

A modern office interior with a large blue circle overlay containing text and icons. The office has wooden floors, white walls, and large windows. A man in a yellow sweater is working at a desk on the left, and a woman in a black coat is walking away on the right. The blue circle contains the text 'Flexibla kontor' and 'Kontor by day, boende by night'. There are also several smaller colored circles with icons: a puzzle piece (yellow), a lightbulb (orange), and a thumbs up (red).

Flexibla kontor

*Kontor by day,
boende by night*

Nya, billiga boenden utan ett spadtag - effektiv resursanvändning!

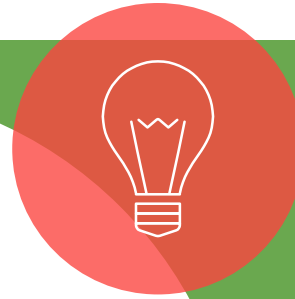
Unga är i behov av billiga, centrala boenden. Boendet är en plats att sova, äta och vara på under kvällstid och helger.


I innerstan finns många kontorsbyggnader som bara används under ett begränsat antal timmar på vardagarna.

En hållbar lösning tar vara på de resurser vi har och värnar om allas lika möjligheter.

- Genom portabla väggar och compact-living system kan kontor enkelt konverteras till boenden efter arbetstid. Detta hakar på den existerande trenden med delningsekonomi. Kontorslandskap blir sovrum under natten, och genom företagsrestaurang och en allmän yta tillgodoses de boendes alla behov. Flexibla kontor är en lösning som alla parter vinner på!

Problemformulering





Unga har idag svårt att hitta boende. Det hindrar möjlighet till studier i andra städer och är dessutom en källa till stress. Många tvingas till tillfälliga lösningar, en av tio unga flyttar varje år.¹

Bostadsrätt


För hög
kontantinsats.
Unga saknar
möjlighet till lån.

Hyresrätt

Kräver decennier
av kötid.

Inneboende

Privatpersoner är
ofta obekväma
med inneboende.



¹ If, 2015. http://www.mynewsdesk.com/se/if_skadeforsakring/pressreleases/en-av-tio-unga-flyttar-varje-aar-1235394



Kontorslokaler



CENTRALA & OFTA TOMMA

Stockholms innerstad har många kontorslokaler som står oanvända kvälls- och nattetid.

Kontoren ligger ofta centralt på attraktiva adresser.

Det blir allt vanligare med kontorslandskap utan fasta platser. Dessa ytor kan lätt konverteras för att uppfylla andra funktioner.

UNGAS BEHOV

I Stockholm är majoriteten av universiteten belagda i innerstan. Att som student kunna bo i närheten av skolan är i praktiken ofta omöjligt.

Unga bor ofta ensamma och har lägre krav på boendet. Dock måste priset vara lågt och kötiden kort.





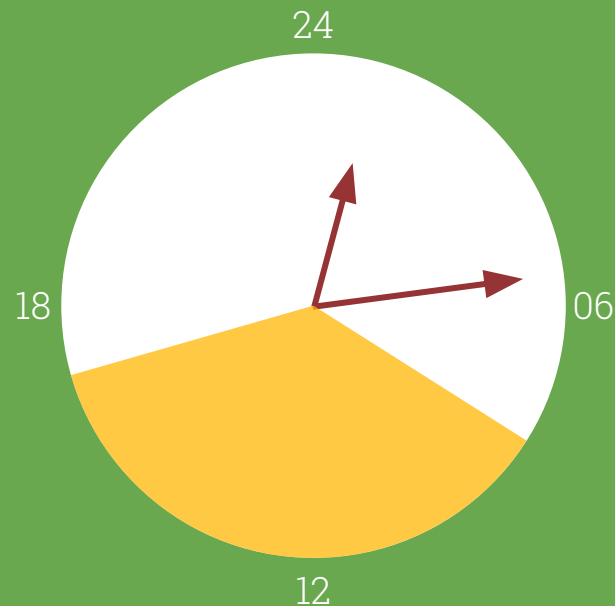
OUTNYTTJADE RESURSER

Kontorslokaler utnyttjas dagtid ungefär 10 h per dag, 5 dagar i veckan. Det innebär att de står tomma mer än 70 % av tiden. Det är slöseri av en mycket eftertraktad resurs: boyta i centralt belägna byggnader.

Unga spenderar sina dagar till stor del på aktiviteter utanför hemmet, såsom studier, arbete, träning och sociala aktiviteter.

Överlappet mellan kontorstider och tiden unga vuxna spenderar i hemmet är minimalt. Detta är en möjlighet att utnyttja.

Vi ser samtidigt en trend att samhället går mot en delningsekonomi med fler bilpooler och verktygsbibliotek. Man behöver inte äga saker som man inte använder hela tiden utan bara ha tillgång till dem när man behöver.





Lösning

Flexibla kontor



Genom portabla väggar och smarta lösningar kan kontoret på ett smidigt sätt förvandlas till studentboende vid arbetsdagens slut - likt ett scenbyte på teatern!

Under dagtid har de anställda tillgång till ytan. Efter arbetstid förvandlas det öppna kontorslandskapet till ett boende. Hyresvärden har alltså dubbla hyreskontrakt för samma yta. Genom portabla väggar som dras fram delas ytan in i personliga rum. Från väggarna kan sängar fällas fram, likt i existerande compact living-lösningar. Stolar och skrivbord blir en del av rummen alternativt fälls undan.

För att de anställda ska kunna fortsätta arbeta utanför ordinarie arbetstider bör en gemensam arbetsyta finnas som alltid är öppen. På samma sätt för att de boende alltid ska ha en plats att vara på bör ett gemensamt vardagsrum finnas. De är dock de enda ytorna som inte används av båda grupperna. Boende kan inta sina måltider i samma restaurang som de anställda äter i, det gör att restaurangen får en större målgrupp.





Flexibla kontor uppfyller alla de boendes behov.

Sova? ✓

De portabla väggarna gör att alla boenden har personliga rum med en egen säng. De boende behöver stiga upp innan arbetstiden börjar men olika företag föredrar olika arbetstider vilket gör att alla bör kunna hitta kontrakt som passar just dem. Större flexibilitet i arbetstider minskar också rusningstrafiken.

Förvara? ✓

De boendes tillhörigheter och kontorsmaterial kan förvaras i låsta skåp separerade från varandra. Kontorsmöbler med förvaring, till exempel soffor med förvaringslådor möjliggör ytterligare förvaringsmöjligheter. De boendes personliga detaljer kan såklart fästas på de egna väggarna!

Äta och hänga? ✓

De boende kan inta frukost och middag i företagsrestaurangen som i en matsal. I det gemensamma vardagsrummet finns plats att hänga eller studera under tider då kontoret är arbetsplats.



Use case

ALEX, 22 år

Alex studerar på ett universitet centralt beläget i Stockholm och bor på ett Flexibelt kontor. Vid sjutiden vaknar hen, viker ihop sängen och hämtar sina saker i sitt skåp. I restaurangen äter Alex frukost och hinner prata lite med grannarna innan hen cyklar till skolan.

Skolan är slut redan klockan tre och hen går direkt till gymmet. Klockan fem kommer hen hem och äter middag. Efter middagen pluggar hen en stund i det gemensamma vardagsrummet innan en granne lockar med Alex för att titta på en ny film. När den är slut går hen till sitt rum, viker upp sängen och somnar snabbt.

ROBIN, 41 år

Robin arbetar på ett Flexibelt kontor. Hen bor nära kontoret så det räcker med att cykla hemifrån klockan halv åtta för att ha lämnat barnen och vara på kontoret vid strax efter åtta. Efter en andra frukost i kontorets restaurang går hen upp till sitt skåp och hämtar dator och arbetsmaterial.

Idag behöver Robin inte hämta barnen på dagis och eftersom hen har mycket att göra stannar hen kvar i kontorets öppna del till klockan sex. Vid sextiden är uppgifterna klara och hen cyklar hem igen.

Nyttor



Fördelar med Flexibla kontor



Billigare hyresavgift gör att företag har råd att hyra större och mer centrala kontorslokaler



En restaurang som serverar frukost, lunch och middag kan nyttjas av de anställda



Delad driftkostnad minskar onödiga fasta kostnader



Möjlighet att profilera sig som progressivt och hållbart företag som värnar om unga

Företagen



Fördelar med Flexibla kontor



Möjlighet att bo centralt till ett rimligt pris



Ingen kötid eller kontantinsats behövs



Gemensamma ytor att träffa nya vänner på, eller kanske framtida arbetsgivare?



Möjlighet att få frukost, lunch och middag serverad i bostadshuset

Unga vuxna



Fördelar med Flexibla kontor



Flexibla kontor bidrar till en hållbar utveckling och är ett steg för att uppfylla de Globala målen

Hållbarhet





CENTRALA BOENDEN UNGA HAR RÅD MED

Lösningen bidrar till billiga boendalternativ med närhet till universitet. Det gör att fler unga, oberoende av socioekonomisk bakgrund, får råd att flytta från hemorten för att börja studera. Möjligheten till **jämlik utbildning** av hög kvalitet ökar därmed vilket är viktigt för såväl samhälle som individ.

Priserna för centrala bostäder är generellt höga vilket gör att de befolkas av en homogen grupp. I och med att dessa bostäder håller ett lågt pris trots sitt eftertraktade läge kommer de attrahera andra grupper vilket skapar dynamik i staden och bidrar till **minskad segregation**.

4 QUALITY
EDUCATION



10 REDUCED
INEQUALITIES





UTNYTTJANDE AV BEFINTLIGA RESURSER

Lösningen innebär boenden för unga utan att nya byggnader behöver byggas. Befolkningen ökar och vi lever redan idag över vår **ekologiska tillgångar**. Vi behöver därför ta bättre vara på de resurser vi redan har.

Flexibla kontor kommer varken kräva ökade resurser i form av mark eller byggmaterial. Materialåtgången för de justeringar som krävs av kontoren är i jämförelse mycket liten. Dessutom sparas **energi** jämfört med om nya bostäder byggs eftersom kontoren redan idag är uppvärmda och ofta upplysta dygnet runt.

7 AFFORDABLE AND
CLEAN ENERGY



11 SUSTAINABLE CITIES
AND COMMUNITIES





FÖRETAG FÅR BILLIGARE HYRA

Kontorshyrorna i innerstan utgör en stor **utgift** för företag, speciellt för mindre företag. Genom att upplåta lokalen under tider då den inte nyttjas blir hyreskontrakten billigare.

Att fler företag har råd med centrala kontor gör dessutom att resor till och från jobbet i högre grad kan göras med **kollektivtrafik** eller med cykel av de anställda.

8 DECENT WORK AND
ECONOMIC GROWTH



13 CLIMATE
ACTION



Utmaningar



Implementeringen av Flexibla kontor kräver en attitydförändring, därför är lanseringen av lösningen viktig. Om företag som ses som trendiga och hållbarhetsmedvetna går före kan rätt image skapas vilket kommer få fler att följa efter.



Flexibla kontor gör att anställda inte kommer att ha en egen, fast plats. Arbetsmaterialet måste flyttas undan varje dag. Detta är dock en redan pågående förändring inom kontor idag, det är inte längre ovanligt att inte ha ett eget skrivbord. Ytterligare digitalisering minskar också behovet av egen förvaring.



De boende har inte en fast plats på samma sätt som i en traditionell bostad vilket skulle kunna upplevas som en otrygghet. Det är därför viktigt att de egna väggarna kan göras personliga samt att det gemensamma vardagsrummet är en plats för både avslappning och umgänge.



Alla kontor kommer inte lämpa sig som Flexibla kontor, exempelvis kan det finnas sekretessproblem. På de flesta kontor kan dock sådana problem lösas med hjälp av låsta skåp.





Utvecklingspotential

Andra lokaler

Det är inte bara kontor som står tomma nattetid, fler lokaler kan utnyttjas. Exempel är arenor, teatrar och skolor.

Ytterligare service

Större företag har ofta service såsom gym och uppvärmda cykelrum i byggnaden. Kontraktet kan vidgas så att även de boende kan nyttja sådant.

Internet of Things

Tekniska innovationer såsom artificiell intelligens kan underlätta och utveckla förvandlingen mellan kontor och boende.





Henrik Sjökvist, f. 1994
hsjok@kth.se
Civilingenjör i Industriell ekonomi
KTH

Sofia Wiklund, f. 1995
Sofia.Wiklund.1546@student.uu.se
Civilingenjör i Miljö- och vattenteknik
Uppsala Universitet

WSP 100h, 2017

