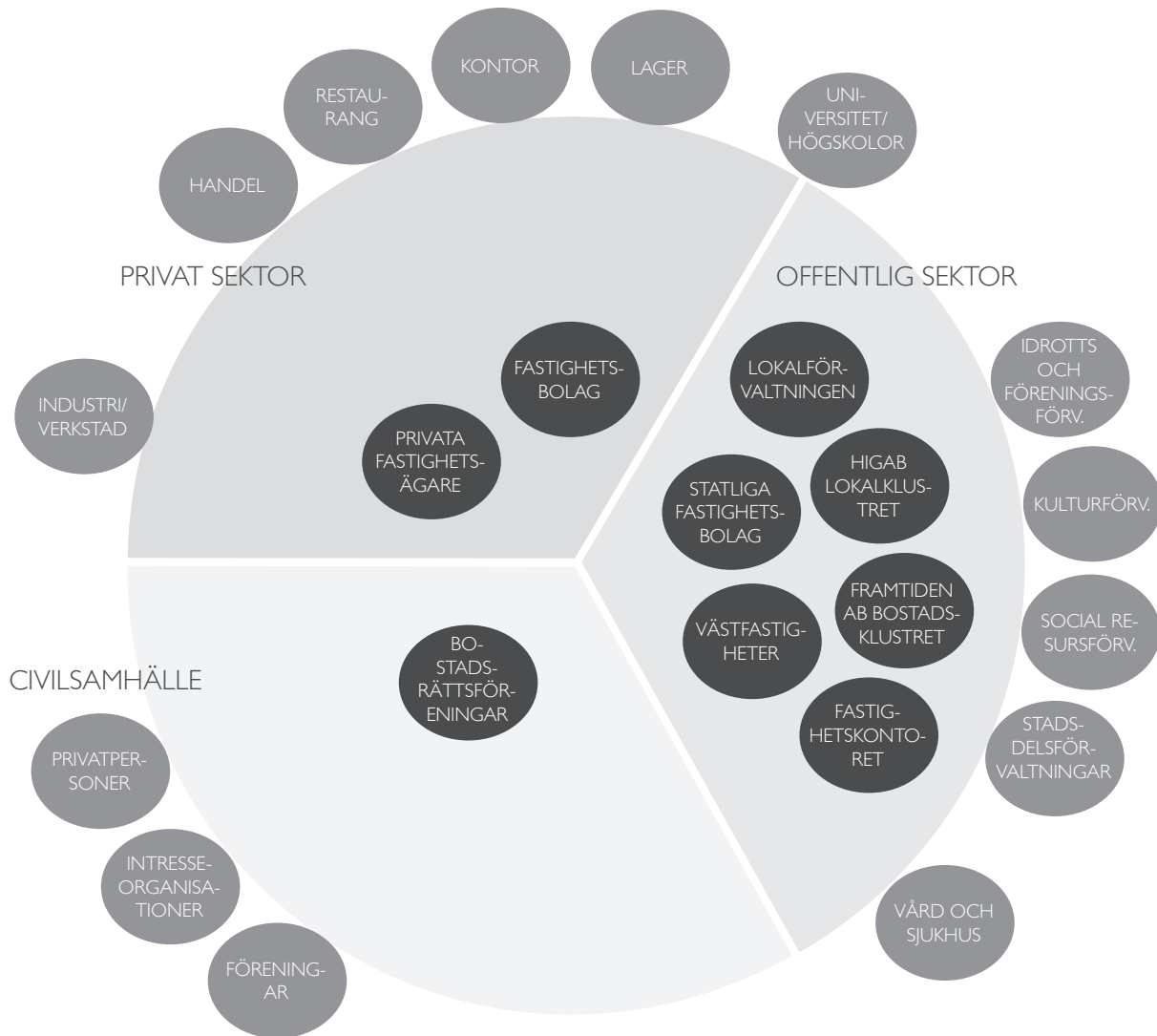
Marknaden som omger lokaler, men där bostäder inte räknas in, kan förenklat sägas bestå av två typer av aktörer: fastighetsbranschen som äger och förvaltar, och de som nyttjar dem.

Kommunen är en stor fastighetsaktör i Göteborg. Både genom förvaltningar och kommunalägda bolag. Bolagen agerar på marknadsmässiga villkor men med tydliga direktiv att bidra till stadens utveckling och välmående (Higab, 2015)(Göteborgslokaler, 2015). Lokalförvaltningen förser kommunens verksamheter med lokaler och fastighetskontoret hyr generellt ut lokaler genom korttidskontrakt. Annan systematisk korttidsuthyrning sker från kommunens sida av idrottshallar och sportanläggningar, ett fåtal skolmatsalar och aulor (Kultur och fritid, i.d) samt ett 50-tal skolor som används som övernattningskolor vid idrottscuper och liknande (Lokalförvaltningen, i.d).

Efterfrågan på lokaler i centrala Göteborg är hög. Framförallt nyre-  
noverade små kontorslokaler hyrs ut omedelbart (personlig kommunikation med Daniel Jighede på Vasakronan, 24 mars 2015). Eftersom administration utgör en viktig ekonomisk post för fastighetsägare (personlig kommunikation med Johan Carlsson på Higab den 10 februari 2015) kan man tänka sig att större lokaler med långa hyreskontrakt är de mest lönsamma ur ett förvaltarperspek-

*Figur 10. I diagrammet har aktörerna på ► marknaden som omger lokaler, något förenklat, kategoriserats i offentlig sektor, privat sektor och civilsamhället. Aktörer markerade med mörkgrått äger och förvaltar lokaler medan aktörerna markerade med en ljusare grå nyttjar dem.*

HÖG EFTERFRÅGAN PÅ  
SMÅ KONTORSLOKALER



tiv. Och den vanligaste kontraktstiden är 3 år av just ekonomiska anledningar. Trots detta börjar många fastighetsägare och entreprenörer att satsa på kontorshotell (Bert Hansson, Gårda Meetingpoint, personlig kommunikation 20 mars 2015). En ökande mängd småföretag och en trend i att stora bolag flyttar sina huvudkontor utanför stadskärnan (Newsec, 2015 s. 15) kan ligga till grund för detta. Men även om en verksamhet får tillgång till en central lokal är det inte helt enkelt att få det att gå runt med tanke på priserna.

Det höga trycket på lokaler i Göteborg håller nere vakansnivån, alltså den procent kvadratmeter som för närvarande är outhyrda. I analysföretaget Newsecs senaste mätning låg den siffran på 5% för Göteborgs innerstad, vilket motsvarar 43 000 m<sup>2</sup> (personlig kommunikation med Andreas Björnsson, Newsec, 28 april, 2015). Trots den relativt låga vakansnivån är många kvadratmeter dåligt utnyttjade. Det är vanligt att verksamheter inte använder mer än ca 40% av sin yta samtidigt (Niras, 2015), möten, resor och flextid gör att all personal sällan är på arbetsplatsen vid samma tider. Detta brukar benämnas som beläggningsgrad.

Då lokalhyran ofta utgör mer än en tredjedel av den totala kostnaden för en arbetsplats (FM Fakta, 2009, s. 30), finns en stark vilja hos hyresgäster att effektivisera lokalanvändningen. Detta har kommit fram i samtal med flera olika aktörer och en lösning som många lyfter fram är ett aktivitetsbaserat arbetssätt, något Vasakronan (Jighede, 24 februari 2015) redan genomfört och både Västfastigheter (personlig kommunikation med Lars Kerla, 23 februari 2015) och stadsdelsnämnden centrum (personlig kommunikation

## GENERELLT KONTRAKTS- TIDER PÅ TRE ÅR

*Mer information om kontraktstider och hyressättning, se avsnittet Tillfällighet - relaterade frågor, på sid. 45.*

2075 KR/M<sup>2</sup>/ÅR FÖR  
KONTOR I INNERSTADEN  
1050 KR/M<sup>2</sup>/ÅR FÖR  
KONTOR I ÖSTRA  
GÖTEBORG

*Vasakronans aktivitetsbaserade kontor beskrivs som ett av exemplen på sid. 59*



AKTIVITETSBASERADE  
ARBETSPLATSER PÅ  
FRAMFART I GÖTEBORG

FÖRENINGAR HAR SVÅRT  
ATT BETALA HYRORNA  
SOM GÄLLER I CENTRALA  
GÖTEBORG

KOMMUNALT  
LOKALKONTOR

med Tamara Tesanovic, 2 mars 2015) funderar på att börja implementera.

Olika typer av föreningar och organisationer utgör en stor del av aktörskategorin civilsamhället, och dessa aktörer har vitt skilda behov och olika konstitution, de kan vara små eller stora och öppna eller stängda. I en kartläggning av kulturföreningar i nordöstra Göteborg visade det sig t.ex. att den mest förekommande storleken på en förening var att ha 500-600 medlemmar (Hussein, 2014). Föreningar som sysslar med t.ex. idrott, kultur och andra specialintressen, tillhör generellt en kategori som har svårt att betala höga lokalhyror och många får därför bidrag till hyran från kommunen (personlig kommunikation med Johan Högman, 25 februari 2015). Men enligt kartläggningen visar det sig ändå att bara 44 % av föreningarna har tillgång till egen lokal (Hussein, 2014).

Trots bristen på lokaler för föreningar, utgör de ändå en källa till dåligt utnyttjad yta genom att bara använder sin lokal vissa tider. Göteborgs kommuns stadsledningskontor har arbetat fram ett förslag för ett Lokalkontor vars syfte ska vara att samla alla lokaler som är tillgängliga för föreningar att hyra (Stadsledningskontoret, 2014). Ambition är att öka transparensen och ge alla lika villkor men också att öka effektiviteten i lokalutnyttjandet för att hålla kostnaderna nere. Det vill säga öka möjligheterna och incitamenten för olika föreningar att utnyttja samma lokal. Förslaget har varit ute på remiss hos stadens förvaltningar under hösten 2014.

# Potential

Baserat på trenderna i den stora och lilla kontexten, som omnämns i det föregående kapitlet, så definieras här den potential det finns att använda lokaler mer effektivt. Genom att nyttja strategin finns också potential att nå ett antal utkomster som är positiva på en samhällelig nivå.

*Karaktären på de tre glappen gav huvudbegreppen, som i sin tur är angreppssätt för att fylla glappen.*



# Glapp

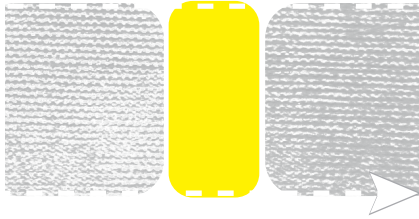
Potentialen att nyttja lokaler mer effektivt ter sig olika beroende på sammanhang och tidsspänn. Men effektivt nyttjande förhåller sig alltid till en maximal kapacitet hos det som nyttjas. I en lokal handlar det om att kunna hysa och stödja en viss mängd människor och aktiviteter. Begränsande faktorer för vad som är maximalt kan vara antal skrivbordsplatser, dimensionering av ventilation eller brandskydd men också mjukare faktorer som ändamålsenlighet och komfort. Det är dock inte självklart att maximalt nyttjande av lokaler alltid är eftersträvansvärt.

I det här projektet vidgas uppfattningen om den maximala kapaciteten till att inkludera även tid. Därigenom har tre typer av *glapp* i tid och rum utkristalliserats som på olika sätt förhåller sig till begreppen tillfällighet och samutnyttjande. Glappen, som är ett sätt att definiera potential, utgör den första komponenten av fyra i strategin för att nyttja lokaler mer effektivt.

Olika verksamheters förhållande till sin lokal skiljer sig åt. För att förenkla kategoriseringen av glappen har verksamheterna givits två olika roller, huvudsakliga ordinarie verksamheter som skapar glapp kallas; *möjliggörare* och verksamheter som kan fylla glapp kallas; *möjlignyttjare*.



Figur 11. De tre typerna av glapp i förhållande till huvudbegreppen.



Figur 12. Symbolen för ”i väntan på..”. Potentialen finns mellan två långsiktiga hyresgäster.

POP UP STORE I  
STOCKHOLM HYR OLIKA  
BUTIKSLOKALER UNDER  
TRE TILL NIO MÅNADER  
I VÄNTAN PÅ NÄSTA  
HYRESGÄST

(Personlig kommunikation med Andreas Karlsson  
och Mats Huppunen 6 mars 2015)

## IVÄNTAN PÅ..

Den första typen av glapp kallas *i väntan på..* och bygger på tomma lokaler, eller vakanser. En tom outhyrd lokal definieras som en fysisk vakans och den genererar i sin tur en ekonomisk vakans för fastighetsägaren. (Tjernberg 2013).

Samtliga vakanser uppstår *i väntan på* en ny hyresgäst. Den nya hyresgästen kan vara okänd eller känd men utan möjlighet, eller intresse, av att flytta in direkt. Här finns alltså ett glapp i tid då lokalen inte nyttjas. Möjlighetsnyttjaren i det här fallet är en verksamhet som tillfälligt nyttjar lokalen i väntan på en framtida permanent hyresgäst. I denna typ av glapp finns inte en ”ordinarie” verksamhet, möjliggöraren är i stället fastighetsägaren eller förvaltaren.

Vakanser förekommer hos i stort sett alla fastighetsägare, och det är vanligare att ha en tom lokal utan någon klar nästa hyresgäst än att redan ha avtalat om en framtida inflyttning, men det senare är inte heller ovanligt (personlig kommunikation med Johan Carlsson, Higab 10 februari 2015). Större lokaler är generellt svårare att hyra ut i centrala Göteborg, vilket innebär fler och längre vakanser kring dessa lokaler (ibid.). Man kan därför, i de fallen, tänka sig att en fastighetsägare är mer benägen att acceptera att kontrahera en hyresgäst som ännu inte kan flytta in i lokalen för att försäkra sig om att få den uthyrd. Detta skapar tidsbestämda glapp då det är lättare att hitta en tillfällig utfyllare. Är nästa hyresgäst okänd vill man ofta inte riskera att binda upp lokalen tillfälligt för att inte riskera att missa en möjlig permanent hyresgäst.

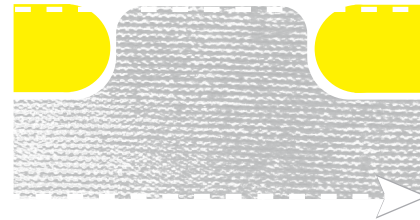
## PARALLELLT MED.

Den andra typen av glapp kallas *parallellt med.* och består av lokaler som är underutnyttjade i den traditionella bemärkelsen utan tid som en dimension.

Möjliggörarna i *parallellt med* är verksamheter som av olika anledningar har en dynamisk karaktär och inte nyttjar sin lokal fullt ut under vissa perioder. Det kan handla om verksamheter som har olika arbetsbelastning och därför tar in olika stor arbetskraft och har en lokal som är anpassad efter arbetstopparna eller konsultverksamheter där de anställda utför en stor del av sitt arbete hos kunden. Glappet *parallellt med* definieras alltså av att potentialen är tillfällig. Verksamheter som tar in permanenta inneboende för att de har en större lokal än de har behov av, tillhör därför inte glappet även om de till viss del hanterar samma aspekter av samutnyttjande.

Möjlignyttjaren i *parallellt med* är en verksamhet som kommer in som en tillfällig inneboende, under samma tider som den ordinarie verksamheten. Samarbetet kan vara långsiktigt, men bygger då på kontinuitet snarare än permanens.

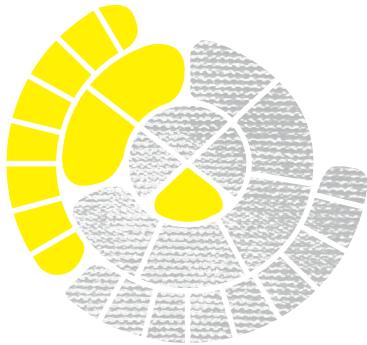
Med tanke på att den generella nyttjandegraden för kontor ligger på ca 40% (Niras, 2015), är potentialen i glappet *parallellt med* stor. Det finns många ockuperade skrivbord och cellkontor i lokaler trots att deras ordinarie användare inte är på plats.



Figur 13. Symbolen för "parallellt med.". En huvudverksamhet ockuperar lokalen, men den nyttjar inte alltid lokalen fullt ut under sin aktiva tid.

LOOSECUBES VAR  
EN FÖRMEDLARE AV  
TILLFÄLLIGT TOMMA  
ARBETSPLATSER

Quinn (2013)



Figur 14. Symbolen för ”andra tider än..”. Potentialen finns under andra tider av året, veckan och dygnet än när möjliggöraren är aktiv i lokalen.

SKOLOR SOM BYGGS  
I GÖTEBORGS STAD  
SKA VARA ANPASSADE  
FÖR ATT TILLÅTA  
ÖVERNATTNING, SOM  
FÖLJD AV DET STORA  
BEHOVET AV SÄNGPLATSER  
UNDER GOTHIA CUP

(Personlig kommunikation med Tamara Tesanovic,  
SDN centrum 2 mars 2015).

## ANDRA TIDER ÄN..

I detta tredje glapp spelar tidsdimensionen en central roll. En verksamhet som har en lagom stor lokal och nyttjar den fullt ut vardagar mellan 8-18 lämnar ändå ett glapp under kvällar, nätter och helger. Glappet bygger på att en inneboende *möjlignyttjare* kan nyttja lokalen *andra tider än* den *möjliggörande* verksamheten.

Fokus inom det här glappet ligger på samutnyttjandet av, inte bara lokalen i sig, utan också dess inventarier. Hierarkin mellan en förstahandshyresgäst och verksamheter som är inneboende andra tider kan påverka förutsättningarna för samutnyttjandet då huvudansvaret och ägarskapet över inventarierna oftast ligger hos möjliggöraren. I dagsläget bygger nyttjandet av glappet på just en sådan hierarki men i ett framtidsscenario är det möjligt att tänka sig att flera hyresgäster kan kontrakteras på samma lokal, på samma villkor.

Det finns lokaler, som idrottshallar eller konferenslokaler, där flera olika verksamheter nyttjar samma lokal, olika tider men på samma premisser. Samtliga verksamheter är då möjlignyttjare och möjliggöraren är snarare fastighetsägaren som hyr ut lokalen på timbasis. Det går bara att teckna ett hyreskontrakt för en lokal (personlig kommunikation med Johan Carlsson 10 februari 2015). Flera hyresgäster får hyra en lokal tillsammans men det kan uppstå problem med vem som har det egentliga ansvaret, så vanligare är att upplåta lokalen till en ansvarig part som sen tar in andra inneboende. Potentialen i detta glapp är mycket stor eftersom så många verksamheter ensamt nyttjar en lokal men långt ifrån dygnet runt, året runt.

## Möjliga utkomster

*Ett ökat samutnyttjande av lokaler och öppnade möjligheter för tillfälligt nyttjande skulle kunna få flera positiva konsekvenser för samhället i stort.*

### BESPARING AV RESURSER

Syftet med projektet är att underlätta ett mer effektivt lokalanvändande och med en bakgrund i den ohållbara resurskonsumtion och byggsektorns del i denna, är sparade resurser en viktig utkomst av att nyttja lokaler mer effektivt. Genom att verksamheter nyttjar ett *glapp* istället för att hyra och ockupera en lokal själv, kan trycket på hyresmarknaden lätta och behovet av nybyggnation minska. Ökad energieffektivitet skulle också bli en bieffekt när uppvärmda byggnader används mer, istället för att värma ytterligare byggnader.

Även inventarier kan nyttjas mer effektivt. Möbler och utrustning slängs sällan för att de är utslitna utan snarare för att de är utdaterade. Mode och teknisk utveckling skapar en förändring som är snabbare än slitagegraden på produkter (personlig kommunikation med Lars Kerla, Västfastigheter, 23 februari 2015).

### MÅNGFALD, JÄMSTÄLLDHET & ETT STARKT CIVILSAMHÄLLE

Ett argument för att skapa en blandad stad är att den bidrar till mångfald och minskad segregation (Göteborgs översiktsplan, 2009). Genom strategier som bygger på samutnyttjande eller tillfälliga kontrakt, blir det möjligt att hitta lokaler till en lägre kostnad. Vilket

NYPRODUKTION,  
UPPVÄRMNING OCH  
INVENTARIER KRÄVER  
ENERGI OCH RESURSER



KORTARE BINDNINGSTIDER  
FÖR ATT FRÄMJA  
KVINNLIKT FÖRETAGANDE

skapar en blandstad i ekonomisk bemärkelse där en delad lokal blir en billigare typ av lokal än grannlokalen med endast en hyresgäst. Detta kan främja mångfald eftersom det skulle gynna grupper som i dagsläget inte har möjlighet att betala höga hyror och därmed inte heller har tillgång till lokaler i centrala Göteborg. Det kan handla om små näringsidkare eller konsultföretag, men kanske framför allt föreningar och organisationer inom civilsamhället (personlig kommunikation med Johan Högman, 25 februari 2015).

Kvinnor är i dagsläget underrepresenterade bland egenföretagare i Sverige - 2013 var kvinnorna bara hälften så många som männen (Statistiska centralbyrån, i.d) och de skulle i högsta grad också gynnas av en mer varierad lokalmarknad. Drivkrafterna till att starta företag skiljer sig mellan kvinnor och män. Männen startar främst företag för att tjäna pengar medan kvinnor gör det med familjesituationsrelaterade frågor i åtanke (Mångs, 2013). En relaterad förklaring till det lägre företagandet bland kvinnor, som lyfts i en presentation av den då pågående studien på temat *Drivkrafter att starta företag: ett genusperspektiv* av Stina Eklund och Altin Vejsiu, är att kvinnor tenderar att vara mindre risktagande än män (Entreprenörskapsforum, 2009).

Genom att erbjuda lokaler med kortare kontraktstider minskar man risken som det innebär att binda upp sig på tre års hyra, som i dagsläget är praxis på hyresmarknaden. Därmed sänker man tröskeln att starta företag, vilket i förlängningen skulle bidra till en ökad jämställdhet i näringslivet.

## SYNERGIEFFEKTER KUNSKAPSUTVECKLING

I kunskapsöversikten *System och strukturer som hindrar hållbar stadsutveckling* (Fredriksson 2012), framhålls ”stuprörstänkande” som ett av de främsta hindren i arbetet för just hållbar stadsutveckling.

För att ta sig ur stuprören krävs samverkan mellan människor från olika sektorer och professioner i samhället (ibid). De möten man då behöver åstadkomma bygger på värdena *relation* och *synergi* - det andra och tredje steget i modellen den *sociala värde-trappan* som presenteras i boken *Att bygga mötesplatser* (Berg, Livian, Eklöf, Rosenhall, 2014). Modellen pekar på att man måste uppnå mer basala värden, såsom tolerans, respekt och självinsikt innan man kan uppnå högre resultat såsom samarbeten och gemensamma visioner.

Samutnyttjande leder till interaktion mellan människor och skapar därmed en möjlighet för de inblandade att avancera på den sociala värde-trappan. För trots att antalet mötesplatser totalt ökar (Berg et al., 2014) så utvecklas ”mötesfloran” i en ”riktning mot tematisering och specialisering” (ibid.). Genom ett aktivt samutnyttjande av lokaler, och en medvetenhet om detta, kan de typer av möten som idag saknas genereras.

## MERVÄRDE

Genom att blanda olika funktioner inom olika stadsdelar finns potential att skapa mer aktivitet olika tider på dygnet, vilket bidrar till en mer levande stadsmiljö. Något som Jane Jacobs framhöll som viktigt redan 1961, genom att förespråka blandstaden för att få en aktiverad gata och därmed trygg stad (Jacobs, 1961). Vikten av

NÖDVÄNDIGT ATT  
KOMMA BORT FRÅN  
STUPRÖRSTÄNK FÖR  
ATT NÅ HÅLLBAR  
STADSUTVECKLING

BLANDSTAD FÖR ATT  
AKTIVERA FOLKTOMMA  
PLATSER KVÄLLAR OCH  
HELGER

ÖKAD BELÄGGNING FÖR  
ÖKAT KUNDUNDERLAG

blandstaden framhålls också i Göteborgs översiktsplan (2009) som en av strategierna för att nå en ”attraktiv stadsmiljö”.

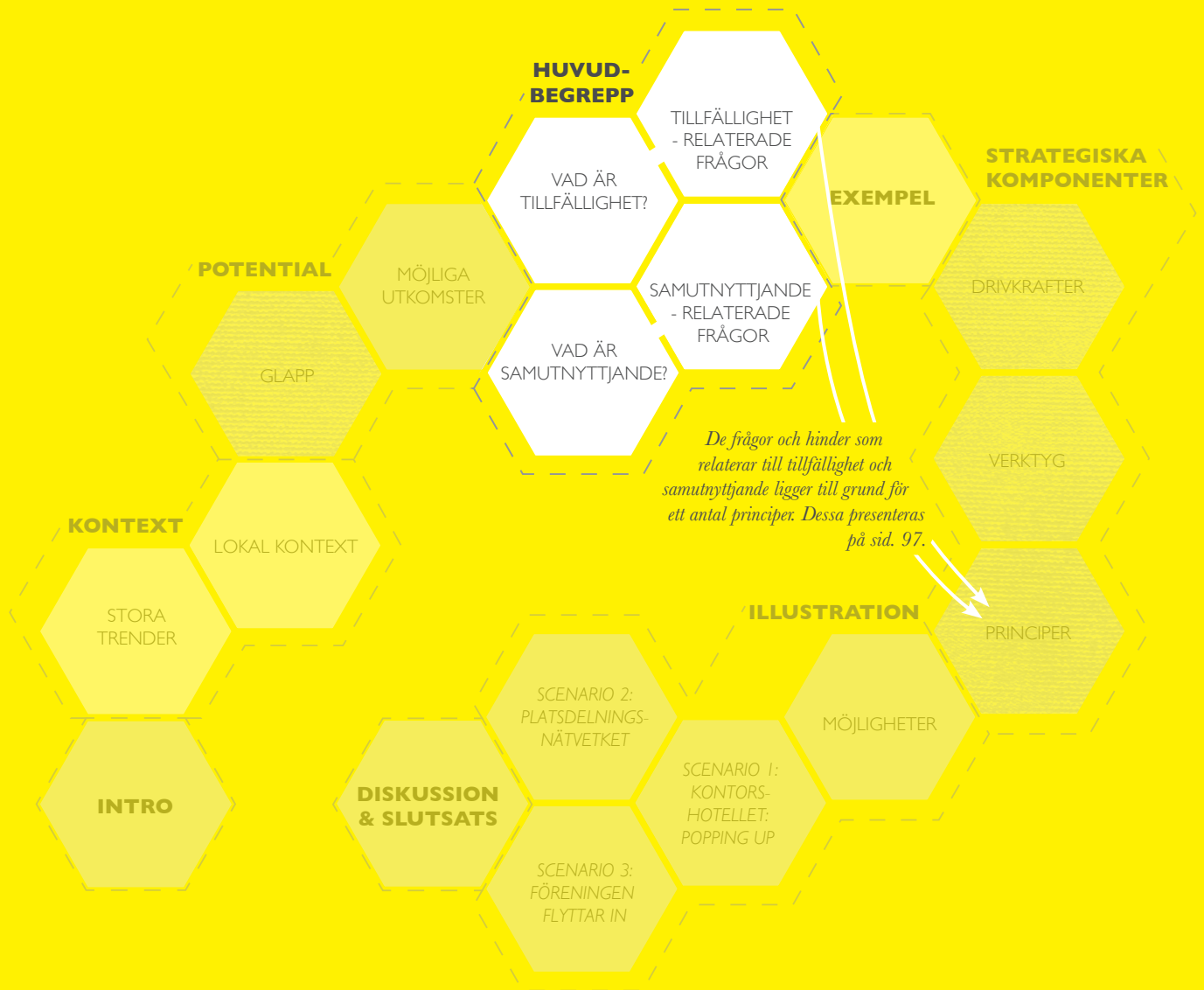
I väldigt centrala delar av staden är det sällan helt folktomt. Men bara någon parallellgata från huvudstråken, särskilt i kontorstäta områden och i lite mindre centrala lägen kan staden kännas helt öde vissa tider på dygnet eller i veckan. Ytterligare aktivitet där under andra tider skulle innebära mer rörelse och människor som har uppsikt över området. Kristofer Hultén, som hyr ut ett antal lokaler på bl.a. Backaplan, lyfter just tillsyn som en potentiellt stark drivkraft för att fastighetsägare ska vilja ha hög nyttjandegrad av sina fastigheter (personlig kommunikation 2 april 2015).

Genom att öka beläggningen i en lokal och därmed det totala antalet personer som rör sig i området, kan omkringliggande verksamheter också gynnas i form av ökat kundunderlag. En förtätning sker av staden utan att man behöver bygga nytt.

En alternativ användning av en lokal kan också användas som en strategi för att förändra bilden av ett område, öka attraktiviteten och locka dit nya typer av verksamheter.

# Huvudbegrepp

Att ha en tillfällig karaktär och att samutnyttja resurser är förhållningssätt som gör det möjligt att effektivisera lokalanvändande och de utgör därför grunden för strategin. Men vad innebär begreppen, i vilka sammanhang förekommer de och vad kan de föra med sig?



## Vad är tillfällighet?

Långsiktighet och permanens är något som eftersträvas i samhället i stort. Kontinuitet är ofta synonymt med trygghet; vi söker långsiktiga lösningar, säkra investeringar och evig kärlek medan det enda som egentligen är säkert är att allting förändras (Bishop, Williams 2012 s. 11). Men en tillfällig karaktär kan innebära många fördelar och öppna möjligheter som är stängda i ett klimat som premierar permanens.

Det som oftast åsyftas när begreppet tillfällighet används är något som existerar under en begränsad tid. Ett projekt definieras enligt den amerikanska branschorganisationen Project Management Institute (2004 s. 5) som: *”A temporary endeavor undertaken to create a unique product, service, or result.”* Det vill säga en tillfällig satsning för att framställa en unik vara eller tjänst. Detta kan innebära att testa en affärsidé, att utveckla ett koncept, en plan eller rapport; att göra ett publikt pop-up-evenemang med kommersiellt syfte eller för att aktivera en plats i staden. Projektkonsult Torbjörn Wenell skriver att intresset för projektformen aldrig varit större (Wenell, 2001). Han menar att samhällets ökande rörlighet ställer krav på flexibilitet, snabb reaktions- och omställningsförmåga, målprecision och tidseffektivitet. Krav som inte kan mötas med en traditionell förvaltning. Branscher som hanterar produktutveckling, förnyelse, förändring eller utveckling är i hög grad projektbaserade (ibid.).

”TILLFÄLLIG -  
SOM FÖREKOMMER ELLER  
ÄR VERKSAM ENDAST  
UNDER BEGRÄNSAD TID”

*(Nationalencyklopedin, i.d.)*

INTRESSET FÖR PROJEKT  
HAR ALDRIG VARIT  
STÖRRE

*(Wenell, 2001)*

TILLFÄLLIGHET PÅ  
ARBETSMARKNADEN ÄR  
OFTA NÅGOT NEGATIVT

Därför blir det också viktigt att inte reducera projekt till endast prototyper, utan se dem som viktiga aktiviteter i sig själva, som möjliggör saker som aldrig skulle kunna vara permanenta (Bishop, Williams, 2012 s.215).

Samtidigt är permanensnormen djupt förankrad i vårt tänkande och i samhällets strukturer. Tillfällighet på arbetsmarknaden är idag ofta något negativt, aktuella studier har visat att människor i tillfälliga anställningar i högre grad lider av psykisk och fysisk ohälsa (Waenerlund, 2013). Visstidsanställningar lyfts ofta som en möjlighet att få in en fot på arbetsmarknaden, men med en ständigt ökande andel tillfälliga anställningar riskerar många att fastna i kontrakt efter kontrakt, utan möjlighet att påverka arbetsvillkoren eller planera inför framtiden (Johansson, 2013). Lagen om anställningsskydd finns till för att permanenta en tillfällig anställning (LAS, 1982). Tyvärr innebär det alltför ofta att anställningar istället avslutas innan den magiska tvåårsgränsen och den anställde blir ”utlasad”. Med ett samhälle som bygger på att individer ska ha fast inkomst och fast bostadsort för att ta del av möjligheter och förmåner, hamnar många utanför trygghetssystemen (“Vi måste ta tillbaka rätten till fast jobb”, 2011).

Balansen mellan det tillfälliga och långsiktiga och därmed mellan möjligheter och trygghet är påtaglig också i många andra fall, som på hyresmarknaden där kontrakt generellt tecknas på tre år eller längre (Fastighetsägarna, 2008) vilket binder upp en verksamhet till en viss geografisk plats, storlek och fast utgift.

# Tillfällighet - relaterade frågor

## OTRYGGHET

Det finns många drivkrafter till att vilja vara obunden men ofta kommer de till ett pris av minskad trygghet. I en avhandling om konsekvenser för individen av att vara inhyrd arbetskraft (Kantelius, 2012) samt en annan om kontorsutfomningars påverkan på hälsa (Bodin Danielsson, 2010) framhålls känslan av kontroll som en av de viktigaste faktorerna för välmående. En aspekt som lyfts i båda rapporterna och som kopplar till kontroll, är frivillighet. Frivilligheten kan vara en känsla av att kunna fatta sina egna beslut och därför är detta en nyckelfråga när det kommer till att trivas med tillfälligheten som det innebär att t.ex. arbeta på ett bemanningsföretag.

I studien *Trygghet och trygghetsskapande i arbetslivet* (Ruth och Sandberg, 2012) framhålls kontinuitet som centralt för att generera trygghet. I samband med detta presenteras rutiner som en, bland flera, hanteringsstrategier för att skapa kontinuitet.

Känslan av tillhörighet är en annan aspekt som Kantelius lyfter i sin avhandling (Kantelius, 2012). Att som inhyrd konsult integreras med kundföretaget hänger ihop med möjligheten att känna sig hemma. Bodin Danielsson skriver också om den yngre generationen i storstäderna som på grund av bostadsbristen inte har en fast

*Mer om drivkrafter kopplade till tillfällighet sid. 83*

DET ÄR AVGÖRANDE ATT  
TILLFÄLLIGHETEN ÄR  
SJÄLVVALD

RUTINER FÖR ATT SKAPA  
KONTINUITET



ATT INTE GE ETT BARN  
EN GODISPÅSE ÄR IBLAND  
LÄTTARE ÄN ATT TA  
TILLBAKA DEN EFTER EN  
STUND

långsiktig bostad, vilket medför att arbetsplatsen utgör den fasta punkten i tillvaron och att humanistiska värden blir en allt viktigare aspekt av arbetsmiljön (Bodin Danielsson, 2014).

#### UPPBROTT OCH FÖRVÄNTNINGAR

*Förväntningar som bygger på inställningen att permanens är norm i förhållande till projekt kan skapa motsättningar och negativa associationer.*

Kommunikation blir avgörande, särskilt personlig kommunikation och att representanter finns närvarande på plats, det menar Tove Wennberg som var delaktig i stadsodlingsprojektet Kvartersodlat som fanns under tre säsonger på en rivningstomt vid Vågmästareplatsen i Göteborg (personlig kommunikation 29 april 2015). Hon säger också att en viktig del var att organisationen Stadsjord fanns kvar och startade upp nya projekt på andra platser, därmed fanns en kontinuitet och en möjlighet att ”följa med” till nästa plats.

Känslan av kontroll för att nå välbefinnande är relevant också kopplat till uppbrott och förväntningar. Att få del av tydlig information stärker känslan av kontroll (Kantelius, 2012). Tydlig information kan ta sig olika uttryck. Den kan upprepas muntligt eller skriftligt men ett budskap kan också presenteras bildligt eller rent av fysiskt.

*Food Trucks står bokstavligen på hjul, och visar tydligt att de är mobila och därmed ”förgängliga”. Förväntningen på att den ska befinna sig på samma plats varje dag borde inte vara lika stor som på en korvkiosk eller restaurang. Även cirkusens tält, som en tillfällig byggnad skapar tydliga associationer och*

*reaktionen när cirkusen rest vidare blir snarare besvikelse mot sig själv över att man missade chansen, än besvikelse gentemot den som bara upplät markn tillfälligt.*

Uppbrott kan också användas som något positivt för en verksamhet. Pop-up store använder upprottet som en del i sitt affärskoncept och har en stor utförsäljning när det är dags att avsluta en butik. Samtidigt påpekar de att upprottet i sig innebär en administrativ börda och att bristande möjlighet till framförhållning är påfrestande och kräver ett ständigt arbete (personlig kommunikation med Andreas Karlsson och Mats Huppunen 6 mars 2015).

#### BRIST PÅ TILLIT

Tillit och förtroende har i många sammanhang kommit upp som viktiga faktorer, både för en aktör som hyr in sig hos en annan och i förhållande till en kundkrets. I en tillfällig situation kan inte tillit byggas på lång sikt, utan sociala referenser och en direkt igenkännbar identitet blir viktigt.

Många internetbaserade tjänster bygger på social kontroll, som att ansluta till sociala medier som facebook och skriftliga omdömen från andra (Pick, 2012). Det finns också ett växande antal system för säker identifikation på nätet som avfrämlingifierar användare. Samtidigt är tillit en svårgreppbar subjektiv social konstruktion och att bygga system för att uppnå tillit är svårt (ibid.).

#### LÅG STANDARD

Mängden krav och vikten av en anpassad miljö ökar med tid.

ATT FÖRMEDLA  
TILLFÄLLIGHET

UPPBROTT SOM DEL AV  
AFFÄRSKONCEPT

INTERNETTJÄNSTER FÖR  
ATT AVFRÄMLIGIFIERA

KORTSIKTIG  
TILLFÄLLIGHET  
ÖPPNAR UPP FÖR  
OKONVENTIONELLA  
LÖSNINGAR

TILLFÄLLIGA LÖSNINGAR  
RIKERAR ATT DRABBA  
FRÄMST EKONOMISKT  
SVAGA

Regelbunden tillfällighet kräver väl fungerande, anpassade lokaler eller mobila lösningar och med tid och regelbundenhet ökar också lönsamheten för att investera i lokalanpassningar. Kortsiktig tillfällighet innebär en större flexibilitet och kompromissbarhet, här finns möjlighet att lösa akuta problem på mer okonventionella sätt, som de tillfälliga toaletter som pop-up operan använde när de satte upp föreställningen Medea i en industrilokal (personlig kommunikation med Karin Fjellander och Maria Lindberg Kransmo, 19 mars 2015) eller de tillfälliga duschar som fastighetsförvaltaren Camelot installerar för sina tillfälliga hyresgäster (Camelot, (Property guardian security, i.d.).

För olika typer av aktiviteter finns normer för lägsta godtagbara standard. En fastighetsägare som hyr ut en bostad som inte uppfyller normen enligt hyreslagen kan anmälas till hyresnämnden (SFS 1970:994, Jordabalk). Arbetsmiljölagen reglerar hur olika typer av arbete får utföras och arbetsmiljöverket föreskriver i detalj hur lagtexten bör tolkas (Arbetsmiljöverket, i.d.).

De strikta normerna finns för att skydda människor från hälsorisker men de kan också vara begränsande och kräva stora investeringar. Tillfälliga sämre lösningar kan riskera att permanentas och då innebära ett billigare, men sämre alternativ som främst nyttjas av människor med mindre ekonomiska resurser.

#### LOGISTIK

Att utföra en tillfällig aktivitet på en plats kräver nästan alltid någon typ av utrustning. I tillfälligheten ligger alltså ett visst moment av

upp- och nedpackning, transport och eventuellt magasinering. Den ökade hanteringen innebär ett slitage på materialen och kräver tid och personalresurser.

#### BYRÅKRATI OCH EKONOMI

Som tidigare nämnts är bundna treårskontrakt vanliga. Detta beror på att vid hyrestider över tre år är det möjligt för fastighetsägaren att lägga till ersättning för fastighetsindexering eller -beskattning (Fastighetsägarna, 2008). Vid kontrakt på mer än nio månader gäller nio månaders uppsägningstid enligt hyreslagen (ibid.) och hyresgästen får ett indirekt besittningsskydd (Hyresnämnden i.d.). För uthyrningar under nio månader gäller upp till tre månaders uppsägningstid och då har hyresgästen inget besittningsskydd.

Marknadshyror bedöms i förhållande till den öppna marknaden (Fastighetsägarna, 2008) men jämförelser mellan olika långa kontrakt vid olika perioder är svårare att beräkna. En jämförelse kan göras med generella eller specifika lokaler där marknadshyror lämpar sig bra för generella lokaler, medan det för väldigt specifika lokaler inte finns en tillräckligt stor marknad för att göra en tillförlitlig bedömning (Statens offentliga utredningar, 2004:28).

Ett annat sätt är att beräkna hyran utifrån de kostnader fastighetsägaren har. En sådan beräkning kan också ta hänsyn till amorteringar, avskrivningar och räntor (Statens offentliga utredningar, 2004:28). En tredje variant som Pop-up store använder är omsättningshyra (personlig kommunikation med Andreas Karlsson och Mats Huppunen, 6 mars 2015), vilket minimerar risken för hyres-

SPORTHALLAR OCH  
AULOR HAR FASTA  
TIMTAXOR, MED  
RABATT FÖR UNGDOMS-  
OCH PENSIONÄRS-  
FÖRENINGAR

*(Idrotts- och föreningsförvaltningen, i.d.)*

FRIVILLIG MOMSPLIKT  
KAN INNEBÄRA EN  
MOTVILJA TILL ATT  
HA FÖRENINGAR SOM  
HYRESGÄSTER

gästen då hyresnivån bestäms av hyresgästens egen omsättning. Detta ger en intäkt till fastighetsägaren och är att föredra framför en tom lokal som bara kostar.

Lokaluthyrning är undantaget moms men fastighetsägare kan ansöka om frivillig momsplikt för att ha möjlighet att dra av momsen på investeringar. Den frivilliga momsplikten är villkorad av att även hyresgästens verksamhet är momspliktig (ML 1994:200 Kap. 3, 3 §). Är så inte fallet kan fastighetsägaren bli återbetalningsskyldig för en retroaktiv tioårsperiod (ibid. kap. 8a 6 §). Detta gör att fastighetsägare kan vara motvilliga att upplåta lokaler till verksamheter som inte är momspliktiga (personlig kommunikation med Johan Carlsson, Hgab 10 februari 2015).

## Vad är Samutnyttjande?

Att dela är att ha eller använda något tillsammans med andra; att två eller flera tar eller använder varsin del av en helhet; eller att låta någon annan använda en del av något som tillhör dig (Merriam Webster, i.d.). Begreppet samutnyttjande innefattar här en resurs som ägs gemensamt eller enskilt men nyttjas av flera. Det handlar om att bara ockupera resursen medan den aktivt nyttjas till skillnad från permanent ockuperande. Det gör att samutnyttjande i hög grad bygger på mänsklig interaktion, både fysiskt genom att mötas i användandet av resursen, men också organisatoriskt, för att alla användare ska ha tillfredställande tillgång till resursen i fråga och känna sig trygga med att den förvaltas på lång sikt.

Samutnyttjande innebär en fokusförflyttning från exklusivitet till brukbarhet. En privat ägd produkt representerar i viss mån ägarens identitet och produktens höjdpunkt är köptillfället när den genererar vinst för producenten. En kollektivt ägd eller samutnyttjad produkt är inte lika knuten till en identitet och värdet finns därför i den upprepade användningen istället för i innehavet. Det finns en enorm vilande kapacitet i underutnyttjade resurser (Botsman och Rogers, 2010).

Ägande hänger ihop med ansvar, det ligger i ägarens intresse att värna ägodelen och dess värde. Detta gör samägande svårare, ett

DET FINNS  
UPPSKATTNINGSVIS  
50 MILJONER  
BORRMASKINER I  
AMERIKANSKA HUSHÅLL

*(Botsman och Rogers, 2010 sid. 83)*

ALLEMANSRÄTTEN  
ÄR EN FORM AV  
SAMUTNYTTJANDE

CREATIVE COMMONS  
FÖR ATT MÖJLIGGÖRA  
REGLERAD, LAGLIG  
DELNING OCH DÄRIGENOM  
TILLGÄNGLIGGÖRA  
FORSKNING, UTBILDNING  
OCH KULTUR

delat ansvar måste definieras och negativa konsekvenser fördelas.

I dagens samhälle står stat, län och kommuner för de stora gemensamma systemen. Vi samutnyttjar tekniska system, vägar, torg och kollektivtrafik. I Sverige samutnyttjar vi till och med privatägd skog och mark genom Allemansrätten, en gammal sedvänja vars innebörd de allra flesta känner till och respekterar (Bengtsson, 2004). Vi har också en kollektiv vana av att samutnyttja gemensamma tvättstugor i flerbostadshus, även om det ofta är en källa till konflikt (Oldberg, 2012). Denna konflikt, eller brist på respekt, tålamod och kompromissvilja kan vara en anledning till den generellt tveksamma inställningen till kollektiv, kooperativ och andra sätt att organisera samutnyttjande som finns i samhället (Botsman och Rogers, 2010 sid. 67). Barn lär sig tidigt att dela med sig och i skolan har de sin hylla eller sitt skåp men delar lokaler och resurser. Det är först efter inträdet i vuxenvärlden som delande uppfattas som en inskränkning av den personliga friheten (ibid.).

Den snabba utvecklingen av teknik och plattformar för delande gör ibland att regelverk och förhållningssätt till olika värden inte hänger med. Med internet är kunskap och information tillgänglig överallt och upphovsrättsinnehavare har svårt att värna sina alster och få intäkter (Rosén, 2009). Creative commons är en icke-vinstdrivande organisation som utvecklat en licensiering som ett komplement till copyright för att möjliggöra reglerad laglig delning och användning av digitalt material (Creative commons, i.d.). Deras vision är att möjliggöra internets fulla potential, genom tillgång till forskning, utbildning och kultur (ibid.).

## Samutnyttjande - relaterade frågor

### BRISTEN PÅ TILLGÅNG OCH KONTROLL

Det privata ägandet innebär en ovillkorad tillgång till ägodelen. Total frihet att använda när som helst.

*Jag vet att min egen bil står där jag har parkerat den, att tanken är precis kvartsfull och att speglar och stol är inställda för mig*

Har man inte tid eller möjlighet att vara flexibel kan osäkerheten kring tillgång och kontroll vara ett stort hinder. Aspekter som måste hanteras handlar därför till stor del om att skapa regler och principer för att återskapa kontrollen om man är flera som nyttjar en produkt eller ett rum.

Mycket handlar också om kultur, som nämnades på förra sidan har vi inga problem att samutnyttja, till exempel vägar.

*Vi känner till förutsättningarna och väljer att inte köra när det är rusningstrafik om vi inte absolut måste. Vi bor på hotell utan att tveka, sover i samma säng som hundratals andra för att vi vet att förhållandena är kontrollerade.*

Det kan dock kännas väldigt skrämmande att låta någon annan använda ens skrivbord, kvällstid - det kan ju vara så att man någon gång behöver arbeta över. Samtidigt är vi benägna att följa andras exempel, en instinkt som gör det möjligt att fatta beslut



baserat på hur andra i samma situation gör (Botsman och Rogers, 2010 sid. 82). Förändrade vanor skapar alltså exponentiell förändring där fler och fler kommer att uppleva det förändrade förhållandet som något normalt.

## IDENTITET

En verksamhets identitet kan vara mer eller mindre platsbunden. En restaurang bygger in sin identitet i inredning och skyltning, medan en varuproducent jobbar med produktdesign eller förpackning.

*En musikklubb har en identitet som sträcker sig utanför sin fysiska lokal. Den kan dyka upp i olika lokaler men definieras av ett musikaliskt tema eller en stämning. Men vad händer med en restaurang om den på kvällen har öppet som vanligt men på dagarna hyr ut lokalen till ett kafékontor, coffee?*

”Brand associations” är alla associationer som är kopplade till ett varumärke, till exempel: image, logiska och känslomässiga tolkningar; attityd, den generella upplevelsen av ett varumärke och upplevd kvalitet, bedömningen av varumärkets förträfflighet (Low och Lamb, 2000). För två verksamheter som agerar i samma lokal är det oundvikligen så att den ena påverkas associativt av den andra. Detta kan starkt påverka vem som får lov att hyra in sig i lokalen. Malin Widehammar från föreningen Staden vi vill ha påpekar i samtal med författarna (29 april 2015) att politiska föreningar eller föreningar som förknippas med stigmatiserade grupper därför kan ha svårighet att få tillträde medan verksamheter som bidrar med positiva associationer är mer än välkomna.

VERKSAMHETER SOM  
NYTTJAR SAMMA LOKAL  
KOMMER ASSOCIERAS TILL  
VARANDRA

De positiva associationerna kan också sprida sig utåt och påverka hela områdets varumärke. Därför kan det vara viktigt att vara medveten om vilka mekanismer som spelar in i valet av hyresgäster och att se vilka som utestängs.

För en arbetsplats kan identiteten inåt vara viktig för att skapa ett ”vi”. Lars Kerla fastighetsförvaltare på Västfastigheter pratar om att de aktivt uppmanar sin personal på Regionens Hus med många olika förvaltningar att luncha i den stora gemensamma matsalen (personlig kommunikation 23 februari 2015). Detta för att öka igenkänningsfaktorn mellan medarbetare från olika avdelningar, vilket ger en känsla av gemenskap om man möts i andra sammanhang.

#### SEKRETESS

Många verksamheter hanterar information och producerar dokument som inte är offentliga för allmänheten eller andra kunder. Det skapar en mängd problem att ta hänsyn till. Johan Carlsson på Higab berättar att man av den anledningen inte låter besökare röra sig på egen hand i kontoret utan alltid följer med till rätt person alternativt hänvisar till foajén som ligger avskild från arbetsplatserna (personlig kommunikation 10 februari 2014). För verksamheter som hanterar till exempel personuppgifter gäller att endast behörig personal får ha tillträde till lokalen där IT-utrustningen finns (Datainspektionen, 2008). Därför krävs besöksrutiner, rutiner för distansarbete och internetanvändning och olika zoner med olika tillträdesregler föreslås (ibid.).

Bert Hansson på Gårda Meetingpoint berättar att försäkrings-

”-JAJA DU SITTER HOS  
DEM, DE ÄR BRA, DÅ  
MÅSTE JU DU OCKSÅ  
VARA BRA ”

FÖR ATT SAMUTNYTTJA  
EN LOKAL MED KRAV PÅ  
HÖG SEKRETESS KRÄVS  
PLANERING

mäklare som velat hyra cellkontor på kontorshotellet fått nej från finansinspektionen med hänvisning till krav på sekretess (personlig kommunikation 2014-02-20).

Att dela nätverk är inte heller en självklarhet. Gunnar Lindberg på Chalmers IT-support förklarar (personlig kommunikation 2015-04-14) att det vanligaste nätverksdesignen har idag en tydlig gräns mellan ut- och insida vilket oftast inte medger delvis access. Han säger också att man genom att släppa in någon på sitt nätverk riskerar sitt nätverks ”anseende”. Den digitala omvärlden, sidor och funktioner på internet, har ett visst minne och därmed blir vissa IP-nummer ihågkomna för att ha gjort ”dumma saker” som att skicka spam, vilket kan leda till att de blir spärrade.

#### ANSVAR OCH MISSBRUK

*Vad händer om något försvinner eller går sönder? Hur garanteras att ingen obehörig släpps in i lokalen och vad händer om någon skadas i bandsågen?*

Daniel Johansson, köksmästare på restaurang Frölundaborg, samutnyttjar sitt kök med två andra aktörer. Han berättar att han numera skriver kontrakt kring alla detaljer och förutsättningar kring samarbeten eftersom han tidigare haft negativa upplevelser av att göra överenskommelser som sen visade sig bygga på olika uppfattningar av situationen (personlig kommunikation 28 april 2015).

Det har länge hävdats att gemensamma allmänna resurser alltid kommer att missbrukas och därigenom förstöras, medvetet eller omedvetet av användarna (Bollier, 2009). Som i fallet med över-

VIKTIGT ATT FORMULERA  
VAD SOM GÄLLER PÅ  
PAPPER

fiskade hav och strandlinjer tömda på sand (Höflinger, 2014). Det finns emellertid många exempel på att så inte måste vara fallet. Samhällen med gemensamma resurser kan utveckla den ömsesidiga tillit, de sociala normer och det ramverk som krävs för att hantera ett ansvarsfullt nyttjande och bestraffa missbruk (Bollier, 2009). Detta har Elinor Ostrom, amerikansk nationalekonom, statsvetare och nobelpristagare i ekonomi, visat genom sina studier av framförallt lokalsamhällens sätt att administrera naturresurser (ibid.).

#### FÖRTROENDE

Att dela med andra kräver förtroende. I många situationer är det därför naturligt att dela inom redan etablerade sociala sammanhang, där förtroendet redan finns. Men som nämnts i samband med tillfällighet finns många sätt att verifiera en persons identitet, vilket gör det möjligt att på olika sätt ändå bestraffa ett klandervärt beteende. För att ingå en långsiktig relation blir det dock viktigare att få en känsla för varandra - på samma sätt som om du ska anställa en ny medarbetare. Både Kristofer Hultén på Convista som hyr ut lokaler vid Backaplan (personlig kommunikation 2 april 2015) och Daniel Johansson på restaurang Frölundaborg (personlig kommunikation 28 april 2015) pratar om vikten av goda referenser och att få en bra känsla för personen man ska hyra ut till.

Det personliga mötet riskerar samtidigt att utgöra en godtycklig grund för beslut, där vissa personer tenderar att exkluderas. Det finns andra mer systematiska sätt att utvärdera lämplighet, såsom belastningsregister eller kreditupplysning. Men dessa register är

GEMENSAMMA RESURSER  
ÖVEREXPLOATERAS INTE  
ALLTID

VIKTIGT MED DEN  
PERSONLIGA KONTAKTEN  
FÖR ATT SKAPA  
FÖRTROENDE

problematiska av andra anledningar. Att fastighetsägare tar ut en deposition om de inte kommer åt en potentiell hyresgästs kreditupplysning, tenderar att främst drabba utländska medborgare, då kreditupplysningar förutsätter ett personnummer (Fastighetsägarna, 2004). Och att företag i allt större utsträckning begär att få se utdrag från belastningsregistret minskar chansen för tidigare straffade att komma tillbaka till samhället (Backman, 2012).

*Så i strävan efter att undvika en godtycklig diskriminering finns risk att en systematisk diskriminering uppstår istället.*

#### FÖRVÄNTNINGAR OCH KONFLIKT

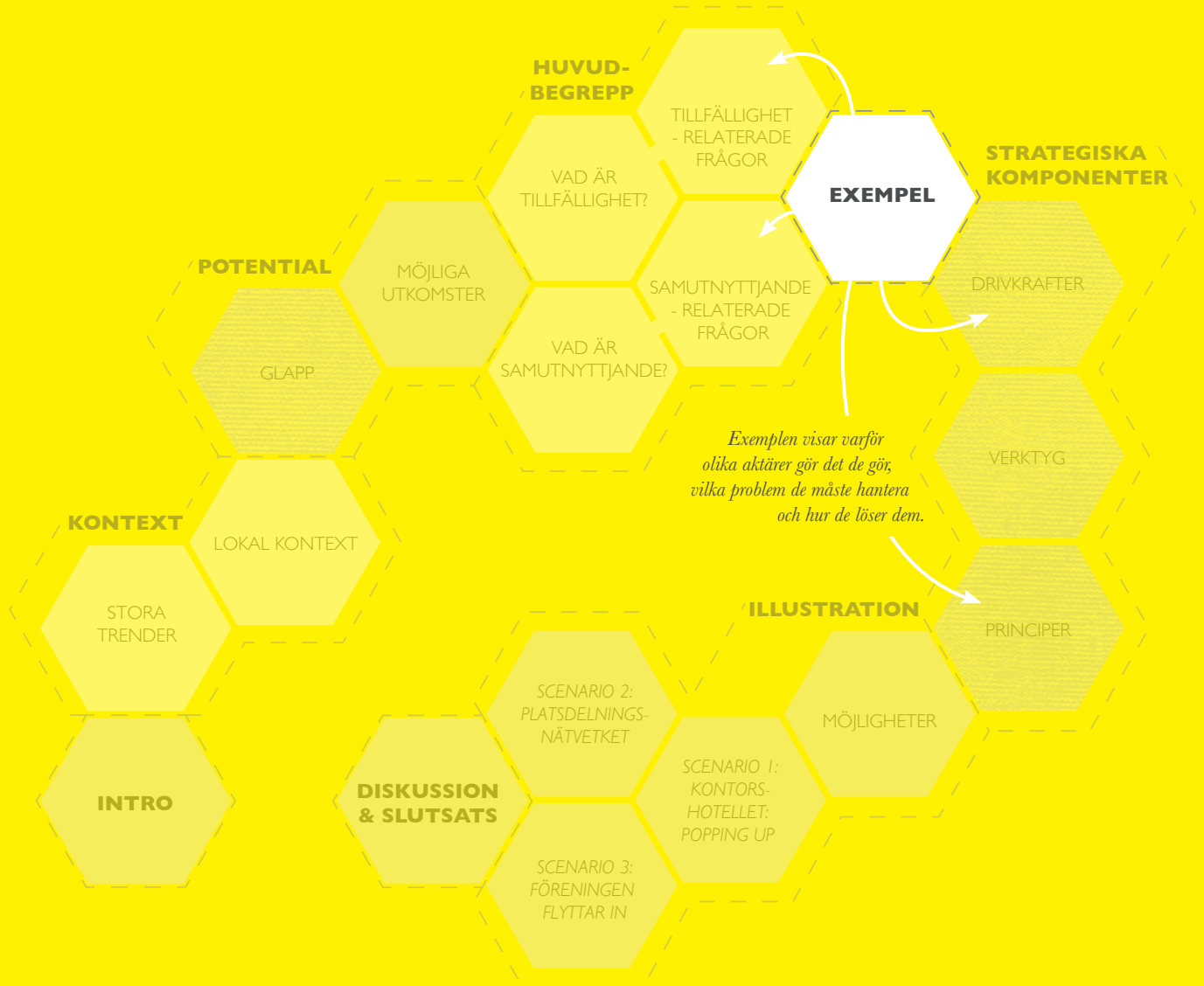
Som alltid när det handlar om mänsklig interaktion finns risk för missförstånd baserat på olika förväntningar. Daniel Johansson framhåller vikten av att vara rak och tydlig i sin kommunikation och inte förutsätta att den andra parten har samma bild av situationen (personlig kommunikation 28 april 2015). Han säger också att man måste ha en ömsesidig respekt och en lösningsinriktad attityd.

Men konflikter kommer alltid att uppstå, oavsett hur väl man kommunicerar eller avtalar om förhållanden och regler. Brutna överenskommelser genom slarv, tidsbrist, missförstånd eller förändrade behov och prioriteringar skapar friktion. Malin Widehammar som förutom föreningsengagemang har lång erfarenhet av kollektivboende menar att det därför krävs sociala färdigheter och strukturer för konflikthantering i situationer av samutnyttjande (personlig kommunikation 29 april 2015).

KONFLIKTER KOMMER  
ALLTID ATT UPPSTÅ

# Exempel

Åtta exempel på hur man kan förhålla sig till lokaler på ett intressant sätt. Kunskap om företagserna, som främst baseras på intervjuer, ger viktig information om vilka drivkrafter det finns till att vara tillfällig eller att samutnyttja, vilka hinder som kan uppstå och lösningar för att komma över dem.



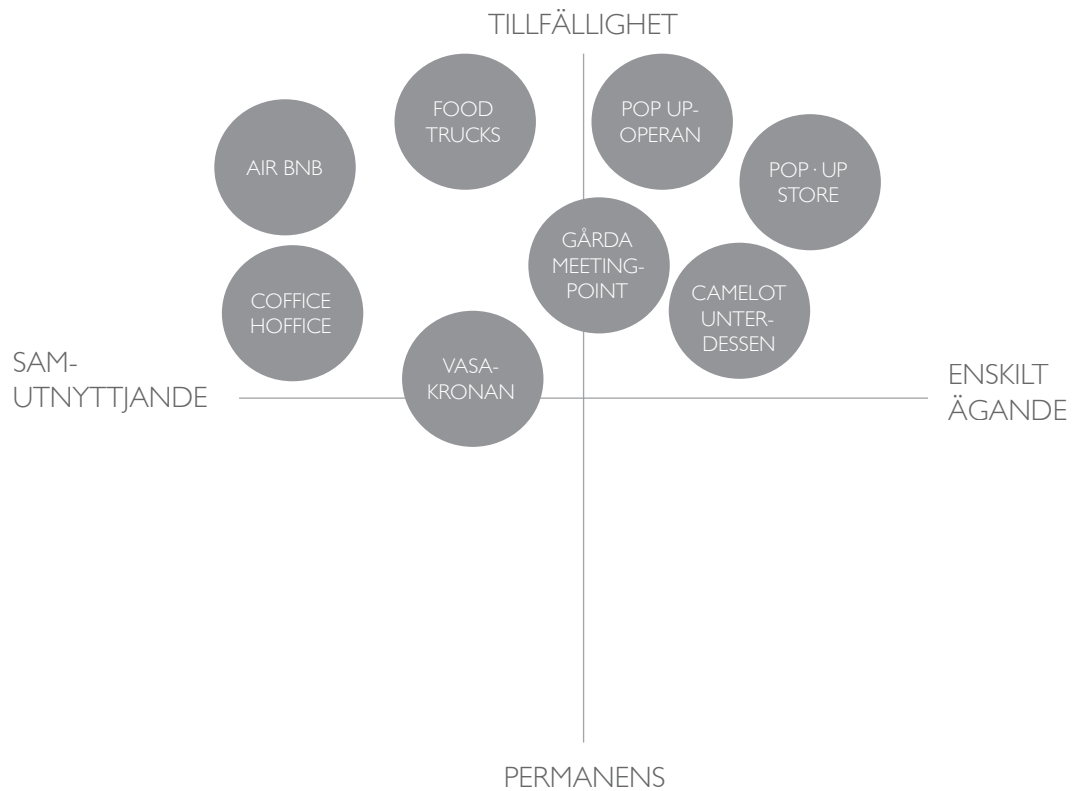
Det finns en mängd fenomen och verksamheter som tillkommit som en konsekvens av de stora trenderna i omvärlden. Här presenteras åtta företeelser som nyttjar lokaler på ett intressant sätt och som dessutom har en tillfällig karaktär och/eller samutnyttjar resurser med andra.

Dessa företeelser exemplifierar saker som behöver hanteras med tillfällighet och samutnyttjande, lösningar för hur hinder kan överkommas samt vilka drivkrafter som är viktiga för dem för att göra det de gör.

Exemplen baseras främst på intervjuer och återkommer som referenser under hela arbetet. Här presenteras de generellt och kortfattat för att ge en inblick i vad de gör och hur de fungerar.

*Figur 15. Exempel i förhållande till huvud- ►  
begreppen och deras motsatser*





## Pop Up-Operan

Pop Up-Operan är ett operakollektiv som drivs av eldsjälarna Karin Fjellander och Maria Lindberg Kransmo i Göteborg. Deras ambition är att ta operan bortom finkulturens rum och besökare. Genom att använda okonventionella platser för sina uppsättningar hoppas de skapa andra och nya associationer till opera.

Den 17e februari 2015 hade Pop Up-Operan premiär med sin uppsättning Medea på Backavägen 7 på Backaplan i Göteborg. Inför föreställningen hittade de en lokal som vanligtvis används som lager och garage. I väntan på en annan hyresgäst skulle lokalen stå tom under de tre veckor som Pop Up-Operan behövde den. Under den första veckan anpassades lokalen för att kunna husera 150 personer. En dörr samt vägg monterades för att uppfylla brandkraven. Scengolv lades, läktarplatser och bajamaja ställdes på plats. Under vecka två och tre hölls sju föreställningar.

Lokalvalet innebar lägre hyra, den påverkade scendesignen och gav därför en unik och kreativ produktion där publiken aldrig satt mer än tre rader bort från scenen. Att använda en industrilokal var inte en självklarhet. Akustiken är dock en avgörande faktor och därför faller t.ex. kontorslokaler med ljuddämpare bort.

Intentionen är att ta Medea på turné till andra städer och spännande lokaler och sedan producera nya föreställningar.

AMBITIONEN ÄR ATT TA  
OPERAN UTANFÖR  
FINKULTUREN

*Karin Fjellander och Maria Lindberg Kransmo  
intervjuades av författarna den 19 mars 2015.*



Figur 16. Pop up-operan (Hannah Forslund, 2017). Återgiven med tillstånd



Figur 17. Pop up-operan (Simon Casarin, 2015). Återgiven med tillstånd



Figur 18. Pop up-operan (Simon Casarin, 2015). Återgiven med tillstånd

Pop up-operan spenderade bara totalt tre veckor på plats i lokalen där föreställningen gick av stapeln.

Lokalens förutsättningar påverkade scendesignen och ”allt blev nära, oväntat och intensivt. Det blev på riktigt. I en vanlig teatersal sitter publiken bakåtlutad och förväntar sig att bli serverad en föreställning. Detta blev mer intensivt. Man kom inte undan om man inte gick ut. Publiken följde med som på en tennismatch”. (I personlig kommunikation med Karin Fjellander och Maria Lindberg Kransmo, 19 mars, 2015)

## Restaurang Frölundaborg + Gothenburg Food Trucks

Restaurang Frölundaborg är en lunchrestaurang med catering och festlokal i anslutning till Frölunda hockeys hemmaarena. Restaurangen är dimensionerad för stora bokningar men den dagliga verksamheten med frukost- och lunchservering gör att köket har en överkapacitet på eftermiddagar och kvällar. Under de tiderna hyr köksmästare Daniel Johansson ut delar av köket till Gothenburg Food Trucks, som preparerar mat för att servera från sina ambulerande bilar, och till en liten firma som tillverkar koreanska fermenterade grönsaker.

Daniel menar att det inte är alla som har samma utrymmesmässiga möjlighet som han att ta in externa aktörer och att kommunala kök som har förutsättningarna ofta har en väldigt restriktiv hållning till samutnyttjande av kontamineringskäl. För egen del ser han flera stora vinster med arrangemanget. Samutnyttjandet betalar halva lokalhyran och det är inspirerande och utvecklande att arbeta parallellt med aktörer som gör andra saker och därigenom få möjlighet att upptäcka nya produkter och tekniker.

Ambulerande matsservering är inget nytt. Korvvagnar har funnits länge, men den nya vågen av kreativa passionerade matskapare har till stor del möjliggjorts dels av att miljöförvaltningens roll ändrats från ett kontrollerande till ett rådgivande organ vilket skapar större möjligheter för alternativa lösningar, och dels av möjligheterna till exponering och marknadsföring som sociala medier medför.

SAMUTNYTTJANDET  
BETALAR HALVA HYRAN  
OCH GER MÖJLIGHET  
TILL ATT LÄRA SIG NYA  
TEKNIKER

*Daniel Johansson, köksmästare på Restaurang  
Frölundaborg, intervjuades av  
författarna den 28 april 2015.*



Figur 19. Sveriges mobilapp. Fofolarnas egen bild

Ovan: En mobilappsom visar var olika food trucks befinner sig olika dagar.

Göteborgs stad hade under 2014 en testperiod med 10 tillstånd för ambulerande matservering i staden. Den mobila karaktären gör att verksamheterna kan nå sin målgrupp utan att ta en central lokal i anspråk och istället samutnyttja ett kök, som företaget Gothenburg food trucks gör. Samma mobila strategi används av till exempel blodgivarbussar och fiskbilar.



Figur 20. Gothenburg Food Trucks till Imami Burger. (Food Truckarna, s.d.) Återgiven med tillstånd.



Figur 21. Imami Burger på Valgatan i Göteborg. (Gothenburg food Trucks, s.d.) Återgiven med tillstånd.

## Coffice och Hoffice

Coffice är som det låter en blandning mellan ett café (coffe shop) och kontor (office) och Hoffice är en blandning mellan hem (home) och kontor. Båda fenomen är alternativ till traditionen att arbeta på kontor och tydliga konsekvenser av ett digitaliserat arbetssätt och en generellt öppnare attityd gentemot delande .

Människor har, genom att slippa en tung dator, möjlighet att välja var och hur man vill arbeta. Som en följd av detta dyker det också upp nya arbetsplatsfenomen som hamnar någonstans på en skala mellan ett regelrätt kontor och något annat. En välkomnande inställning från ett kafés sida, ett snabbt och stabilt internet eller t.o.m. en timavgift där kaffe ingår är saker som gör att caféet börjar bli en arbetsplats. ”Cofficet” Coffice i Stockholm erbjuder dessutom mötesrum som går att hyra per timma samt medlemskap för att få förtur och rabatt på bokning av mötesrum, arbetsplatsen och kaffet (Coffice, i.d.).

Hoffice knyter an till gåvoekonomin och baseras på att man bjuder in andra till sitt hem eller arbetsplats för att arbeta tillsammans och syftar till att ”stödja människor i att följa sina drömmar”. Begreppet innehåller en arbetsfilosofi där man arbetar i 45-minuterspass, berättar om sina mål med dagen och firar allt man åstadkommit. Hofficekonceptet har funnits sedan 2013 och i april 2015 har göteborgsgruppen 122 medlemmar och i ett femtontal andra städer i världen håller konceptet på att göra intåg (Lagercrantz, 2015).

“AGE: AS OLD AS FREE  
WI-FI”

- *The Guardian*, i en artikel om Coffice som fenomen (*The coffice: the future of work?*, 2014)



Figure 22: Emma med kaffet. Coffee (Martina Myrberg, i.d.) Högskolan med tillstånd.



Figure 23: Reporting back about work progress in the break (Anni Danielsson, i.d.) Högskolan med tillstånd.



Figure 24: Coffee (Philip Högsmunda, i.d.) Högskolan med tillstånd.



Figure 25: One of the very early Högskolan events in Sweden (Anni Danielsson, i.d.) Högskolan med tillstånd.

## Gårda Meetingpoint

Gårda Meetingpoint är ett kontorshotell i Gårda, Göteborg som nyligen expanderat.

Kontorshotell finns i många varianter och kommer under många olika namn. Ett liknande fenomen är inkubatorn. Ett försök att definiera skillnaden på en inkubator från ett kontorshotell kan vara att inkubatorn dessutom har en mer familjär stämning där man ordnar mer gemensamma aktiviteter. (Eiderbrandt, 2013)

Gårda Meetingpoint har expanderat från en våning regelrätt kontorshotell med egna rum för enpersons- eller mindre företag, till två våningar som också erbjuder lounge och skrivbordsplatser.

Gårda Meetingpoints nya del bygger på medlemskap. Detta tecknas årsvis och kostar 1500 kr/mån. I detta ingår loungen, köket, gratis kaffe och det är möjligt att t.ex. få posten skickad till Gårda Meetingpoints adress. Dessutom har medlemmar tillgång till deras ”event space” och därmed möjligheten att arrangera och vara värd för egna event. Utöver detta får man hyra en skrivbordsplats eller mötesrum timvis men månadsavgiften innebär också en pott som man kan nyttja för detta. Syftet med bindningstiden är att man vill vara en plats för nätverkande och relationer och menar att längre tid tillsammans ökar chansen för detta.

MEMLEMSKAP FÖR ATT  
ÖKA CHANSEN FÖR  
LÅNGSIKTIGA RELATIONER

*Bert Hansson, som äger och driver Gårda Meetingpoint tillsammans med Jochum Löfgren, intervjuades av författarna 20 februari 2015*





Figur 26. Hyllans skärbandskåp. Fyllfärdans egen bild.



Figur 27. "The event Space" Fyllfärdans egen bild.



Figur 28. Köket på Gädd. Mörningens egen bild.

På den nya våningen finns ett "event space" där medlemmar kan vara värd för sina egna event, landskap med hyrbara arbetsplatser och ett trevligt kök med uteterrass.

## airbnb

I oktober 2007 spånade ett par vänner i San Francisco på en idé som skulle hjälpa till att betala hyran under en period när de höll på att starta upp ett företag. Idén var att tillfälligt hyra ut extrarummet i lägenheten de delade till besökare under en industridesignkonferens de också deltog i (Botsman och Rogers, 2010). Deras initiala tveksamhet till att ta in främlingar i sitt hem försvann snabbt och de insåg att en tjänst som parade ihop besökare med folk med extra plats skulle vara ett bra komplement till traditionella hotell och forum som till exempel couchsurfing (ibid.), som är ett nätverk för att hitta gratis övernattninng hos andra runt om i världen som vill knyta sociala kontakter ([www.couchsurfing.com](http://www.couchsurfing.com)).

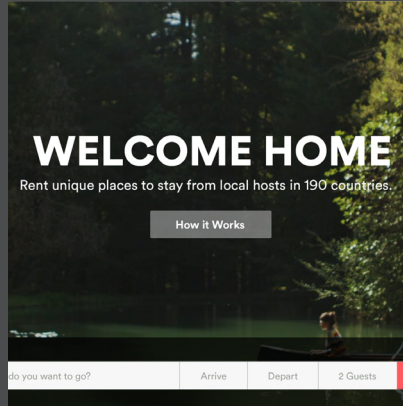
Företaget har vuxit och är nu en plattform där vem som helst kan lägga upp erbjudanden om övernattningsmöjligheter och göra sig en liten inkomst, allt från extrarum till hela lägenheter eller till och med slott. Idag finns över 1 000 000 boenden tillgängliga över hela världen och mer än 25 000 000 användare (Airbnb, 2015).

Det faktum att air bnbs sajt är trovärdig, att de tar ut en symbolisk avgift av både värdar och gäster och har ett pålitligt betalningssystem där betalningen inte genomförs förrän gästen har checkat in, innebär att väldigt få missbrukar tjänsten även om boenden som erbjuds via sajten inte kontrolleras (Botsman och Rogers, 2010). Både värdar och gäster är dessutom försäkrade och betyg och referenser är ett sätt för gäster att kontrollera värdens seriositet.

"THEY ARE STRANGERS  
UNTIL YOU HAVE A  
CONVERSATION WITH  
THEM"

- Brian Chesky, medgrundare (Botsman och Rogers, 2010)

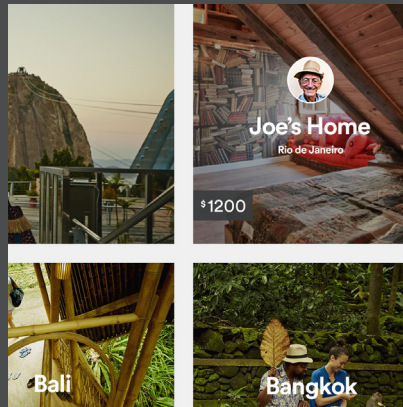
TILLIT GENOM EN  
PÅLITLIG MELLANHAND  
OCH ETT TRYGGT  
BETALNINGSSYSTEM



Figur 29. Airbnbs webbplatsform. (Airbnb, 2015). Årsgenom med tillstånd.



Figur 30. Airbnbs grundare: Joe Gebbia, Nathan Blecharczyk och Brian Chesky. (Airbnb, 2015). Årsgenom med tillstånd.



Figur 31. Airbnbs webbplatsform. (Airbnb, 2015). Årsgenom med tillstånd.



Figur 32. Airbnb. (Airbnb, 2015). Årsgenom med tillstånd.

## Camelot och Underdessa

Det finns en mängd organisationer som förmedlar tillfälligt tomma lokaler på olika sätt. Camelot och Underdessa är två exempel.

Camelot är ett brittiskt företag som specialiserat sig på att förvalta tomma fastigheter. Utgångspunkten var att erbjuda en tjänst som skyddar fastigheten från vandalism och husockupanter. De använder sig av uppsynspersoner, så kallade ”guardians” som för en billig penning får hyra utrymme i de tomma lokalerna som bostad, kontor eller ateljé. Camelot har utvecklat ett vattentätt juridiskt ramverk och har flera stora fastighetsägare som kunder (Camelot, i.d.). Uppsynspersonerna, upp mot 10 000 personer runt om i Europa, lever billigt i okonventionella bostäder som på enklast möjliga sätt anpassas till bostadsändamål, till exempel med tillfälliga duschar (Riely, 2013). Fastigheterna kan sedan återställas när fastighetsägaren vill återuppta en permanent användning och uppsyningspersonerna har då fyra veckor på sig att flytta.

Underdessa är en Schweizisk icke-vinstdrivande organisation som förmedlar tillfälligt tomma lokaler (Underdessa, i.d.). Målsättningen är att ge ökade möjligheter för tillfälliga verksamheter att få tillgång till utrymme och på så vis skapa positiva effekter för företag, samhälle och kultursektor. De tar på sig det juridiska ansvaret, tecknar tydliga kontrakt och har en fond som täcker upp oförutsedda kostnader.

”GUARDIANS” FÖR  
ATT SKYDDA TOMMA  
FASTIGHETER MOT  
VANDALISM

UNDERDESSEN TAR PÅ SIG  
DET JURIDISKA ANSVARET  
OCH HAR EN FOND FÖR  
OFÖRUTSEDDA KOSTNADER



Figur 33. Teamet bakom unterdessen (Unterdessen, i.d.) - Argerich med tillstånd.

Teamet bakom *Unterdessen* (till vänster) är ett samarbete mellan två arkitekt- och projektutvecklingskontor i Basel (*Unterdessen, i.d.*).

*Royal Eye Infirmary* (nedan) är ett sjukhus i Plymouth som var hem för sju personer under en period under 2013 när det förvaltades av Camelot innan en omvandling till bostäder.



Figur 34. Hammerstrasse 10 (Unterdessen, i.d.) - Argerich med tillstånd.



Figur 35. Plymouth Royal Eye Infirmary (Long & Ken, 2007). CC BY-NC-SA

## Vasakronan Göteborg

Vasakronan är en fastighetsägare som vill ligga i framkant. Göteborgskontorets nya helt aktivitetsbaserade hemvist, framtaget tillsammans med Okidoki arkitekter, är precis färdigt. Kontoret innebär ett ökat fokus på den anställde som en resurs i företaget och lokalen ska innehålla olika stödfunktioner för den anställde men framförallt öka möjligheten för spontana möten mellan medarbetarna och vara en inspirerande och kreativ miljö. Det nya kontoret består av två huvuddelar. En privat för företagets medarbetare med skrivbordsplatser, tyst bibliotek, mötesplatser, skåp för individuell förvaring och lunchtorg. Den andra delen är lika mycket till för de anställda men här bjuds också Vasakronans kunder och besökare in att använda arbetsplatser, lounge och mötesrum. Tanken är att kontoret ska vara en fickpark, en grön oas för arbete mitt i Nordstan.

Att arbeta aktivitetsbaserat är en snabbt växande trend som innebär mer flexibilitet i lokalutnyttjandet då hemmakänslan på jobbet inte är kopplad till en specifik plats utan till kontoret som helhet. Konceptet liknar hur skolor är uppbyggda, där eleverna rör sig mellan olika lokaler för olika ändamål under dagen. Det aktivitetsbaserade kontoret kan också minska ytbehovet för en verksamhet som har en låg beläggningsgrad och medarbetare som är rörliga i arbetet. Många har uppmärksammat fördelarna och bland andra Kungälv kommun har nyligen förändrat arbetssättet i kommunhuset till aktivitetsstyrkt (Kungälv kommun, i.d.).

"DET KRÄVS EN  
OMFATTANDE FÖRSTUDIE  
AV VILKET ARBETE SOM  
SKER OCH HUR DET SKER  
INNAN MAN SKIFTAR TILL  
ETT AKTIVITETSBASERAT  
ARBETSSÄTT"

*Daniel Jighede, uthyrningschef på Vasakronan i  
Göteborg intervjuades av författarna 2015-02-24.*



Figur 36. Læstuen / Hæskorunn, 2015. Hægjevn med tilstand!



Figur 37. Mødestuen / Hæskorunn, 2015. Hægjevn med tilstand!



Figur 38. Leingssæti / Hæskorunn, 2015. Hægjevn med tilstand!



Figur 39. Leingssæti / Hæskorunn, 2015. Hægjevn med tilstand!

## Pop-up store

En klädbutik lockar flest kunder och har högst omsättning under premiären när den är ny och folk är nyfikna, och under slutrean innan den stänger. Konceptet bakom Pop-up store bygger på att reducera transportsträckan däremellan och samtidigt sänka den dyra kostnaden för lokalhyra genom att hyra tillfälligt tomma lokaler i bra lägen och betala hyra baserad på butikens omsättning.

Företaget har just nu åtta butiker i Storstockholm och Uppsala och två av dem är i slutfasen av sin existens (Pop-up store, i.d.). Butikernas tillfälliga karaktär gör det viktigt att ha ett visst antal butiker parallellt för att hela tiden vara säker på att ha tillräckliga inkomster och för att kunna flytta personal mellan butikerna. Tillfälligheten ökar också det administrativa arbetet genom att det blir svårt att ha framförhållning. Utöver butikerna har företaget ett permanent centrallager där all prismärkning sker.

Pop-up store hyr lokaler, ofta i köpcentrum eller centrala lägen, mellan tre och nio månader. Tanken är att fastighetsägaren inte ska ha något att förlora på att ta in dem utan snarare vinna på att få en viss inkomst och undvika den skönhetsfläck som en tillbommad lokal innebär i ett område. Läget är en viktig faktor och en lite för liten lokal eller lite för kort hyrestid kan kompenseras med ett riktigt bra läge.

FASTIGHETSÄGAREN FÅR  
IN VISS INKOMST OCH  
SLIPPER DEN  
SKÖNHETSFLÄCK SOM  
EN TILLBOMMAD LOKAL  
INNEBÄR

*Andreas Karlsson och Mats Huppunen som driver  
Pop-up store interjuades av författarna 2015-  
03-06.*





Figur 10. Ljflsholmen (Pop-up store i.d.) Högåren med tillstånd.



Figur 11. Fiska (Pop-up store i.d.) Högåren med tillstånd.

*Det tar ungefär två veckor att ställa i ordning en av pop-up stores butiker och en vecka att avveckla den. De har tagit fram egna displaylösningar som lätt kan anpassas och flyttas.*

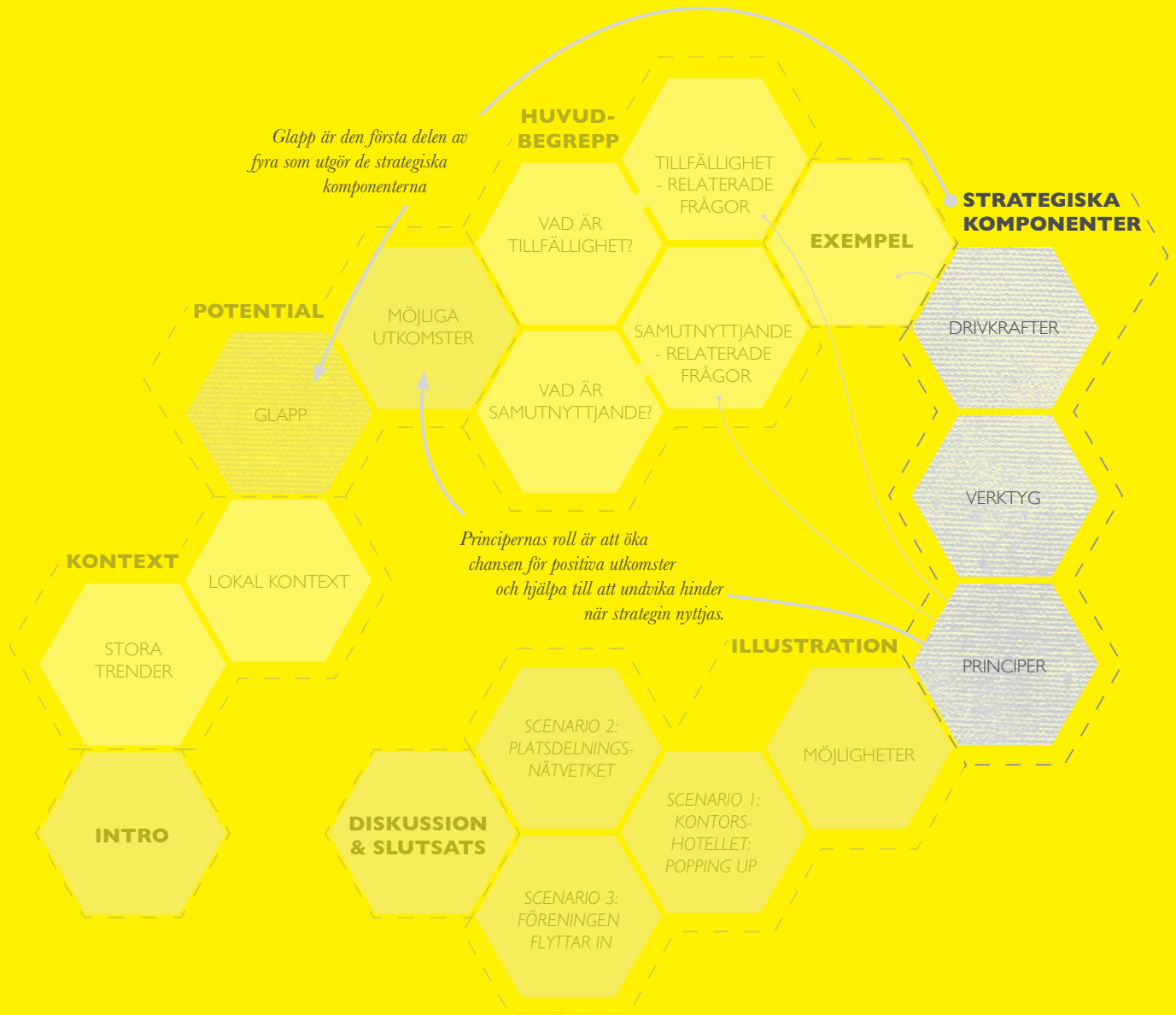
*Trots tillfälligheten är det väldigt viktigt att förmedla seriositet, både för det egna varumärket och för fastighetsägarens anseende.*



Figur 12. Ljflsholmen hand (Pop-up store i.d.) Högåren med tillstånd.

# Strategiska komponenter

Del två, tre och fyra i strategin för att effektivisera lokalanvändande. *Drivkrafterna* visar vad en verksamhet kan tjäna på att vara möjliggörare eller möjlignyttjare, *verktygen* hjälper till att utvärdera verksamheters krav och förutsättningar och *principerna* ökar sannolikheten för positiva utkomster och visar vägar runt eller över hinder som kan uppstå när man fyller glapp.



## EN STRATEGI FÖR ATT NYTTJA LOKALER MER EFFEKTIVT

Det här projektet handlar om att utreda potentialen och förutsättningarna för mer effektivt lokalutnyttjande. För att svara på den uppställda frågeställningen har ett antal angreppssätt utvecklats vilka tillsammans bildar en strategi för att identifiera och agera på denna potential och förutsättningar.

Den första delen, *glapp* introduceras tidigt för att utveckla kontexten och skapa en förståelse för projektets fokus och huvudbegrepp tillfällighet och samutnyttjande.

Här nedan följer *drivkrafter*, *verktyg* och *principer* som utgör de övriga delarna av strategin.

*Se kapitlet Potential, avsnitt Glapp sid. 33*

*Figur 43. De strategiska komponenterna ►*

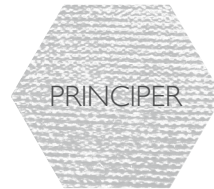
## MÖJLIGGÖRARE

*Vilken typ av potential finns  
att nyttja mer effektivt?*

*Vad skulle vinsten vara att  
möjliggöra för någon annan?*

*Vilka aktiviteter stöds av lokalen?  
När? Vilka är förutsättningarna?*

*Vilka ramar och åtgärder  
krävs för nyttjandet?*



## MÖJLIGNYTTJARE

*Vilket glapp kan jag nyttja?*

*Vad skulle vinsten vara att  
nyttja ett glapp?*

*Vilka aktiviteter ska utföras?  
När? Vad kräver de?*

*Vilka ramar och åtgärder  
krävs för nyttjandet?*

# Drivkrafter

Som en andra del av strategin utreds verksamheters drivkrafter att vilja möjliggöra eller nyttja olika glapp. Det blir tydligt att vissa drivkrafter är starkare för möjliggörare och vissa starkare hos möjlignyttjare. Eftersom alla verksamheter är unika kan drivkrafterna få något olika innebörd i olika sammanhang. Drivkrafterna delas in i tre kategorier; sociala - som sker i mötet med andra, ekonomiska - som innebär sänkta kostnader eller ökad vinst, samt övriga.

Genom att identifiera drivkrafterna blir det möjligt att utreda vilka verksamheter som har starkare incitament än andra att nyttja tillfälligt eller samutnyttja och vilka scenarion som är mer realistiska.

**NÄTVERKANDE** är centralt i dagens kunskapssamhälle. Aktiva nätverk är hårdvaluta för många företag och för en nystartad verksamhet är nätverkandet avgörande för att knyta till sig nya kunder och samarbetspartners. Företagsinkubatorer och kontorshotell bygger delvis på detta, Bert Hansson beskriver att affärsidén bakom Gårda meeting-point var just möjligheten att skapa möten mellan olika människor för att bygga nätverk och skapa synergier (personlig kommunikation 20 februari 2015).

**KUNSKAPSUTBYTE** kan sägas vara en fortsättning på nätverkandet. Det kan ske informellt eller vara en uttalad målsättning för att bredda företagets kompetens. Det kan handla om att lära sig nya metoder, hitta nya produkter samt få nya perspektiv och infallsvinklar (personlig kommunikation med Daniel Johansson, restaurang Frölundaborg, 28 april 2015).

*I avsnittet Möjligheter sid. 115, kopplas en mängd verksamheter till de drivkrafter som finns för att fylla glapp.*

*Utkomster som gynnar samhället i stort presenteras i avsnittet Möjlig utkomster på sid. 37.*





## EKONOMISKA

**ANVÄNDA BEF. INVENTARIER OCH UTRUSTNING.** I vissa branscher innebär utrustningen en stor investering. Storköksutrustning och finsnickerimaskiner är exempel på detta. För en ideell förening kan det innebära en stor fördel att kunna nyttja skrivare och projektor (personlig kommunikation med Malin Widehammar, föreningen Staden vi vill ha 29 april 2015).

**LÄGRE HYRA / STÖRRE INTÄKTER** är en av de starkaste drivkrafterna. Lokalhyran utgör en tredjedel av en arbetsplats totala kostnad (FM fakta, 2009). Att samutnyttja lokaler eller nyttja tillfälligt vakanta lokaler innebär en lägre hyra, eller ökade intäkter för fastighetsägaren. Lokalhyran för restaurang Frölundaborg finansieras, enligt Daniel Johansson, till ungefär hälften genom att andra verksamheter får hyra in sig i lokalen när den inte nyttjas fullt ut (personlig kommunikation, 28 april 2015).

**NYHETSVÄRDE.** En butik säljer som bäst under premiären och under slututförsäljningen (personlig kommunikation med Andreas Karlsson och Mats Huppunen, Pop-up store, 6 mars 2015). Tillfälligt uppdykande verksamheter anspelar på upplevelseekonomi och skapar en känsla av att behöva ”passa på” för att hinna ta del av upplevelsen.



## ÖVRIGA

**PR OCH "BRAND ASSOCIATION".** Genom att associera sig med intressanta verksamheter, fenomen eller platser kan den egna verksamhetens gynnas på olika sätt. Pop-up operan som hyresgäst gjorde att Convistas lokaler blev omskrivna i media (personlig kommunikation med Kristofer Hultén, 2 april 2015). Ett varumärkes image består av alla de associationer som finns i kundens minne (Low och Lamb Jr,

2000), att dela lokal med en välkänd aktör kan därför färga av sig på det egna varumärket.

**NEUTRAL MARK.** När personer från olika verksamheter ska mötas för att göra ett gemensamt projekt kan en neutral plats vara fördelaktig för att undvika hierarkier genom associationer till den ena eller andra verksamheten. För en liten nystartad verksamhet som arbetar hemifrån kan det också vara viktigt att kunna träffa kunder på en neutral plats.

**CENTRALT / GEOGRAFISKT NÄRA / STOR UTBREDNING.** Geografiskt läge kan vara en stark drivkraft. Att ha en central lokal är viktigt för både företag (personlig kommunikation med Daniel Jighede, Vasakronan, 24 februari 2015) och för föreningar med medlemmar utspridda över hela staden (personlig kommunikation med Malin Widehammar, föreningen Staden vi vill ha 29 april 2015). Att tillfälligt nyttja lokaler på olika platser skapar en möjlighet att komma närmare en viss kundkrets eller målgrupp, eller att nå så många som möjligt. Detta är en stark drivkraft för ambulerande verksamheter som Food trucks (personlig kommunikation med Daniel Johansson, 28 april 2015).

**OBUNDEN.** Fastighetsmarknaden använder sig generellt av treårskontrakt eller som på kontorshotellet Gårda Meetingpoint medlemskap på minst ett år, vilket innebär att en aktör först och främst måste vara intresserad av att bedriva sin verksamhet så länge och sen ha en stabil inkomst eller tillräckligt kapital. Kontrakt som bygger på tillfälligt- eller samutnyttjande av lokaler har förutsättningar att ha kortare bindningstider.



VÄLGÖRENHET / GOODWILL / PAY FORWARD. Att upplåta sin lokal till en annan verksamhet kan bidra till en form av samhällsnytta eller innebära en stor tjänst för verksamheten ifråga. Daniel Jighede på Vasakronan menar att frågan om att släppa in andra i deras lokaler kvällstid, antagligen skulle falla under Vasakronans avdelning för samhällsansvar; CSR (personlig kommunikation 28 februari 2015). Syftet är förstås att göra gott, men ett bidragande motiv är att skapa en positiv bild av verksamheten som i förlängningen kan generera pengar genom ”goodwill”. Att bidra till att skapa en kultur av att utföra osjälviska gärningar, ökar sannolikheten att man själv gynnas av det i framtiden (Botsman och Rogers, 2010).

STIMULANS OCH SERIOSITET. Att få möjlighet att verka från en lokal och ha en adress kan stärka det egna självförtroendet och skapa motivation, oavsett om man är ett litet nystartat företag eller en ideell förening (personlig kommunikation med Malin Widehammar, föreningen Staden vi vill ha 29 april 2015).

GOTT INTRYCK/TILLSYN. Tomma lokaler ger ett tråkigt intryck som kan smitta av sig på omgivningen. Andreas Karlsson och Mats Huppunen från Pop-up store menar att detta är något som fastighetsägare gärna undviker och att det är en anledning till att många kontakter Pop-up store (personlig kommunikation, 6 mars 2015). I vissa områden kan en tom lokal innebära en ökad risk för inbrott eller skadegörelse. Att tillfälliga verksamheter kan se till lokalen kan vara en stark motivation, något som också är affärsidén bakom Camelot som förvaltar vakanta fastigheter (Camelot, i.d.).

# Verktyg

För att fylla glapp i användningen av lokaler är det nödvändigt att utvärdera verksamheter, i förhållande till varandra och i förhållande till den lokal som de ska nyttja. Oavsett roll och typ av verksamhet är det ett antal faktorer som är viktiga att utreda, här delas de in i tre områden:

Vilka *aktiviteter* verksamheten kan brytas ner i. Vilka typer av aktiviteter stöds av lokalen? Vilka aktiviteter ska utföras?

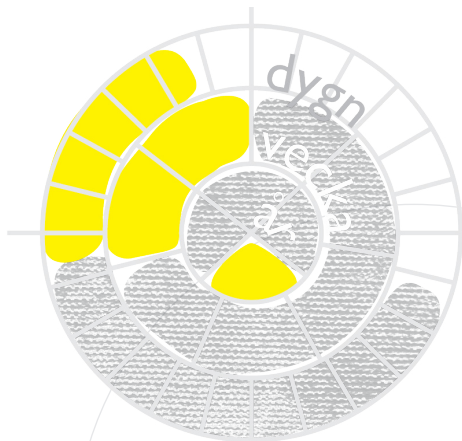
Vilken *tid* verksamheten är aktiv. När infaller glappet i lokalanvändningen och med vilken regelbundenhet? När behövs en lokal?

Vilka *förutsättningar* och *krav* som finns. Vilka begränsningar finns i lokalen? Vilka krav ställs på lokalen?

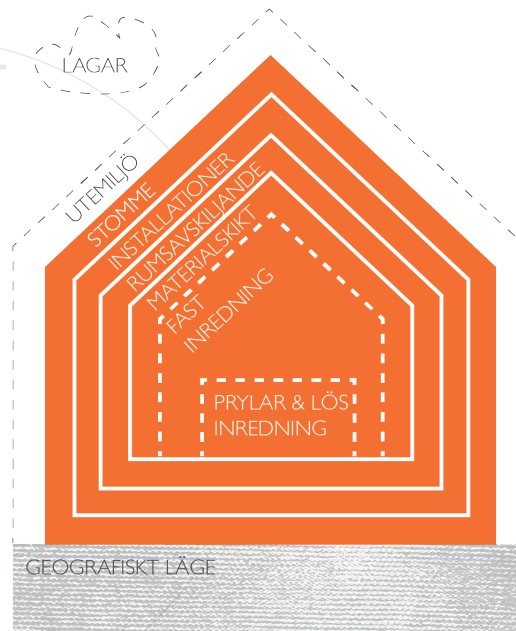
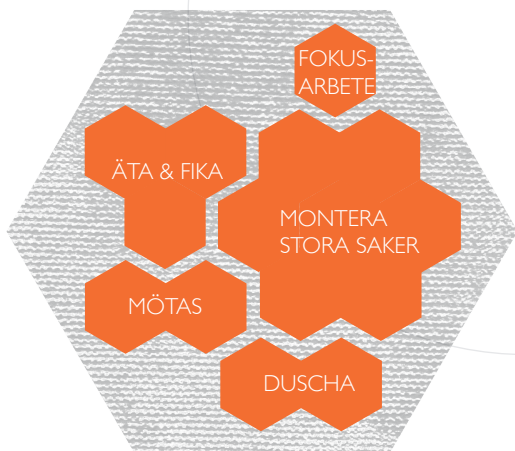
Utöver dessa verktyg kommer det alltid uppstå situationsspecifika frågor som måste hanteras i förhållande till implementering av strategin. Det kan till exempel handla om frågor som hyressättning eller hur urval av möjlignyttjare ska gå till. Verktygen representerar tre angreppssätt som är viktiga på olika sätt, de kan detaljeras och utvecklas vidare men presenteras här på en övergripande nivå.

Fig. 44. Verktygen ►

*Inom olika organisationer finns verktyg som liknar dessa. Göteborgs stadsdelar använder ett lokalprocessverktyg för förstudier inför anpassning, inhyrning och nybyggnation av lokaler (personlig kommunikation med Tamara Tesanovic, 2 mars 2015).*



LAGAR



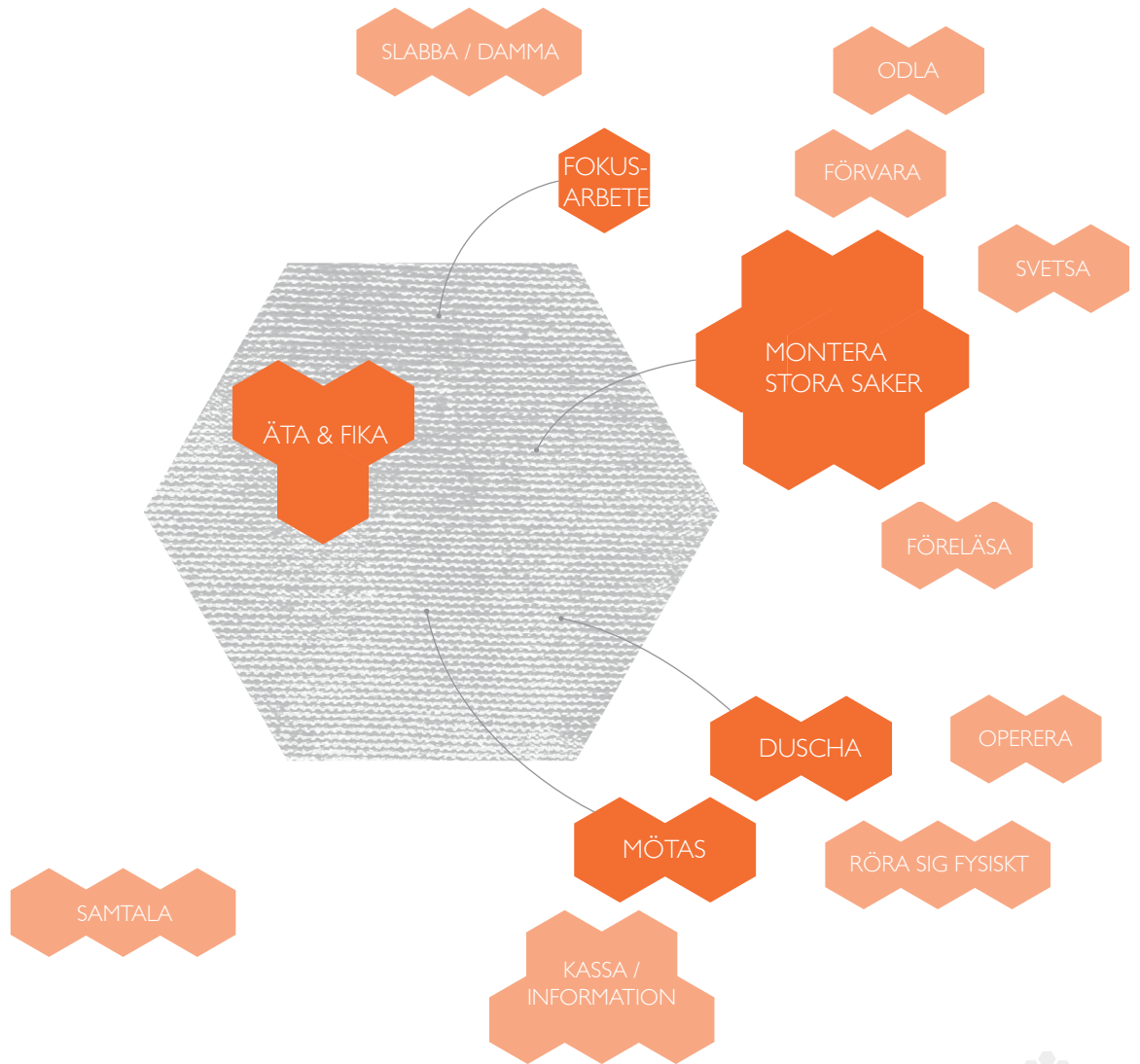
## AKTIVITETER

Att en verksamhet definieras utifrån organisationsform eller den typ av ekonomiska verksamhet som bedrivs säger inte särskilt mycket om hur den använder sina lokaler. På samma sätt säger kategorin som kallas ”kontor” inte särskilt mycket om vilken bransch verksamheten tillhör.

Aktivitetsverktyget bryter upp en verksamhet i de aktiviteter som ingår i det dagliga arbetet. Till viss del sker detta redan. I ord som kontor eller skola ligger en vedertagen idé om vilken typ av aktiviteter som ingår. Det aktivitetsbaserade kontoret bygger på samma förhållningssätt. I stället för att definiera sitt arbete som att man sitter vid sitt skrivbord, tittar man på de faktiska aktiviteterna man utför, läsa, diskutera etc., för att se om det kunde utföras bättre på ett annat sätt och kanske någon annanstans (personlig kommunikation med Jighede, 24 februari 2015).

Genom att tydliggöra vilka aktiviteter som ingår i olika verksamheter kan man se om vissa av dem kan ske i en samutnyttjad lokal. Aktivitetsverktyget gör därmed att man inte fastnar i att lokaler bara kan samutnyttjas av verksamheter som liknar varandra till det yttre, eller som sysslar med precis samma sak. Det hjälper en helt enkelt att se mer objektivt på möjligheter och kan bidra till att komma ur de stuprör som nämnts tidigare.

*Figur 45. Aktiviteter. Utgångspunkten för verktyget ► är generella aktiviteter som sedan specificeras med detaljer och dimensioner.*



## TIDSUTBREDNING

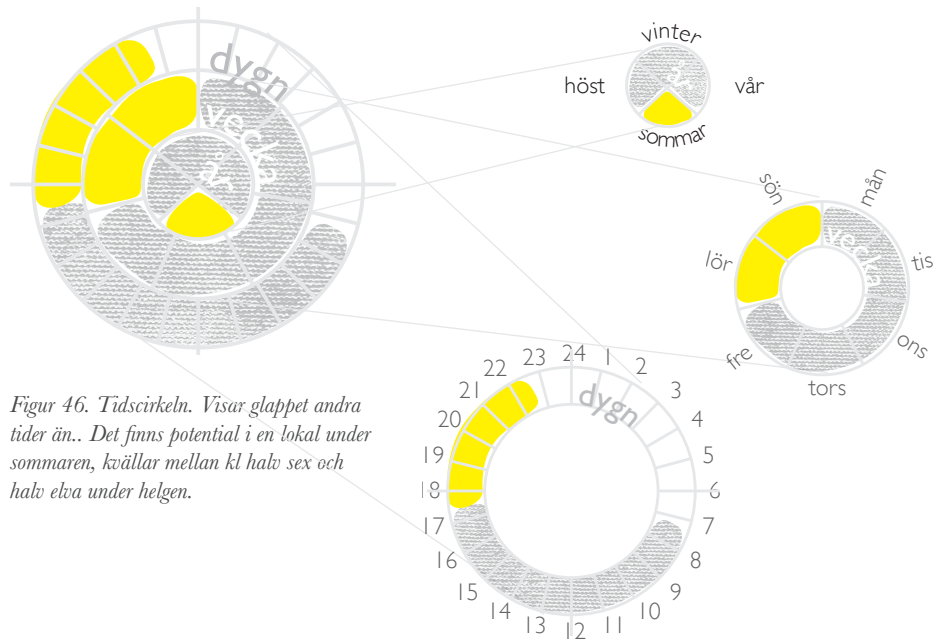
I projektet hanteras tid, på olika skala med olika detaljeringsnivå. Tidsverktygen används för att beskriva när en verksamhet aktivt nyttjar en lokal, när den inte gör det och därmed när det finns potential för tillfälliga verksamheter eller samutnyttjande. Det finns två typer av tidsverktyg, vilka utgör grunden till symbolerna för de tre typerna av glapp.

Cirkeln, som är symbol för *andra tider än*, har tre skalor som läses tillsammans: år, vecka och dygn. Symbolen anger vilka tider en lokal nyttjas av den ordinarie verksamheten samt när den står tom och det finns potential för andra att nyttja den. Cirkeln beskriver en rytm och relaterar till andras tolkningar av Lefebvres rytmanalys (the rythmanalysis laboratory, i.d.).

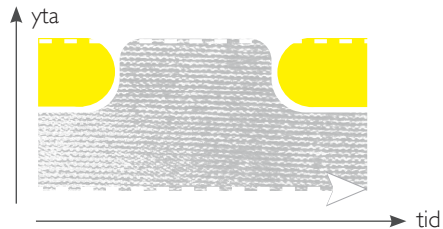
Diagrammet, som också symboliserar *i väntan på* och *parallellt med*, beskriver yta (vertikal axel) i förhållande till tid (horisontell axel). Som symboler är de skallösa, men för att illustrera specifika situationer kan en lämplig skala bestämmas, utsnittet kan lika gärna visa ett dygn som ett år.

De två verktygen kan också användas tillsammans då diagrammet kan beskriva det rumsliga förhållandet vid en viss punkt i tidscirkeln.

*Den möjliggörande verksamheten beskrivs i ► grått och potentialen i gult. Den möjlignyttjande verksamheten anges i förhållande till potentialen. Vertikal axel anger yta och horisontell axel tid.*



Figur 46. Tidscirkeln. Visar glappet andra tider än.. Det finns potential i en lokal under sommaren, kvällar mellan kl halv sex och halv elva under helgen.



Figur 47. Tidsdiagrammet visar här Parallellt med.. Den ordinarie verksamheten skapar potential för en annan verksamhet att nyttja lokalen

## KRAV OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

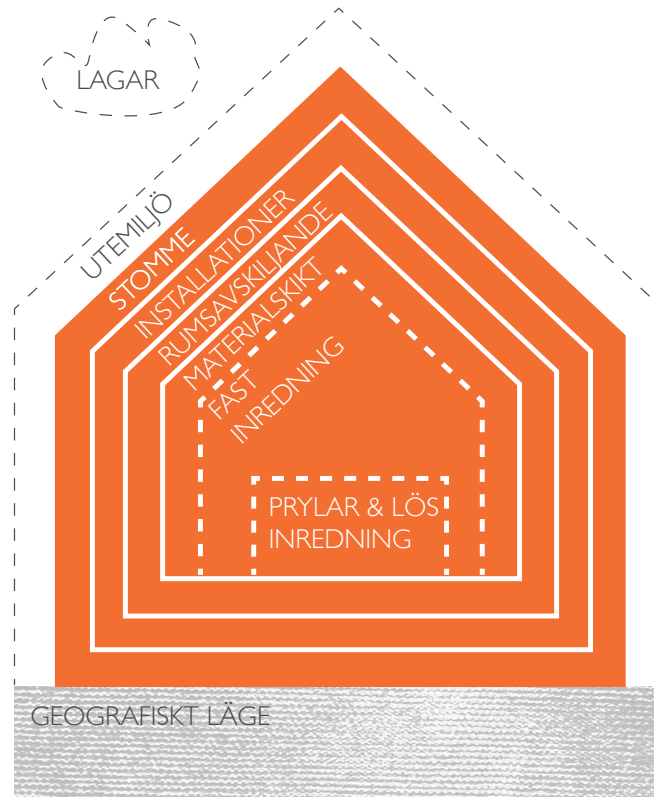
De aktiviteter som bedrivs i en lokal styr den fysiska miljöns utformning, och denna bildar tillsammans med omgivande regelverk förutsättningar som möjlignyttjande verksamheter måste förhålla sig till för att kunna nyttja lokalen.

Genom att identifiera och utreda olika aspekter av en möjlignyttjande verksamhets krav i förhållande till lokalens förutsättningar går det att utvärdera lämpligheten i att nyttja lokalen, alternativt peka på vilka saker som måste åtgärdas eller hanteras för detta.

Huset, som är inspirerat av Stuart Brand's bild *Shearing layer of change* i boken *How Buildings Learn* (1995), beskriver byggnaden i förhållande till olika lager som motsvarar interna eller externa aspekter av utformningen. Lagren är sorterade efter hur permanenta eller flyktiga de är och därmed går det baserat på bilden att dra slutsatser om hur lätt eller omständligt det är att anpassa förutsättningarna till en potentiellt möjlignyttjande verksamhet. På de olika nivåerna i huset kan också olika aspekter av tillfällighet och samutnyttjande diskuteras.

*Figur 48. Huset används för att beskriva krav och ►  
förutsättningar i förhållande till lokalen.*





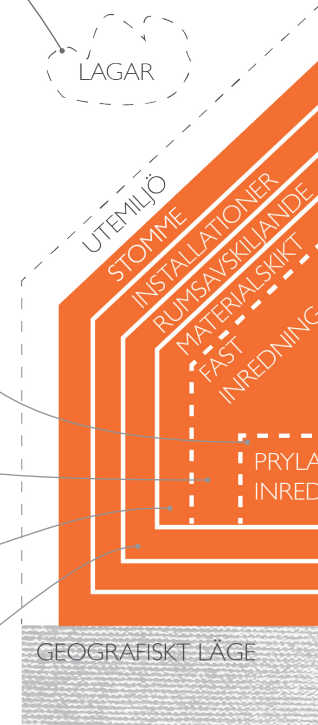
**LAGAR.** Detaljplanen reglerar vilken typ av verksamhet som får existera var. För att tillfälligt ändra en lokals användning på ett sätt som strider mot detaljplanen är det möjligt att ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

**PRYLAR OCH LÖS INREDNING.** Kan handla om skrivare, datorer, kaffekokare, möbler och maskiner. I förhållande till prylar och lös inredning är det relevant att redogöra för vad den möjlignyttjande verksamheten har behov av att använda och vad de får lov att använda, kanske har vissa stolar specialinställningar som man inte vill ska ändras och kanske behöver möjlignyttjaren ett skåp att förvara sitt material i. Det är också viktigt att reda ut hur ansvar och säkerhet hanteras och vad som händer om något går sönder - om det finns försäkring och så vidare. Dessa aspekter är lämpliga att redogöra för i kontrakt.

**FAST INREDNING.** Kan hantera akustik via monterade akustikelement, belysning, visuell avskildhet med skärmar samt förvaring i fasta skåp. Här finns också fast utrustning som till exempel kök.

**MATERIALSKIKT.** Golv, väggytor, undertak och så vidare. Här beskrivs hur tåliga/ömtåliga ytor är, hur slitage hanteras och vilka hygienkrav som kan mötas. Det finns också olika standard i förhållande till olika materials emissioner kopplade till exempelvis allergier.

**RUMSAVSKILJANDE ELEMENT.** Glaspartier, innerväggar och dörrar. Här kommer låssystem och skyddsklasser in. Dessutom brandklasser



Figur 49. Huset används för att beskriva krav och förutsättningar i förhållande till lokalen.

som bygger på dimensionering av utrymningsvägar, skyltning och dörrars brandegenskaper. Även akustiska egenskaper på dörrar och väggar kan vägas in ur sekretesssynpunkt. Tillgänglighet återfinns på flera nivåer, här genom dörröppningssystem och trösklar.



Figur 50. Huset används för att beskriva krav och förutsättningar i förhållande till lokalen.

# Principer

Den sista delen av strategin handlar om principer för att komma runt upplevda hinder som kan uppstå kring samutnyttjande och tillfällighet, som t.ex. känslan av otrygghet eller frågor om ansvar. Principerna handlar också om att öka sannolikheten för andra positiva utkomster som t.ex. att skapa synergieffekter eller mångfald.

Principerna är formulerade och sorterade kring teman som berör olika aspekter att hantera med begreppen tillfällighet och samutnyttjande. Ett tema presenteras per uppslag (med undantag för kontinuitet och kontroll som har två). Rubrikerna från avsnitten *relaterade frågor* återkommer i marginalen på följande sidor, som ett sätt att förtydliga vilka frågor som principerna svarar mot. Temana riktar sig ibland helt mot ett av huvudbegreppen, ibland mot båda, vilket visas i diagrammet till höger.

Principerna bygger dels på exemplen och deras sätt att förhålla sig till olika hinder, och dels på litteraturstudier.

*Se: Möjliga utkomster sid. 37.*

*Tillfällighet - relaterade frågor sid. 45.*

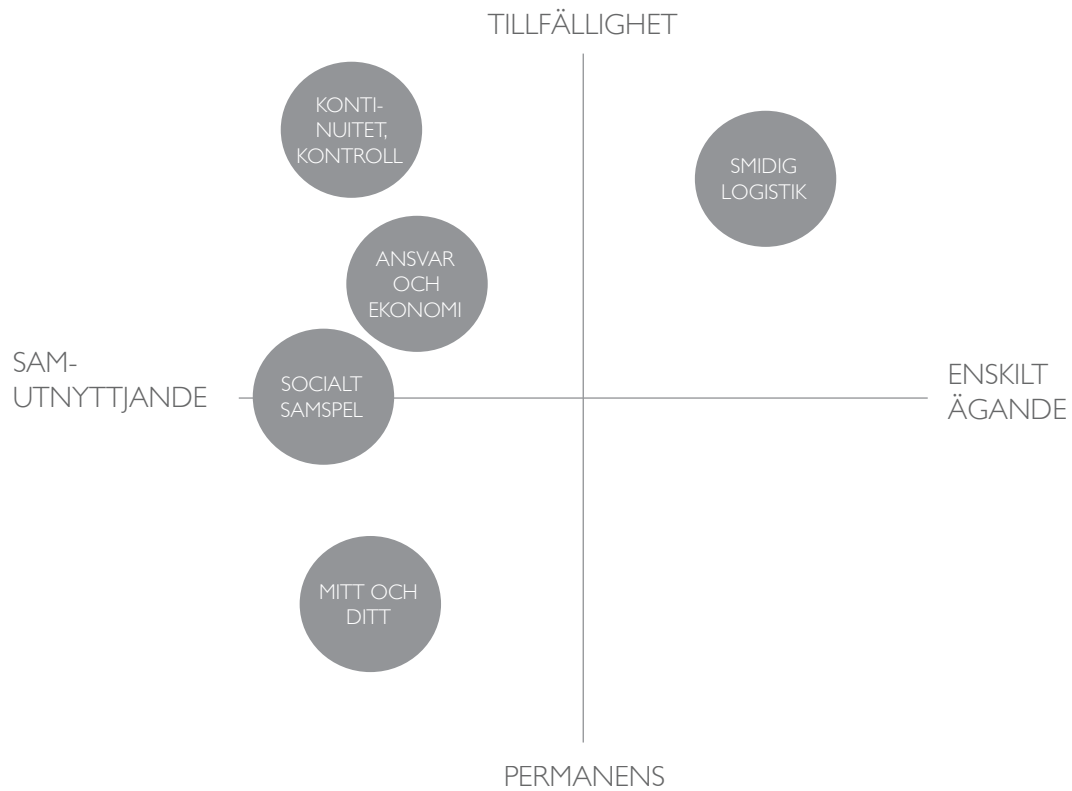
*Samutnyttjande - relaterade frågor sid. 53*

*Figur 51. Visar hur de fem tematiska områdena ► relaterar till tillfällighet och samutnyttjande.*

*Principerna har antingen rumslig eller organisatorisk karaktär och deras tillhörighet markeras med färg.*

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER



## KONTINUITET OCH KONTROLL

*En långsiktig verksamhet med en tillfällig karaktär behöver hitta sätt att skapa kontinuitet som inte är platsbunden för att skapa igenkänning utåt och en känsla av trygghet inåt. Den trygghetskänslan är intimt förknippad med att ha kontroll.*

**IGENKÄNNBAR IDENTITET (EXTERN).** I många situationer är tillfällig närvaro i en lokal *i väntan på* inte en isolerad händelse utan något återkommande om än på olika platser, som med pop-up-fenomenet. Då blir det viktigt att bibehålla kontakten med kundgrupper, samarbetspartners och andra aktörer genom en igenkännbar och trovärdig identitet, baserad på nätet eller i målgruppens kollektiva minne.

**IGENKÄNNBAR IDENTITET (INTERN).** Verksamhetens identitet bör också manifesteras fysiskt och följa med till nya lokaler och platser. Det kan vara karaktäristiska möbler, färger eller annat grafiskt formspråk, men det kan också ligga i sätt att agera och återkommande rutiner. Besökare och medarbetare ges möjligheten att återkomma till samma plats fast på en annan plats. Detta är samma princip som används av butikskedjor.

**RUTINER.** Som tillfällig möjlighetsnyttjare *parallellt med* en annan verksamhet kan tydlighet och kunskap om lokalens förutsättningar skapa trygghet. Det innebär att möjliggöraren behöver ta fram rutiner för hur mottagande sker och hur information delas. T.ex. att en person är ansvarig för att visa skrivare, kaffebryggare, nätverksuppkoppling, wc och andra resurser, eller att den informationen finns på en bokningssida eller skyltad.

O TRYGGHET, IDENTITET &  
FÖRVÄNTNINGAR

O TRYGGHET &  
FÖRVÄNTNINGAR

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER

Figur 52. Chinese IKEA  
(Rosseau, 2007) CC  
BY-ND 2.0



Figur 53. Pop-up Operan  
(Hannah Jervelind,  
2014) Återgiven med  
tillstånd.



**MELLANHANDEN.** För att tillgängliggöra lokaler som står tomma i väntan på nästa hyresgäst kan en verksamhet som sätter i system att hyra ut flera vakanser i andra hand, kontinuerligt bygga upp en relation till fastighetsägare samt en organisation med de tjänster och resurser som krävs för att göra det på ett smidigt och lönsamt sätt.

**LOKALFÖRMEDLING.** Tillgängliggörande av lokaler kan också ske via en samlande förmedling som ser till att potentiella möjlighetsnyttjare alltid kan hitta rätt lokal eller plats när den behövs. *Lokalkontoret* är ett initiativ som skulle kunna utvecklas till detta.

**RESILIENS.** För att ge en mellanhands verksamhet stadga och möjlighet att bära löpande kostnader krävs en viss skala. Pop-up store i Stockholm strävar efter att ha ett antal butiker parallellt för att inte riskera att plötsligt stå utan någon lokal (personlig kommunikation 6 mars 2015).

**FÖRSTÅELSE FÖR VILLKOREN.** Kontroll handlar till stor del om förståelse och information för att kunna bygga realistiska förväntningar. Utomståendes förståelse för att en verksamhet är tillfällig kan skapas dels genom design och fysiska uttryck, en food-truck står bokstavligt talat på hjul, eller genom att tydligt kommunicera tidsbegränsningen från början.

LOGISTIK & BYRÅKRATI

LOGISTIK & ÖKADE  
MÖJLIGHETER FÖR  
CIVILSAMHÄLLET

OTRYGGHET & EKONOMI

FÖRVÄNTNINGAR &  
UPPBROTT

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER





*Figur 54. Kvartersodlat (Larsson, 2013) CC BY 2.0. Föreningen Stadsjord hade medlemmar på plats som informerade besökare om karaktären på projektet kvartersodlat i Kvillebäcken i Göteborg (Personlig kommunikation med Tove Wennberg 29 april 2015)*

*Unterdessen förmedlar tillfälligt tomma lokaler i Basel, Schweiz. De tar på sig det fulla juridiska ansvaret gentemot fastighetsägaren och hyr vidare lokalen i andra hand (personlig kommunikation med Susannah Sundman, Unterdessen, 4 maj 2015)*

## SMIDIG LOGISTIK

*För en verksamhet som tillfälligt nyttjar en lokal, är möjligheten att ställa iordning denna på ett tillfredställande sätt avgörande, utan att det kostar för mycket pengar och energi i proportion till huvudverksamheten.*

**MOBILA MÖBLER.** Det innebär möbler och utrustning som är byggda för att vara mobila, förvaringsenheter som inte behöver tömmas och packas utan kan flyttas som de är, fristående enheter som inte kräver montage och rumsanpassande produkter som kan avskärma eller ljuddämpa.

**TILLFÄLLIGA INSTALLATIONER.** För viss användning krävs mer avancerade installationer såsom mobila köksenheter, toaletter, duschar etc. Inom mäss- och eventbranschen har ett flertal leverantörer specialiserat sig på sådana tillfälliga installationer.

UPPBROTT & LOGISTIK

ATT HANTERA LÅG  
STANDARD

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER

*Figur 55. Mobilt kök  
(table.se i.d.) Återgiven  
med tillstånd.*



*Pop-up store beräknar ca två  
veckor för anpassning och inflytt, en  
vecka för nedmontage och återställning  
och minst tre månaders hyrestid (personlig  
kommunikation med Andreas Karlsson och  
Mats Huppunen 6 mars 2015), vilket ger  
minst en månads hyrestid/vecka som  
in- och utflytt tar.*

*Camelot som upplåter tillfälligt boende i  
vakanta lokaler installerar tillfälliga duschar  
över befintliga toaletter (Camelot, i.d.) .*

## ANSVAR OCH EKONOMI

**TYDLIGA KONTRAKT.** I lokaler som nyttjas av flera verksamheter finns olika frågor att hantera och på samma sätt som en arbetsgivare har regler och rutiner för att garantera person- och informationssäkerhet, krävs kontrakt mellan inneboende och tillfälliga hyresgäster för att reda ut ansvarsfrågor. Det gäller att tänka igenom vad de olika verksamheterna har för behov, vad som skulle innebära en risk eller störning och komma överens om villkoren. I Elinor Ostroms forskning nämns åtta principer, bland annat att involvera alla berörda aktörer i skapandet av regler kring nyttjandet och att införa gradvisa sanktioner mot regelöverträdelser (Walljasper, 2011).

**EXTERN TJÄNSTER.** Att köpa in tjänster eller hyra utrustning och produkter kan vara ett sätt för att underlätta frågor om ansvar och försäkring i situationer där flera verksamheter delar samma lokal. Det kan handla om städning, skrivaren eller till och med möblerna.

**ALTERNATIVA BETALNINGSMEDEL.** För möjlignyttjande verksamheter med begränsad ekonomi finns möjlighet att komma överens med möjliggöraren om andra typer av ersättning. Malin Widehammar (personlig kommunikation 29 april 2015) berättar att föreningen Staden vi vill ha får möjlighet att sitta och nyttja all medlemsförmåner på samarbetsplatsen Kompani 415, mot att de städar lokalen. Inom föreningen finns tid och engagemang men inte pengar.

**FÖRSÄKRING.** Genom att nätverk som förmedlar lokaler, erbjuder en försäkring som täcker ev. skador som orsakats av en möjlignyttjare, sänks tröskeln för en verksamhet att upplåta sin lokal till andra.

ANSVAR & MISSBRUK

KONFLIKT & ANSVAR

ÖKADE MÖJLIGHETER FÖR  
CIVILSAMHÄLLET

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER

*Daniel Johansson, köksmästare på restaurang Frölundaborg, löser frågan om ansvar genom att hans försäkring också täcker in de andra som använder hans kök och utrustning (personlig kommunikation 28 april 2014).*

*Den schweiziska föreningen Underdossen (under tiden) förmedlar tillfälligt tomma lokaler och tecknar tydliga kontrakt för att undvika oförutsedda händelser (Underdossen, i.d.)*



*Figur 56. Kontrakt. (Dessomes, i.d.) CC0 1.0*

## SOCIALT SAMSPEL

**LÄMNA AVTRYCK.** Om man nyttjar lokalen vid *andra tider* och därför inte vistas *parallellt med* andra i lokalen minskar friktionsytan. Men genom att låta den utfyllande verksamheten fysiskt påverka lokalen kan känslan av igenkänning och gemenskap ändå skapas.

**SKAPA MENTALA FÖRUTSÄTTNINGAR.** Genom tydlig information i den möjliggörande verksamheten om att andra kommer att nyttja samma lokal och genom att gemensamt arbeta fram regler, bör konflikter och förvirring minska. Förändringen det innebär att flera aktörer kommer in i lokalen kan också få ta sig fysiska uttryck på ett sätt som gynnar den möjliggörande verksamheten.

**GEMENSAMMA AKTIVITETER.** För att stärka det sociala samspelet och skapa chanser för samarbeten och ökat utbyte kan gemensamma aktiviteter för alla aktörer som delar en lokal ordnas. Där man t.ex. presenterar sitt arbete eller har frukostseminarier.

**NÄRHET.** För att samtal och spontana möten ska uppstå är närhet en avgörande faktor (Bodin Danielsson, 2010). Det är därför bra att placera den möjlignyttjande aktören på en arbetsplats intill andra.

**SOCIALA REFERENSER.** För att samutnyttja tjänster eller lokaler är det särskilt viktigt att bygga tillit, till exempel genom medlemskap eller tjänster som säkerställer att alla aktörer som interagerar har en registrerad och verifierad identitet. Det kan också handla om lösare nätverk och förlängningar av sociala medier, där rekommendationer och gemensamma sociala kontakter fungerar som referenser.

FÖRVÄNTNINGAR

TILLGÅNG, KONTROLL,  
ANSVAR & MISSBRUK

ATT SKAPA MERVÄRDE

ÖKAR CHANSEN FÖR  
SYNERGIEFFEKTER &  
KUNSKAPSUTVECKLING

FÖRTROENDE & MÖJLIGA  
SYNERGIEFFEKTER

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER

*Airbnb använder tre nivåer av förtroendebyggande identifikation: Verifikation av ID, en individuell profil med bekräftade omdömen och ett meddelandesystem för direktkommunikation mellan användare (airbnb, i.d.).*

*I boken Att bygga mötesplatser presenteras fyra typer av mötesplatser: den fysiska, virtuella, temporala samt sociala platsen. Flera av dessa är beroende av att manifesteras i det fysiska rummet om personerna som möts inte är på plats samtidigt. (Berg et al. 2014).*



*Figur 57. "Event space" på Gårda meeting point. Författarnas egen bild.*

## MITT OCH DITT

*Vissa saker vill man inte låta andra låna och använda. Men detta behöver inte vara en anledning till att inte låta andra få tillgång till ens lokal.*

**ZONERING.** Med hjälp av digitala låssystem kan man styra vem som får access till vilka delar av en lokal. Detta underlättas om lokalen är zonerad med mer upplevt privata funktioner som t.ex. egna kontor i en del av lokalen och konferensrum i en annan.

**FÖRVARING.** För att säkra att ingen obehörig får tillgång till möjliggörarens värdesaker eller information kan låsbara enheter användas i inredningen. Motsvarande underlättas kontinuerligt nyttjande av en lokal *andra tider* om det finns tillgänglig förvaring för möjlignyttjaren. Kanske har man skrivit kontraktet så att verksamheterna står för sina egna förbrukningsvaror eller så vill man ha möjlighet att förvara föreningströjor eller trycksaker någonstans.

**GRÄNSDRAGNINGAR** För att det inte ska uppstå irritation i den möjliggörande organisationen är det viktigt att samutnyttjande föregås av en diskussion om vad anställda kan tänka sig att låta andra nyttja och inte. Om man har specifika inställningar på sin skrivbordsstol kanske det kan finnas andra stolar som alternativ och om man av hygienskäl inte vill dela sitt tangentbord kan det förtydligas att gästen ska ta med sitt eget.

FÖR VERKSAMHETER SOM  
OMFATTAS AV REGLER  
KRINGSEKRETESS

SEKRETESS & FÖRTROENDE

FÖRVÄNTNINGAR &  
KONFLIKT

● RUMSLIGA PRINCIPER

● ORGANISATORISKA PRINCIPER





*Figur 58. Arbetsplats.  
(Picographi.com, i.d.) CC0*



*Figur 59. Skåp på brandstation.  
(Schwarzenberger, 2013) CC0*

*I skolan är eleverna vana vid att förvara sina tillhörigheter i låsta skåp, så också på många arbetsplatser. När Vasakronan i Göteborg bytte till ett aktivitetsbaserat kontor tog man bort alla enskilda kontor. Låsbarheten ersattes med låsbara skåp (personlig kommunikation med Daniel Jighede 24 februari 2015).*

# Illustration

För att illustrera strategin mer i detalj visas en mängd möjligheter som strategin kan innebära genom att koppla verksamheter till de drivkrafter som kan motivera till att bli en möjliggörare eller möjlignyttjare. Slutligen presenteras också tre scenarion där olika aktörer berättar om hur det är att fylla de olika glappen.



Arbetet utgår ifrån att undersöka potentialen i att effektivisera lokalanvändande hos verksamheter generellt. För att illustrera strategin, dess verktyg och möjligheter mer i detalj, genomförs en avgränsning av verksamheterna som resulterar i illustrationer på två nivåer: *möjligheter* och *scenarion*.

Illustrationer av *möjligheter* visar verksamheter och deras drivkrafter till att fylla en typ av glapp. Även om kopplingarna baseras på en mängd antaganden så indikerar de att det finns en mängd anledningar till nyttja strategierna samt vilka typer av verksamheter som kopplar till vilka drivkrafter.

I *scenarion* illustreras strategin genom verksamheter som fyller varsitt glapp. Representanter från de olika verksamheterna ger en bild av hur allt fungerar. Scenariona utreds baserat på verktygen, knyter an till olika drivkrafter och använder sig av olika principer för att undvika de hinder som annars skulle uppkommit i och med att de samutnyttjar eller har tillfällig karaktär. Eftersom glappen är olika får verktygen olika tyngd.

*Figur 60. Illustration ►*

*För mer detaljer ang. avgränsningen av verksamheter i kapitlet Illustrationer, se Bilaga 2.*



# Möjligheter

ANDRA TIDER ÄN..

## Möjlignyttjare

SMÅFÖRETAGARE

STUDIEFÖRBUND

HOBBYFÖRENING

INTRESSE-  
FÖRENING

HANDEL, EVENT  
& KULTUR

RESTAURANG

HOTELL, VANDRARHEM

## Drivkrafter

NÄTVERKANDE

KUNSKAPSUTBYTE

BEFINTLIGA INVENTARIER

LÄGRE HYRA, INTÄKTER

NYHETSVÄRDE

PR

NEUTRAL MARK

CENTRALT / GEOGRAFISKT NÄRA

OBUNDEN

VÄLÖRENHET, GOODWILL

STIMULANS, SERIOSITET

GOTT INTRYCK, TILLSYN



◀ Figur 61. Drivkrafter, andra tider än..

## PARALLELLT MED..

### Möjlignyttjare

VERKSAMHETER SOM NYTTJAR  
FAST SPECIFIK UTRUSTNING  
ex. verkstad, frisör, restaurang, matberedning

KONTORSBASERADE  
VERKSAMHETER

RÖRLIGA  
KONTORSARBETARE

PENDLARE

STUDENTER

KULTURUTÖVARE

### Drivkrafter

NÄTVERKANDE

KUNSKAPSUTBYTE

BEFINTLIGA INVENTARIER

LÄGRE HYRA, INTÄKTER

NYHETSVÄRDE

PR

NEUTRAL MARK

CENTRALT / GEOGRAFISKT NÄRA

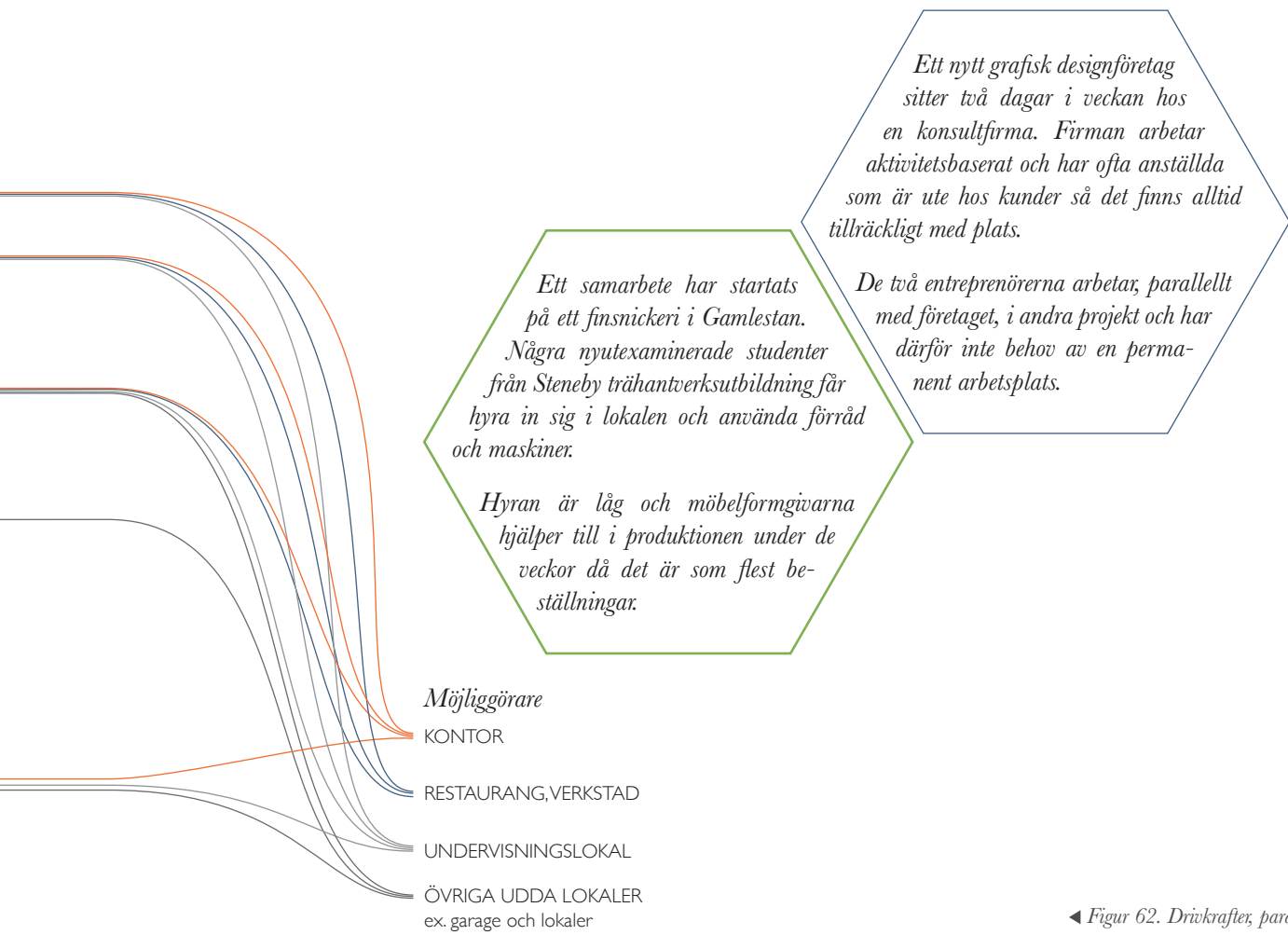
OBUNDEN

VÄLGÖRENHET, GOODWILL

STIMULANS, SERIOSITET

GOTT INTRYCK, TILLSYN





◀ Figur 62. Drivkrafter, parallellt med..

## IVÄNTAN PÅ..

### *Möjlignyttjare*

PROJEKTBASERAD VERKSAMHET  
tillverkning, kulturproduktion,  
start up, utbildning

PROJEKTKONTOR

INFORMATIONSKAMPANJ,  
KRISHANTERING /VÅRD

POP UP (EXTROVERT)  
restaurang, butik, kultur, evnet

HOTELL, VANDRARHEM

### *Drivkrafter*

NÄTVERKANDE

KUNSKAPSUTBYTE

BEFINTLIGA INVENTARIER

LÄGRE HYRA, INTÄKTER

NYHETSVÄRDE

PR

NEUTRAL MARK

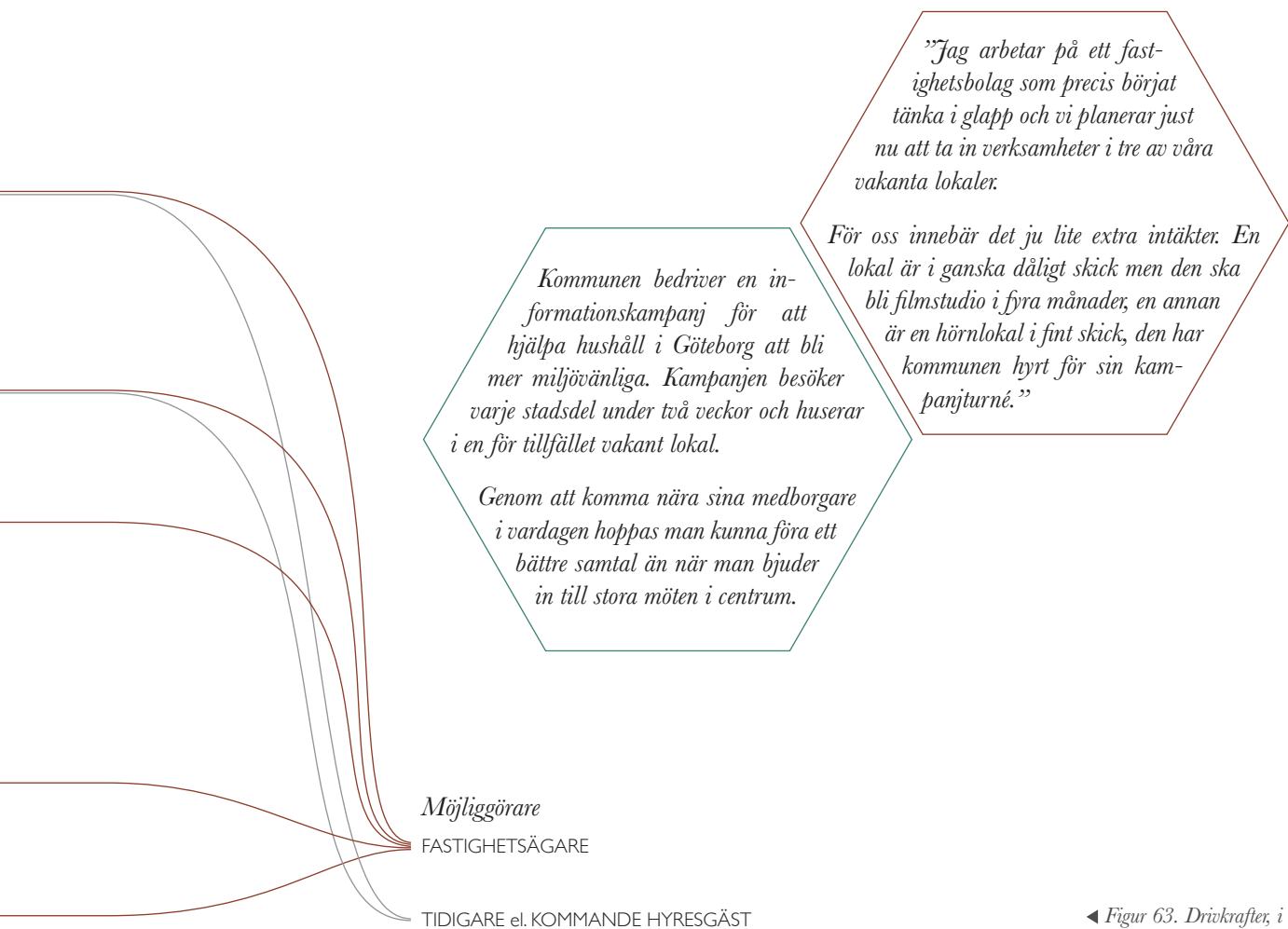
CENTRALT / GEOGRAFISKT NÄRA

OBUNDEN

VÄLGÖRENHET, GOODWILL

STIMULANS, SERIOSITET

GOTT INTRYCK, TILLSYN



◀ Figur 63. Drivkrafter, i väntan på..

SCENARIO I, I VÄNTAN PÅ:

## Kontorshotellet: Popping-up

Här finns skrivbordsplats för dig som behöver arbeta tillfälligt i Göteborg. Här finns yta för dig som gör ett projekt som just nu behöver bre ut dig. Här finns utrymme att hålla möten eller workshops. Just nu i Norra Gårda och på Magasinsgatan. Mer info och bokning på webben.

Kontorshotellet är en organisation som tecknat avtal med ett flertal fastighetsägare i Göteborg om att nyttja tillfälligt tomma lokaler.

Här intill syns några av aktörerna: Vad gör du här? Varför?

”- Vi är fyra stycken som jobbar med ett projekt sen ett par månader tillbaka. De flesta av oss har andra ateljéplatser men för det här projektet behövde vi sitta tillsammans några dagar i veckan och ha plats att testa saker. Vi har inte sålt in idén än så vi har inget kapital, därför är det här stället helt perfekt.”

- Kim, konstnär

”- Jag sitter här varenda dag. Jag jobbade hemma först men här finns det människor att bolla idéer med och jag får tips om kontakter och resurser från de andra. - Jag har nyligen startat upp min egen firma och håller fortfarande på att leta finansörer och presentera min idé.”

- Zaida, nyföretagare

möbler som är tåliga men smidiga att flytta

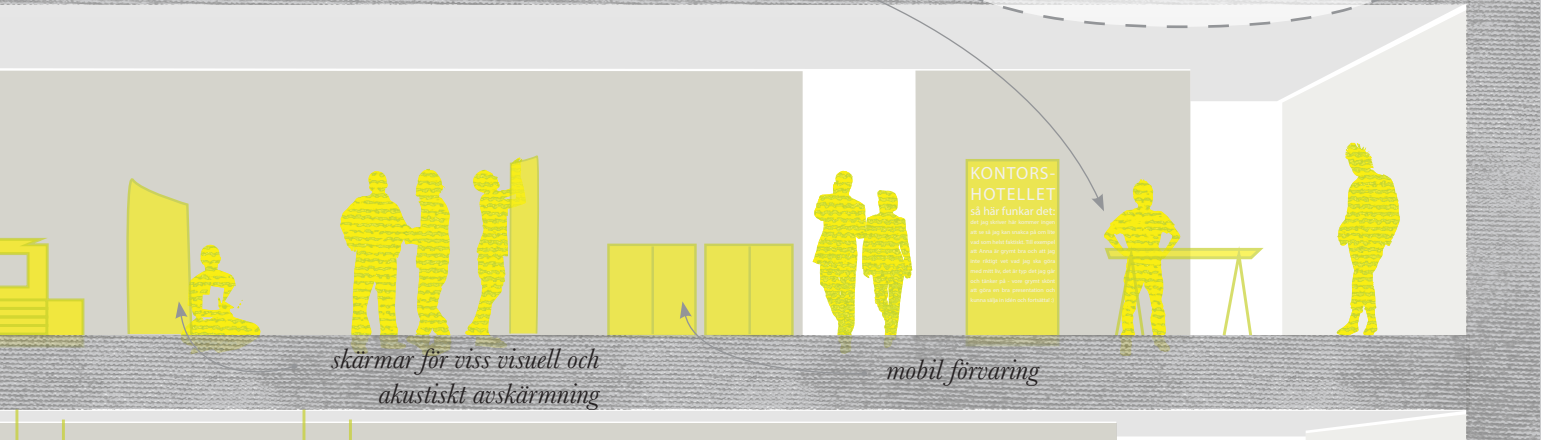
*”- Här är jag dagligen och håller ett öga på att allt funkar som det ska samtidigt som jag för samtal med våra partners om nya möjliga lokaler och administrerar flyttar, web, medlemmar och bokningar. Vi är flera som jobbar med det men vi sitter utspridda på de olika kontoren runt om i stan för att finnas på plats. - Jag har själv erfarenhet av hur svårt det kan vara att hitta en lokal som inte är alltför dyr, vi är ett gäng som spelar rollspel tillsammans och det är svårt att göra hemma utan att störa. Så hittade vi den här organisationen när den var nystartad, det var så jag fick det här jobbet.”*

*- Paddy, administratör för kontorshotellet*

*”- Jag är här för att kolla av en grej inför hyresgästpassningen vi ska göra om ett par veckor när kontorshotellet flyttar. - Jo, för oss blir det ju minskade kostnader helt klart när vi kan ta in en liten hyresintäkt istället för att låta det stå tomt. Sen blir det ju en uppfräschning när det är klart vem nästa hyresgäst blir, så det har liten betydelse att någon annan sliter på lokalen ett par månader. För oss är det också viktigt att bidra till en positiv utveckling i samhället och på det här sättet är det ju många som har möjlighet att satsa på något de tror på utan att ha ett så stort startkapital.”*

*- Nils, fastighetsförvaltare*

*bemannad reception och info*



Figur 64. Kontorshotellet: Popping-up

Även om fastighetsägare strävar efter att undvika vakanser, är de vanliga. Huruvida det är värt att nyttja lokalen i väntan på en ny hyresgäst beror på både lokalen, vilken typ av verksamhet det handlar om och hur lång tid man har på sig.

Företagsmässor kan i stort sett flytta in och ut på på en dag, musikfestivaler med tusentals besökare ockuperar mark någon vecka och pop up-operan flyttade in i sin lokal en vecka innan första föreställningen hade premiär - för att sedan packa ihop och lämna lokalen två veckor senare (personlig kommunikation med Karin Fjellander och Maria Lindberg Kransmo, 19 mars 2015). Pop-up store väljer generellt inte lokaler med kontrakt på under tre månader. Eftersom det tar två veckor att komma i ordning, skulle det inte vara värt logistiken annars (personlig kommunikation med Andreas Karlsson och Mats Huppunen, Pop-up store, 6 mars 2015).

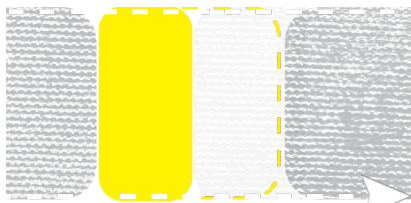
Kontorshotellet flyttar in i tillfälligt tomma lokaler och tar med sig den utrustning och de inventarier som de behöver. Generellt åtgärdas inte lokalen alls och verksamheten kan påbörjas så fort möbler och utrustning är på plats och nätverket är uppe. En jämförelse kan göras med pop-up store som också tar med all sin utrustning och hyr lokaler en kort tid men ändå inger ett seriöst intryck (Pop-up store, 6 mars 2015). Kontorshotellet tecknar som minst tremånaderskontrakt, kontraktet kan sedan förlängas successivt tills fastighetsägaren hittat en permanent hyresgäst. Längre hyrestid än nio månader är sällan önskvärt från fastighetsägarens sida eftersom en längre kontraktstid innebär att hyresgästen får besittningsrätt och nio månaders uppsägningstid.

RIMLIGHET 1

FÖRHÅLLANDE TILL TID

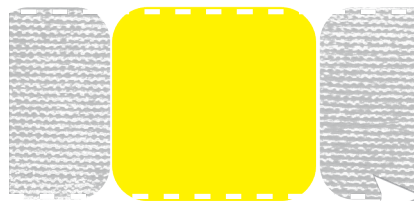
MINST TRE MÅNADER

MAX NIO MÅNADER



*Figur 65. Vakant kontor på Magasinsgatan. Det finns ingen ny hyresgäst ännu men lokalen behöver renoveras innan nästa långsiktiga hyresgäst flyttar in. Därför tecknas kontrakt på tre månader med möjlighet till förlängning*

*Figur 66. Vakant kontor i norra Gårda. Nästa hyresgäst är klar men har kontrakt i sin gamla lokal i sju månader till. Därför tecknas direkt ett tidsbegränsat kontrakt på sju månader.*



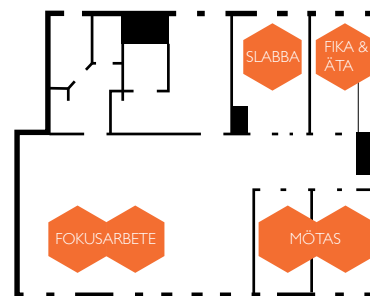
Just nu hyr kontorshotellet två lokaler i centrala Göteborg. Eftersom det inte finns en ordinarie verksamhet som präglar lokalen genom sina aktiviteter, så förhåller sig kontorshotellet, förutom till den tiden de har till sitt förfogande, bara till lokalens förutsättningar.

**FOKUSARBETE.** Det är framför allt för att arbeta vid en skrivbordsplats i ett sammanhang tillsammans med andra som medlemmarna väljer att komma till kontorshotellet. Organisationen har en mängd enkla men karaktäristiska möbeldelar - skivor, höj- och sänkbara bockar, låsbara hurtsar på hjul, stolar och dynor som medlemmarna lånar för den tid de ska vara på plats. En del som använder en plats dagligen under flera månader tar med sin egen skrivbordsstol. Det finns också alltid en gemensam skrivare i varje lokal.

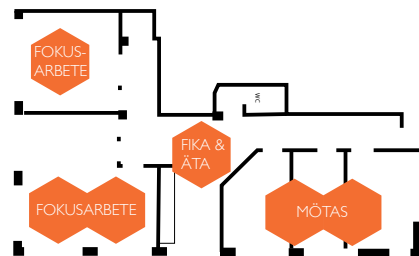
**PRAKTISKT ARBETE/SLABBA.** Flera medlemmar har uttryckt önskemål om att kunna använda kontorshotellet som ateljé. Vissa lokaler lämpar sig bättre för färg och annat praktiskt arbete, med mer oömma ytskikt. Dock krävs en plan för hur lukt, ljud och avfall ska hanteras i de fallen.

**MÖTAS.** En annan huvudaktivitet. En del använder bara kontorshotellets mötesrum för att kunna möta kunder någon annanstans än hemma

**FIKA & ÄTA.** Lunch- och fikarasterna är då många samlas och pratar om sina projekt. Kontorshotellet har med mikrovågsugnar och kaffebryggare men varje medlem förväntas ta med sin egen mugg och bestick - för att undvika stora mängder anonym disk.

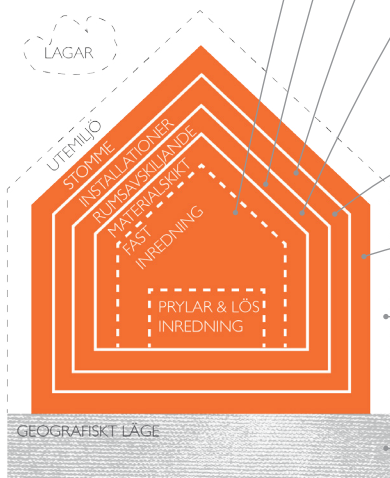


Figur 67. Magasinsgatan. Eftersom den här lokalen ska renoveras innan nästa hyresgäst flyttar in lämpar den sig bra som ateljé för praktiskt arbete.



Figur 68. Norra Gårda. Här finns flera mindre cellkontor som hyrs ut som mötesrum och skrivbordsplatser finns i de större utrymmena.





Figur 69. Förutsättningar och krav som ställs på lokalen.

**FAST INREDNING.** Befintliga fasta skåp kan användas under förutsättningen att allt lämnat däri skänks bort av personalen när kontorshotellet flyttar. Kontorshotellets villkor finns synliga i receptionen.

**LÅS OCH SÄKERHET.** För att få tillgång till lokalen under kvällar och helger måste medlemmar specifikt begära att få en nyckel. Annars finns personal från kontorshotellet på plats mellan kl. 07-18.

**NÄTANSLUTNING.** Bredbands- eller telefonuttag är ett krav. Kontorshotellet har ett avtal med en internetleverantör och kopplar upp en router mot fiber eller adsl när de flyttar in.

**BRANDSKYDD.** I kontorshotellets rutiner finns beskrivet att ingen övernattning får ske i lokalerna då brandklassningen för kontor förutsätter att personer som vistas där är vakna och har lokalkännedom. Man har också ett nödsåp med brandsläckare och brandfilt så att alla alltid ska veta var dessa finns även om lokalen är ny.

**WC & PENTRY.** Fungerande vatten och avlopp samt pentry eller kök med kylskåp är också ett krav.

**HISS ELLER MARKPLAN.** För att det ska vara logistiskt rimligt att flytta in och ut snabbt måste lokalen kunna nå enkelt via hiss eller direkt från markplan.

**AVFALLSHANTERING.** Sophämtningen samordnas tillsammans med andra befintliga hyresgäster i fastigheten, eller närliggande fastighet.

**CENTRAL OCH LÄTTILLGÄNGLIG.** Kontorshotellet har vissa geografiska kriterier baserade på undersökningar gjorda med medlemmarna, därför tar de bara lokaler i centrum, inom 500 m från kollektivtrafik.

Möjligheten att fylla ekonomiska vakanser är för en fastighetsägare i allra högsta grad intressant (personlig kommunikation med Daniel Jighede, Vasakronan, 15-02-24). Genom att hyra ut en vakant lokal under kort tid kan hyran sänkas betänkligt i förhållande till marknadshyra för ett konventionellt hyreskontrakt, samtidigt som fastighetsägaren ändå kan få in en viss inkomst. Den lägre hyran gynnar främst grupper med begränsade ekonomiska medel, ofta samhällsnyttiga ideella grupper, innovatörer och kulturarbetare.

När Arkitekturmuseet i Stockholm under en månad provade att ha en öppen arbetsplats *Allmänna kontoret*, var den främsta drivkraften till att gå dit, social (Asker, 2012). Besökarna menade att det är praktiskt att arbeta hemma när ens verksamhet är rörlig eller tillfällig, men att det fort blir ensamt.

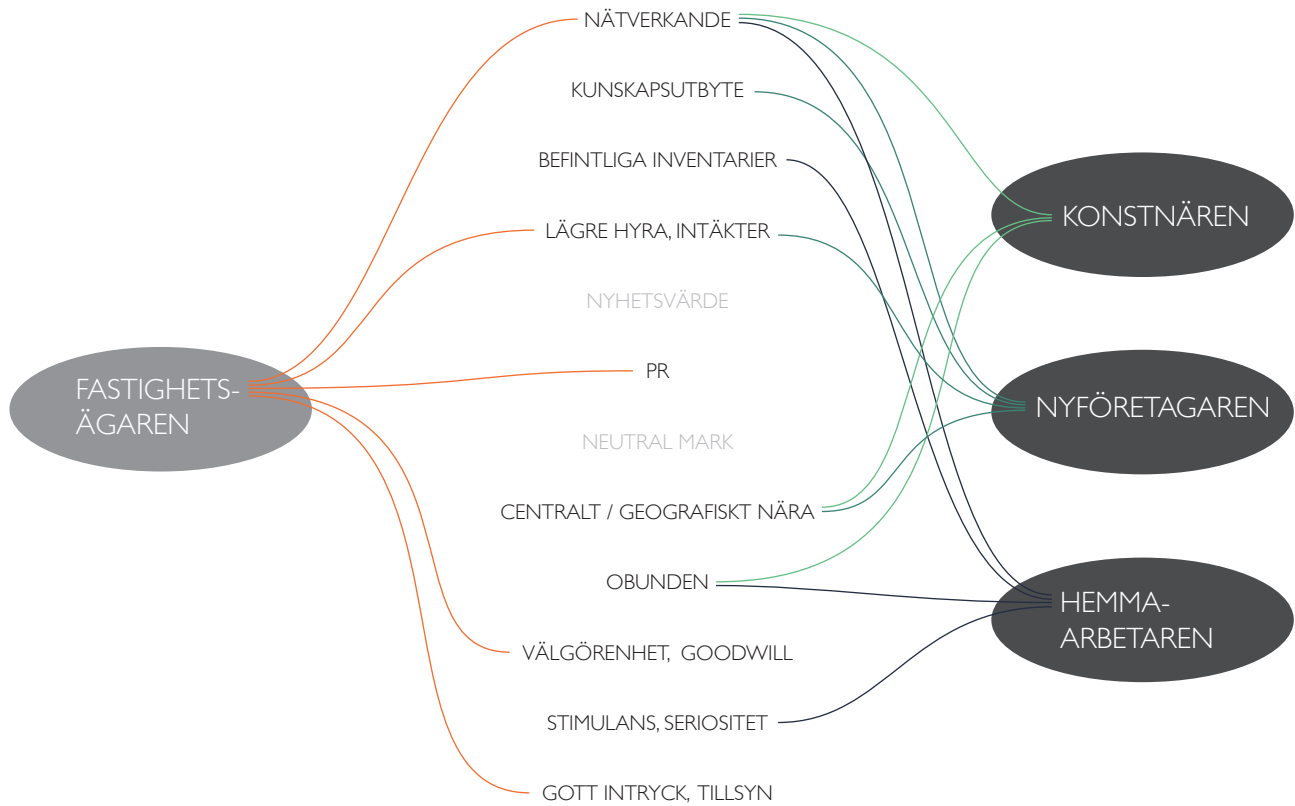
Lokaler som ligger centralt och nära kommunikationsnoder är mycket eftertraktade (Jighede, 2015). Ett kontorshotell i sådant läge blir därför intressant för start-ups, eftersom det kan ge dignitet gentemot kunder och samarbetspartners, och vara smidigt för t.ex. försäljare som arbetar tillfälligt i staden. Men för aktörer som nyttjar kontorshotellet för att slippa pendla varje dag, är det kanske snarare intressant att lokalen är nära det egna hemmet. För någon som bedriver sin verksamhet hemifrån kan en mer neutral plats, som ändå inte är ett café, vara intressant i mötet med kunder och samarbetspartners.

BILLIGARE ÄN  
MARKNADSHYRA

GYNNAR IDEELLA OCH  
NYFÖRETAGARE

VIKTIGT MED SOCIALT  
SAMMANHANG

*Figur 70. Drivkrafter: Kontorshotellet. ►  
Möjliggörare visas i grått och möjlignyttjare i svart.*



Kontorshotellet har långsiktiga partnerskapsavtal med olika fastighetsägare och hyr lokaler till en omsättningsbaserad hyra. Kontorshotellets personal jobbar själva i lokalerna och hanterar nyckelutlämning för kvälls- och helgaktiviteter. Användarna blir medlemmar i kontorshotellets förening och kan då boka mötesutrymmen och arbetsyta, det finns olika nivåer för engångs-, sällan- och oftanyttjande.

Inventarierna är mobila och modulära och flyttar med till nästa lokal där de används för att hantera nya rumsliga förutsättningar. Kontorshotellet har en specifik grafisk profil och en struktur för hur olika utrymmen organiseras för att medlemmarna ska känna igen sig och hitta även i nya lokaler. Strukturen bygger på att arbetsplatserna generellt grupperas för att skapa kontakt mellan medlemmarna, skärmar används för att dela av rum och hantera ljudnivån.

Någon från kontorshotellets personal är alltid med vid flyttarna mellan lokaler men de hyr generellt in extra hjälp och lastbil. Det finns många som nyttjar kontorshotellet som är i uppstartsfasen med en verksamhet och därför har ont om pengar. Ibland ordnas det därför så att verksamheter är med och flyttar och i gengäld får avdrag på hyran. Kontorshotellet har ett permanent förråd i en extern lokal, där de förvarar inventarier för att kunna hantera en viss variation i antal aktiva lokaler.

Generellt strävar kontorshotellet efter att ha minst tre lokaler aktiva parallellt för få kontinuitet och alltid kunna garantera medlemmarna plats och inte riskera att plötsligt stå utan lokal.

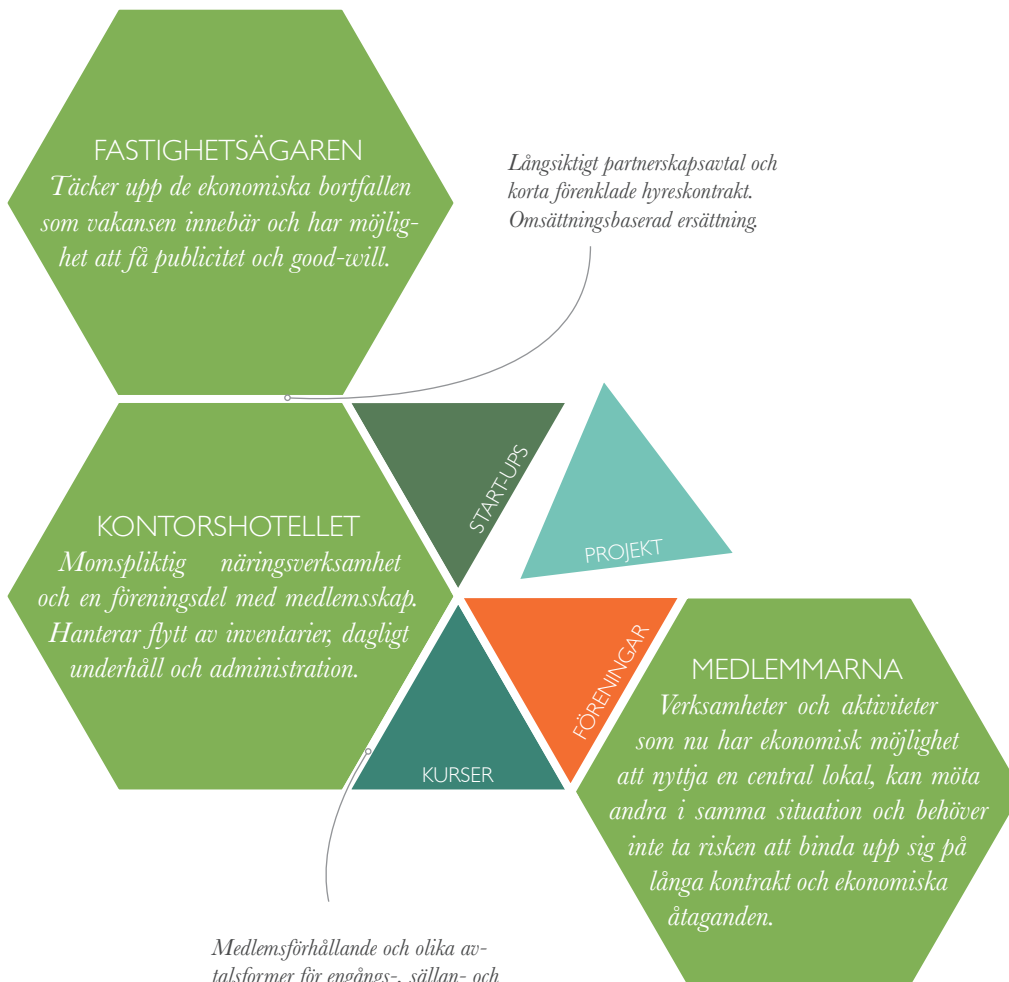
KONTORSHOTELLET ÄR EN  
MELLANHAND

MOBILA MÖBLER,  
NÄRHET & IGENKÄNNBAR  
IDENTITET

ALTERNATIVA  
BETALNINGSMEDEL &  
EXTERNA TJÄNSTER

RESILIENS

*Figur 71. Aktörer och organisation. ►*



*Medlemsförhållande och olika avtalsformer för engångs-, sällan- och oftanytjande.*

SCENARIO 2 - PARALLELLT MED:

## Platsdelningsnätverket

*Platsdelningsnätverket är ett nätverk för företag och universitet, med en webbtjänst för att lägga upp och hitta lediga arbetsplatser med kort varsel. Har Er organisation kontoret som bas men en låg beläggningsgrad - bjud in andra att sitta hos er vissa dagar eller veckor, och utnyttja någon annans konferensrum eller lounge nästa gång kundmötet måste ske i Västerås.*

Företaget Måttstocken AB är ett konsultföretag med kontor i centrala Göteborg som har 70 anställda. Just idag sitter en redovisningskonsult från Boken AB och en Chalmerist i företagets lokaler.

Här intill syns några av aktörerna: Vad gör du här? Varför?

*”Jag jobbar på Boken och brukar komma hit en dag i veckan när det är min tur att lämna på dagis. Det är kul, det har visat sig att jag och Manuel här har barn på samma skola.*

*Det är så skönt att slippa jobba hemifrån, här har de höj- och sänkbara skrivbord, det var en mardröm att behöva sitta hemma vid köksbordet.”*

*- Vanja, redovisningskonsult*



*plats för samtal*

*skrivbordsplatser*

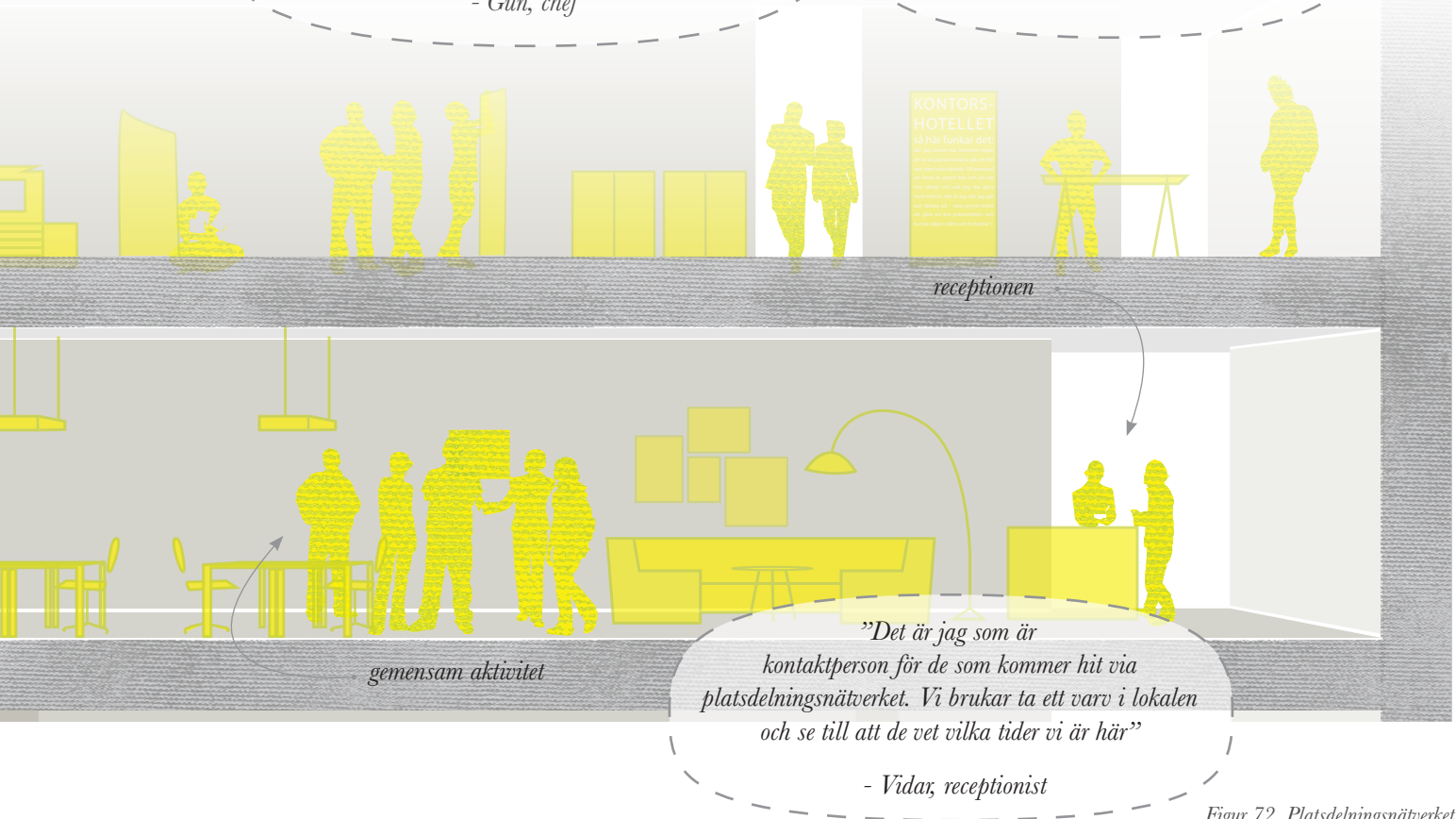
”-Det är inspirerande att ha personer här som gör lite andra saker. Vi hade en man som skrev en avhandling om odling, och en annan person som designar hemsidor, hon kikade på vår och gav lite tips på saker att ändra.

Vi har inte känt att vi haft möjlighet att ta in en praktikant på heltid så det är jätteroligt att studenter också kan koppla upp sig mot nätverket. Vi vill ju hjälpa till så gott vi kan.”

- Gun, chef

”-Jag har fått möjlighet att sitta här under en månad. Det är så roligt och motiverande att få sitta på en riktig arbetsplats. Jag skriver mitt exjobb om ett ämne som de är mycket kunniga om här så jag har möjlighet att diskutera mina frågeställningar och resultat.”

- Britta, byggingörstudent



Figur 72. Platsdelningsnätverket

Platsdelningsnätverket är en organisation som skapar möjligheter för företag att fylla glapp som uppstår parallellt med den egna verksamheten. De inblandade aktörerna tar både rollen som möjlignyttjare och möjliggörare vilket skapar en mer balanserad hierarki. Tjänsten vänder sig framför allt till pendlare och arbetstagare med ett stort geografiskt arbetsområde. Men också till universitet och högskolor för utbyten med studenter och forskare.

Platsdelningsnätverket är en smidig och flexibel lösning som ett alternativ till att arbeta hemifrån eller från ett café. Det innebär en fullt utrustad kontorsmiljö med möjlighet att arbeta fokuserat, tillgång till nätverk, skrivare och nya kollegor. Flera större organisationer med kontor i flera städer delar redan platser internt, SP i Göteborg har bokningsbara skrivbord och medarbetare från Borås kan boka plats och arbeta från Göteborgskontoret vissa dagar i veckan (personlig kommunikation med Ola Gustafsson 13 maj, 2015). Också White arkitekter har ett antal flexibla platser på sina kontor så att medarbetare från andra kontor tillfälligt kan komma in (personlig kommunikation med Alina Scheutzow, 16 april 2015).

Idén är inte ny, den bygger på samma principer som tjänsten Couchsurfing. Ett nätverk där resenärer hittar soffor att övernatta på och samtidigt får en inblick i det lokala samhället och lär känna människor runt om i världen (Couchsurfing, i.d.). Loosecubes var ett företag som applicerade samma idé på arbetsplatser (Quinn, 2013), som ett sätt att få tillgång till tillfälliga arbetsplatser runt om i världen. Tyvärr lades företaget ner 2012 på grund av meningsskiljaktigheter mellan ledning och finansörer (ibid.).

BALANSERAD HIERARKI

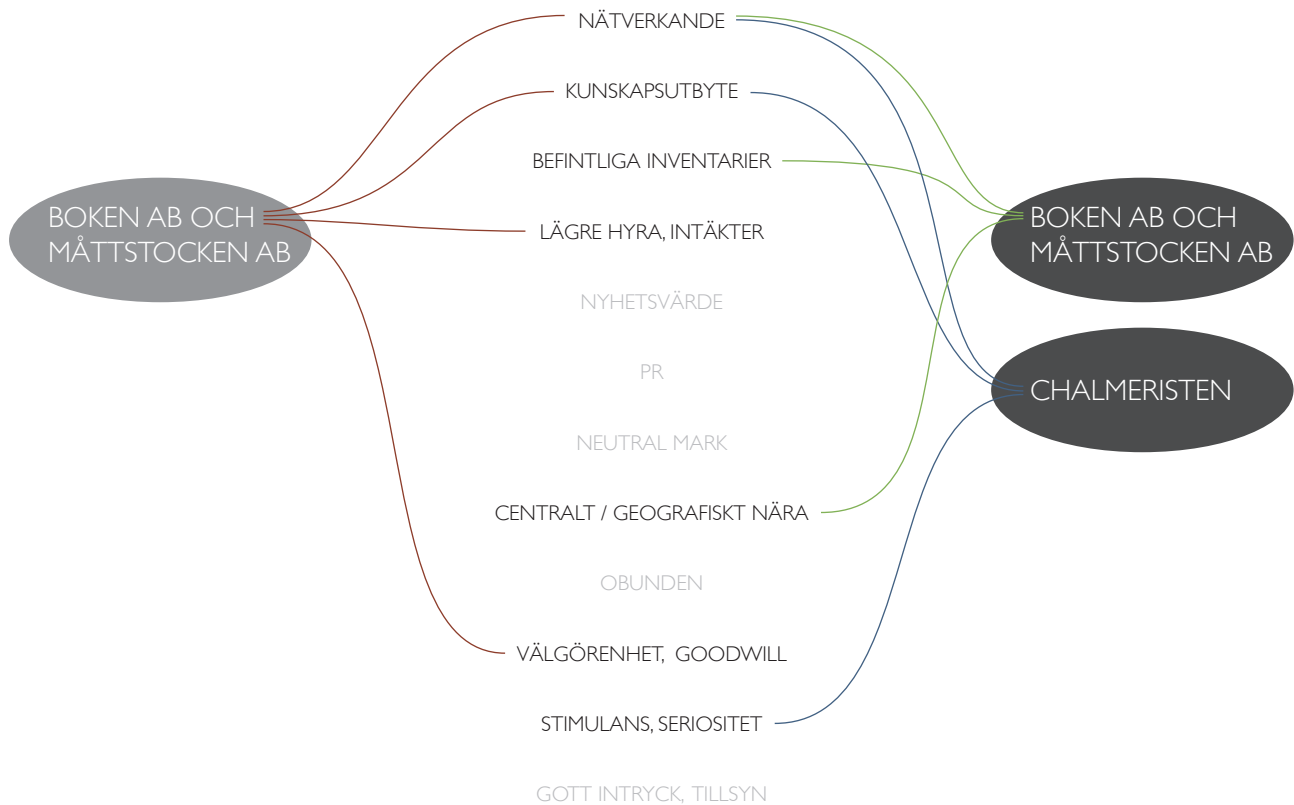
STUDENTER FÖR MER  
KUNSKAPS- OCH  
ERFARENHETSUTBYTE

FULLT UTRUSTAD  
KONTORSMILJÖ  
ALTERNATIV TILL  
CAFÉARBETE

COUCHSURFING &  
LOOSECUBES

*Figur 73. Drivkrafter: Platsdelningsnätverket. ►  
Möjliggörare i grått och möjlignyttjare i svart.*





Nyttjandet av arbetsplatser genom nätverket kan ske på dags-, vecko- eller månadsbasis. I de fall möjliggöraren upplåter platser på dagsbasis har verksamheten generellt ett aktivitetsbaserat kontor där det är lättare att komma in till en anonymiserad arbetsyta. På vecko- och månadsbasis kan det handla om någon som är på semester, har tjänstledigt eller är på jobbresor och därför lämnat ett cellkontor tomt.

Utbyten på dagsbasis kan ske kontinuerligt, kanske hittar en möjlighet att nyttja plats hos samma verksamhet när hen, en dag varje vecka hellre arbetar från hemorten. Kontinuiteten gör det lättare att bygga relationer men ökar också kunskap om lokalens system (nätverk, skrivare etc.) som sparar tid och energi för de inblandade.

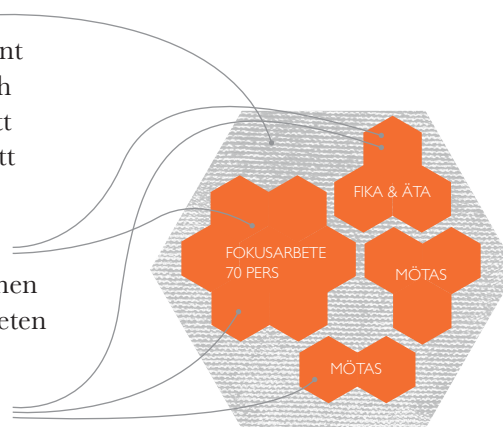
FÖRETAGET MÅTTSTOCKEN AB är ett konsultföretag med kontor i centrala Göteborg med 70 anställda. De jobbar med projekt runt om i regionen och anställda är ofta i andra städer för möten och platsbesök. Kontoret består av ett öppet kontorslandskap och ett fåtal cellkontor. Ett par mindre mötes- och konferensrum och ett kök med sittplatser på ett öppet torg i anslutning till entrén.

BOKEN ABs anställda arbetar vid tillfälligt lediga skrivbord när de kommer till Måttstocken. De stannar generellt och äter lunch men har sällan behov av ett konferensrum eftersom huvudverksamheten finns i Vänersborg.

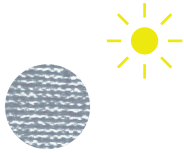
CHALMERISTEN nyttjar en ledig arbetsplats och bokar ibland ett mötesrum för handledning med ämnesexperten på Måttstocken.

## PLATSNYTTJANDE PÅ DAGS-, VECKO- ELLER MÅNADSBASIS

Figur 74. Förhållandet i tid mellan de olika aktörerna ▶



Figur 75. Aktiviteter som stöds av lokalen.



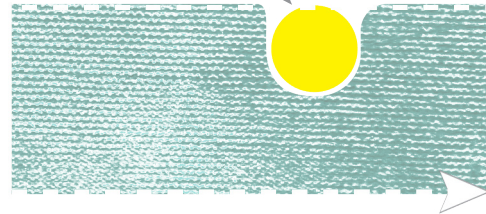
*Chalmeristen gör sitt examensarbete på bygg och miljöteknik och jobbar med ett ämne som tangerar Mättstocken ABs expertis. Under en period sitter hen på Mättstockens kontor för att kunna diskutera sitt ämne.*



*Mättstocken AB har en medarbetare som är på semester. En annan arbetar intensivt med ett projekt i Vänersborg. För att kunna arbeta effektivt mellan mötena som är på plats på bygget i Vänersborg, använder hen en arbetsplats hos Boken AB.*



*Boken AB är en redovisningsfirma i Vänersborg. Ett par av de anställda bor i Göteborg och lånar ibland skrivbordsplats hos Mättstocken.*



Platsdelningsnätverket bygger på välrenommerade medlemmar som betalar en medlemsavgift. Nätverket har en intern valuta och nyttjar ett företag fler externa platser än man upplåter till någon annan tillkommer en liten avgift, i det omvända förhållandet kan man ta ut en liten ersättning. Medlemsavgiften går, förutom till administrativa utgifter, till en försäkring som täcker kostnader för om något skulle inträffa till följd av platsupplåtandet.

Alla medlemsföretag som erbjuder plats har en profil med en beskrivning av verksamheten, lokalen och vilka funktioner som erbjuds. Dessutom kontaktuppgifter till den medarbetare som är ansvarig för att släppa in och visa besökare till rätta.

Platsdelningsnätverket har låtit ta fram- och låter sina medlemmar komma med tips på aktiviteter och rutiner som möjliggörande och möjlignyttjande verksamheter kan göra tillsammans för att bygga relationer, utbyta kunskap o.s.v.. Aktiviteterna finns beskrivna på hemsidan. Platsdelningsnätverket blir också ett forum för kontakt med andra företag, de bjuder in medlemmar i samma stad till afterworks och enskilda företag kan använda nätverket för att sprida information om kommande evenemang.

*En aktivitet som Måttstocken AB brukar passa på att genomföra när de har möjlignyttjare i lokalen är att de som vill håller en kort presentation av sina aktuella projekt under en gemensam rast. På så sätt får de ta del av andras projekt och samtidigt öva på att pitcha sina egna. Detta brukar vara extra uppskattat hos studenter eftersom diskussionen som ofta följer blir som extra handledning*

FÖRMEDLINGEN ERBJUDER  
TRYGGHET GENOM EN  
FÖRSÄKRING

RUTINER & INFORMATION

GEMENSAMMA  
AKTIVITETER

MÖJLIGHETER TILL  
KUNSKAPSUTBYTE



Figur 76 Förutsättningar och krav.

FÖRSLAG 3 - ANDRA TIDER ÄN..:

## Föreningen flyttar in

*Behöver din organisation eller förening någonstans att ha era möten? Våra lokaler står tomma kvällar och helger till ingen nytta. Här får ni tillgång till våra konferensrum och kök tillsammans med teknisk utrustning såsom skrivare och projektor. Om det finns behov av ett mindre förråd går detta säkert att lösa. Vid intresse hör av er till [info@kaab.se](mailto:info@kaab.se)*

Några månader efter annonsens publicering på Lokalkontorets hemsida har den privata verksamheten, Kontorsarbetare AB (KAAB), med kontor i centrala Göteborg börjat upplåta sin lokal till ideella verksamheter och föreningar kvällstid och helger.

Här intill syns några av aktörerna: Vad gör du här? Varför?

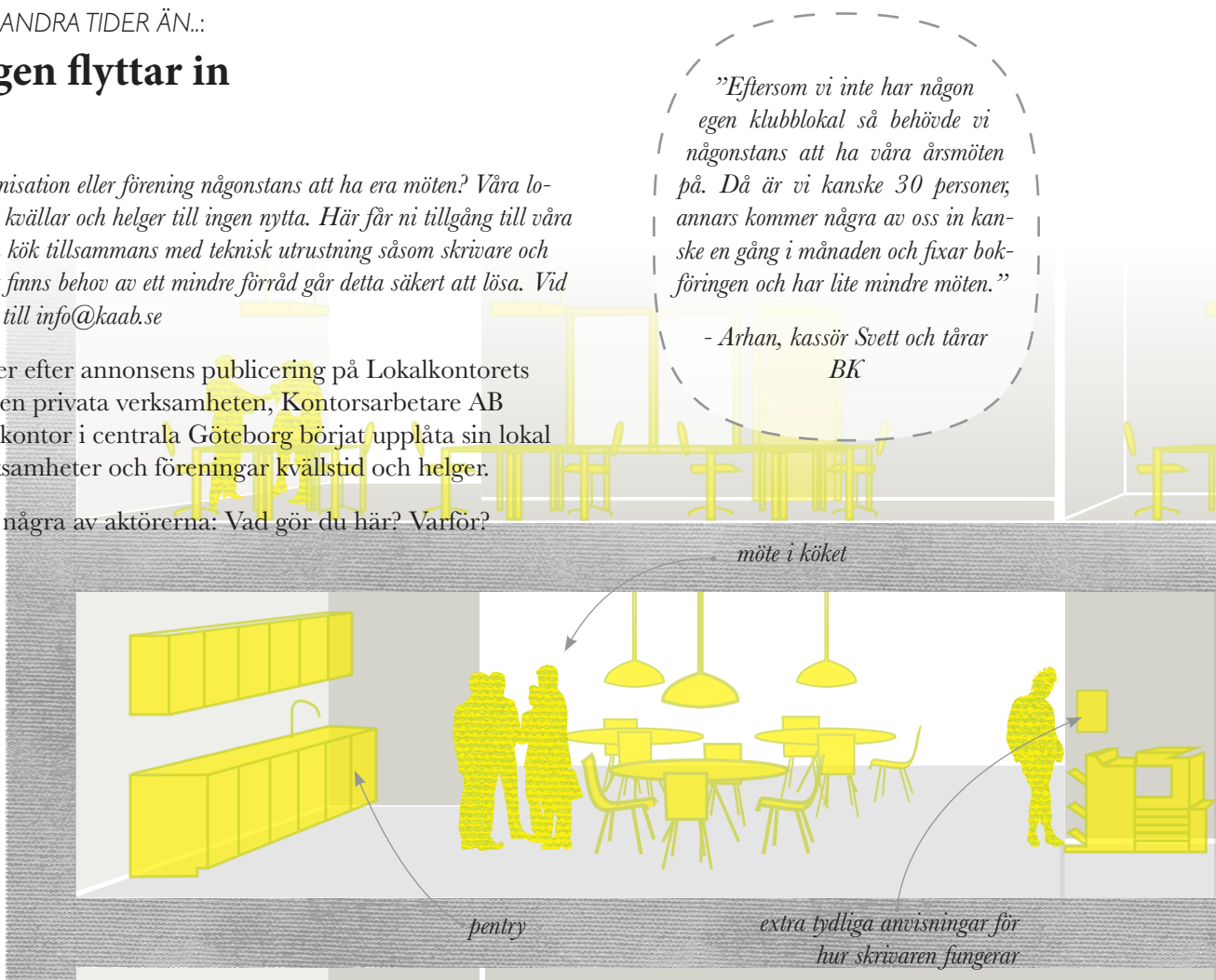
*”Eftersom vi inte har någon egen klubblokal så behövde vi någonstans att ha våra årsmöten på. Då är vi kanske 30 personer, annars kommer några av oss in kanske en gång i månaden och fixar bokföringen och har lite mindre möten.”*


*- Arhan, kassör Svett och tårar  
BK*

*möte i köket*

*penry*

*extra tydliga anvisningar för  
hur skrivaren fungerar*

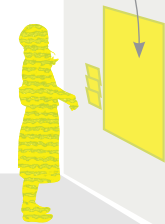




*”Att få använda Kontorsarbetare ABs kontor är toppen. Vi har medlemsmöte varje vecka och inför event träffas vi ännu oftare så det fungerade inte att sitta på GU eller caféer längre. Här kan vi skriva ut våra planscher, vi har våra egna papper men lägger på lite extra på hyran för färg till skrivarna. Några från KAAB var nyfikna på vad vi gjorde så vi har fått ett ställ till våra flyers permanent här på kontoret och nu har faktiskt två av de anställda börjat komma på våra möten.”*

*- Lisa, ordförande i Rädda Aporna*

*möjlighet att lämna avtryck i lokalen*



Föreningar och intresseorganisationers lokalbehov bygger generellt på att man behöver en plats för att träffas i mindre eller större grupper för möten eller aktiviteter. Individuellt arbete, som också är en viktig del i speciellt utåtriktade intresseorganisationer består av andra aktiviteter och ställer andra krav på lokalen vilket ger fler alternativ att välja på: hemmet, biblioteket, arbetsplatsen, skolan eller caféet. Därför är det mindre ofta enskilda arbetsplatsers som är intressant för en förening utan snarare mötesmöjligheterna (personlig kommunikation med Malin Widehammar, föreningen Staden vi vill ha 29 april 2015).

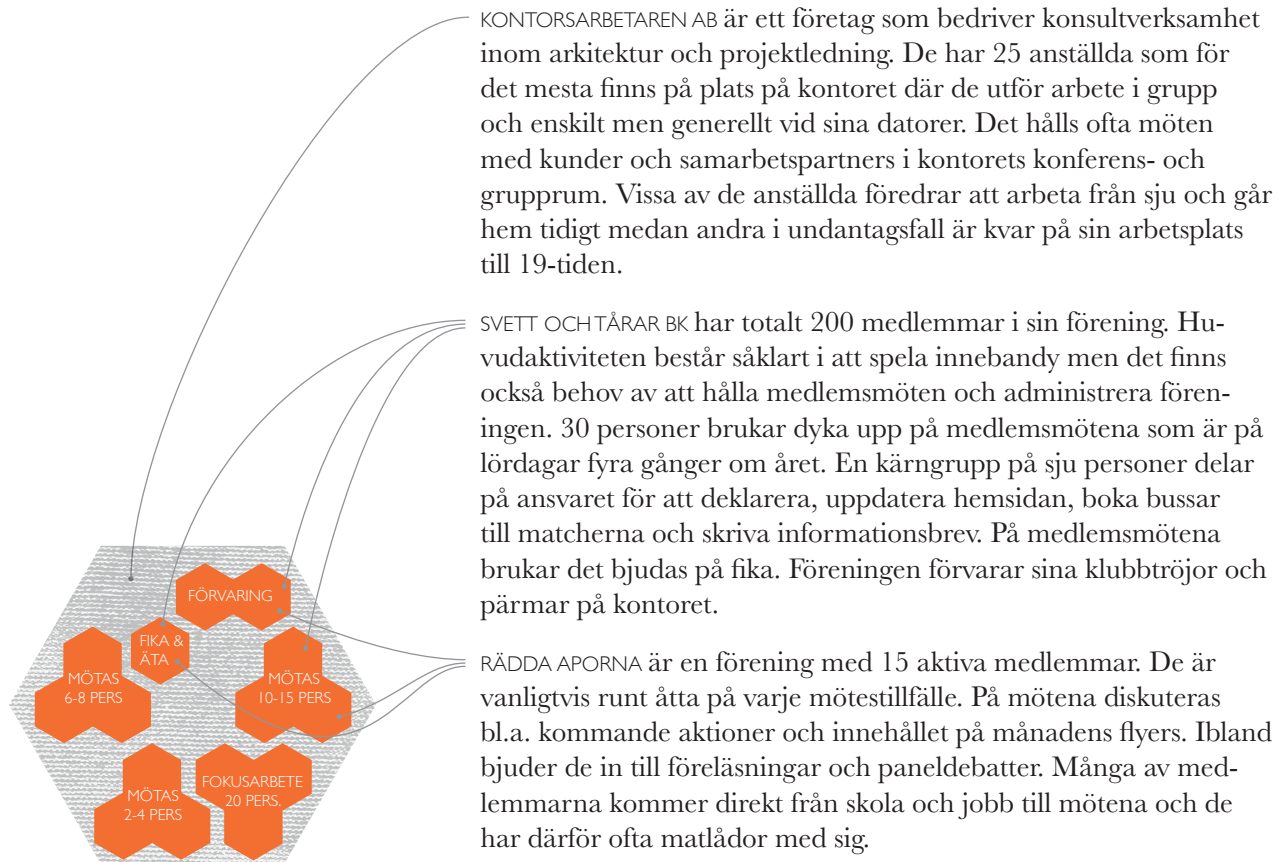
Kontor, som en generaliserad lokaltyp, kan självklart skilja sig åt, men stödjer ofta samma typer av aktiviteter, om än till olika grad. En trend är dock att möten blir en allt viktigare aktivitet på kontor, vilket också påverkar mängden yta som dedikerats åt detta (personlig kommunikation med Daniel Jighede, Vasakronan, 24 februari 2015).

*Både Svett och tårar BK och Rädda Aporna använder främst KAABs konferens- och mötesrum men lunchrummet är minst lika viktigt för informella samtal utanför mötesprotokollet. De har båda varsitt skåp i lokalen och Rädda Apornas månadsblad är vanlig lunchläsning bland KAABs medarbetare.*

DET FINNS ETT BEHOV AV  
OLIKA STORA LOKALER  
FÖR MÖTEN BLAND  
FÖRENINGAR

STÄNGD FÖRVARING &  
MÖJLIGHETEN ATT LÄMNA  
AVTRYCK





Figur 78. Aktiviteter som stöds av lokalen.

Kvällar och helger räknas generellt som obekvämt arbetstid, vilket enligt kollektivavtal kan ge extra ersättning (Personalekonomi.se, 2011) och schemaläggs ofta inte annat än inom vissa service och tjänstebranscher. Samtidigt ökar användandet av flexitid generellt (Blomquist och Siirak, 2011) vilket gör att man inte med säkerhet kan säga att kontor står helt tomma efter kl. 18. Det går dock att anta att en stor majoritet kontorslokaler står underutnyttjade kvällar och helger, framförallt mötes- och konferensdelar.

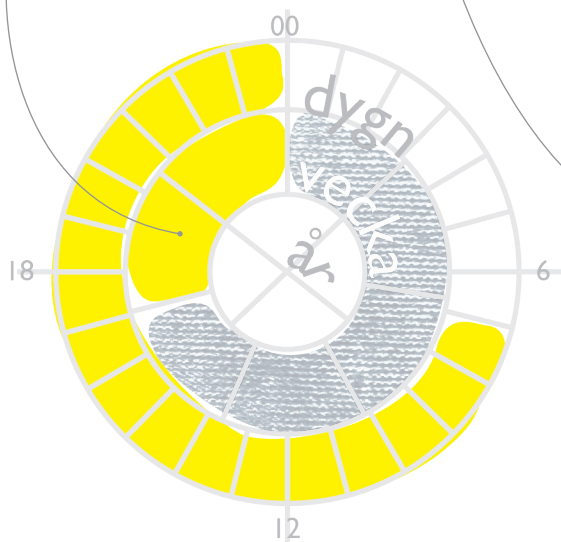
Lediga lokaler just kvällar och helger är intressant för många föreningar och ideella organisationer eftersom dessa aktiviteter generellt händer utanför arbete och skola. Man kan dock ha i åtanke att intressegrupper med medlemmar som är t.ex. arbetslösa eller pensionärer inte har dessa rytmer, vilket skapar andra möjligheter.

Det kommer alltid att innebära visst arbete i form av t.ex. kontraktsskrivning och nyckelutlämning när man upplåter sin lokal till en annan. Hur ofta en verksamhet nyttjar en lokal påverkar därmed hur befogat det är att verksamheten får access till lokalen på egen hand. Vissa föreningar eller organisationer kan ha aktiviteter nästan varje dag, vilket kan innebära mycket effektivt nyttjande av en lokal. Andra har bara behov ibland och då kan det vara möjligt att olika verksamheter nyttjar samma lokal.

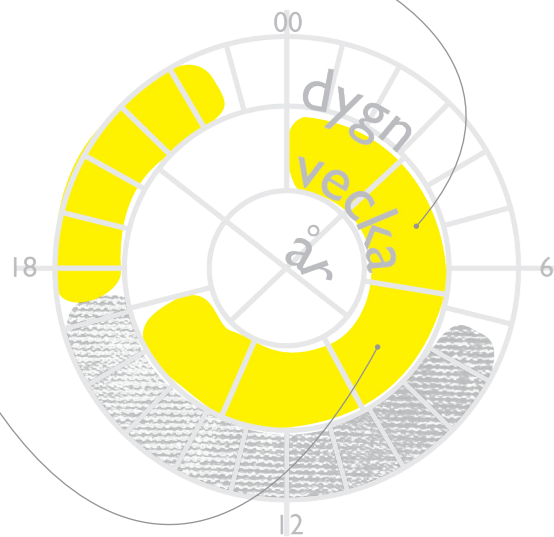
MÅNGA KONTORSLOKALER  
TOMMA KVÄLLAR OCH  
HELGER

ARBETSINSATSEN  
STÄLLS MOT  
NYTTJANDEFREKVENSEN

*Svett och tårar BKs kärngrupp  
nyttjar lokalen på onsdagskvällar  
De stora medlemsmötena håller de på lördagar  
fyra gånger om året.*



*Rädda aporna har möten på tisdagskvällar.*



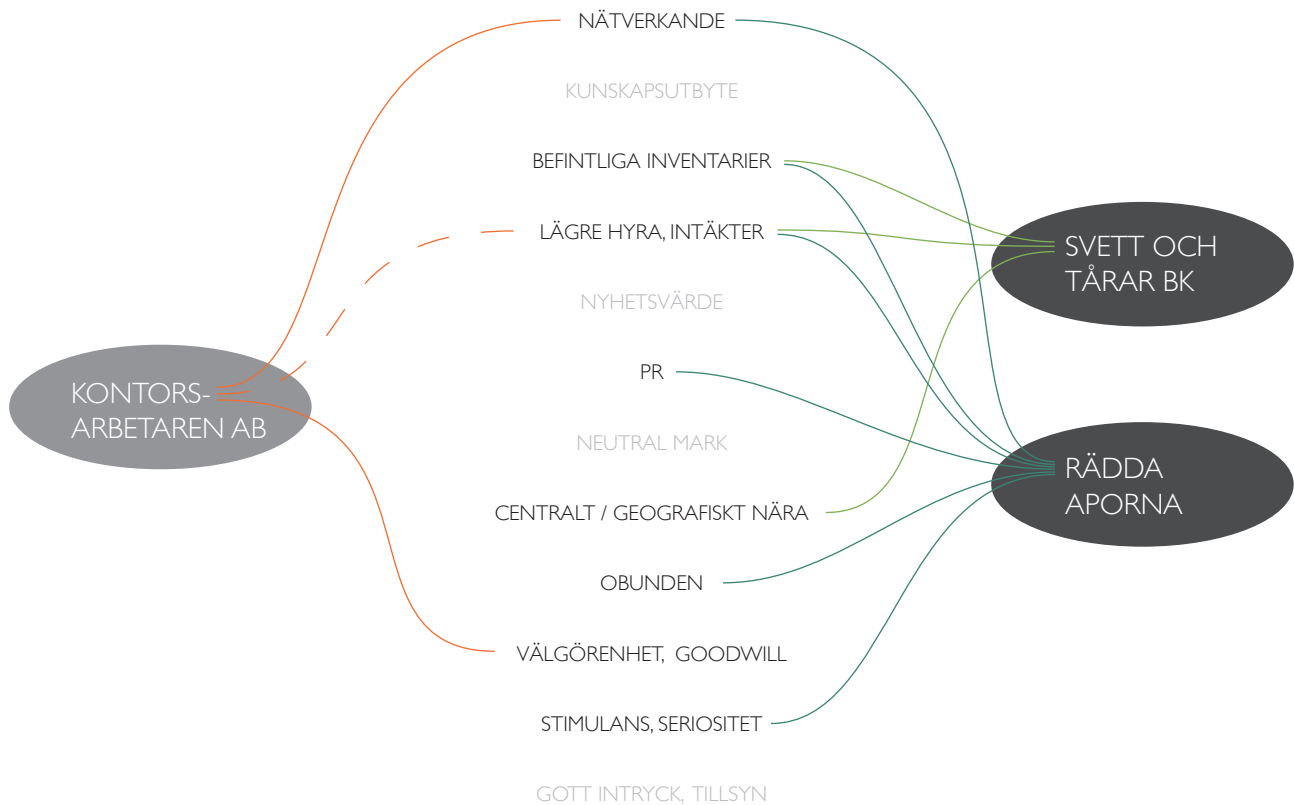
*Figur 79. Kontorsarbetaren ABs lokal står generellt tom hela helgerna och alla vardagar efter kl. halv sex. Ibland sitter någon kvar ett par timmar till och det händer ibland att de pratar lite med föreningsmedlemmarna i köket..*

Genom att upplåta sin lokal till andra, när man själv inte är där kan man sänka sin egna hyra, bredda sitt nätverk eller bidra till samhällsnytta genom att främja ideellt engagemang.

För en verksamhet inom civilsamhället finns en mängd drivkrafter till att nyttja lokaler *andra tider*. Strategin kan innebära att man t.ex. får tillgång till utrustning såsom skrivare, som annars skulle inneburit stora initiala kostnader. Beroende på vilken typ av förening eller organisation det handlar om, har man olika intresse av att nätverka och knyta kontakter med näringslivet. En intresseförening som träffas och spelar brädspel kan värva medlemmar inom den möjliggörande verksamheten men är inte beroende av de potentiella kontakterna medan det för en studentorganisation kan vara avgörande att knyta kontakter inom näringslivet. För nystartade ideella organisationer eller studentföreningar kan möjliggörande organisationens namn och lokal innebära positiva associationer både inom och utanför den egna organisationen. Det skulle kunna vara det som avgör om man kan få till andra samarbeten eller innebära inspiration som gör att man tar sig själv på allvar och motiveras att göra ett bra arbete.

SÄNKA SINA KOSTNADER,  
NÄTVERKA ELLER BIDRA  
TILL SAMHÄLLSNYTTAN

*Figur 80. Drivkrafter: Föreningen flyttar in. Möjliggörare i grått och möjlignyttjare i svart. ►*



Hur urval av vem som ska få tillgång till en lokal går till beror på vem den möjliggörande verksamheten är. Kommunen får inte särbehandla sina invånare (SFS 1991:900, kap. 2 § 2, Kommunal- lag) och skulle antagligen behöva basera urvalet på principen ”först till kvarn” eller ett kösystem likt de allmännyttiga bostadsbolagen. Annars kan urvalet grunda sig på ett ömsesidigt intresse för att öka chansen till givande utbyten.

*Några av medlemmarna i Rädda Aporna känner en av konsulterna på KAAB och därigenom fick möjlighet att nyttja lokalen medan Svett och tårar BK hittade KAAB genom deras annons i lokalguiden. De har också förhandlat bort hyran genom att ordna friskvårdssevent för företaget med jämna mellanrum, det gör att medlemsavgifterna kan gå till att betala resor till cuper istället.*

Hyressättning kan skilja sig åt. Göteborgs kommun delar ut lokalbidrag till ideella föreningar för ungdomar och äldre som ett sätt att kompensera föreningars små ekonomiska resurser (personlig kommunikation med Johan Högman, 25 februari 2015). Dessutom tar man ut en lägre avgift från dessa vid uthyrning av till exempel skollokaler (IOFF, i.d.). Andra kan vara mer fria att anpassa sig efter situationen. Kristofer Hultén på Convista, framhåller att även om han strävar efter att alltid behandla alla lika kan olika situationer motivera en anpassad hyressättning (personlig kommunikation, 2 april 2015). Huvudsaken är att han alltid kan förklara för sig själv och andra hyresgäster vad anledningen är.

SOCIALA REFERENSER

ALTERNATIVA

BETALNINGSMEDEL

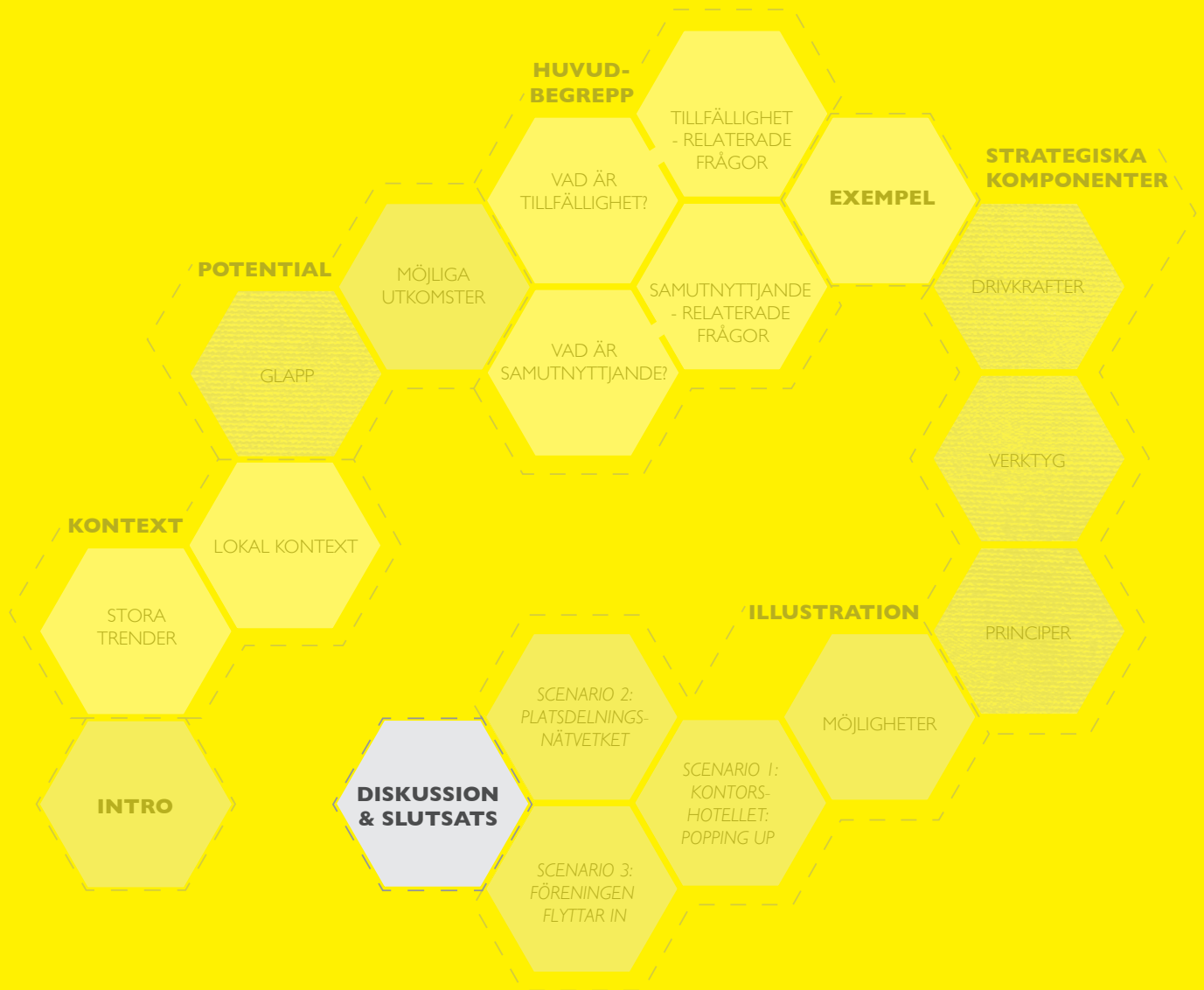


Figur 81. Krav som ställs på lokalen

# Diskussion & Slutsats

En diskussion om projektets utkomster och process samt en slutsats kring projektets huvudfrågor, syfte och mål.





# Diskussion

## METODEN

När projektet började fanns ingen helt klar bild av vad resultatet skulle bli. Framför allt för att kunskapen om delar av fältet fortfarande var liten men också för att approachen var medvetet bred nog att inkludera alla möjligheter som då ännu var okända. En del av projektet bestod därför av att försöka hitta metoder för att hantera detta på ett systematiskt sätt. Det går i efterhand att konstatera att mycket energi har gått till att balansera mellan det systematiska/vetenskapliga och det mer empiriska/associativa. Ambitionen var att kombinera de två förhållningssätten och en undersökning av verksamheter inleddes från en systematisk ingångsvinkel. Detta visade sig vara svårare än man kunnat tro. Det finns ingen solklar kategorisering av verksamheter i förhållande till deras lokaler. Begrepp som kontor, industri, skola och lager innehåller en hel del information, men de är sammansatta av många delar och komplexa. Verktygen blev därför viktiga för att kunna hantera denna komplexitet genom att bryta upp, och kunna utvärdera verksamheterna ifrån olika perspektiv. Och det som från början var tänkt att bara vara ett verktyg i processen blev istället en stor del av resultatet.

Arkitektens vana av att undersöka lösningar genom att skissa, testa och utvärdera samt att kunna hantera komplexa samband

SVÅRT ATT HANTERA  
ETT KOMPLEXT FÄLT PÅ  
ETT VETENSKAPLIGT OCH  
SYSTEMATISKT SÄTT

SKISSA, TESTA &  
UTVÄRDERA

KONTOR ÄR EN BEKANT  
LOKALTYP

genom systemtänkande blev till sist bland de viktigaste delarna av metoden. En styrka i metoden som också bygger på arkitektens redskap är att föreställa sig och beskriva ett fiktivt scenario, något som här har använts för att förmedla hur strategin skulle kunna ta sig fysiskt uttryck och vad det skulle kunna få för konsekvenser. Med utgångspunkt i strategin skulle en fortsättning kunna vara en kvantitativ undersökning av viljan hos olika branscher att agera på olika drivkrafter och faktiskt fylla glapp.

Att de scenarion som utreds mer i detalj är baserade på en möjliggörare som använder kontorslokaler var ett medvetet val. Att välja tre olika lokaltyper skulle inneburit mycket mer tid för att utreda de faktiska förutsättningarna, kontor är dessutom en lokaltyp som var bekant sedan innan. Kontorsaktiviteter finns också representerade inom alla branscher och exempel på alla tre glapp finns. Det finns dock en risk att det skapas en uppfattning om att strategin bara går att tillämpa på kontorslokaler, vilket inte är fallet. Avsnittet *Möjligheter* fyller därför en viktig funktion i att visa att möjligheterna involverar många fler än bara kontorsarbetande verksamheter.

PERSONLIG KONTAKT OCH  
SAMTAL VIKTIGT FÖR EN  
BREDARE FÖRSTÅELSE

Det var ett aktivt val att ge *exemplen* en framträdande roll i rapporten. Dels för att de är konkreta exempel som är inspirerande i sig men också för att de spelade en viktig roll för att få en ökad förståelse för fältet. Genom att välja ut ett litet antal företeelser som dessutom i många av fallen finns lokalt, var det möjligt att ta kontakt. Den personliga kontakten i form av samtal är en metod som möjliggjort en bredare förståelse för professioner och

processer utanför arkitekturfältet där projektet har sin utgångspunkt. Tvärssektoriella möten och samarbeten tas upp som en viktig utkomst av projektet och är något som ligger författarna varmt om hjärtat, därför kändes det också viktigt att tankesättet fick ta sig uttryck som en metod.

### UTKOMSTERNA AV PROJEKTET

SPARAS RESURSER GENOM PROJEKTET? Att hitta en strategi för att minska resursanvändning genom att minska behovet av nybyggnation, var utgångspunkten som triggade det här projektet.

Strategin som projektet resulterade i svarar bara delvis mot detta. De verksamheter som gynnas av att vara möjlignyttjare i strategin - alltså de som kan nyttja glapp genom att anta en tillfällig eller samutnyttjande karaktär - är snarare aktörer som själva inte har möjlighet att hyra en egen lokal, än mindre efterfråga en nybyggd. För att faktiskt undvika nybyggnation förutsätts att en aktör som har råd och möjlighet att efterfråga en nybyggd lokal väljer att fylla ett glapp i en befintlig lokal istället. Det skulle minska det höga trycket som gör det motiverat och lönsamt att bygga nytt. Kontorshotell är en företagsidé som bygger på att samla flera mindre verksamheter i en och samma lokal. Det är ett koncept som blir allt vanligare (personlig kommunikation med Bert Hansson, Gårda meetingpoint 20 februari 2015), och en växande målgrupp är de som behöver en kontorsplats ibland, ett mötesrum ibland och ett socialt sammanhang ibland. Att låta en kontorshotellsverksamhet anta en mobil karaktär och nyttja tillfälliga vakanser, som i scenariot *Kontorshotellet: Popping-up*, skulle kunna minska behovet av nyproduktion.

MÖJLIGNYTTJARE ÄR INTE  
SJÄLVKLART AKTÖRER  
SOM EFTERFRÅGAR  
NYBYGGDA LOKALER

## RESURSBESPARING GENOM FÄRRE OCH GEMENSAMT NYTTJADE PRYLAR

*Möjliga utkomster se sid. 37.*

## SYNERGIEFFEKTER & KUNSKAPSUTBYTE

En mer sannolik utkomst kopplad till resursbesparing är ett mer effektivt nyttjande av utrustning och inventarier i allmänhet. Genom att underlätta samutnyttjande av dessa minskar incitamenten till individuellt ägande som föranleder att fler produkter behöver produceras och förvaras. Det skulle också öka nyttan av en produkt (eller byggnad) vars livslängd begränsas av teknikutveckling och modesvängningar och skapa mindre avfall.

POSITIVA UTKOMSTER. Som nämns i kapitlet *möjliga utkomster* finns flera möjliga vinster på samhällsnivå. Några av dem framstår som kanske mer sannolika och minst lika relevant som resursbesparing. Eftersom stuprörstänkande framhålls som ett av de viktigaste hindren för hållbar utveckling, är möjligheten att skapa tvärsektorriella mötesplattformar en mycket önskvärd utkomst av projektet. Att dela lokaler kan ge utblick från det egna fältet och öka chanser för framtida samarbeten. Men även den direkta nyttan, som kunskapsutveckling, är stor för en verksamhet som delar lokal med någon som sysslar med liknande saker, något som Daniel Johansson på restaurang Frölundaborg framhåller (personlig kommunikation, 28 april 2015). Förutom hållbar utveckling och utvecklade verksamheter kan möten med andra människor utanför den egna lilla sfären skapa en ökad förståelse och respekt - något som är av avgörande betydelse i ett alltmer segregerat samhälle.

Även frigörande av kapital framstår som en sannolik och relevant utkomst. Genom att tillgängliggöra lokaler utan att det egentligen behöver medföra stora kostnader för möjliggöraren, finns pengar att spara. Även om möjlignyttjarrollen framför allt gynnar verksam-

heter med små ekonomiska medel kan kommunen, genom att ta på sig rollen att förmedla glapp till t.ex. föreningar, minska behovet av lokalbidrag. Genom att nyttja lokaler *parallellt med* kan företag få ett billigare alternativ till kontorshotell (eller till att hyra och utrusta ett eget kök eller en egen verkstad). Och även om alternativet egentligen var att arbeta på café eller ett hotellrum, kan det innebära en indirekt ekonomisk vinst genom ökad produktivitet, ökade kunskaper och ett större kontaktnät.

Föreningsaktiviteter i företags foajéer eller mötesrum som i scenariot *Föreningen flyttar in* skulle ge ett nytt liv till stadsdelar under andra tider. Att som *Kontorshotellet: popping-up* ha möjligheten att gå till jobbet och diskutera sin affärsidé under lunchrasterna skulle öka chansen för små initiativ att lyfta, samt bidra till innovation och jämställdhet. Eller att som genom *Företagsnätverket* kunna arbeta obehindrat från andra kontorsplatser vissa dagar eller perioder ökar produktiviteten och minskar behoven av pendlingsresor.

MÖJLIGA KONSEKVENSER. De *möjliga utkomsterna* tar bara upp positiva utkomster av projektet. I avsnitten *relaterade frågor* framgår dock att det finns många viktiga aspekter som måste hanteras om det ska vara en bra idé att anta en tillfällig och/eller samutnyttjande karaktär. Det finns alltid en risk att jakten på effektivitet gör att man kompromissar med komfort, trygghet eller säkerhet vilket ofta drabbar redan utsatta grupper mer än andra. Att definiera en *lägsta standard* i förhållande till vad man ska göra och hur länge är viktigt. Om verksamheter permanentas i lokaler där de är tänkta att vara

LÄGRE KOSTNADER  
FRIGÖR KAPITAL

FLERA KÄLLOR TILL  
INDIREKT EKONOMISK  
VINST

*De tre scenarierna presenteras i kapitlet Illustration på sidorna 121, 131 och 139.*

JAKT PÅ EFFEKTIVITET  
RISKERAR ATT FÅ  
NEGATIVA KONSEKVENSER

RISK ATT KOMPROMISSA  
MED KOMFORT, TRYGGHET  
& SÄKERHET

TILLFÄLLIGT NYTTJANDE  
BÖR KOMPLETTERA  
PERMANENT

UTSATTA GRUPPER  
RISKERAR BLI HÄNVISADE  
TILL TILLFÄLLIGA  
LÖSNINGAR OCH  
FÖRETAGS VÄLVILJA

tillfälligt kan det gå ut över arbetsmiljö och verksamhetens resultat i och med bristande ändamålsenlighet i lokalen. Det blir viktigt att det mobila kontorshotellet kan lösa akustik, ergonomi och belysning tillfredställande i lokaler med olika förutsättningar genom mobila element. Att dra möjligheten med glappet *andra tider* till sin spets vore att föreslå nattarbete men det för med sig alltför många sociala och hälsorelaterade konsekvenser för att vara lämpligt.

Det finns få nackdelar med samutnyttjande, de flesta problem går att hitta lösningar på. Samhället har mycket att vinna på en högre grad av samutnyttjande än idag. Tillfällighet är svårare - på en arbetsmarknad med ett litet utbud och arbetsgivare med hårda vinstkrav är det många som ofrivilligt tvingas till tillfälliga anställningar, otrygghet och i förlängningen ohälsa (Waenerlund, 2013).

Att vara tillfällig eller att nyttja tillfälligt bör ses och behandlas som ett förhållningssätt som vilket annat, men ett förhållningssätt som passar i vissa sammanhang - för en del av en verksamhet, i en uppstartsfas, under ett projekt eller i en förändringsprocess. Tillfälligt nyttjande kan inte ersätta en permanent plats och långsiktighet, men möjligheten kan bilda ett viktigt komplement.

Risken med att öka möjligheterna att enkelt upplåta lokaler tillfälligt är att de system som idag gör det möjligt för aktörer att ändå få tillgång till lokaler, som kommunala föreningsbidrag, försvagas. Detta kan göra att vissa grupper riskerar att bli hänvisade till tillfälligheten som om den inte är självvald kan innebära en stor otrygghet och känsla av bristande kontroll. Det kan också innebära

att dessa grupper blir beroende av privata företags välvilja. Det finns en risk att möjliggöraren genom att lägga upplåtandet av lokalen på sin avdelning för samhällsansvar (CSR), mer eller mindre omedvetet bara låter vissa typer av grupper få möjlighet att nyttja lokalen. Kanske har vissa föreningar och organisationer en mer vedertagen bild av att vara mer ”samhällsnyttiga” än andra. Här har offentlig sektor en stor möjlighet och viktig roll att agera som en neutral förmedlare av lokaler mellan företag och civilsamhälle. Rollen skulle också kunna antas av ideella initiativ, liknande *Rättviseförmedlingen*, en organisation som arbetar för att korrigera skevheter på arbetsmarknaden genom att förmedla kompetens till företag och organisationer (Rättviseförmedlingen, 2015).

#### FÖR ATT PROJEKTET SKA BLIVERKLIGHET

ROLLER SOM KRÄVS. Det finns ett antal roller som omger strategin för effektivt lokalanvändande. Två som tas upp i rapporten är *möjliggörare* och *möjlignyttjare* vilka båda står i direkt relation till glappen. Initiativ till att fylla eller nyttja glapp skulle kunna komma från båda dessa aktörer. Ett företag med plats över eller med ett lokalbehov skulle på egen hand kunna hitta varandra via sociala medier eller en annonsajt. Rollerna som möjliggörare och möjlignyttjare bygger på en inbördes hierarki där en part är där på den andres villkor, detta gör det kanske lättare att sätta upp regler men det gör också att rollen som möjlignyttjare alltid kommer att ha mindre makt och vara mindre attraktiv. Att samutnyttja på samma villkor kan ske genom att flera aktörer finner varandra och bildar en förening eller ett bolag som hyr lokalen, och på så sätt skapa en typ

RISK FÖR DISKRIMINERING  
SKAPAR BEHOV AV  
OBJEKTIV FÖRMEDLARE

INBÖRDES HIERARKI  
GÖR ROLLEN SOM  
MÖJLIGNYTTJARE MINDRE  
ATTRAKTIV



## SAMUTNYTTJA PÅ LIKA VILLKOR

## FÖRMEDLAREN & MELLANHANDEN

## VAKTMÄSTARE 2.0

av kollektiv, men fastighetsägaren kan också ta en mer aktiv roll i att sammanföra hyresgäster som har behov av samma typ av lokal och upprätta avtal på lika villkor.

Några av principerna som tas upp i rapporten utgörs av andra roller som skulle kunna underlätta för strategin. Till exempel mellanhanden och lokalförmedlaren. Företag som airbnb eller loosecubes påminner om dessa genom att de faciliterar och förmedlar en tjänst utan att själva stå för själva slutprodukten. Här bygger företagets hela affärsidé på att tillgängliggöra glapp och en del av den totala ekonomiska vinsten blir förmedlarens. Som nämns ovan skulle kommunen kunna spela en viktig roll. Genom stadsledningskontorets initiativ *Lokalkontoret* skulle man anta en roll som liknar förmedlarprincipen. Denna typ av faciliterande roll kan bidra med stabilitet, säkerhet och ändamålsenlighet genom att ha möjlighet att hantera en större mängd lokaler och verksamheter.

I en framtid där den allmänna inställningen till den resurs som lokaler utgör ser annorlunda ut kommer också andra roller att behöva omdefinieras och utvecklas. Den traditionella vaktmästarrollen kan behöva utökas. Idag är det ofta ett hinder att samutnyttjande av lokaler ger vaktmästaren merarbete, men om förutsättningarna är sådana att flera aktörer som regel nyttjar en lokal så krävs bland annat ytterligare nyckelhantering och mer och snabbare omställning av lokalen för olika ändamål. Även administrativ personal kan komma att få förändrade och utökade uppgifter, genom att till exempel hantera fler juridiska dokument eller flera olika lokaler och flyttar. Att aktivt öka chanserna för utbyten kan

också bli en arbetsuppgift, utöver att internt organisera personalfester kan värdrollen hos en möjliggörare innebära att hantera forum för interaktion samt mottagande och information.

SPRIDA KUNSKAP OCH INSPIRATION. För att skapa en förändrad attityd till lokalanvändning och öka sannolikheten för att olika aktörer ska ikläda sig rollen som möjliggörare eller möjlignyttjare krävs att potential och möjliga vinster kommuniceras och sprids. Olika delar av det här projektet kan bidra med olika typer av information.

För beslutsfattare inom kommun och landsting är det relevant att förstå vilken generell potential det finns i befintliga byggnader och hur den ser ut, för att kunna möjliggöra strukturella förändringar och påverka, till exempel genom att specificera krav i markanvisningar och bygglovsprocesser och skapa exempel inom den egna organisationen. Detta kan också vara intressant för aktörer som är i behov av lokaler, för att visa på att det finns flera olika alternativa vägar att gå för att få tillgång till en central lokal.

För en potentiell möjliggörare som i sin verksamhet ”sitter på ett glapp” är det relevant att kommunicera att den underutnyttjade resursen är eftertraktad, och att det finns andra verksamheter som på ett meningsfullt sätt skulle kunna använda sig av den. Kanske kan detta kommuniceras via kampanjer som visar på scenarion där verksamheter fyller glapp eller genom att uppmärksamma möjliggörare på vilka lokalbehov som finns hos olika aktörer. Här kan fastighetsägare spela en viktig roll för att sprida idéer och kunskap mellan sina olika kunder.

KUNSKAP OCH  
INFORMATION OM  
TILLGÅNG OCH  
EFTERFRÅGAN

SÅ HIMLA MYCKET  
ATT VINNA!

Att inse vad den egna organisationen, och samhället i stort skulle kunna vinna på att möjliggöra eller nyttja glapp är viktigt för alla aktörer. Den större samhällsnyttan är viktig för att t.ex. en kommun ska förstå varför man ska stödja initiativ kring effektivt lokalutnyttjande som bygger på tillfällighet och samutnyttjande, men många enskilda företag har också en uttalad vilja att vara samhällsnyttiga. Men för de flesta verksamheter är det antagligen den direkta vinsten som kan motivera ett beslut om att fylla glapp.

Att sprida goda exempel är ett sätt att skapa verklighetsförankring och att lyfta upp snarare än att gömma undan de hinder och möjliga negativa utkomster som följer med att fylla glapp ger trovärdighet och gör det möjligt att sakligt bemöta argument genom att visa på att det finns vägar runt de allra flesta hindren.

MÅLGRUPPSSPECIFIK INFO  
OCH KONKRETA SIFFROR

En fortsättning av projektet skulle vara att vidareutveckla information som skulle vara fördelaktig för att kunna kommunicera möjligheterna ytterligare. Till exempel genom att samla slutsatserna från rapporten i ett mer lättillgängligt format, i flera olika versioner vinklade mot specifika målgrupper eller en webbsida med resurser för olika aktörer, och att göra mer djupgående beskrivningar av existerande exempel med konkreta siffror och lösningar, som visar att det är möjligt.

FÖRÄNDRINGAR I SAMHÄLLET SOM SKULLE PÅVERKA PROJEKTET. Tid är tätt förknippat med effektivitet i detta projekt. Därmed blir arbetstid en relevant diskussion även om det som tidigare nämnts finns starka argument för att inte förespråka nattarbete. Att upplåta sin lokal till

en annan verksamhet när man inte är på plats är, som rapporten påvisar, ett sätt att effektivisera lokalanvändningen. I glappet *andra tider än..* refereras främst till föreningar och organisationer eftersom det i dagsläget är främst de som är aktiva kvällar och helger. Att förlänga tiden som en verksamhet använder sin lokal genom skiftesarbete, ger samma effektivitetsvinst utan att frågor som sekretess och förtroende behöver hanteras. Skiftesarbete går till viss del att jämföra med flextider som förekommer på många arbetsplatser, men med skillnaden att flexarbete ofta är mer eller mindre spontant och därför inte går att planera efter.

Sex timmars arbetsdag är ett hett diskussionsämne just nu och både förespråkare och motståndare har starka argument, faktum är dock att förkortad arbetstid skulle möjliggöra skiftarbete inom en rimlig arbetsdag inom många olika sektorer. En Toyotaverkstad i Mölndal (RJ, 2005) gjorde tidigt den övergången. Förkortad arbetstid och två skift innebar, förutom minskad sjukfrånvaro och ökad vinst, att väntetiden för kunder halverades eftersom verkstaden kunde användas under fler timmar per dag (ibid.).

Ibland krävs vissa åtgärder för att en lokal ska kunna användas av en möjlighetsnyttjare. Det kan handla om små justeringar för att tillmötesgå möjlighetsnyttjaren men en ändrad användning av en lokal kräver ett tillfälligt bygglov och då måste också lokalen svara mot de myndighetskrav som ställs, för tillgänglighet, brand o.s.v. När pop up-operan valde att använda ett garage för sin föreställning planerade de för att kunna ta in en publik på 135 personer. För att det skulle godkännas krävdes att en tillfällig brandvägg sattes

SKIFTESARBETE UNDER  
KONTORSTID

MYNDIGHETSGUIDER FÖR  
TILLFÄLLIGT NYTTJANDE

ZONERING, LÅSSYSTEM &  
TILLRÄCKLIGA FÖRRÅD

DATANÄTVERK SOM  
MÖJLIGGÖR BEGRÄNSAD  
TILLGÅNG

upp (personlig kommunikation med Karin Fjellander och Maria Lindberg Kransmo, 19 mars 2015). Information om vad som gällde och vilka åtgärder som krävdes var i dagsläget svår att tillgå (ibid.). Att kommun och myndigheter ytterligare tillgängliggör regelverk, riktlinjer och möjliga åtgärdsplaner med tillfälligt nyttjande i åtanke skulle avsevärt underlätta ett mer effektivt nyttjande.

VAD ÄR VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ VID NYBYGGNATION. Lokaler planerade för ett aktivitetsbaserat arbetssätt underlättar för samutnyttjande. Det gör även zoneringsplanering av lokalen där tillträde kan begränsas till vissa delar och aktiviteter som är lättare att samutnyttja, som mötesrum och kök, läggs närmare entrén, gärna med egen ingång. Låsanordningar bör också utformas med en medvetenhet om möjligheten att flera aktörer kan nyttja lokalen. Ytterligare en viktig aspekt är att inte kompromissa med förrådsutrymmen, för att flera verksamheter ska kunna nyttja samma lokal krävs ofta mer förvaring per ytenhet, och detta skapar mer kvalitativa förutsättningar för samtliga inblandade verksamheter.

Tillgång till internet är numera en förutsättning för nästan alla verksamheter. Ett stabilt permanent nätverk i lokalen är en fördel och det är ofta via det interna nätverket som man får tillgång till skrivare. Idag bygger nätverk på en tydlig in- och utsida (personlig kommunikation med Gunnar Lindberg, Chalmers IT-support 14 april 2015). För att underlätta samutnyttjande av lokaler och därmed nätverk, kommer designen av nätverk att behöva förändras, så att man kan tillåta delvis access utan att riskera sitt nätverks "säkerhet".

## Slutsats

### HUR SVARAR PROJEKTET PÅ FRÅGESTÄLLNINGARNA?

Potentialen att nyttja lokaler och fysiska resurser till en högre grad än idag finns. Projektet identifierar tre typer av potential: Att utnyttja lokaler *i väntan på* nästa hyresgäst, *parallellt med* huvudhyresgästen eller *andra tider än* huvudhyresgästen. Dessutom finns stor potential att nyttja fysiska resurser mer effektivt genom ett mer utbrett samutnyttjande.

De främsta hindren för att nyttja potentialen genom en tillfällig karaktär eller samutnyttjande är kultur och invanda synsätt som kan skapa osäkerhet bland medarbetare och gör att negativa argument lyfts och lösningar inte söks i så hög utsträckning. Dessutom en administration och skattejuridik som inte är anpassad för dessa möjligheter, vilket gör att tillfälligt nyttjande och samutnyttjande idag innebär merarbete och ofta blir en extra börda.

De allra flesta verksamheter kan på något sätt gynnas av tillfällighet eller samutnyttjande. Drivkrafterna är många och potenta. Det blir dock tydligt att de verksamheter som står ut i projektet är de som har minst ekonomiska resurser, där det ekonomiska incitamentet väger som tyngst, det vill säga nystartade företag, sociala och kulturella entreprenörer som drivs av andra huvudmål än ekonomisk vinst, ideella föreningar och grupper som är ovilliga, eller inte har möjlighet, att ta ekonomiska risker.

De rumsliga och organisatoriska lösningarna som krävs för att överkomma hinder och nå positiva utkomster är många och behöver anpassas för specifika situationer. Kortfattat finns några

*I kapitlet Potential pratar avsnittet Glapp om de tre typerna av potential att nyttja lokaler. Se sidan 33.*

*I kapitlet Huvudbegrepp pratar avsnitten Tillfällighet/Samutnyttjande - Relaterade frågor om saker att hantera i anslutning till huvudbegreppen. Se sidorna 45 och 53.*

*I kapitlet Strategiska komponenter pratar avsnittet Drivkrafter om anledningar till att möjlignyttja eller möjliggöra glapp. Se sidan 83.*

*I kapitlet Illustration exemplifieras drivkrafterna som en mängd möjligheter och tre mer fördjupade scenarion. Se sidan 111.*

*I kapitlet Strategiska komponenter pratar avsnittet Principer om sätt att hantera negativa konsekvenser av att nyttja glapp och om sätt att öka sannolikheten för fler positiva utkomster på en samhälls nivå. Se sidan 97.*

punkter som är extra viktiga: att hantera mitt och ditt genom information och tydliga kontrakt, att skapa förutsättningar för socialt samspel ger möjligheter för kunskapsutbyte och synergier, att aktörer tar på sig rollen som förmedlare och skapar en kontinuerlig tillgång till glapp, att använda digitala verktyg för att sprida information och bygga nätverk samt skapa juridiska och ekonomiska förutsättningar genom till exempel försäkringar för att skapa trygghet.

#### UPPFYLLEDES MÅLET?

Inom ramen för projektet har en strategi utvecklats som definierar potential och reder ut förutsättningarna kring att nyttja den. Strategin kan utvecklas vidare och detaljeras genom att testa den mot olika typer av verksamheter men med denna rapport som utgångspunkt kan en diskussion väckas hos flera olika aktörer. Varje liten förändring i praktik eller attityd förökar sig exponentiellt och den snabba förändringstakten på andra håll i samhället sänker tröskeln för att prova något nytt.

#### SVARADE ARBETET MOT SYFTET?

Utgångspunkten för projektet var den ekologiska hållbarheten men under tiden har sociala och ekonomiska faktorer kommit att ta mer och mer plats. Att skapa en ekonomiskt mer diversifierad hyresmarknad där de negativa aspekterna med att nyttja en lokal tillfälligt eller tillsammans med andra kan vägas upp av positiva drivkrafter bäddar för utkomster som ökad mångfald, ökad jämställdhet och ett starkare civilsamhälle. Arbetet underlättar ett mer effektivt nyttjande av befintliga fysiska resurser, men inte främst genom att minska behovet av nybyggnation.

# Källförteckning

Personlig kommunikation      sid. 167

Källor                                      sid. 171

Bildförteckning                      sid. 181





# Personlig kommunikation

MUNTliga KÄLLOR - LÄNGRE SAMTAL MED FÖRFATTARNA

ANDREAS KARLSSON OCH MATS HUPPUNEN, Pop-up store 6 mars 2015.

*Pop-up store är en klädbutikskedja i Stockholmsområdet. Samtalet omfattade och förklarade bakgrunden till- och konceptet av att ha en pop-upbutik, fördelar och nackdelar med att ha en sådan karaktär, hur man får det att fungera organisatoriskt och praktiskt och hur man hittar lokaler.*

kontakt: andreas.popupstore@gmail.com

BERT HANSSON, Gårda Meetingpoint, 20 februari, 2015.

*Bert driver sedan tre år tillbaka kontorshotellet Gårda meeting point i Göteborg tillsammans med Jochum Löfgren. Mötet innefattade en rundvadrning på den precis nya våningen ”co-working space”. Samtalet kretsade kring trenden att starta kontorshotell; ungas förändrade arbetsätt där helt andra arbetsplatser än traditionella cellkontor efterfrågas; företagets tidigare svårighet med att locka till sig kvinnliga medlemmar och målet att vara en kreativ plats där möten och idéer uppstår tack vare medlemmar med blandad kompetens och bakgrund.*

kontakt: bert@gardameetingpoint.se

DANIEL JIGHEDA, uthyrningschef på Vasakronan, 24 februari 2015.

*Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag och har fastigheter i centrala delar av större studentstäder. Teman som togs upp under mötet var: aktivitetsbaserade kontor och processen till att ställa om sitt egna kontor; hur Göteborg står sig ur ett fastighetsperspektiv; Vasakronans inriktning att spara resurser genom att göra mer generella lokalutformningar tillsammans med en arkitekt och därmed låta hyresgästen få mindre inflytande i lokalanpassningar samt koncept som ”Smart och klart” där Vasakronan äger möbler och inventarier ända ner till nivån av bestick i lådorna.*

kontakt: daniel.jighede@vasakronan.se

DANIEL JOHANSSON, köksmästare på restaurang Frölundaborg, 28 april, 2015.

*Daniel har erfarenhet av olika delar av restaurangbranschen och däribland så kallade Food trucks. Samtalet handlade om Food trucks förutsättningar, fördelar och nackdelar; vad det innebär att dela kök, drivkrafter till detta och vad som krävs; kommunens möjligheter att effektivisera användningen av sina skolkök samt en framtidsspaning över Food Truck-marknaden.*

kontakt: daniel@restaurangfrolundaborg.se

JOHAN CARLSSON, affärsområderschef på Higab, 10 februari 2015.

*Higab är ett kommunalägt fastighetsbolag med särskild inriktning att vårda byggnader med kulturhistoriskt värde. Higab ska äga och utveckla byggnader för offentlig verksamhet inom idrottsarenor och kultur samt byggnader för små och medelstora företag. Samtalet kretsade kring: Higabs ledord att levandegöra hus och omgivningar; Higabs organisation och uppdrag; generell information kring att vara fastighetsförvaltare och fastighetsbranschen med den omgivande juridik och ekonomi som det innebär samt när och var vakanser uppstår.*

kontakt: johan.carlsson@higab.se

JOHAN HÖGMAN, utredare på idrotts- och föreningsförvaltningen 25 februari, 2015.

*IOFF är en av tre förvaltningar som delar ur lokalbidrag till föreningar, de är också ansvariga för uthyrning av skolor under kvällar och helger. Samtalet handlade om: behovet av att samordna och formalisera uthyrning av lokaler till föreningar för att effektivisera och undvika godtycklighet och initiativet Lokalkontoret som ett svar på detta; föreningars behov och begränsade möjligheter att få tillgång till lokaler samt möjligheter och hinder för att nyttja skollokaler och idrottshallar mer effektivt.*

kontakt: johan.hogman@ioff.goteborg.se

KARIN FJELLANDER OCH MARIA LINDBERG KRANSMO, operasångare i operakollektivet Pop Up-operan, 19 mars 2015.

*Pop up-operan satte under februari upp Medea i en garagebyggnad på Backaplan Göteborg. Samtalet med Karin och Maria kretsade kring drivkrafterna till att flytta operan från den konventionella operascenen, val av plats, vad det innebar rent praktiskt, hur man planerar att ta vidare uppsättningen och hur man tänker kring kommande uppsättningar men också mer generellt om hur det är att ha valt en bransch som på många sätt präglas av att ha en tillfällig karaktär.*

Kontakt: karin.fjellander@gmail.com, maria.kransmo@bredband.net

KRISTOFER HULTÉN, försäljning/ ledning på Convista Group, 2 april, 2015.

*Convista Group sysslar huvudsakligen med digitala skärmlösningar men hyr ut ett antal lokaler som bisyssla. Mötet handlade om motivationen till att börja hyra ut lokaler, skillnaden mellan att syssla med lokaler i mindre centrala lägen, att vara en liten aktör och därmed vara på ständig jour, vikten av det personliga mötet och en inställning kring allt man tar sig för som bygger på uttrycket pay forward.*

kontakt: kristofer@convistagroup.se

LARS KERLA, förvaltare av kontorslokaler på Västfastigheter, 23 februari 2015.

*Västfastigheter förser Västra Götalandsregionen med lokaler och är en av västveriges största fastighetsförvaltare. Mötet med Lars inleddes med en rundvandring i olika typer av kontorslokaler i Västfastigheters lokaler i Mölndal. Samtalet handlade om effektiv fastighetsförvaltning med hjälp av facility management, hur man mäter effektivitet, hur olika kontorstyper står sig mot varandra samt hur digitaliseringen har påverkat behov och krav på lokaler och inventarier.*

Kontakt: lars.kerla@vgregion.se

MALIN MICHAELSON OCH TAMARA TESANOVIC, SDF Centrum Göteborg 2 mars 2015.

*Stadsdelsförvaltningen Centrum erbjuder tjänster och service inom t.ex. skola och äldreomsorg och brukar därmed kommunala lokaler. Samtalet handlade bland annat om vad som händer med ändamålsenligheten i en lokal när den utformas för flera olika verksamheter, hur utemiljön påverkas av nyttjande ”andra tider än”, vad som krävs för att sautnyttjande ska vara möjligt och hur SDF Centrum förmedlar sina lokalbehov till lokalförvaltningen.*

kontakt: malin.michaelson@centrum.goteborg.se, tamara.tesanovic@centrum.goteborg.se

MALIN WIDEHAMMAR, Staden vi vill ha 29 april 2015.

*”Staden vi vill ha är en gräsrotsorganisation i Göteborg som vill skapa forum för människor att ta fram förslag och prioriteringar för att skapa staden vi vill ha” (Staden vi vill ha, i.d.). Samtalet med Malin handlade om hennes erfarenheter av vad en förening generellt har för lokalbehov, att vissa föreningar på grund av sin karaktär kan ha svårt att få tillgång till lokaler samt möjligheter och svårigheter med att samutnyttja lokaler.*

malin.widehammar@gmail.com

MUNTliga KÄLLOR - PERSONLIG KOMMUNIKATION

ALINA SCHEUTZOW, White arkitekter, 16 april 2015

ANDREAS BJÖRNSSON, Newsec, 28 april, 2015

GUNNAR LINDBERG, Chalmers IT-support, 14 april 2015

OLA GUSTAFSSON, SP, 13 maj, 2015

SUSANNAH SUNDMAN, Underdessa, 4 maj 2015

TOVE WENNBERG, stadsjord, 29 april 2015

HOLGER WALLBAUM, Professor, Bygg- och miljöteknik, Byggnadsteknologi, Chalmers. Föreläsning inom kursen Urban metabolism, 2014-11-27, Chalmers, Göteborg.

# Källor

- Airbnb (2015) *Om oss*. Hämtad från: [www.airbnb.se/about/about-us](http://www.airbnb.se/about/about-us) [2015-04-25]
- Airbnb (i.d.) *Trust*. Hämtad från: <https://www.airbnb.se/trust> [7 maj 2015]
- Alpman, M., Kleja, M. (2011, 23 november) Nya elnotan hot mot industrin. *Ny Teknik*. Hämtad från: [www.nyteknik.se](http://www.nyteknik.se)
- Arbetsmiljöverket (i.d.) *Arbetsmiljölagen*. Hämtad 29 april 2015 från: [www.av.se/lagochratt/aml/](http://www.av.se/lagochratt/aml/)
- Asker, Anna. (2012, 26 november) Kontor öppet för arbetsplatslösa. *Svenska dagbladet*. Hämtad från: [www.svd.se](http://www.svd.se)
- Bengtsson, B. (2004) *Allemansrätten - Vad säger lagen?* Uppsala: Naturvårdsverket
- Berg, E., Eklöf, A., Livian, M., Rosenhall, F. (2014) *Att bygga mötesplatser - Introduktion till strategisk interstrukturförserjning*. Göteborg: Inobi: Chalmersfastigheter (CF)
- Bishop, P., Williams, L. (2012) *The temporary city*. London : Routledge,
- Blomquist, A., Siirak, M. (2011) *Flex- i-tiden - En studie om användandet av flexitid och flexitidens effekt på balansen mellan arbete & privatliv* (Kandidatuppsats, Lunds universitet, Institutionen för psykologi)
- Bodin Danielsson, C. (2010) *The office, an explorative study - Architectural Design's Impact on Health, Job Satisfaction & Well-being* (Doktorsavhandling, KTH, Institutionen för arkitektur).
- Bodin Danielsson, C. (2014) *Vad är ett bra kontor? - Olika perspektiv på sveriges vanligaste arbetsplats*. Malmö: Exakta
- Bollier, D. (2009, 13 oktober) Elinor Ostrom And The Digital Commons. *Forbes magazine*. Hämtad från: [www.forbes.com](http://www.forbes.com)

- Botsman, R. och Rogers, R. (2010) *What's mine is yours: How collaborative consumption is changing the way we live*. London: HarperCollins
- Camelot (i.d.) *Building requirements*. Hämtad från: [uk.cameloteurope.com/573/1/building-requirements/building-requirements.html](http://uk.cameloteurope.com/573/1/building-requirements/building-requirements.html) [5 maj 2015]
- Camelot (i.d.) *Property guardian security*. Hämtad från: [uk.cameloteurope.com/568/0/property-guardian-security/property-guardian-security.html](http://uk.cameloteurope.com/568/0/property-guardian-security/property-guardian-security.html) [2015-04-25]
- Coffice, (i.d.) *Arbetsklubben*. Hämtat från: [www.coffice.coop/arbetsklubb/](http://www.coffice.coop/arbetsklubb/) [2015-04-20]
- Creative commons (i.d.) *About*. Hämtad från: <http://creativecommons.org/about> [1 maj 2015]
- Couchsurfing (i.d.) *About*. Hämtad från: <http://about.couchsurfing.com/about/> [12 maj 2015]
- Daly, H. E. (2005) *Economics in a full world*. Scientific american, september, sid. 100-107
- Datainspektionen (2008) *Datainspektionens allmänna råd - Säkerhet för personuppgifter*. Hämtad från: [bestall.datainspektionen.se/faktamaterial/broschyrer](http://bestall.datainspektionen.se/faktamaterial/broschyrer)
- Eiderbrant, C. J. (2013) *Vi är inget kontorshotell*. Hämtad från: [www.business-lounge.se/vi-ar-inget-kontorshotell/](http://www.business-lounge.se/vi-ar-inget-kontorshotell/)
- Energimarknadsinspektionen (2014) *Så sätts ditt elpris - ett faktablad från energimarknadsinspektionen*. [Uppdaterad 2014-09-08] Hämtad från: [energimarknadsinspektionen.se](http://energimarknadsinspektionen.se)
- Entreprenörskapsforum (2009) *Drivkrafter att starta företag - varför väljer färre kvinnor än män att bli egenföretagare?* Hämtad från: [www.entreprenörskapsforum.se](http://www.entreprenörskapsforum.se)

European commission (2015) *Smart Cities - Digital Agenda for Europe*. Hämtad från: [ec.europa.eu/digital-agenda/en/smart-cities](http://ec.europa.eu/digital-agenda/en/smart-cities)

European commission (2014) *Towards a circular economy: A zero waste programme for Europe*, COM(2014) 398 final, Brussels 2 juli 2014 Hämtad från: <http://www.euractiv.com/sections/sustainable-dev/eu-tables-circular-economy-package-zero-landfill-goal-303259>

Fastighetsägarna (2004, maj) Fakta Juridik. [informationsserie om näringspolitik, juridik, teknik och ekonomi] Stockholm: Fastighetsägarna

Fastighetsägarna (2008) *Handledning till hyreskontrakt för lokal: Handledning till Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal, formulär nr 12B.2* Hämtad från: [www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/nyheter/nyheter-2009/nytt-standardhyreskontrakt-for-lokaler](http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/nyheter/nyheter-2009/nytt-standardhyreskontrakt-for-lokaler)

FM Fakta (2009) *FM Fakta kontor - Tjänster och nyckeltal för facility management*. Göteborg

FN (2014) *Population division: Urbanization*. United Nations: Department for economic and social affairs. Hämtad från: [www.un.org/en/development/desa/population/theme/urbanization/](http://www.un.org/en/development/desa/population/theme/urbanization/)

Fredriksson, C. (2012) *System och strukturer som hindrar hållbar stadsutveckling - En kunskapsöversikt*. (Stadsregioner och utvecklingskraft 2012:1) Stockholm: KTH Samhällsplanering & miljö.

Global footprint network (i.d.) *World footprint - Do we fit on the planet?* Hämtad från: [http://www.footprintnetwork.org/en/index.php/GFN/page/world\\_footprint/](http://www.footprintnetwork.org/en/index.php/GFN/page/world_footprint/) [2015-04-20]

Göteborgslokaler (i.d.) *Vårt uppdrag* Hämtad från: <http://www.goteborgslokaler.se/om-oss/vart-uppdrag/> [2015-04-24]

Göteborgs stad (2009) *Översiktsplan för Göteborg - Utgångspunkter och strategier, del 1*.



- Göteborgs stad (2010) *Omvärldsanalys 2010-04-25*. Hämtad från: [www.samhallsutvecklingen.se/omvarldsanalys/](http://www.samhallsutvecklingen.se/omvarldsanalys/)
- Göteborgs stad (i.d.) *Priser för lokaler*. Hämtad från: [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se) [2015-05-08]
- Hellgren, J. (2012, 23 november) De tvingas bort i hård hyrestvist. *Vi i Vasastan*. Hämtad från: [www.stockholmdirekt.se/nyheter/de-tvingas-bort-i-hard-hyrestvist/](http://www.stockholmdirekt.se/nyheter/de-tvingas-bort-i-hard-hyrestvist/)
- Higab (i.d.) *Higabs uppdrag*. Hämtad från: <http://higab.se/page.asp?link=4-250-929> [2015-04-24]
- Hoballah, A. (2013) *Opportunities for Greater Resource Efficiency in the Built Environment* [presentation på UNEP-SBCI 2013 Fall Symposium] 25-26 November, 2013, Paris
- Hussein, J. (2014) *Kulturföreningar i nordöstra Göteborg - En utredning gjord av Jamila Hussein 2011-2013*. (Göteborgs stad och Utveckling nordost)
- Hyresnämnden (i.d.) *Besittningsskydd - Lokal*. Hämtad från: <http://www.hyresnamnden.se/Besittningsskydd/Besittningsskydd---Lokal/> [30 april 2015]
- Höflinger, L. (2014, 2 oktober) The Sand Thieves: World's Beaches Become Victims of Construction Boom. *Spiegel*. Hämtad från: [www.spiegel.de/international/world](http://www.spiegel.de/international/world)
- Idrotts- och föreningsförvaltningen (i.d.) *Priser för lokaler*. Hämtad från: [goteborg.se/wps/portal/invanare/kultur-o-fritid/traffpunkter-lokaler/motes--och-festlokaler/priser-for-lokaler/](http://goteborg.se/wps/portal/invanare/kultur-o-fritid/traffpunkter-lokaler/motes--och-festlokaler/priser-for-lokaler/) [30 april 2015]
- Jacobs, J. (1961) *Death and life of great american cities*. New york: Random House

Johansson, K. (2013, 21 november) ”Att aldrig veta något om framtiden skapar stor oro”. *Dagens Arena*. Hämtad från: [www.dagensarena.se/innehall/att-aldrig-veta-nagot-om-framtiden-skapar-stor-oro/](http://www.dagensarena.se/innehall/att-aldrig-veta-nagot-om-framtiden-skapar-stor-oro/)

Johansson, L. (2012) Krympande städer - en fråga för de redan små. I Miljonprogrammet - utveckla eller avveckla?, red. B. Johansson, s. 197,198 . Stockholm: Formas

Kantelius, H. (2012) *Inhyrningens logik – konsekvenser för individ och organisation (skrifter från institutionen för arbetsvetenskap nr 12)* Göteborg: Kompendiet

af Kleen, B (2013, 10 april) Sista utposten. *Expressen*. Hämtad från: [www.expressen.se/kultur/sista-utposten/](http://www.expressen.se/kultur/sista-utposten/)

Kultur och fritid (i.d.) *Träffpunkter, lokaler och fritidsgård*. Hämtad från: [goteborg.se/wps/portal/invanare/kultur-o-fritid/](http://goteborg.se/wps/portal/invanare/kultur-o-fritid/) [2015-04-23]

Kungälv kommun (i.d.) *Stadshuset som en del av centrumutvecklingen*. Hämtad från: <http://www.kungalv.se/Stadshuset/Stadshuset-som-en-del-av-centrumutvecklingen/> [2015-05-07]

Lagercrantz, (2015) *Christofer om Hoffice – The Story*. Hämtad från: [www.hoffice.nu/sv/blog/christofer-om-hoffice-the-story/](http://www.hoffice.nu/sv/blog/christofer-om-hoffice-the-story/)

LAS (1982) *Lag (1982:80) om anställningsskydd* 5 §, lag 2007:391. Hämtad 29 april 2015 från: [www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-198280-om-anstallningss\\_sfs-1982-80/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-198280-om-anstallningss_sfs-1982-80/)

Levin, P. och Engqvist, L. (2010) *Energieffektiva byggnader - kretsloppsrådets översikt*. Stockholm: Kretsloppsrådet

Lokalförvaltningen (i.d.) *Övernattningsskolor*. Hämtad från: [goteborg.se/wps/portal/enheter/fackforvaltning/lokalforvaltningen](http://goteborg.se/wps/portal/enheter/fackforvaltning/lokalforvaltningen) [2015-04-23]

Low, G. S. och Lamb Jr, C. W. (2000) The measurement and dimensionality of brand associations. *Journal of product & brand management*, vol. 9 No. 6 2000 MCB University press. Hämtad från: [https://www.researchgate.net/profile/George\\_Low](https://www.researchgate.net/profile/George_Low)

Merriam-Webster (i.d.) *Share*. Hämtad 2015-05-01 från: <http://www.merriam-webster.com/dictionary/share>.

ML 1994:200 *Mervärdeskattelagen*. Hämtad 24 april 2015 från: [www.notisum.se/rnp/sls/lag/19940200.htm#K3P3S2](http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19940200.htm#K3P3S2)

Mångs, A. (2013) *Self-employment in Sweden: A Gender Perspective*. (Doktorsavhandling, Linnéuniversitetet, Institutionen för nationaekonomi och statistik)

Nationalencyklopedin, (i.d.) Tillfällig. Hämtad från: [www.ne.se/uppslagsverk/ordbok/svensk/tillfallig](http://www.ne.se/uppslagsverk/ordbok/svensk/tillfallig) [2015-05-01]

Newsec (2013) *Marknadsrapport nr. 7 2013*. Hämtad från: [www.newsec.se](http://www.newsec.se)

Newsec (2015) *Newsec property outlook spring 2015*. Hämtad från: [www.newsec.se/insikter--rapporter/newsec-property-outlook/](http://www.newsec.se/insikter--rapporter/newsec-property-outlook/)

Niras (i.d.) *Aktivitetsstyd arbetsplats*. Hämtad från: [www.niras.se/tjaenstemoeraaden/hyresgaestraadgivning/c,-d-,aktivitetsstyd\\_arbetsplats.aspx](http://www.niras.se/tjaenstemoeraaden/hyresgaestraadgivning/c,-d-,aktivitetsstyd_arbetsplats.aspx) [2015-04-13]

O'Donnell, C. (2011) *New study quantifies use of social media in Arab Spring*. UW Today 2011-09-12. Hämtad från: [www.washington.edu/news/2011/09/12/new-study-quantifies-use-of-social-media-in-arab-spring/](http://www.washington.edu/news/2011/09/12/new-study-quantifies-use-of-social-media-in-arab-spring/) [2015-04-22]

Oldberg, E (2012, 23 april) Tvättider orsakar bråk i tvättstugan. *DN*. Hämtad från: [www.dn.se](http://www.dn.se)

Personalekonomi.se (2011) *Obekvämt arbetstid*. Hämtad från: [www.personalekonomi.se](http://www.personalekonomi.se)

PCA Americas Cement Manufacturers (i.d.) How concrete is made. Hämtad från: [www.cement.org/cement-concrete-basics/how-concrete-is-made](http://www.cement.org/cement-concrete-basics/how-concrete-is-made) [2015-04-20]

Pick, F. (2012) *Building Trust in Peer-to-Peer Marketplaces: An Empirical Analysis of Trust Systems for the Sharing Economy*. (Kandidatuppsats, Zeppelin University, Department Communication & Cultural Management) Hämtad från: [www.francescapick.com/collaborative-consumption-trust-p2p-thesis](http://www.francescapick.com/collaborative-consumption-trust-p2p-thesis)

Planned obsolescence (2009, 23 mars) *The Economist*. Hämtad från: [www.economist.com](http://www.economist.com)

Pop-up store (i.d.) *Hitta våra butiker*. Hämtad från: <http://popupstoreweden.se/hitta-vara-butiker/> [2015-04-26]

Project management institute (2004) *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)* (Third Edition, Paperback) Project management institute

Quinn A. (2013) *Loosecubes' pioneer rides the ups, and downs, of startup life*. Hämtad från: [www.zdnet.com](http://www.zdnet.com)

Riley, D. (2013, 6 juli) How looking after empty homes or buildings can slash the cost of your rent. *This is money*. Hämtad från: [www.thisismoney.co.uk](http://www.thisismoney.co.uk)

RJ (2005, 15 februari) Sjukfrånvaron borta med sextimmarsdag. *Aftonbladet*. Hämtad från: [www.aftonbladet.se](http://www.aftonbladet.se)

Rosén, H. (2009, 27 februari) Illegal fildelning - en snabbguide. *DN*. Hämtad från: [www.dn.se](http://www.dn.se)

Ruth, E., Sandberg, A. (2012) *Trygghet och trygghetsskapande i arbetslivet* (Kandidatuppsats, Södertörns högskola, Institutionen för samhällsvetenskaper)

Rättviseförmedlingen (2015) *Om oss - vi är rättviseförmedlingen*. Hämtad från: [rattviseformedlingen.se](http://rattviseformedlingen.se)

Rönngren, A. (2012, 8 maj) Hans hyra höjs med 400 procent. *Mitt i Södermalm*. Hämtad från: [www.mitti.se/hans-hyra-hojs-med-400-procent/](http://www.mitti.se/hans-hyra-hojs-med-400-procent/)

SCB (2007) *Detaljhandel, nettoomsättning (inkl. moms) efter intäktslag och näringsgren SNI 2002. År 2002 och 2007*. Hämtad från: [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)

SCB (i.d.) *Egna företagare i riket (dagbef) fördelat efter näringsgren SNI2007 (grov nivå), kombinator, ålder och kön. År 2010 - 2013*. (sorterad på år och kön) Hämtad från: [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se) [2015-05-02]

SFS 1991:900. Kommunallag. Kap. 2 § 2 Hämtad 2015-04-30 från: [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se)

SFS 1982:673. *Arbetstidslag 13 §*. Hämtad 29 april 2015 från: [http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Arbetstidslag-1982673\\_sfs-1982-673/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Arbetstidslag-1982673_sfs-1982-673/)

SFS 1970:994 *Jordabalk 12 Kap. Hyreslagen 18 a §*. Hämtad 29 april 2015 från: [www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Jordabalk-1970994_sfs-1970-994/)

SLU (2014) *Risker och hot mot det svenska lantbrukets livsmedelsproduktion*. Hämtad från: [www.slu.se/centrumbildningar-och-projekt/framtidens-lantbruk-/aktiviteter/forskning/egna-forskningsprojekt/risker-och-hot-mot-det-svenska-lantbrukets-livsmedelsproduktion/](http://www.slu.se/centrumbildningar-och-projekt/framtidens-lantbruk-/aktiviteter/forskning/egna-forskningsprojekt/risker-och-hot-mot-det-svenska-lantbrukets-livsmedelsproduktion/) [Läst: 2015-04-21]

Stadsledningskontoret (2014) *Nämndremiss om gemensamt regelverk för stadens stöd till föreningsars lokalkostnader*. Strindberg, A. och Lund, F för stadsledningskontoret, Göteborgs kommun 2014-09-01

SOU 2004:28. *Betänkande av Ändamålsfastighetskommittén*. Hämtad 30 april 2015 från: [https://books.google.se/books?id=XSP31REwqDgC&printsec=frontcover&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.se/books?id=XSP31REwqDgC&printsec=frontcover&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)

Staden vi vill ha (i.d.) *Vad är Staden vi vill ha?* Hämtad från: <http://stadenvi-villha.se> [2015-05-25]

Svenskt näringsliv (2009) *Tjänstesamhället*. Hämtad från: företagsamheten.se/Naringslivets-utveckling/Tjanstesamhallet/

The coffee: the future of work? (2014, 5 januari) *The Guardian*. Hämtad från: [www.theguardian.com](http://www.theguardian.com)

The rythmanalysis laboratory (i.d.) *Projects* Hämtad från: [rhythmanalysislab.org/projects/](http://rhythmanalysislab.org/projects/) [10 maj 2015]

The World's Most Powerful People - 2014 ranking (i.d.) *Forbes magazine*. Hämtad från: [www.forbes.com/powerful-people](http://www.forbes.com/powerful-people) [2015-04-22]

Tjernberg, E. (2013) *Strategier kring vakanser på kontorsmarknaden*. (Kandidatarbete, KTH Arkitektur och samhällsbyggnad, Institutionen för Fastigheter och Byggande) Hämtad från: [www.uppsatser.se](http://www.uppsatser.se)

UNEP News center (2011) *Humanity Can and Must Do More with Less: UNEP Report*. UNEP News Centre 12 maj 2011. Hämtad från: <http://unep.org/Documents.Multilingual/Default.asp?DocumentID=2641&ArticleID=8734&l=en&t=long>

UNEP (2011) *Decoupling natural resource use and environmental impacts from economic growth, A Report of the Working Group on Decoupling to the International Resource Panel*. Fischer-Kowalski, M., Swilling, M., von Weizsäcker, E.U., Ren, Y., Moriguchi, Y., Crane, W., Krausmann, F., Eisenmenger, N., Giljum, S., Henricke, P., Romero Lankao, P., Siriban Manalang, A., Sewerin, S.

Unterdessen (i.d.) *Über uns*. Hämtad från: <http://unterdessen.ch/index.php/ueber-uns/unterdessen> [2 maj 2015]

Unterdessen (i.d.) *Über Unterdessen*. Hämtad från: <http://unterdessen.ch/index.php/ueber-uns/unterdessen> [2015-04-25]

Unterdessen (i.d.) *Partner/Netzwerk*. Hämtad från: <http://unterdessen.ch/index.php/ueber-uns/netzwerk> [2015-04-25]

Vi måste ta tillbaka rätten till fast jobb (2011, 8 april) *Journalisten*. Hämtad från: [www.journalisten.se](http://www.journalisten.se)

Waenerlund, A-K. (2013) *Temporary employment and illness*. Department of Public Health and Clinical Medicine: Umeå University, Umeå. Hämtad från: [www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A646465&dswid=3316](http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A646465&dswid=3316)

Walljasper, J. (2011, 2 oktober) Elinor Ostrom's 8 Principles for Managing A Commons. *Commons magazine*. Hämtad från: [www.onthecommons.org](http://www.onthecommons.org)

Wenell, T. (2001) *Wenell om projekt*. Uppsala: Uppsala publishing house AB

# Bildförteckning

Figur 1. Anna Gustafsson och Sofia Park. Författarnas egen bild.

Figur 2. Strukturbild

Figur 3. [sid. 6] Grafik som kopplar omkringliggande forskning till begrepp inom projektet.

Figur 4. [sid. 7] Karta över centrala Göteborg

Figur 5. [sid. 9] Strategiska komponenter

Figur 6. [sid. 10] I och med att projektet handlar om relationen mellan tid och yta blir begreppsparen tillfällighet - permanens och samutnyttjande - enskilt ägande intressanta för att hitta möjligheter att nyttja lokaler mer effektivt.

Figur 7. [sid. 18] Visar olika trender som tas upp avsnittet och illustrerar hur de förhåller sig till varandra

Figur 8. [sid. 19] Beskriver vårt ökande ekologiska fotavtryck. 2008 krävdes ett och ett halvt jordklot för att regenerera och hantera konsekvenserna av våra råvaruuttag (Global footprint network, 2015)

Figur 9. [sid. 22] Beskriver andel förvärvsarbete per sektor i Sverige (Svenskt näringsliv, 2009)

Figur 10. [sid.27] I diagrammet har aktörerna på marknaden som omger lokaler, något förenklat kategoriserats i offentlig sektor, privat sektor och civilsamhället. Aktörer markerade med mörkgrått äger och förvaltar lokaler medan aktörerna markerade med en ljusare grå nyttjar dem.

Figur 11. [sid. 33] De tre typerna av glapp i förhållande till huvudbegreppen.

Figur 12. [sid.34] Symbolen för ”i väntan på..”. Potentialen finns mellan två långsiktiga hyresgäster.



Figur 13. [sid.35] Symbolen för ”parallellt med..”. En huvudverksamhet ockuperar lokalen, men den nyttjar inte alltid lokalen fullt ut under sin aktiva tid.

Figur 14. [sid.36] Symbolen för ”andra tider än..”. Potentialen finns under andra tider av året, veckan och dygnet än när möjliggöraren är aktiv i lokalen.

Figur 15. [sid. 61] Exempel i förhållande till huvudbegreppen och deras motsatser

Figur 16. [sid. 64] Pop up-operan (Hannah Jervelind, 2014) Återgiven med tillstånd

Figur 17. [sid. 64] Pop up-operan (Simon Cesarini, 2015) Återgiven med tillstånd

Figur 18. [sid. 64] Pop up-operan (Simon Cesarini, 2015) Återgiven med tillstånd

Figur 19. [sid. 66] Streetkåk mobilapp. Författarnas egna bild

Figur 20. [sid. 66] Gothenburg Food Trucks bil Umami Burger. (Paul Wennerholm, i.d.) Återgiven med tillstånd..

Figur 21. [sid. 66] Umami Burger på Vallgatan i Göteborg . (Gothenburg Food Trucks, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 22. [sid. 68] Kvinna med koppar, Coffice (Martina Myräng, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 23. [sid. 68] Reporting back about work progress in the break (Amrit Daniel Forss, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 24. [sid. 68] Coffice (Philip Hagenmalm, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 25. [sid. 68] One of the very early Hoffice events in Sweden (Amrit Daniel Forss i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 26. [sid. 70] Hyrbara skrivbordsplatser. Författarnas egna bild.

Figur 27. [sid. 70] ”The event Space” Författarnas egna bild.

Figur 28. [sid. 70] Köket på Gårda Meetingpoint. Författarnas egna bild.

Figur 29. [sid. 72] Airbnb’s webbplattform. (Airbnb, 2015) Återgiven med tillstånd.

Figur 30. [sid. 72] Airbnb’s grundare: Joe Gebbia, Nathan Blecharczyk och Brian Chesky. (Airbnb, 2015) Återgiven med tillstånd.

Figur 31. [sid. 72] Airbnb’s webbplattform. (Airbnb, 2015) Återgiven med tillstånd.

Figur 32. [sid. 72] Airbnb. (Airbnb, 2015) Återgiven med tillstånd.

Figur 33. [sid. 74] Teamet bakom underdessa (Underdessa, i.d.) Återgiven med tillstånd

Figur 34. [sid. 74] Hammerstrasse 10. (Underdessa, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 35. [sid. 74] Plymouth Royal Eye Infirmary (Tony Atkin, 2007). Hämtad från: <http://www.geograph.org.uk/photo/448912>

Figur 36. [sid. 76] Lunchrum (Vasakronan, 2015) Återgiven med tillstånd

Figur 37. [sid. 76] Mötesrum (Vasakronan, 2015) Återgiven med tillstånd.

Figur 38. [sid. 76] Loungedel (Vasakronan, 2015) Återgiven med tillstånd

Figur 39. [sid. 76] Loungedel (Vasakronan, 2015) Återgiven med tillstånd

Figur 40. [sid. 78] Liljeholmen (Pop-up store, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 41. [sid. 78] Farsta (Pop-up store, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 42. [sid. 78] Liljeholmen kund (Pop-up store, i.d.) Återgiven med tillstånd.

Figur 43. [sid. 82] De strategiska komponenterna

Figur 44. [sid. 88] Verktygen

Figur 45. [sid. 90] Aktiviteter. Utgångspunkten för verktyget är generella aktiviteter som sedan specificeras med detaljer och dimensioner.

Figur 46. [sid. 92] Tidscirkeln. Visar glappet andra tider än.. Det finns potential i en lokal under sommaren, kvällar mellan kl halv sex och halv elva under helgen.

Figur 47. [sid. 92] Tidsdiagrammet visar här Parallellt med.. Den ordinarie verksamheten finns potential för en annan verksamhet att nyttja lokalen

Figur 48. [sid. 94] Huset används för att beskriva krav och förutsättningar i förhållande till lokalen.

Figur 49. [sid. 96] Huset används för att beskriva krav och förutsättningar i förhållande till lokalen.

Figur 50. [sid. 96] Huset används för att beskriva krav och förutsättningar i förhållande till lokalen.

Figur 51. [sid. 98] Visar hur de fem tematiska områdena relaterar till tillfällighet och samutnyttjande.

Figur 52. [sid. 100] Chinese IKEA (Rosseau, 2007) CC BY-ND 2.0 Hämtad från <https://www.flickr.com/photos/yeyen/2261321735/>

Figur 53. [sid. 100] Pop-up Operan (Hannah Jervelind, 2014) Återgiven med tillstånd.

Figur 54. [sid. 102] Larsson, J. (2013) Kvartersodlat. [elektronisk bild] Hämtad från: <https://www.flickr.com/photos/johanl/9649524178/>

Figur 55. [sid. 104] Mobilt kök (table.se i.d.) Hämtad från: [www.table.se/product/mobila-kokso/](http://www.table.se/product/mobila-kokso/)

Figur 56. [sid. 106] Kontrakt. (Dessommes, i.d.) CC0 1.0 Hämtad från: [http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b2/Ecrivains\\_consult\\_-\\_Texte\\_4\\_mains.jpg](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b2/Ecrivains_consult_-_Texte_4_mains.jpg)

Figur 57. [sid. 108] ”Event space” på Gårda meeting point. Författarnas egen bild.

Figur 58. [sid. 110] Arbetsplats. (Picographi.com, i.d.) CC0 Hämtad från: <http://www.pexels.com/photo/3150/>

Figur 59. [sid. 110] Skåp på brandstation. (Schwarzenberger, 2013) CC0 Hämtad från: <http://pixabay.com/en/fire-locker-dresses-helmets-shoes-515745/>

Figur 60. [sid. 114] Illustration

Figur 61. [sid. 116] Drivkrafter, andra tider än..

Figur 62. [sid. 118] Drivkrafter, parallellt med..

Figur 63. [sid. 120] Drivkrafter, i väntan på..

Figur 64. [sid. 121] Kontorshotellet: Popping-up

Figur 65. [sid. 124] Vakant kontor på Magasinsgatan. Det finns ingen ny hyresgäst ännu men lokalen behöver renoveras innan nästa långsiktiga hyresgäst flyttar in. Därför tecknas kontrakt på tre månader med möjlighet till förlängning.

Figur 66. [sid. 124] Vakant kontor i norra Gårda. Nästa hyresgäst är klar men har kontrakt i sin gamla lokal i sju månader till. Därför tecknas direkt ett tidsbegränsat kontrakt på sju månader.

Figur 67. [sid. 125] Magasinsgatan. Eftersom den här lokalen ska renoveras innan nästa hyresgäst flyttar in lämpar den sig bra som ateljé för praktiskt arbete.

Figur 68. [sid. 125] Norra Gårda. Här finns flera mindre cellkontor som hyrs ut som mötesrum och skrivbordsplatser finns i de större utrymmena.

Figur 69. [sid. 126] Förutsättningar och krav som ställs på lokalen.

Figur 70. [sid. 128] Drivkrafter: Kontorshotellet. Möjliggörare visas i grått och möjlignyttjare i svart.

Figur 71. [sid. 130] Aktörer och organisation.

Figur 72. [sid. 131] Platsdelningsnätverket

Figur 73. [sid. 134] Drivkrafter: Platsdelningsnätverket. Möjliggörare i grått och möjlignyttjare i svart.

Figur 74. [sid. 136] Förhållandet i tid mellan de olika aktörerna

Figur 75. [sid. 135] Aktiviteter som stöds av lokalen.

Figur 76 [sid. 138] Förutsättningar och krav.

Figur 77. [sid. 139] Föreningen flyttar in.

Figur 78. [sid. 142] Aktiviteter som stöds av lokalen.

Figur 79. [sid. 144] Kontorsarbetaren ABs lokal står generellt tom hela helgerna och alla vardagar efter kl. halv sex. Ibland sitter någon kvar ett par timmar till och det händer ibland att de pratar lite med föreningsmedlemmarna i köket..

Figur 80. [sid. 146] Drivkrafter: Föreningen flyttar in. Möjliggörare i grått och möjlignyttjare i svart.

Figur 81. [sid. 148] Krav som ställs på lokalen

# Summary in English

This project aims to make better use of already existing built space, in the shape of premises, by making a strategy based on the concepts temporality and sharing. The strategy shows the potential in the existing situation, discuss benefits and issues to handle, as well as give tools for facilitating an increased sharing and temporary use of space.

**THEORY**

- refers to surrounding factors

**PROCESS**

- is based on decisions within the project

**STRATEGY**

- to fill gaps in useage of space



## Intro

Generally buildings are slow and immobile structures, whilst people are swift and constantly on the move. Dynamic use leaves space empty from time to time, meanwhile there is a great pressure for public and business premises in Gothenburg and new buildings claim large amounts of increasingly scarce physical resources. This creates a need to re-think how spaces are used today.

This project is an exploration of the possible ways to use existing built space more efficiently. Through seeing under- or un-used space as a resource and temporary or shared use of premises as a possible way of using this resource. The main results are four strategic approaches that can aid in defining the potential, seeing the benefits, evaluating the situation and handling issues and easing the process. Initially the following questions were asked:

*What potential is there to use premises more efficiently?*

*What are the obstacles for extended utilization through using the concepts temporality and/or sharing?*

*What actors could benefit from a shared or temporary use of space?*

*What spatial and organizational solutions are required to overcome obstacles and reach positive outcomes?*

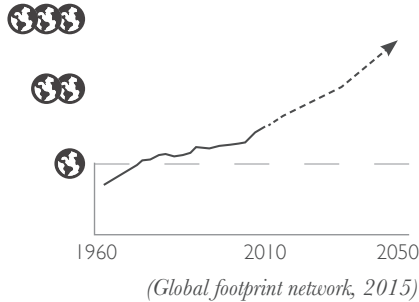
To handle the complexity of this research field, associative workshops between the authors, using systems thinking have been an important method, complementing conversations with key actors and text based research.

NEED TO RE-THINK HOW  
WE USE THE EXISTING  
BUILT ENVIRONMENT

A PROJECT AIMING TO BE  
INSPIRATIONAL



## Context



WHAT YOU WANT IS :  
"THE HOLE, NOT THE  
DRILL"

- Victor Papanec  
(Botsman och Rogers, 2010 p. 83)

In 2008 the global consumption of resources correspond to the amount that one and a half earth can reproduce and handle, and the curve is pointing upwards (Global footprint network, 2015). The building industry plays an important role, as it is responsible for 40 % of the global resource consumption (Hoballah, 2013). Focus, in research as well as in practice, has since the 70s been on increasing the energy efficiency (Levin et.al.), but more scarce and expensive raw materials form incentives for the building industry to be more efficient as well as for a general decoupling of economical growth from resource use (UNEP News center, 2011).

Resource use is increasing despite a global society that is using more and more immaterial resources, in the forms of a growing service sector (Svenskt näringsliv, 2009) and digitalised information and communication. This brings great possibilities in terms of reaching target groups and being swift and temporary. One of many reactions to the wasteful use of resources is collaborative consumption, a concept that includes the sharing and re-use of things, information and skills. There are numerous examples of activities based on sharing like i.e. airbnb for sharing spare bedrooms and creative commons for sharing designs.

This thesis is based in central Gothenburg as the demand for premises is high here (personal communication with Daniel Jighede, Vasakronan 24 March 2015). Despite the high demand: there are still the normal vacancies on the rental market; it is common that businesses only use about 40 % of their space at once (Niras, 2015); and the majority of business premises are empty during evenings and weekends.

# Main result

The main result of the project is the design of a strategy for more efficient use of business premises in a Swedish context. The strategy consists of four components that have been central in the process of the project and represent different stages. The different strategic components are about defining the potential, seeing the benefits, evaluating the situation as well as handling issues and easing the process. The four of them are presented below.

## GAPS - THE FIRST PART OF THE STRATEGY

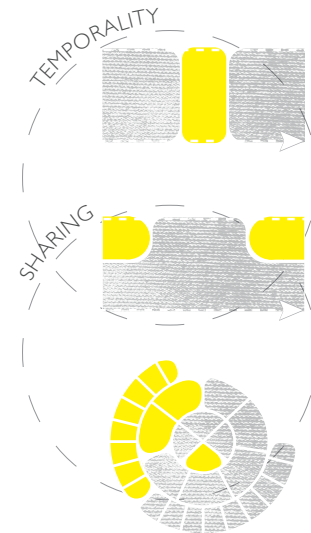
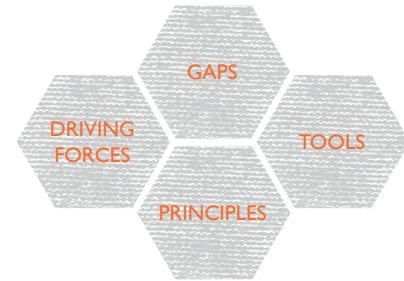
Represents the existing potential, or the "gaps in usage" in time and space.

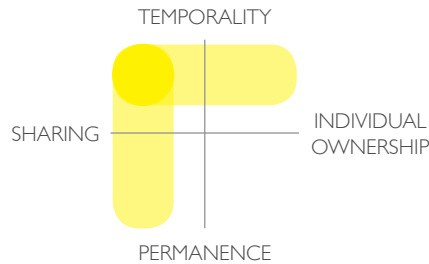
From mapping the local context three general types of gaps were defined, representing potential in different ways. The gap-situation is created when an actor, *gap-maker*, behaves in a way that leaves space under-used. Here there is potential, marked with yellow, for a *gap-filler* to access and use that space.

*Waiting for.* This gap is the normal vacancies on the rental market. Pop-up stores and restaurants often use this kind of gap for temporary appearances.

*Parallel to.* This gap is when the ordinary tenant has a dynamic character, peak seasons, or many employees like consultants working from clients.

*Other times than.* This is when the regular tenant is not active, the dips in the rhythm of activity. Like schools that are closed during summers, weekends and evenings.





## CENTRAL CONCEPTS

The concepts of temporality and sharing emerged parallel to the gaps and have played an important part in the forming of the project. Permanence and individual ownership is often what locks down gaps. To "own" a space permanently, is to occupy it regardless of how it is used. Temporality and sharing forms the opposites of this and these approaches open up the potential.

But there are of course issues that need to be handled that relates to the main concepts, such as risks of insecurity and raising false expectations when having a temporary character. Sharing mean a shift in focus from exclusivity to usefulness where the value is not in the identity an object gives the owner but rather in how durable and useful it is. This means that the identity factor has to be handled, as well as responsibility, expectations and conflicts.

## EXAMPLES

There are a number of interesting examples and phenomenas that are in different ways connected to temporality and sharing. In this project eight types of businesses and organizations are presented. From Gärda Meetingpoint, the office hotel that has stepped up and now provides work places to rent by the hour for members, to the intermediaries Unterdessen in Switzerland and Camelot in the UK subletting temporary vacancies to artists, small businesses and private persons. These examples give, apart from inspiration, also relevant driving forces and solutions for problems that arise around temporality and sharing.

## DRIVING FORCES - THE SECOND PART OF THE STRATEGY

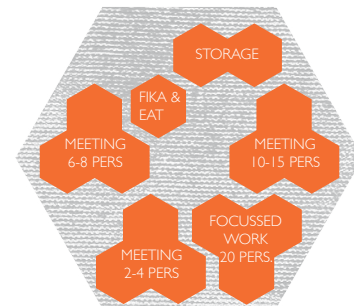
The driving forces help investigate what an activity or actor could gain from filling a gap or enabling for someone else to use a gap. By doing this one can also build an understanding of who benefits from acting as a 'gap filler', or 'gap maker'.

One example of this is Daniel who is the head chef in the restaurant Frölundaborg. He allows the business Gothenburg food trucks and a smaller actor making korean kimchi to rent a part of his kitchen. By doing this Daniel gets a greater network, that can for example help out during periods of higher work loads. Fifty percent of his rent is paid by subletting the kitchen to others and the different businesses exchange tips and tricks on new products and techniques (personal communication, 28 april, 2015).

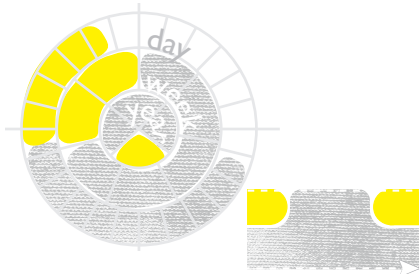
## TOOLS - THE THIRD PART OF THE STRATEGY

In this project the focus have been on activities in a space rather than the built space itself, since it is the activity that defines the program that in turn shapes the building. The tools consist of three different approaches to understand the relation between the activities using space and the space they use.

The first tool is about understanding what actions that are part of a business' or organization's work and that the premises need to support. Defining the actions could enable for gap-fillers that are different from the gap-maker to use the premises. By breaking down the business or organization in the actions they conduct it becomes clear where the overlaps are.

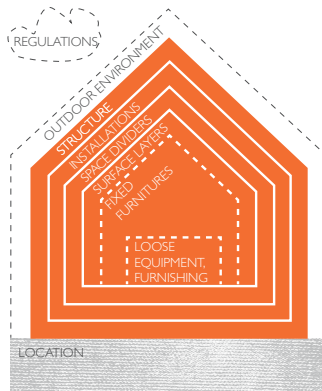


*The activity tool.  
This tool has a similar approach to the one used  
when designing spaces for activity-based work.*



*The time tool.*

*The circular diagram is showing the usage over the year, week and 24 hours, and the linear one is showing the amount of used space in relation to time. It can be assigned different scales depending on what should be represented.*



*The house tool.*

*Is based on Stuart Brants image Sharing layers of change from the book How Buildings Learn (1995)*

The second tool is about time. It consists of two complementing diagrams that in a simplified way can show the times when there is potential to use a space more (marked with yellow). It can be used to evaluate both gap-makers and gap-fillers as well as a situation including several actors.

The house make up the third tool. It can be used for describing the conditions in premises shaped by a gap-making activity to support the actions that they do. Or to define the requirements that the gap-filling activity have. The layers of the house can be seen as a checklist of aspects that needs to be considered for filling gaps.

#### PRINCIPLES - THE FOURTH PART OF THE STRATEGY

The principles derive from the concepts temporality and sharing and the different issues that needs to be handled in relation to them. Issues that can form obstacles like insecurity, expectations, identity or confidentiality. Principles can also increase the possibilities for further positive outcomes like social exchange leading to knowledge development or synergies.

Since the process' needed to fill the gaps is often based on sharing of resources there is a need for trust, but since the situations are often also related to temporality there is not much time to build this trust. A solution that is used by for example Airbnb is to use social media, such as facebook to build trust, or have the opportunity to rate the user of a network, as is done by for example the peer to peer trade site Tradera, to create social references.

## Illustration

What could this look like?

*"-Since we don't have our own meeting space we needed somewhere to hold our annual meetings. Now we organize sporting events for the staff of this office and in exchange we can use the conference facilities for those meetings, and also use desk space and printer some evenings for book-keeping."*

*- Arhan, treasurer FC Sweat and Tears using an office "other times than.."*

*"-It is inspirational to have people here doing other things than us. We had a PhD-student here writing about farming, and a web designer, she took a look at our web page and gave us some very useful tips. We haven't had the possibility to take in interns full time so it's great to be able to post our temporary empty desk spaces and see both students and freelancers here with us, this extended network also benefits us in the long run, and we get new interesting input in our lunch discussions."*

*- Gun, CEO KAAB, taking in activities "parallel to.."*

*"-We are four people working with a project since a few months back. Most of us have small studios but for this we needed to work together and have space to test things out. We haven't pitched the idea yet so we don't have a real budget yet. The possibility to use this space before the next tenant moves in is really perfect."*

*- Kim, Artist, using a space "waiting for.."*



## Discussion and conclusion

A strategy built on temporality and sharing, concepts that come with many critical aspects, could have negative consequences. A strive for efficiency risk leading to compromised well-being and security and could affect some groups of people more than others. Therefore strategies based upon temporality must always work as a complement to strategies based on permanence.

When temporality and sharing are well managed there can be many positive outcomes. Saving resources was the initial purpose of the project, but it seems not to be the most prominent outcome. To decrease the demand for new buildings, the currently high pressure on the rental market should decrease. Whilst judging from this project it seems that the *gap fillers* are rather activities that today don't have the possibility to rent premises.

Apart from saving resources there are some maybe even more interesting outcomes from using the strategy. By sharing premises one increase the possibility to create connections and share knowledge among actors in different professions and sectors, which could lead to synergy effects that benefit the society as a whole, as well as individual businesses. By using buildings more hours of the day, more days of the week, different parts of the city are activated more, leading to an increase in passive surveillance and safer streets. By using gaps you create a more varied rental market with central premises to a lower rent, for shorter periods which can benefit activities that today doesn't have access to premises, thus increasing diversity, enabling a stronger civil society and lowering the threshold to start up businesses for actors, like women, who are less prone to take financial risks.



# Bilagor

- 1 - Referenslista för den grafiska sammanställningen av *kunskapsläget*
- 2 - Avgränsning av verksamheter





# Bilaga 1: Referenslista för den grafiska sammanställningen av kunskapsläget

Nedan följer en lista på personer och verk som på olika sätt tagerar arbetet:

SAMUTNYTTJANDE

VASILEIOS KOSTAKIS & MICHEL BAUWENS

Network society and future scenarios for a collaborative economy (2014) Basingstoke : Palgrave Pivot

RACHEL BOTSMAN & ROO ROGERS

What's mine is yours : how collaborative consumption is changing the way we live (2011) London : Collins

LISA GANSKY

The mesh - why the future of business is sharing (2010) New York : Portfolio Penguin

ELLINOR OSTROM

Governing the commons : the evolution of institutions for collective action (1990) Cambridge : Cambridge Univ. Press

FASTIGHETSBRANSCHEN

FM KONSULTERNA

*FM Fakta kontor - Tjänster och nyckeltal för facility management* (2009) Göteborg :

FM Konsulterna

## ARKITEKTUR, TID OCH TILLFÄLLIGHET

CHRISTINA BODIN DANIELSSON

The office, an explorative study - Architectural Design's Impact on Health, Job Satisfaction & Well-being (2010) (Doktorsavhandling, KTH, Institutionen för arkitektur).

Vad är ett bra kontor- olika perspektiv på sveriges vanligaste arbetsplats (2014) Malmö: Exakta

DANA CUFF

The provisional city - Los Angeles stories of architecture and urbanism (2000) Cambridge, MA: MIT Press,

BERNARD TSCHUMI

Architecture and Disjunction (1996) Cambridge: MIT Press

JENNY ACKEMAR & SAARA FRANZELIUS

Adaptabilities - Space, time and architecture (2014) (Examensarbete, Chalmers tekniska högskola, Institutionen för arkitektur)

HENRI LEFVEBVRE

Rhythmanalysis - Space, Time and Everyday Life (1992) New York: Continuum

KILLING ARCHITECTS

Urban Tactics – temp use + long term planning (2012) Tillgänglig på: [www.killingarchitects.com](http://www.killingarchitects.com)

The Business of temporary use (2014) Tillgänglig på: [www.killingarchitects.com](http://www.killingarchitects.com)

KARL TYRVAINEN

Stockholm Temporary : Relevancy & Potentials for Implementing  
Temporary Architecture in Stockholm (2015) (Examensarbete,  
SLU, Institutionen för stad och land)

PETER BISHOP & LESLEY WILLIAMS

The temporary city (2012) London: Routledge

HANNES KANTELIUS

Inhyrningens logik – konsekvenser för individ och organisa-  
tion (2012) (skrifter från institutionen för arbetsvetenskap nr 12)  
Göteborg: Kompendiet

RONALD RIETVELD & ERIK RIETVELD\*

Vacancy studies - experiments and strategic interventions in archi-  
tecture (2014) Rotterdam : NAI



## Bilaga 2: Avgränsning av verksamheter

Strategin i det här projektet är generell och kan appliceras på alla typer av verksamheter och lokaler. Men redan tidigt i projektet fanns dock en aning om att vissa situationer (skapade av verksamheter som tillhör vissa branscher och nyttjar vissa typer av lokaler) lämpar sig bättre än andra när det kommer till att effektivisera lokalanvändandet genom just tillfällighet och samutnyttjande. De lågt hängande frukterna. För att identifiera och synliggöra situationer med extra stor potential samt situationer som är svårare och kräver mer arbete och förståelse skapades en matris med olika typer av verksamheter och lokaler. Utgångspunkten var författarnas allmänkunskap och tidigare erfarenhet av olika verksamheter och målet var att göra en grov sortering genom att titta på ett antal kritiska faktorer. Det här projektet utgår främst från de lågt hängande frukterna och valet av situationer som beskrivs i kapitlet *Illustration* är huvudsakligen baserat på denna matris.

Matrisen avgränsar lokaler och branscher enligt fyra faktorer; om de nyttjar en lokal, passiv användning, komplexitet och förekomst. Branschindelningen i matrisen är baserad på kategoriseringen av verksamheter enligt svensk näringsindelning, SNI (SCB). Till denna lista läggs två kategorier inom civilsamhället.

En verksamhetstyp definierad enligt SNI kan innehålla många olika

typer av aktiviteter (administration, produktion, lager etc). Matrisen bygger på att verksamheterna grovt delats upp i de olika delaktiviteter som har olika lokalbehov. Där kryssen i matrisen markerar lokaltyper som respektive branch nyttjar, baserat på vilka underkategorier som respektive branch innefattar. Kryss som inte berörs av nedanstående faktorer har stor potential, dessa situationer gulmarkeras i matrisen.

**NYTTJAR DE EN LOKAL?** Här utesluts de delar av en verksamhet som enbart nyttjar utomhusmiljö.

**PASSIV ANVÄNDNING** Vissa lokaler har som främsta funktion att förvara och/eller förevisa produkter eller varor. Så även om det finns tider då verksamheten inte är ”öppen” kan lokalen sägas vara maximalt men passivt använd och kan då inte användas av andra verksamheter.

**KOMPLEXITET** Verksamheter med höga krav på sekretess, säkerhet eller hygien, dito med väldigt specifika och statiska lokalkrav samt sådana som omgärdas av starka kulturella och emotionella strukturer kan kallas komplexa verksamheter och kräver mer tid att analysera.

**FÖREKOMST** Här utesluts de branscher som sysselsätter färre än 5000 personer i de tre centrala stadsdelarna av Göteborg (SCB västdata-basen, 2012).

KÄLLOR PÅ DETTA UPPSLAG:

SCB (i.d) *Sökning efter SNI-kod*. Hämtad från: [www.scb.se/sni](http://www.scb.se/sni). [2105-08-10]

SCB västdata-basen (2012) *Förvärsarbetande dagbefolkning 16- år efter näringsgren (arbetsplats i respektive stadsdelsnämnd) 2012*. Hämtad från: <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf>

BRANSCH enl. SNI ▼	TYP AV LOKAL ▶										
	NATUR (hav, skog, fält)	KONTOR	LAGER (extern lokal)	VERKSTAD (ej störande, småskalig reparation el. produktion)	INDUSTRI (storskalig, störande)	STADSMARK	BUTIKSLOKAL	HOTELL	RESTAURANG / BAR	SÄKERHET, SKYDD RISK (valv, övningsområde, färgelse)	
JORDBRUK/ FISKE	X	X	X		X	X					
TILLVERKNING		X	X	X	X						
UTVINNING	X	X	X							X	
ENERGI		X			X						
MILJÖ		X			X						
BYGGNADSVERSAMHET		X			X	X					
HANDEL		X	X			X	X				
TRANSPORT / MAGASINERING	X	X	X			X	X				
HOTELL / RESTAURANG		X						X	X		
INFO / KOMMUNIKATION		X		X							
FINANS / FÖRSÄKRINGSVERKSAMHET		X					X			X	
FASTIGHETSVERKSAMHET		X					X				





BRANCH ENL. SNI ▼	nyttjar ej lokal		passiv användning		komplexitet		förekomst		potential		TYP AV LOKAL ▶
	NATUR (hav, skog, fält)	KONTOR	LAGER (extern lokal)	VERKSTAD (ej störande, småskalig reparation el. produktion)	INDUSTRI (storskalig, störande)	STADSMARK	BUTIKSLOKAL	HOTELL	RESTAURANG / BAR	SÄKERHET, SKYDD RISK (valv, övningsområde, färgelse)	
FÖRETAGSTJÄNSTER (juridik, vetenskap, teknik, ekonomi)		✗		✗	✗						
UTHYRNING, FASTIGHETSSERVICE, RESE-TJÄNST, STÄDTJÄNST		✗				✗	✗				
OFFENTLIG FÖRVALTNING, FÖRSVAR		✗	✗	✗		✗				✗	
UTBILDNING		✗		✗					✗		
VÅRD, OMSORG, SOCIALTJÄNSTER		✗		✗				✗	✗	✗	
KULTUR, NÖJE, FRITID	✗	✗	✗	✗		✗	✗		✗		
ANNAN SERVICEVERKSAMHET		✗	✗	✗			✗	✗	✗		
FÖRVÄRVSARBETE I HUSHÅLL			✗								
VERKSAMHET VID INTERNATIONELLA ORGANISATIONER		✗								✗	
INTRESSEFÖRENINGAR (sport, kultur, politik religion osv.)		✗		✗		✗	✗		✗		
PRIVATPERSONER (individuellt hobbyutövande av kultur och idrott osv.)				✗		✗					



