

FRAMTIDENS KONTOR -
I MELLANSTORA SVENSKA STÄDER

SWECO 
Diös



BAKGRUND

Den här rapporten har utformats i ett samarbete mellan Sweco Architects och Diös. Arbetet har genomförts i digitala workshops med bestämda mål och teman. Vår samlade grupp av experter har delat erfarenheter och kunskap, med stöd av fakta från forskning, och av dialog med kommuner och näringsliv, har vi format en gemensam bild av - Framtidens Kontor i mellanstora svenska städer.

Syftet med rapporten är att identifiera utvecklingsfaktorer som kommer att påverka hur vi utformar kontor i framtiden men inte minst effekten av dessa. Förändrade normer och värderingar har tillsammans med ett utbredd distansarbete under pandemin påverkat möjligheterna för kontoren utanför våra storstäder. Vi vill öka förståelsen för hur det framtida behovet av de kontoren ser ut.

Förändrade förutsättningar med distansarbete och digitalisering, ger en ökad attraktivitet för städer som erbjuder en förhöjd livskvalitet utifrån bättre bostadskostnader, kortare pendlingstider, närhet till natur men som också kan erbjuda en bibehållen service. Idag ser vi att det är kvalitéer som attraherar högutbildad kompetens och därav även företagsetableringar.

PROCESSEN OCH UPPGIFTEN

Arbetet har genomförts i fyra workshops genom en digital designdialogprocess. Varje workshop har haft ett förutbestämt tema och mål. Designdialogen är en designdriven dialogmetodik som har sitt ursprung från Chalmers, men har därefter utvecklats, beprövats och dokumenterats i över 100 designdialoger* på Sweco Architects.

Workshop 1 syftade till att kartlägga den möjlighet till utveckling som kontorsfastigheter i mellanstora svenska städer står inför utifrån ett framåtblickande 10 års-perspektiv. Under temat Nya möjligheter, lyftes påverkansfaktorer från teknikutveckling, globalisering, digitalisering och automatisering, med påföljd av nya sorters självstyrande medarbetare och ett gränslöst arbetsliv.

Workshop 2 utgick från Människan och kontexten; Vad är exemplet Östersunds förutsättningar och vad kan de erbjuda verksamheter och dess arbetsplatser? Vad är unikt och vad attraherar med staden? Vad betyder närheten till naturupplevelser och möjligheter till samband med universitet och näringsliv? Utifrån fyra olika arketyper och deras intressen, undersökte vi behov och funktioner för framtidens kontor.

Workshop 3 handlade om Platsen. Vad krävs av den och hur påverkar en plats den mellanstora staden? Vad skiljer den åt för kontoret i den mellanstora svenska staden, från platsen i storstaden? Men inte minst, finns det variationer mellan fördelar eller risker?

Workshop 4, fokuserade på framtida utvecklingsmöjligheter för en fiktiv kontorsbyggnad. Fastigheten provtrycktes med de funktioner och behov utifrån resultaten från workshop 1–3.

*Designdrivna dialoger - för arkitektur och samhällsbyggnad, Fröst. P. et al. 2017.

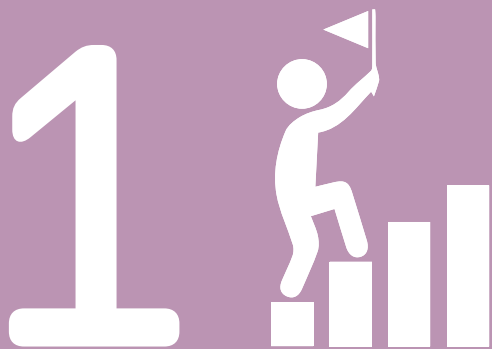
DELTAGARE

Diös:

Johan Fryksborn, Affärschef Östersund-Åre
Bengt Eveby, Affärsutvecklingschef Östersund HK
Kristina Grahm Persson, Chef Hållbara affärer
Jonas Silfver Wikstrand, Digitaliseringschef
Martin Boman, Affärsutvecklare
Henrik Sjöstrand, Uthyrare
Andreas Eriksson, Affärsutvecklare

Sweco:

Peter Järvholm, Arkitekt
Johannes Tüll, Arkitekt
Karin Edenius, Projektledare PMP/ Förändringsledare Prosci
Emma Korsar, Designstrateg,
Madeleine Stjärne, Arkitekt /Lokalförändringsstrateg
Markus Rydén, Arkitekt.



» 1. NYA MÖJLIGHETER

Hur kommer omvärldsfaktorer som teknikutveckling, digitalisering, automatisering, globalisering, hållbarhet och andra samhällsförändringar påverka framtidens kontor?



2. MÄNNISKAN & KONTEXTEN «

Vilka människor och branscher behöver kontoret i framtiden? Vilka unika fördelar har platsen för människan?



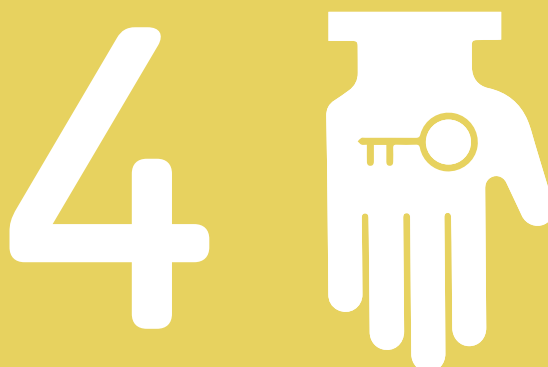
» 3. PLATSEN

Vad krävs av platsen och hur påverkar platsen den mellanstora staden? Vad skiljer kontoret i den mellanstora svenska staden från kontoret i storstaden? Fördelar eller risker i de mellanstora städerna?



4. FRAMTIDA UTVECKLING «

Hur kan en kontorsbyggnad utformas utifrån platsens förutsättningar och målgruppens behov?



DISTANSARBETET OCH FORTSÄTTNINGEN

”Vad som varit särskilt intressant att se under arbetets gång är att vissa förändringar skyndas på dramatiskt av virusets framfart.

Pandemin verkar fungera som ett slags tidsmaskin. Plötsligt är det i vissa avseenden år 2030 eller 2035. När det gäller användning av olika videokonferensplattformar sköts vi rakt in i framtiden.”

Så beskriver Kjell A Nordström och Per Schlingmann utvecklingen under distansarbetet i Corona Express – en liten bok om världen efter pandemin, 2021.

Men den förändring som vi upplever nu, handlar den verkligen om nya innovationer och beteenden? Redan två år innan pandemins utbrott i Sverige, 2018, beskriver Gunnar Aronsson i Arbetsmiljöverkets antologi; ”Gränslöst arbete – en forskarantologi om arbetsmiljöutmaningar i anknytning till ett gränslöst arbetsliv”: Gränslöst arbete är en metafor som betecknar att verksamheter och arbetsuppgifter frigjorts ur rumsliga, tidsmässiga och organisatoriska begränsningar och sammanhang.

Post- och Telestyrelsens rapport Digital omställning till följd av covid-19, publicerad januari 2021, stärker ovanstående bild och beskriver utvecklingen så här; ”... vi kan inte se något stort tekniksprång eller att radikala innovationer har skapats. Däremot har det gjorts ett betydelsefullt kompetenslyft för användarna i nyttjande av befintliga lösningar. Den totala internetanvändningen i Europa har tagit flera års ”kliv” jämfört med tidigare tillväxttakt. 152 Leverantörer av de befintliga lösningarna har också höjt sin kompetens och därmed kunnat utveckla sina produkter i ett förhöjt tempo.”

Man konstaterar även att; ”Distansarbete har sedan tidigare haft stor potential i Sverige tack vare det stora antal arbetstagare med arbetsuppgifter som inte är platsbundna och som går att utföra digitalt. En studie från USA har visat att cirka 40 % av svensk arbetskraft kan utföra arbetsuppgifter från hemmet, vilket är bland de högsta i världen.”

Om vi fortfarande känner oss osäkra på utvecklingen av våra kontor så kan vi blicka ytterligare bakåt till 1998, då Martin Eiserman skriver i boken Framtidens kontor – kontorens framtid, hur den historiska pendeln för kontorens utformning svänger och landar i; ”Nästa gång pendeln svänger kommer det säkerligen handla om individualitet men framför allt om det personliga mötet”.

Vi kan i viss mån förutse hur förväntningar, behov och önskemål av framtidens arbetsmiljö ser ut, men frågan blir ännu mer intressant om de mönster vi tidigare sett av urbanisering och inflyttning av högutbildad arbetskraft till storstadsregionerna nu förändras. Möjligheterna att bo och arbeta på andra orter har frigjorts ur tid och rum. Vilket också gör, då medarbetarna inte längre befinner sig på traditionell arbetstid tillsammans på kontoret, att nya krav ställs på organisation och ledarskap för företagen.



1.

NYA MÖJLIGHETER

Utveckling av teknik, ekonomi och förändringar av samhällets värderingar och normer har alltid avspeglat sig på våra arbetsplatser. Utifrån olika identifierade påverkansfaktorer har vi diskuterat hur de kommer att forma kontoren i våra mellanstora svenska städer.

» VÅRA DIGITALA ARBETSSÄTT GÖR OSS MER GLOBALA

Globaliseringen ger en global marknad men också en global konkurrens. Tillsammans med utvecklingen av våra digitala arbetssätt så anpassar vi oss inte bara till var vi arbetar utan också när, då tiden vi arbetar ibland kan bli global och inte bara lokal.

Våra digitala arbetssätt tar bort avstånd, ger möjligheter till nya uppdrag och kollegor, men kan även ibland ta bort eller ge oss en annan arbetstid än tidigare traditionell kontorstid. Var vill vi jobba då?

Globaliseringens påverkan på arbetslivet, där vi kan jobba i geografiskt utspridda team, ställer krav på ett förändrat ledarskap. Frågan är vad som kommer att vara en hållbar lösning ur flera perspektiv. Hur bygger man upp en arbetskultur, tillgodoser gruppen, individen, stödet, hälsa och effektivitet?

Frågan är vad som händer med kontoret om nya faktorer påverka hur och var vi arbetar? Vad är arbetsgivarens behov, vad vill den ta för riktning.

Varför behöver vi träffa kollegor och samarbeta i framtiden? Det framtida fysiska kontoret måste vara flexibelt, attraktivt, och erbjuda miljöer som stödjer både internt och externt relationsbyggande, och utgöra en mötesplats för samarbete mellan både medarbetare och de vi arbetar med utanför det egna företaget. Social hållbarhet blir en viktig fråga att hantera.

Kontoret står för företagets varumärke och är en konkurrensfaktor vid rekrytering. En ny faktor är att kontoret ska ha en beredskapsplan och miljö som går att göra pandemisäker.

» FÖRÄNDRADE PREFERENSER OM VAR VI VILL OCH KAN BO

Vi ser redan ett uppsving av en större spridning av kompetens i Sverige, där det sker en utflyttning från storstäderna. Stockholms län är ett exempel där utflyttningen inom Sverige har överskridit inflyttningen i staden sedan 2018, och trenden håller i sig. Det är framförallt barnfamiljer som väljer att flytta ut till kranskommuner men även flyttar närmare familj och anhöriga i de städer de växt upp i. Statistik från SCB visar att utvecklingen håller i sig.

Trender i näringslivet Östersund:

- Det sker en förflyttning för företagsverksamheter till ökad efterfrågan på mindre och mer öppna kontor.
- I Östersund finns företag som söker öppna aktivitetsbaserade lokaler; 1000-1500 kvm.
- De mest expansiva företagen vill minska på ytan och övergå till aktivitetsbaserade kontor.
- Östersund domineras av IT-företag, det växer mest.
- Hemvändare är väldigt viktiga, människor som flyttat till Stockholm, söker bättre livskvalitet och kan ta med delar av eller hela företag och flytta hem.
- Näringslivet efterfrågar en dialog med fastighetsutvecklare så snart som möjligt.
- En central placering i staden och möjliga synergieffekter från en sådan, är attraktivt för flera företag.



VILKA FRAMTIDA MÖJLIGHETER KAN TEKNIK, UTVECKLING, DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING INNEBÄRA?

» AUTOMATISERING

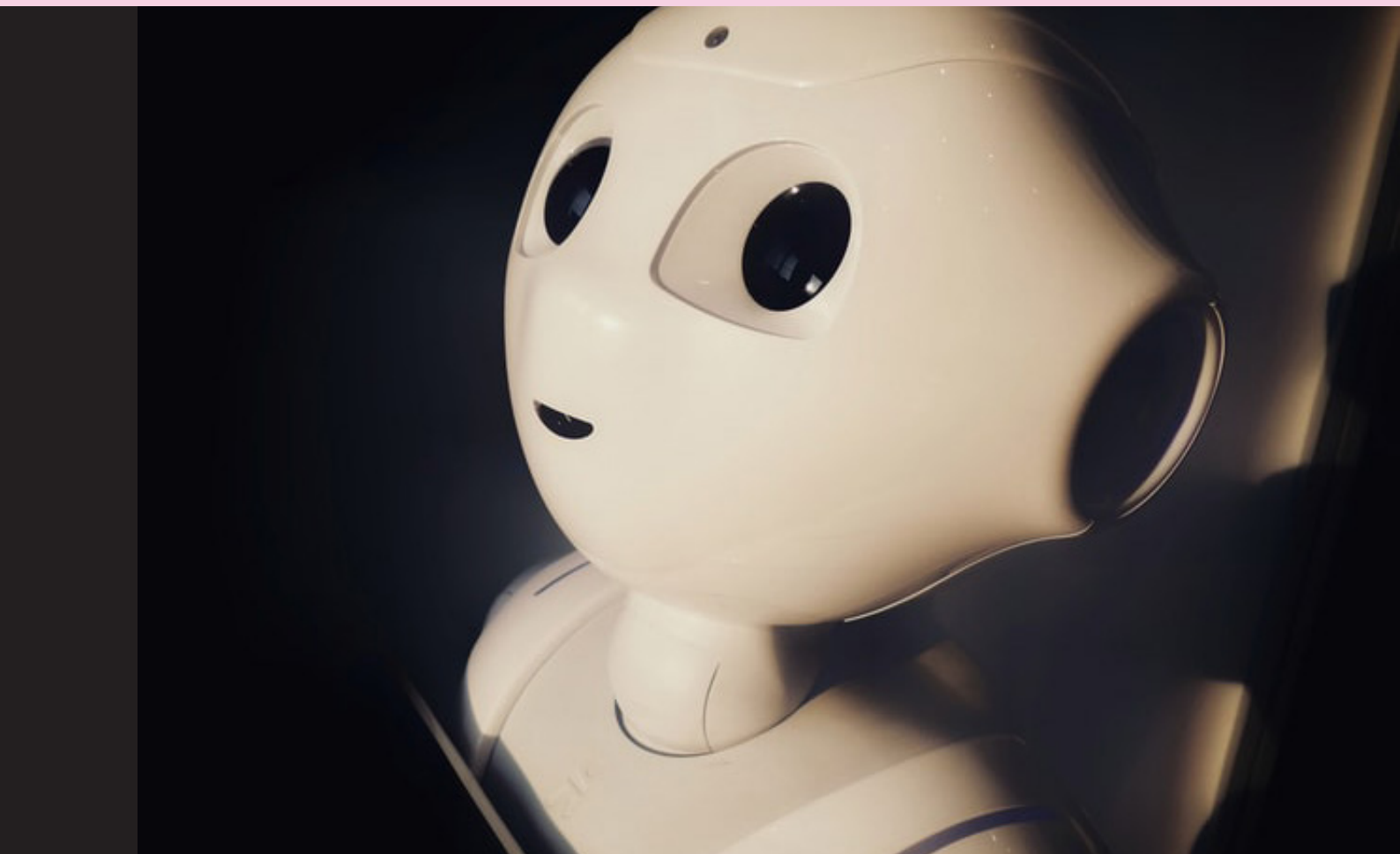
"Everything that can be automated will be automated".
Shoshana Zuboff, prof. Harvard Business School.

Det som kan digitaliseras och automatiseras kommer att digitaliseras och automatiseras. Många av våra administrativa arbetsuppgifter behövs utföras av anledningar för kvalitetscertifieringar, spårbarhet, juridiska krav och olika parter säkerhet. Samtidigt tar de upp stor del av vår arbetstid och innebär en tung insats av till exempel dokumentation, mätpunkter och uppföljning.

De röster som efterfrågar automatisering som en möjliggörare för att frigöra arbetstid för andra arbetsuppgifter har hörts en längre tid. Frågan är inte om det kommer att förverkligas, utan hur snabbt det kommer gå. Vissa tjänster har redan tagits över av en artificiell intelligens, en AI. Exempel på det hittar vi bland Försäkringskassan tjänster, i olika lönesystem, men även inom rekrytering.

Jämfört med andra länder ligger Sveriges förväntade automatisering någonstans i mitten. Detta kan bland annat förklaras av att en relativt stor del av den svenska arbetskraften jobbar inom de tre branscherna med lägst automatiseringspotential, vård, omsorg och sociala tjänster, utbildning samt verksamheter inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik. Samtidigt som andra länder, såsom USA och Tyskland, har lägre andel sysselsatta i dessa branscher.

Källa; <https://arbetsformedlingen.se/statistik/analyser-och-prognoser/analys-och-utvardering/automatiseringen-pa-den-svenska-arbetsmarknaden>





» INTERNET OF THINGS

Betydelsen av att kunna kommunicera med och inte bara på kontoret kommer att bli ännu viktigare. Det första exemplet som lyfts i dialogsammanhang när det gäller framtidens arbetsplats är att kunna försäkra sig om en arbetsplats, men också att det är rätt plats. Vi vill kunna boka arbetsplats utifrån platsens specifika funktioner som teknik och sammanhang när vi bokar arbetsplatser för oss, våra kollegor, team och projekt.

Idag är trenden stark och övertygande för att IoT behövs för att optimera arbetsplatsen. En teknikhöjande arbetsplats kommer bli mer nödvändig men även ekonomisk försvarbar, då den är viktig. Man kommer till arbetsplatsen på grund av den.

Sakernas internet eller Internet of Things – IoT är ett samlingsbegrepp för saker som har en inbyggd elektronik och uppkoppling. IoT är helt enkelt saker som kan prata med varandra och dela med sig av viktig information till oss människor. Att installera IoT på ett kontor är ett sätt att möta den flexibilitet som efterfrågas ur många perspektiv på våra arbetsplatser numera.

Ett perspektiv är att snabbt kunna förändra sina lokaler. Schneider electrics beskriver sina tjänster så här: ”I ett traditionellt kontor finns ofta flera parallella system. Oavsett en enklare omkonfiguration eller större ombyggnation kan detta innebära dyra och tidskrävande omkonfigureringar eller till och med ominstallationer. Ett enkelt exempel är nedtagningen av en skiljevägg; dels måste belysningsstyrningen ändras, dels ventilationen och värmen. Finns dessutom intelligens mellan dessa parallella system ökar komplexiteten snabbt.

I flera europeiska länder ser vi regelbundet krav som innebär att systemet ska klara 1000 omkonfigurationer (re-zoning) per år. Systemet måste kunna säkerställa att en lekman, till exempel en vaktmästare, ska klara av att hantera förändringar av fastigheten. Om en skiljevägg tas ned ska det räcka med några klick på en dator för samtliga system att konfigureras om automatiskt.”

Ett annat perspektiv är medarbetarnas behov att få tillgång till den arbetsmiljö som efterfrågas av dem och deras team. Idag är det en självklarhet att välja konferensrum genom kontorens bokningssystem. I framtiden kommer vi även att vilja boka arbetsplatser med funktioner som attraherar oss och våra kollegor. IoT kan användas för att hitta rätt arbetsplats, men också för att anpassa arbetsplatsen med t ex individanpassad luft eller ljus, eller med bokning av material, teknik, utrustning, firmacyklar, övrig service på kontoret och klimatsmarta energilösningar.

IoT ska göra det lätt och belönande att jobba på kontoret då medarbetarna själva kan kontrollera var och vilka de ska jobba med.



2.

MÄNNISKAN OCH KONTEXTEN

Vilka människor och branscher behöver kontoret i framtiden?
Vilka fördelar har platsen för människan?

KONTEXTEN- DEN MELLANSTORA STADENS ATTRAKTIONSKRAFT

Som ett exempel för diskussionen i vårt samarbete om framtidens kontor i mellanstora svenska städer, har vi använt referensexemplet Östersund. Östersund har den mellanstora svenska stadens goda förutsättningar och egenskaper.

NÄRA NATUR OCH FRILUFTSLIV

I Östersund är naturen nära, så nära att det till och med finns ett naturreservat mitt i stan; Odensalakärret. 15-minutersstaden bjuder på korta distanser även till naturupplevelser och de är många, generösa och varierande, kärr, sjöar, skog och fjäll! Mittuniversitetet, Campus Östersund, bedriver spetsforskning inom turism- och friluftsliv, vintersport och risk- och krishantering. Vid campus Östersund finns cirka 3 000 helårsstudenter.

ÖSTERSUNDS NÄRINGSLEV

99 procent av företagen i länet är småföretag, det vill säga företag med upp till 49 anställda. Antal företag ökar stadigt. Företagen i Östersund tror på en hållbar tillväxt och är beredda att satsa för att bidra till den. Många av företagen finns idag inom IT, besöksnäringen och tjänstesektorn. I Östersund har också många myndigheter verksamhet och det finns goda möjligheter till kvalificerade arbeten inom såväl den offentliga sektorn som det privata näringslivet.

DEMOGRAFISK BILD

Befolkningen i Östersunds kommun var 63 985 personer den 31 december 2020. Det innebar en ökning med 206 personer under 2020. Flyttnettot var +224 personer och födelsenettot var -21 personer. Det föddes 629 barn under 2020 vilket var 69 barn färre än under 2019. Antalet avlidna under året var 650 personer. Jämtlands län har under 2020 ökat befolkningen med 345 personer. Det var kommunerna Berg, Krokom, Åre och Östersund som hade en befolkningsökning. Kommunerna Bräcke, Härjedalen, Ragunda och Strömsund däremot hade en befolkningsminskning under 2020. Källa: SCB

Såväl staden som kvarterets förutsättningar måste möta den efterfrågan av behov och funktioner som framtidens verksamheter och medarbetare har.

Att planera en fastighet i en mellanstor stad har på många sätt en annan påverkan på staden i helhet. Det här ger fördelar men måste också hanteras men ännu större planering av omkringliggande verksamheter och möjligheter och samexistera tillsammans med andra fastighetsägare och det offentliga.

CENTRALA ÖSTERSUND

Som exempel har en fiktiv kontorsbyggnad i ett centralt läge använts.

- Centrum i Östersund ligger mellan Storsjön och det högre belägna Campusområdet i öster.
- Platsen för den fiktiva byggnaden utformas så den underlättar att ta sig från universitetet till staden för att nyttja flödet ur trygghets- och handelsaspekter och ge förutsättningar för caféer och restauranger.
- Campus Östersund utvecklingsplan 2026, med kommun och näringsliv, kan medge avknoppningar; placeringar av hubbar eller innovationscentrum.
- Tryggt, estetiskt och grön gata. Byggnaden kommunicerar med gatan genom att ha en öppen fasad i markplan.
- Platsen möjliggör sociala sammanhang på lunchen eller efter arbetstid, att äta tillsammans eller dela upplevelser.

ARKETYPERNA

Fyra arketyper har tagits fram efter samtal med etableringsansvarig inom näringsliv på Östersunds kommunen och den efterfrågan och de förutsättningar som de ser kommer. Arketyper har olika förutsättningar gällande bransch, ålder och anställningsform. Exemplet omfattar en variation från start-up verksamhet och snabbt växande företag till anställda på ett globalt konsultbolag med ett hundratal medarbetare.

MÄNNISKORS FÖRVÄNTADE BEHOV PÅ ARBETSPLATSEN

FUNKTIONER I KONTORET DE NÄRMASTE 10 ÅREN

Funktioner vi ser att verksamheten och medarbetaren kommer att efterfråga i kontorsmiljön

- Flera typer av olika miljöer, som projektplatser och samlingspunkter för samarbete och möten.
- Bra stöd både digitalt och fysiskt
- Bokningssystem som underlättar bokning- med tydligt redovisade rumstyper och teknikalternativ.
- Rumstyperna ska hålla hög teknisk- och ergonomisk standard.
- Supergott kaffe, lite bättre än hemma.
- Akustik och ljudmiljö behöver anpassas efter funktion.
- Zonering - tydlig användning av lokalerna.
- Ljud, ljus och luft bör individanpassas
- Ändamålsanpassade kontor för verksamheten
- Förbereda smart i teknik och väggar för flexibel användning i framtiden
- Återhämtande miljöer och ytor för sociala aktiviteter.

Då fler extra servicefunktioner efterfrågas ser vi att de kan delas mellan verksamheter och då kan adderas på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt. Som till exempel;

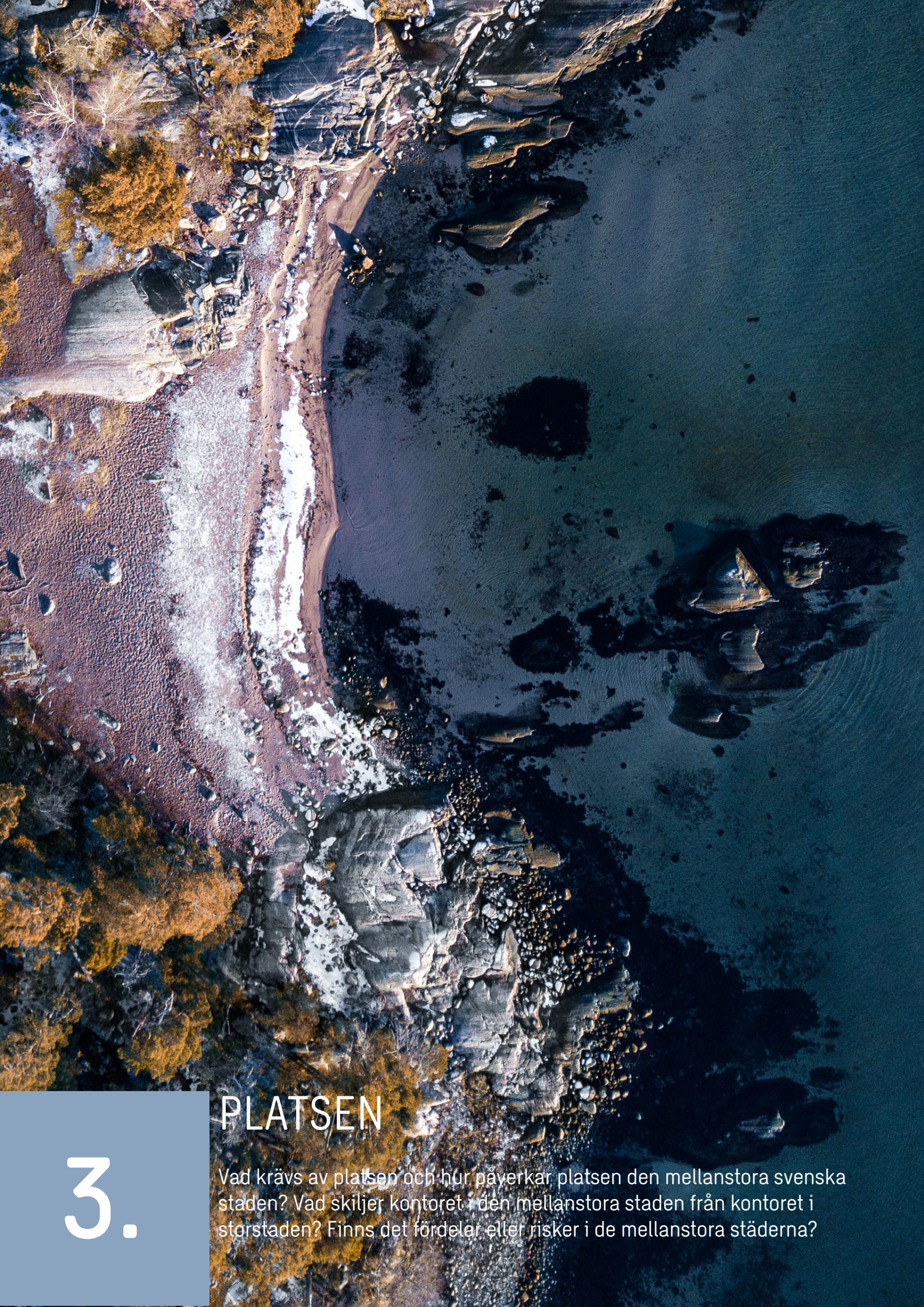
- Konferenslokaler men även elcyklar, gym, tillgång till spafunktioner, duschar som stöd för att motionera till jobbet, men också servicetjänster som städning, fikautrymme och restaurang.
- Tillföra servicefunktioner som kan stödja vardagspusslet förutom närhet i en urban service; som leveranser till kontoret, t ex matkasse, kemtvätt, privata paketleveranser och varför inte hunddagis?

En mer föränderlig framtid gör att vi också ser ett framtida behov av agila funktioner som:

- Multifunktionella rum
- Undvika att låsa huset i begränsade moduler och lösningar, bevara istället flexibilitet för annan användning av bygganden i framtiden.

Coworking lägger en bra grund för delningsekonomi i huset, ett expansionskärl, om man vill växa eller minska på verksamheten. Verksamheterna i fastigheten vinner på att stödja varandra, att jämföra med ett ekosystem. Det vill säga, olika företag som delar på konferensrum och ger underlag för en eller flera restauranger. Även rätt placering av handel gynnar tillväxt och ger arbetstillfällen, service och befolkade stadskärnor.





3.

PLATSEN

Vad krävs av platsen och hur påverkar platsen den mellanstora svenska staden? Vad skiljer kontoret i den mellanstora staden från kontoret i storstaden? Finns det fördelar eller risker i de mellanstora städerna?

PLATSEN

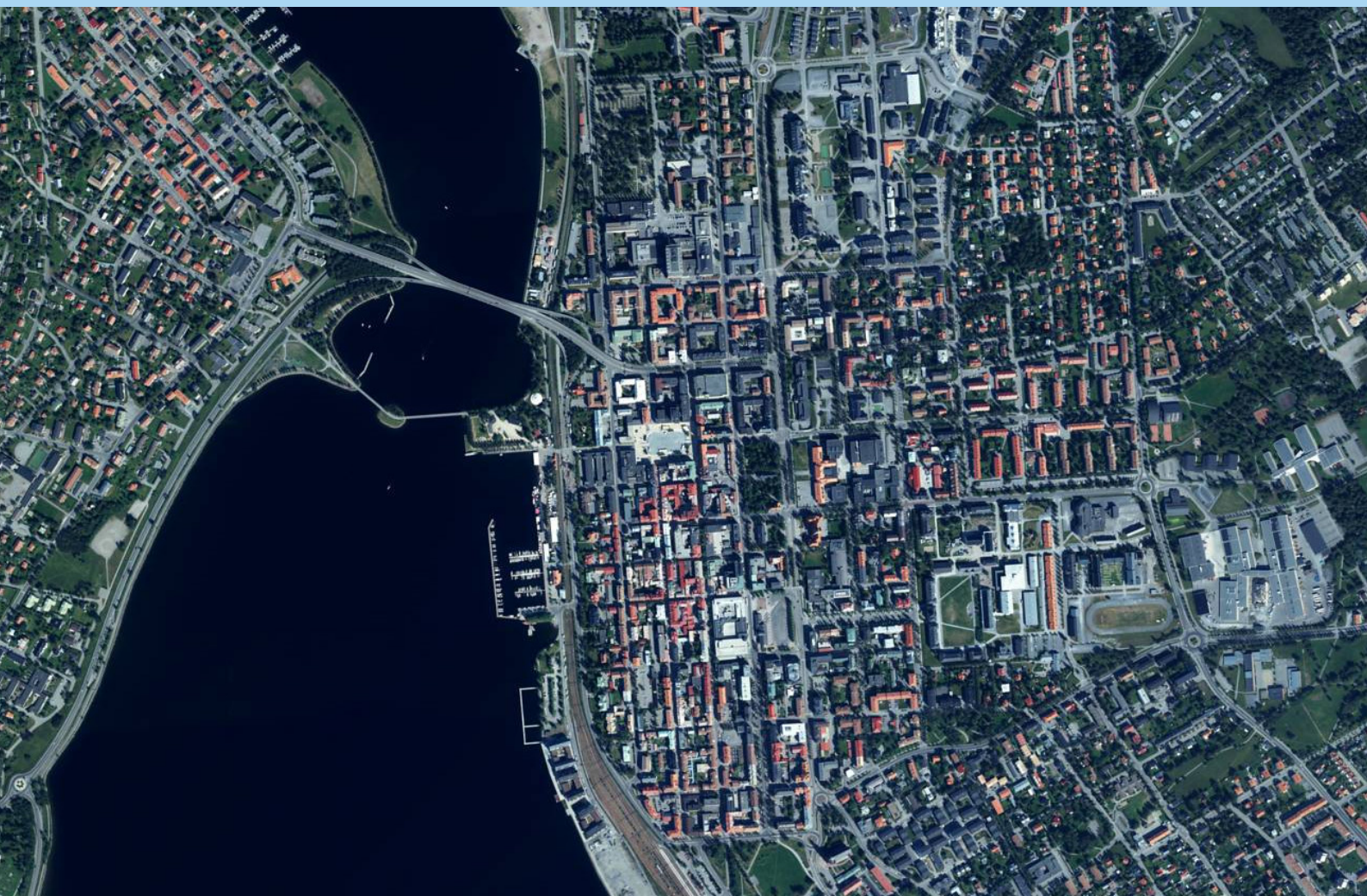
”Pandemin har uppmärksammat innehållet i 15-minutersstaden. Våra mellanstora städer omfattar hela staden, det finns en stadskärna att förhålla sig till” citat Workshop Diös

» MELLANSTORA STÄDER ERBJUDER SÅVÄL ARBETS- RUM SOM LIVSRUM

Våra digitala arbetssätt har möjliggjort distansarbete men också gett oss valfrihet att utföra kvalificerat arbete utanför storstäderna. Idag skiljer sig kontor i mellanstora städer generellt i fråga om storlek då byggnaderna ofta är mindre, men de är också ofta enbart för specialiserade delar av verksamheter. Många företag väljer att lokalisera sina huvudkontor i större städer (även om några finns i mellanstora städer). Bra exempel på huvudkontor i mellanstora städer är statliga verk och myndigheter. Fördelarna är många som till exempel att hyresnivåerna är lägre, vilket kan möjliggöra större arbetslokaler.

De mellanstora städernas skala ger också andra förutsättningar, med möjligheter som närhet mellan hem och skola, arbete och friluftsliv. Men närhet är ett ledord även för andra delar av den mellanstora staden.

En mellanstor svensk stad ger generellt kortare kontaktvägar till påverkansaktörer i staden som; kommun, näringsliv och fastighetsägare. Värdet av att samverka i den mindre staden där det bara finns ”en stadskärna”, är viktigt för alla och ger grund och vilja för ett starkt samarbete. Med en fastighetsägare som har etablerad närvaro i staden, ett lokalt nätverkande, ges förutsättningar för att kunna bygga värdeskapande och strategiska åtgärder. En fastighetsägare kan inte agera ensam, utan måste samarbeta med staden; andra fastighetsägare, näringslivet och det offentliga.



» FASTIGHETSÄGARNA BLIR SAMORDNARE

Det som är viktigt för kontorsfastigheter i storstäder är ännu viktigare i mellanstora städer. För de mellanstora städerna bör innegårdarna göras offentliga och bottenvåningar publika. Det är viktigt att skapa mixfastigheter. Dagens strukturomvandling inom handeln påverkar utvecklingen. Vilket innebär att andra urbana verksamheter kan etablera sig i bottenplanet med syfte att få en levande stadskärna.

Val av verksamhet utgår från vad staden behöver, det kan vara bankkontor, försäkringsbolag, destinationsbutiker, men även logistik och tjänster efterfrågas t ex mat, frisör, skomakare, skraddare och cykelreparatörer. Flera klassiska hantverk kommer tillbaka i stadskärnan. Handel idag måste vara på rätt plats med rätt storlek. Attraktiviteten i kvarteret förvaltas genom att hålla det levande även på kvällstid. Ibland kan lokalerna med fördel vara multifunktionella. Ett bra exempel är en charkbutik som ibland blir cocktailbar på kvällarna. Eller Diös egen fastighet Norra Station, en plats där många olika kompetenser kan samverka, mötas och arbeta under inspirerande former under en större delen av dagen. En viktig funktion är också vad som möter i huset när du kommer till jobbet på morgonen.

Service som kopplas in i den urbana kontexten som gör att vardagen blir lite enklare kan vara en cykelhub, en servicestation med en reparatör som är där någon dag i veckan. Den har tillhörande bra omklädningsrum och duschar. Kontoren ska vara magneter med stadens bästa kaffe och häng.

Den är dessutom tillgängligt i viss mån för andra än de som verkar i huset utan även för kontorsarbetare och andra runt i kvarteret. Platsen ska erbjuda alternativa restauranger och vara en trygg plats. Trygghet är också beroende av vilken verksamhet som finns och belysning, överblick och rätt folkmängd. Innehållet gör platsen i kombination med utemiljön.

”Det gäller att lyssna in verksamheterna och att kunna platsen och ha en etablerad samverkan på plats”.

Arbetslokalen är och förblir en stor del blir av verksamhetens kultur och varumärke. Den som lockar medarbetare och stödjer ett modernt arbetssätt.

Att bygga ett starkt sammanhang runt en verksamhet gör verksamheten starkare. En förvaltare som har muskler och ett stort urval av lokaler kan matcha hyresgäster som gynnar varandra. Dessa hyresgäster kan på så sätt växa tillsammans och om de dessutom är placerade på rätt plats, skapas stora mervärden runt dem. Vi människor är nämligen mer benägna att samarbeta med någon som vi exponeras för, till exempel vid kaffeautomaten varje dag än någon som vi aldrig träffat, oavsett hur attraktivt cv de har. Sociala möten bygger tillit och lägger grunden för samarbete. God tillgång till attraktiva fastigheter och etablerad kännedom i näringslivet skapar möjligheter för en förvaltare att medvetet grundlägga för goda möten och ”Happy Accidents”.



BILD: Coworking, en kommunikationsbyrå, ett café och ett galleri. Mellan dem finns samverkan på ytor och konferenser.

4.

FRAMTIDA UTVECKLING

Hur kan ett kontor utformas utifrån platsens förutsättningar och målgruppens behov?

» HÅLLBAR BYGGNAD ÖVER TID

Framtidens kontor behöver en ny sorts flexibilitet, ett agilt förhållningssätt till vad som kommer. Att fortsätta bygga fastigheter som vi traditionellt gör idag med trapphus i kärnan, tar bort flöden tvärs över byggnaden och låser planen.

Utanpåliggande trapphus kan möjliggöra en större flexibilitet för förändringar av planlösning. De kan erbjuda flera entréer då det efterfrågas, t ex vid smittspridning. Interna trappor bör hållas öppna och uppmuntra till mötesplatser i huset. Då gemensamma vattenhåll, mötesplatser, blir viktiga. Att göra fastigheter estetiskt attraktiva, attraherar hyresgäster.

Bygg fastigheter för långa tidsperspektiv genom att förutse och bereda för framtida förändringar. Delade funktioner för flera hyresgäster blir mer intressanta då man kan få mer service än som ensam beställare. Men gemensamma servicefunktioner behöver en driftorganisation för att bli ett verkligt stöd.

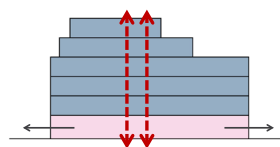
Driftorganisationen ser också till husets bästa lokaler som delas genom en coworking eller gemensamma servicefunktioner i bottenplan och en delad bar eller restaurang på övre plan. Den bästa delen av huset, övre plan, delar man dessutom med staden!



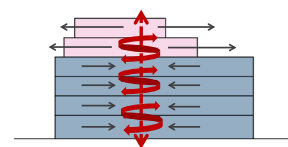
- IDENTITET OCH ANNONSERING
- DETALJUTFORMNING
- HÅLLBARA MEDVETNA MATERIALVAL
- VÅNINGSHÖJDER
- FÖNSTERINDELNING, MODULMÅTT
- FLEXIBLA SYSTEM FÖR VENT/KYLA & EL
- ENERGI EFFEKTIVITET, ÅTERVINNING
- KLASSNING PÅ MILJÖCERTIFIERING
- PANDEMI SÄKERHET
- MÖJLIGHET TILL FLEXIBLA PLANLÖSNINGAR
- MÖJLIGHETER TILL INTERN KOMMUNIKATION MELLAN VÅNINGSPÄN

För att erbjuda mötesplatser, skapa möten och happy accidents som kan leda till gemensamma affärer bör huset synliggöra hyresgäster för varandra. Genomtänkta placeringar av funktioner exponerar husets hyresgäster för varandra och dess besökande.

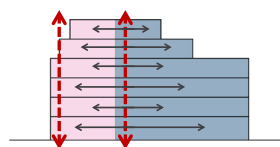
Här kan vi se olika grader av inplacering som erbjuder olika möjligheter, från en traditionell indelning som stänger av intern kommunikation till en optimerad flexibilitet. Tanken att låta gatan fortsätta upp längs fasaden är också spännande utifrån möjligheten att synliggöra alla hyresgäster genom ett arkitektoniskt exteriört grepp.



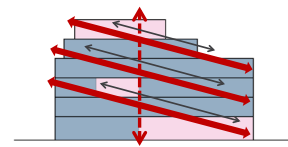
TRADITIONAL INDELNING



PLATSSKAPANDE



OPTIMERAD FLEXIBILITET



MAXIMAL TILLGÄNGLIGHET

» FRAMTIDEN

”Vi avskyr osäkerhet. Det ger oss en känsla av bristande kontroll och det är vi designade för att undvika. Kanske är det därför vi ständigt pratar om det nya normala i tron om att vi ska röra oss mot en ny statisk och fast tid. Men det nya normala är det onormala. Och kom ihåg: det går inte att forska på framtiden”. Corona Express, K Nordström & P Schlingmann 2021

Framtidens kontor är en av våra arbetsplatser men målet är att det är den vi tycker mest om. Vårt digitala arbetssätt gör att vi jobbar var vi vill och när vi vill men det är till kontoret vi går när vi vill träffa våra kollegor, samarbeta, nyttja teknik och ta del av service för både arbetsliv och vardagspussel.

» ORGANISATION- FÖRÄNDRAT LEDARSKAP

Att vi verkligen träffas på en gemensam arbetsplats, kommer att hänga på våra chefer, uppdragsledare, team och kollegor. Förmågan att organisera, planera och utveckla verksamheten kommer att bli en större eller snarare en ny fråga i framtiden. Hur ofta vi behöver fysiska träffar behöver både individ- och verksamhetsanpassas. Chefer bör utifrån uppdrag och uppgift se vad medarbetarna och verksamheten behöver. Utifrån ett agilt förhållningssätt kan man sedan pröva sig fram, för att se hur ofta man träffas i olika formationer men också utvärdera vad som fungerar och vad som är mest gynnsamt.



» TILLITSBASERAT LEDARSKAP

Redan innan pandemin och direktivet från Folkhälsomyndigheten om distansarbete verkställdes kom rapporten, Gränslöst arbete - En forskarantologi och arbetsmiljöutmaningar i anknytning till ett gränslöst arbetsliv, från Arbetsmiljöverket 2018. Där beskrivs om den självstyrande medarbetaren, som själv tar ansvar för flera tidigare ledaruppgifter, planering och utveckling till exempel. Man poängterar också hur integreringen av arbetsliv och privatliv ställer höga krav på medarbetarens förmåga att leda sig själv och strukturera sin vardag. Allt detta har ursprung ur de ökade digitala arbetssätten som gör oss mer oberoende att en traditionell fast arbetsplats på kontoret och arbetstid 9-5. Här började också de tidigare traditionella ledarskapsmetoderna ifrågasättas. Något annat efterfrågades och behövdes.

Regeringen tillsatte 2016 Tillitsdelegationen, som hade som uppgift att sprida kunskap om hur statliga myndigheter kan utveckla en mer tillitsbaserad styrning i sina egna verksamheter. Delegationen lade sitt slutbetänkande 2020 och idag provas metoden i olika former inom kommuner och offentlig verksamhet. Dvs administrativa arbeten.

Att leda självstyrande medarbetare på distans har dragits till sin spets under pandemin, stor betydelse kommer att ligga på våra utvecklade digitala verktyg och hur vi hanterar känslan av tillhörighet och inkludering.

» DET NYA DIGITALA ARBETSSÄTTET

Kommer distansarbetet att bestå efter att pandemin klingat av? Många av de åsikter och frågor som idag ifrågasätter distansarbetet handlar om hur inkluderande, innovativ och utvecklande en verksamhet kan vara när den inte sitter samlat i gemensamma lokaler. Naturligtvis är även detta en intressant sak för forskningen där vi märker ett vaknat intresse. I en uppsats från Örebro universitet med titeln; Digitalt & Socialt, går det ihop? finns följande intervjusvar om de ökade digitaliserade arbetssättens konsekvenser:

"De relationer som var grundlagda innan det här hände [Covid-19] fortsätter att vara goda. De som var lite bristande, lite jobbiga, de fortsätter att vara jobbiga. De personer som jag inte haft att göra med tidigare som är nya för mig, där är det svårt komma igång med djupare samtal eller få till engagemang. Nya relationer är svårare att etablera."

"Intervjupersonen blev under intervjun medveten om den digitala förändring samhället befinner sig i och det var då reflektion uppstod. Avsaknad av reflektion som intervjupersonen upplever kan därmed tänkas resultera i att sociala relationer till slut förlorar sin betydelse om inte något åtgärdas."



» KONTORETS RÄTTA PLATS

Att vår fysiska arbetsplats ligger i rätt community kommer att betyda ännu mer, att det blir rätt sammanhang runt kontoret. Framtidens lokalplanering har flyttat utanför lokalen. Urban Service blir än viktigare, vilka andra verksamheter, servicefunktioner, kommunikationer, flöden, trygga sammanhang, allt vad som ligger runt lokalen tränger in genom väggarna.

» TRYGGHET

Vi måste känna oss trygga på jobbet, men också när vi går till och från jobbet. Förutom den uppenbara byggda miljön ska byggnaden, gatan och kvarteret stödja varandra genom sina verksamheter och dess planering, öppettider och målgrupper som ger rätt liv och rörelse.

» DET AGILA KONTORET

Globaliseringen ger oss inte bara en större marknad, den ger oss också fler konkurrenter och gör oss känsligare för yttre påverkan. Att ständigt ha en beredskap för att ställa om och förändras gäller även våra byggnader. Tekniken för att genomföra ett agilt kontor med förberedda installationer finns redan. Vi kan också redan på planeringsstadiet se till att vi bygger in flexibilitet för förändring i huset genom att anpassa modulmått i konstruktion och fasad. Så att byggnaden kan användas under lång tid, genom enkel omställning.

Framtiden efterfrågar en anpassningsbarhet och förmåga att snabbt möta ändrade förutsättningar genom att i större utsträckning än i dag kunna planera för det oväntade och ha en flexibilitetskultur.

» DET RESILIENTA KONTORET

Nu pratar vi i Sverige om tillbakagång till kontoren. Frågan vi ställer oss är hur kan vi göra kontoret mer säkert och att det inte nödvändigt behöver stängas ner vid nästa smitta. Frågan kan verka pessimistisk, men bara under 2000-talet har vi redan haft SARS, MERS, Ebola, H101 och nu SARS COV2. Vad kan vi då göra?

Vi kan bygga säkrare entréer och trapphus i våra byggnader och se till att byggnaden har avdelade eller enkelriktade flöden. Ventilationen kan förses med filter och indelas i olika sektioner. Redan från början kan vi planera så att byggnader kan ändra sin utformning av lokaler och användning på ett säkert sätt. Genom forskning kan vi lära oss mer om droppsmittor och luftburna virus förflyttning och överlevnad på olika ytskikt. Automatiseringen kan hjälpa oss att inte vidröra gemensamma ytor som hissar och handtag mm. och såklart ska det vara möjligt att hålla relevanta avstånd när så krävs. Framtiden kräver också en framförhållning när det gäller resiliens i fråga om klimat. Vi kommer att se mer av skyfall och översvämningar. Här är det bra att redan från början se över smarta hållbara lösningar och även tillgodose hållbara kommunikationer till och från byggnaden. Framtidens hållbarhet kommer att kräva ett helhetsgrepp.

» DET HÅLLBARA KONTORET

Klimatet är det mest akuta av FN:s utvecklingsmål och är därför den högst prioriterade hållbarhetsfrågan. Klimatkrisen innebär inte bara förändrade vädermässiga förutsättningar utan kommer också att påverka såväl de ekonomiska som de sociala hållbarhetsaspekterna lokalt i våra städer, nationellt och globalt.

Fastighetsverksamhet har generellt ett stort klimatavtryck och har därmed också stora möjligheter att skapa en positiv påverkan genom förändrade beteenden. Livscykelperspektivet är en viktig del i fastighetsförvaltning och ger ökad resurs- och energieffektivitet, hälsosammare materialval, lägre koldioxidutsläpp och mindre risker.

Att göra städerna mer miljövänliga, klimatsmarta och gröna går hand i hand med att öka tryggheten och den sociala hållbarheten. Genom utvecklade stråk och mötesplatser påverkas flödet av människor vilket ökar trygghetskänslan. Vilket gör staden bättre för alla!

För företag och verksamheter är hållbarhetsfrågan högt uppe på agendan. Krav på miljöcertifierade lokaler, förnyelsebar grön energi, vattenhantering, mobilitetslösningar, tillgång till laddplatser, högre krav på återbruk är exempel delar kommer att vara avgörande för om en kontorslokal är attraktiv eller inte i framtiden.

Framtidens kontorslokaler behöver även vara hållbara genom en förberedd flexibilitet i byggnaden, så funktionen kan anpassas över tid, kontor i dag - något annat i morgon.

Det uppnås till exempel genom att utforma byggnader med genomtänkta mått när det gäller våningshöjder, fönstersättning, val av systemlösningar för ventilation och vattenhantering.

Framtidens kontorsfastigheter består av hållbara material, som tål att brukas över tid och dokumenteras för spårbarhet, och kunna återbrukas om och om igen.



» SLUTSATSER

Framtidens kontor kommer med stor sannolikhet att vara mer attraktiva utifrån verksamheternas behov, effektiva, trygga, mer pandemisäkra och bjuda på tekniska lösningar (de som vi inte har hemma) för att locka medarbetare att komma till jobbet. Kontoret är vår nod, varumärke och samlingsplats. Ju mer kulturen sitter i väggarna desto bättre. På kontoret kommunicerar vi med varandra, och vi kommunicerar med kontoret genom att koppla upp arbetsplatser, verktyg och teknik med IoT.

Arbetsplatserna på kontoret kommer vara varierande och erbjuda olika arbetssätt, rumstyper och behov, och inkludera alla medarbetare, även de som jobbar på distans. Det viktiga är att vi kan välja att stänga av och vara i fred när vi vill. Vi har visat att vi arbetar högeffektivt under distansarbete. Vi kommer att ha ännu mer teknik på våra kontor även om den inte kommer märkas.

För framtidens kontor i mellanstora svenska städer kommer sammanhanget, mixen av verksamheter och service ha en ännu större påverkan på hur framgångsrikt och välmående kontoret och verksamheten är. Påverkan av sammanhanget är större än vad samma påverkan har i storstäder. Vinster kommer från att bygga upp samarbeten och synergieffekter mellan olika verksamheter.

Det här är tjänster som kommer bli viktigare i fastighetsutvecklarnas erbjudande. Förutsättningar byggs genom ett etablerat nätverkande och samarbete i staden mellan fastighetsägare, näringsliv och det offentliga. Det här är även ett sätt att skapa trygghet i staden.

De digitaliserade arbetssätten och en lång lärotid av distansarbete under pandemin har tillsammans stärkt attraktionskraften hos mellanstora städer för nya målgrupper.

Här lockar en livskvalitet med utbud av service och social välfärd, kortare avstånd i staden och pendlingstider, närhet till natur och större ekonomiska möjligheter att köpa bostad. Inte minst har digitaliseringen minskat betydelsen av närhet till storstäder för olika sorters företag, då även de kan erbjudas mer fördelaktiga villkor. Det innebär att de mellanstora städerna i sin tur kan erbjuda fler kvalificerade och varierade jobbtillfällen.

ATT TÄNKA PÅ

- Se till att skapa ett hjärta i lokalen. En attraktiv samlingsplats med flera funktioner som lockar många. Här är husets hjärta/kök med stadens bästa kaffe – tänk noga över flöden till hjärtat, låt det bli en öppen plats och se över vad den tillför arbetsplatsen utifrån kreativitet, social interaktion, möten och inte minst det spontana hänget.
- ID-/varumärkesstärkande mötesrum – låt mötesrummen visa varumärket och vara tydligt med vilken typ av möten som rummet erbjuder.
- Skapa en valbarhet och variation av arbetsplatser. Idag har vi alla olika sorters arbetsuppgifter, se till att alla varianter av dem stöds av tysta, kreativa och aktiva zoner och placera dem rätt i sammanhanget och efter verksamhet.
- Ljusdesign, tänk till på vad ändamålet för rummet eller platsen är och skapa en ljussättning efter det. Inte minst ska Videomöten stödjas (glöm inte heller teknik och ljud).
- Kontoret är en mötesplats, se till att det finns många möjligheter till möten som t ex; små rum, olika platser med varierade sorters sittande.
- Trygg hygienisk arbetsplats, känns lokalerna trygga och medger de att vi håller avstånd? Finns det god tillgång till att tvätta händerna och olika saneringsstationer.



» SLUTSATSER

- Det framtida kontoret ska fungera som en verksamhetsnod, samlingsplats och varumärke.
- Kontoret ska vara attraktivt, erbjuda en kreativ miljö och arbetsplatser där medarbetarna kan jobba effektivt och vara tryggt.
- Vi vill inte bara kommunicera på kontoret utan även med kontoret (genom IoT, så att vi redan innan vi kommer till kontoret vet var vi ska gå, till vilken arbetsplats, att vi har tillgång till rätt verktyg och teknik).
- Kontoret ska erbjuda diverserade arbetsplatser, det vill säga olika rumstyper och funktioner. Det ska också inkludera alla medarbetare, även de som jobbar på distans.
- Sammanhanget som kontoret och arbetsplatsen befinner sig i, mixen av verksamheter med kringliggande och inkluderad service, kommer påverka hur attraktivt kontoret är och hur väl verksamheten trivs.
- Fastighetsägarnas erbjudande kommer att växa med tjänster och sammanhang, där strategiskt arbete i tillsammans med näringsliv, det offentliga och andra fastighetsägare, skapar trygghet och dynamik för den fysiska arbetsplatsen men också för staden. Win-win!
- Distansarbete, digitaliserade arbetssätt, planerade investeringar i svensk bas-näring och grön industri ger tillsammans med högre inflyttningstakt i de mellanstora svenska städerna, förutsättningar för flera företagsetableringar och behov av nya kontor. Mellanstora svenska städer står för ett bra utbud av urban service, kortare pendlingstider, närhet till natur och billigare bostadspriser som också ökar attraktiviteten och i sin tur inflyttningen.
- Storstadens betydelse minskar för företagen då mer arbetskraft, och rätt sorts kompetens etablerar sig i de mellanstora städerna. Vilket i sin tur innebär att de mellanstora städerna kan erbjuda fler kvalificerade och varierade jobbtillfällen.

SWECO 

Diös