



Platsutveckling för ett levande gatuplan på Masthuggskajen



Sharing
Cities
Sweden

A NATIONAL PROGRAM
FOR THE SHARING
ECONOMY IN CITIES



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Rapporten är framtagen 2021 av Älvstranden Utveckling AB inom projektet Sharing City Göteborg.

Kontakt Älvstranden Utveckling AB

Anna Tidefelt

Anna.tidefelt@alvstranden.goteborg.se

Oskar Henriksson

Oskar.henriksson@alvstranden.goteborg.se

Adelina Lundell

Adelina.lundell@alvstranden.goteborg.se

2021-08-31



**Sharing
Cities
Sweden**

Sharing Cities Sweden

Sharing Cities Sweden är ett nationellt program för delningsekonomi i städer.

Programmet har som ambition att sätta Sverige på kartan som ett land som aktivt, och med ett kritiskt förhållningssätt, utforskar delningsekonomins roll för hållbara städer och ytterst Agenda 2030. I programmet ingår fyra testbäddar för delningsekonomi i Stockholm, Göteborg, Malmö och Umeå.

Testbädd Sharing City Göteborg består av 15 partners som inom testbädden arbetat, både enskilt och i olika konstellationer, med att utveckla och testa tjänster och koncept för att dela produkter och ytor.

Testbädd Södra Älvstranden har undersökt delningsekonomi som ett verktyg i stadsutveckling. Ett av delprojekten fokuserar på att genom en platsutvecklingsprocess bygga upp en nod för hållbar konsumtion. Denna rapport sammanfattar processen och lärdomarna från detta delprojekt. Arbetet har letts av det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB.

Mer om Sharing Cities Sweden på: www.sharingcities.se

Sharing Cities Sweden genomförs inom Viable Cities, ett svenskt innovationsprogram för hållbara attraktiva städer, gemensamt finansierat av den svenska innovationsmyndigheten Vinnova, Energimyndigheten och FORMAS.

ViableCities™
Smart, sustainable and attractive.

Med stöd från

VINNOVA
Sveriges innovationsmyndighet

 **Energimyndigheten**

FORMAS 

**Strategiska
innovations-
program**

Innehållsförteckning

1. Kontexten: Älvstaden, Älvstranden, Masthuggskajen och Levande gatuplan.....	sid 6
2. "Kommersen"	sid 7
3. Utveckling av Masthuggskajen.....	sid 8
4. Varför ett platsutvecklingsprojekt?.....	sid 9
5. Två former av delningsekonomi.....	sid 10
6. Arbetsprocess.....	sid 10
6.1 Den fysiska platsen.....	sid 10
6.2 Verksamheterna i en nod för hållbar konsumtion.....	sid 11
6.3 Förutsättningar för noden.....	sid 12
6.4 Strukturella hinder och policyutmaningar.....	sid 13
6.5 Teoretiska affärsmodeller.....	sid 14
7. Resultat och lärdomar.....	sid 15
8. Vad händer härnäst?.....	sid 15

1. Kontexten: Älvstaden, Älvstranden, Masthuggskajen och Levande gatuplan

Vision Älvstaden:

Är den vision som Göteborgs stad tagit fram för utvecklingen av centrala områden på båda sidor om Göta älv, den så kallade Älvstaden. Älvstaden ska vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk och ska utvecklas genom att fungera som testarena för nya lösningar som möter övergripande utmaningar i form av klimatförändringar, segregation förändrad ekonomi samt bidrar till hållbara och goda livsmiljöer.

Älvstranden:

Älvstranden Utveckling AB är ett helägt kommunalt bolag med uppdrag att utveckla markområden på båda sidor av Älven i Centrala Göteborg. Älvstranden ska arbeta för att staden utvecklas i enighet med Vision Älvstaden. Älvstranden äger flera byggrätter i Älvstaden som under den långa utbyggnadstiden succesivt ska utvecklas och säljas av.

Masthuggskajen:

Är det första delområdet i Älvstaden som planeras och utvecklas utifrån Vision Älvstaden. Området utvecklas av Göteborgs Stad i samverkan med ett konsortium av fastighetsägare. Ett hållbarhetsprogram har tagits fram av konsortiet och Göteborgs Stad med en övergripande ambition om att Masthuggskajen ska utvecklas till en stimulerande och kontrastrik plats med tillåtande vardagskultur. Detaljplanen för Masthuggskajen blev godkänd 2019. Samma år påbörjades byggnationen.

Levande Gatuplan:

Ett gatuplan är den del av staden som upplevs i ögonhöjd från gatan. Detta innefattar byggnaders bottenvåningar, dess möten med och användandet av gator, torg, parker och kajer. Ett levande gatuplan är ett gatuplan där fastigheter har aktiva och publika bottenvåningar, där verksamheter lever ut på gatan i form av uteserveringar och försäljning och där publika utomhusytor är välbesökta och fyllda av aktiviteter. Det ska finnas en mix av verksamheter, som i sin tur öppnar upp för en mångfald av innehåll, uttryck och människor.

2. "Kommersen"

På Masthuggskajen finns idag verksamheter och mötesplatser som vänder sig till olika grupper i samhället och platser där människor med olika bakgrund möts. Det befintliga klustret av idéburna organisationer och kommunala verksamheter vänder sig i hög utsträckning till grupper i samhället som är behov av stöd. Närområdet utgör dessutom en nod för alternativa livsstilar, politiska och idéburna organisationer och det självorganiserande kulturlivet. Sammantaget är närområdets karaktär unik för den centrala staden.

Mitt i detta kluster finns en industribyggnad från första hälften av 1900-talet som i folkmun går under namnet "Kommersen" efter den loppmarknad som sedan cirka 20 år har huserat i byggnaden. Loppmarknaden har utöver att upplåta plats för försäljning av

begagnade prylar också hyrt ut delar av lokalen till andra små entreprenörer så som frisör, skräddare och café. Sammantaget har detta skapat en livlig och tillåtande plats som lockat människor från hela staden. Kommersen fungerar därmed som en av många viktiga mötesplatser för människor med olika socioekonomisk bakgrund.

Under planeringen av det omfattande stadsutvecklingsprojektet på Masthuggskajen gjordes ett par olika studier av Kommersen¹. Både byggnaden och dess innehåll identifierades som bärare av en rad värden och en viktig del i hela Masthuggskajens identitet. Bevarandet av dessa värden – sociala, historiska, estetiska, miljömässiga och ekonomiska – kom därför att bli en viktig del i planeringsunderlaget för området.



Kommersen Loppmarknad på Masthuggskajen.

1. [Urban Cultures: Fallet Kommersen](#), [Mistra Urban Futures](#) och [Kommersen2.0 – kulturanalytiskt planeringsunderlag norra masthugget](#), [Mistra Urban Futures](#)

3. Utveckling av Masthuggskajen

Under planarbetet för Masthuggskajen genomfördes en antikvarisk-teknisk undersökning av byggnaden för att utreda huruvida byggnaden i någon mån skulle kunna bevaras. Utredningen beskrev en byggnad som redan från början uppförts i enkelt utförande och som genom åren fått provisoriska tillägg för att anpassas till olika verksamheter. Förfallet i byggnaden har delvis motverkats genom enkla och tillfälliga åtgärder. Idag är den dock i ett så pass dåligt skick att rekommendationen från utredningen är att riva byggnaden då en renovering sannolikt skulle innebära att man måste bygga om hela huset och byta ut så gott som allt byggnadsmaterial.

I detaljplanens skyfallsutredning framkom också att hela Masthuggskajen är speciellt

utsatt för skyfall och att en lokal lågpunkt finns i Första långgatan nära Kommersen. Risken för översvämningar är något som alla stadsutvecklingsprojekt idag måste hantera, och en av åtgärderna är att se till att nya byggnader och service ligger betydligt högre över havet än vad som tidigare varit praxis. Att bevara en uttjänt byggnad som ligger i en lågpunkt har sammantaget inte varit ett alternativ, trots alla de värden som platsen bär på. I den nya detaljplanen för området finns Kommersenbyggnaden således inte kvar. Istället ligger där ett öppet skyfallsmagasin i form av en nedsänkt park som, utöver rekreation, ska kunna hantera stora mängder vatten i samband med extrema skyfall.

För att undvika undanträngning av en befintlig och dokumenterat värdeskapande verksamhet skapades istället en ny byggrätt i detaljplanen, strax norr om den befintliga Kommersenbyggnaden.



4. Varför ett plats-utvecklingsprojekt?

FNs globala hållbarhetsmål nummer 12 är: **Hållbar konsumtion och produktion som syftar till att minska vårt ekologiska fotavtryck genom att ändra hur vi producerar och konsumerar varor och resurser.** I Masthuggskajens vision är detta beaktat och omformulerat som att "det ska vara lätt att leva hållbart". Som ett led i detta tog Älvstranden ett beslut om att med utgångspunkt i befintlig Kommersen verka för en ny plats för cirkulär ekonomi och delningsverksamheter i bottenvåningen på den nya byggnaden. Med andra ord: en nod för hållbar konsumtion på Masthuggskajen.

Den fysiska utbyggnaden av Masthuggskajen påbörjades 2019 och planeras att pågå till i slutet av 2020-talet. På grund av komplexa beroenden mellan olika delar av byggnationen framgick det tidigt i tidplanarbetet att ett tidsglapp var oundvikligt mellan det att den befintliga Kommersenbyggnaden skulle rivas och det att en ny byggnad kunde stå klar. För att överbrygga glappet och husera de befintliga verksamheterna i Kommersen föreslog Älvstranden att genomföra ett platsutvecklingsprojekt i en temporär lokal. De

ingående verksamheterna skulle därmed ges möjlighet att utveckla och förstärka sina verksamheter under utbyggnadstiden. Processen skulle också syfta till att addera och klustra fler initiativ inom hållbar konsumtion till en plats, och därmed skapa en bas för innehållet i den kommande permanenta byggnaden (noden för hållbar konsumtion). Genom att testa, utvärdera och justera innehållet i relation till omkostnader skulle processen dessutom möjliggöra utvecklingen av en hållbar affärsmodell. Den preliminära tidplanen visade att den nya byggnaden tidigast skulle stå klar 2025. Platsutvecklingen planerades till cirka 3-5 år och idén var att noden därefter skulle kunna stå på egna ben.

Sharing City-partnern Studieförbundet arbetade redan när projektet startade med att försöka samla ideella delningsverksamheter genom projektet "Folkpace". 2018 letade Folkpace efter nya lokaler och flyttade till slut in i en del av Kommersen Loppmarknads lokaler. Älvstrandens och Studieförbundets projektmål och syfte sammanföll på ett sådant sätt att en samverkan kring platsutvecklingsprocessen inleddes.



Cykelköket och Kommersen Loppmarknad under samma tak.

5. Två former av delningsekonomi

En utgångspunkt för platsutvecklingsprocessen har varit att aktörer inom den framväxande, småskaliga delningsekonomi som gror i Göteborg borde vara en del av en framtida nod för hållbar konsumtion på Masthuggskajen.

Ideella och småskaliga delningsinitiativ och cirkulära aktörer har under projekttiden beskrivit att det är svårt att hitta lokaler med en hanterbar hyresnivå. Samtidigt används många befintliga lokaler endast en begränsad tid av dygnet/veckan och står alltså tomma där emellan. I denna "tidsvakans" finns en möjlighet att effektivisera ytanvändningen genom delning, på ett sätt som kan gynna verksamheter med begränsad betalningsförmåga. Flera aktörer kan gå samman och gemensamt betala en relativt hög hyra, samtidigt som hyran för den enskilda aktören blir hanterbar.

Frågan om att optimera användningen av lokaler genom delning har under de senaste åren aktualiserats utifrån ett miljömässigt perspektiv. Sett utifrån utmaningen med hyresnivåer i centrala och nybyggda lägen skulle delning av lokaler också kunna vara ett verktyg för att skapa social hållbarhet och levande gatuplan.

Kommersen Loppmarknad har sedan länge delat sina lokaler med andra verksamheter, som till exempel genom uthyrningen till Studieförbundet. Detta har dock framför allt inneburit allt att en avgränsad yta hyrts ut till en annan aktör. Delning har alltså primärt skett **sida vid sida** snarare än **över tid**. Dock är loppisens öppettider begränsade till ett par dagar i veckan, vilket innebär att även tidsdelning av lokalen skulle vara möjlig.

Delningsekonomins roll i platsutvecklingen har under projekttiden således haft två fokusområden: **delningsverksamheter i lokaler** för att facilitera hållbara livsstilar och hållbar konsumtion samt **delning av lokaler** som ett sätt att möjliggöra en lägre hyra i centrala lägen.

6. Arbetsprocess

Tre processer har löpt parallellt under projektets gång. Den ena har handlat om att försöka säkra en fysisk plats för platsutvecklingens temporära skede. Den andra har handlat om innehåll, verksamheter och affärsmodell. Den tredje processen har handlat om de policyrelaterade hinder som utkristalerats under projektet gång.

6.1 Den fysiska platsen

Från början var tanken att påbörja platsutvecklingen i befintlig lokal för Kommersen, i väntan på att en tillfällig lokal skulle iordningställas. Det visade sig dock att lokalen var i sämre skick än befarat och att den inte var ändamålsenlig med Studieförbundets verksamhet. Även loppmarknaden upplevde stora svårigheter på grund av den undermåliga lokalen. Istället utreddes olika scenarier för att redan inom projekttiden för Sharing City kunna flytta platsutvecklingen till en temporär lokal. Önskemålet var att hitta en plats i närområdet för att skapa så goda förutsättningar som möjligt och säkerställa kontinuitet för verksamheterna.

Utredningen gällande temporär lokal innefattade följande scenarier:

1. Uppföra en temporär lokal inom Masthuggskajens utbyggnadsområde

Fördelen med detta scenario hade varit att kunna genomföra platsutvecklingen i nära anslutning till befintlig byggnad och att flytten därifrån, och rivningen av byggnaden, skulle kunna bli en del i utvecklingen. Detta alternativ förkastades då planområdets täthet och utbyggnadsordning inte möjliggjorde för tillräckligt stora ytor för platsutvecklingen. Utbyggnadsområdet är dessutom olämpligt på grund av bland annat byggtrafik och buller från byggnationerna.

2. Uppföra en temporär lokal på en plats i nära anslutning till utbyggnadsområdet

Det såg länge ut att finnas ytor i närheten av Kommersen som storleksmässigt skulle kunna husera en tillräckligt stor byggnad för de tänkta verksamheterna. I dialog med

loppmarknaden och Studiefremjandet tog projektet tillsammans med en arkitekt fram ett koncept för en temporär byggnad. Detta beskrivs mer nedan under stycket "Konceptet – delad, flexibel yta i kombination med ytor med ensamrätt". I slutändan visade sig endast en yta vara tillgänglig under tillräckligt lång tid. Kostnaden för att arrendera marken var dock för hög för att kunna gå vidare med förslaget.

3. Hyra en temporär lokal i närliggande fastighet

Befintliga lokaler eftersöktes vid ett par tillfällen under projektets gång, men inga lämpliga alternativ fanns då tillgängliga. Under våren 2020 visade sig en öppning och i samtal med en annan kommunal fastighetsägare drogs planer upp för att hyra in platsutvecklingen i en tomställd bottenvåningslokal i nära anslutning till utbyggnadsområdet. Det redan utarbetade konceptet anpassades för att kunna inhysas i den tänkta lokalen.

Att hyra den aktuella lokalen visade sig under våren 2021 medföra betydande skattemässiga risker. Det blev också tydligt att tillgängligheten till lokalen skulle komma att begränsas kraftigt under de kommande åren på grund av andra byggprojekt. Då god tillgänglighet och flexibilitet är A och O för att en delad lokal ska kunna utvecklas och utvärderas ansågs detta vara ett stort hinder. I kombination med de skattemässiga riskerna valdes lokalen till slut bort.

4. Temporär lokal i eget bestånd utanför södra Älvstranden

Efter att ha utrett tänkbara möjligheter att etablera en lokal för platsutveckling i närheten av Kommersen utan att komma vidare i processen behövdes ett omtag. Ett beslut fattades om att istället utgå från Älvstrandens eget bestånd, trots risken att tappa den lokala förankringen till Masthuggskajen.

6.2 Verksamheterna i en nod för hållbar konsumtion

En bärande tanke i platsutvecklingen har varit

att utgå ifrån befintliga nätverk av brukare i Kommersen. Dialog har kontinuerligt förts med Kommersen Loppmarknad och Studiefremjandet, inklusive delningsinitiativen Cykelköket Göteborg och Solikyl som huserat i lokalen genom projektet Folkspace.

Då målet för noden har varit att erbjuda ett kluster av tjänster som faciliterar en hållbar livsstil har ytterligare verksamheter på olika sätt eftersökts eller kartlagts. Detta har innefattat kommersiella likväl som ideella aktörer. Inspiration har delvis hämtats från den typ av "återbruksgalleria" som utvecklats i bland annat Eskilstuna².

Delningsverksamheter

För att nå ytterligare delningsverksamheter gjordes en efterlysning som fick namnet #delakajen. 14 förslag kom in. "Pitch events" har anordnats där dessa verksamheter fått presentera sig för fastighetsägarna på Masthuggskajen i syfte att, utöver möjligheten att ingå i en framtida nod, bygga nätverk och etablera en kontakt med framtida hyresgäster och hyresvärdar.

Marknader

En kartläggning har gjorts över lokala marknader som skulle kunna finna ett intresse av en delad marknadsyta.

Utöver detta har samverkan skett mellan Älvstranden och Trafikkontoret gällande en öppen torgyta som planeras på Masthuggskajen. Ett antal marknads- och kulturaktörer har därigenom kommit till tals och möjligheten att skapa synergieffekter mellan en delad inomhusyta och en delad utomhusyta för marknader har diskuterats utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Småskaliga verksamheter inom området cirkulär ekonomi och hållbar konsumtion

Som en del av ett kluster av verksamheter inom hållbar konsumtion har också småskaliga reparatörer kartlagts utifrån lokalbehov, öppettider och kundunderlag.

På grund av att det inte funnits någon säkrad lokal att utgå ifrån har det dock varit svårt att föra skarpa diskussioner med ovan nämnda verksamheter om hur de skulle kunna bli en

2. [ReTuna Återbruksgalleria - Retuna](#)

del av en framtida nod för hållbar konsumtion. Trots detta har många lärdomar skett gällande förutsättningarna för dessa verksamheter och den planerade platsutvecklingen.

6.3 Förutsättningar för noden

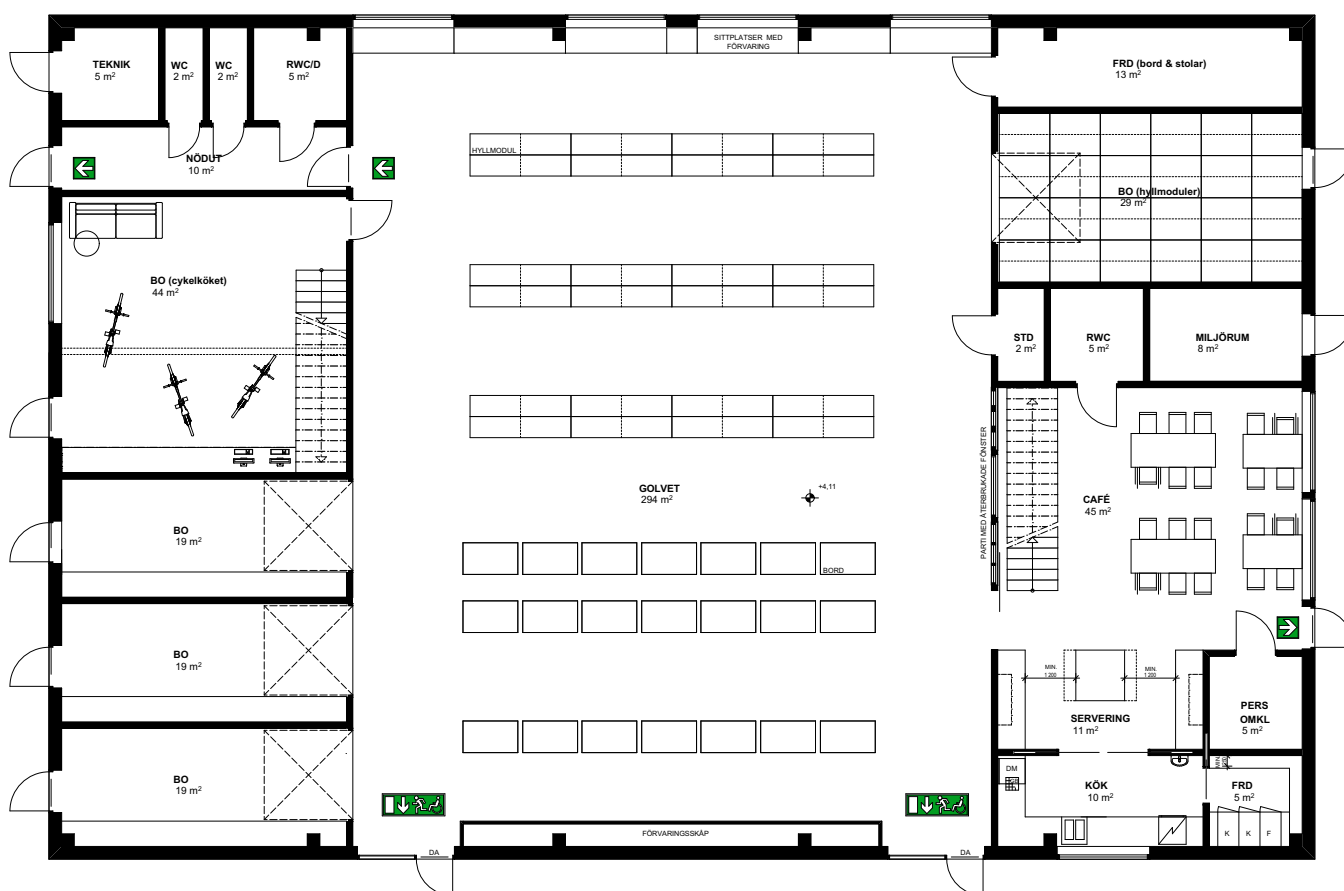
Koncept - delad, flexibel yta i kombination med ytor med ensamrätt

De konsulter som anlits för att skissa på en temporär lokal har i sitt arbete utgått från framtagna brukarstudier samt fördjupande samtal med verksamheterna för att skapa god förståelse för verksamheternas inneboende logiker, utmaningar och visioner.

Att dela lokal över tid kräver att de delande verksamheterna kan vara flexibla samt att lokalen är anpassad för de specifika verksamheterna och formen av delning. Delning av

en lokal lämpar sig således väl för vissa verksamheter, medan andra verksamheter behöver permanent tillgång till en lokal. De verksamheter som kan och vill dela lokal behöver mest troligt någon form av förvaring med ensamrätt för att relativt snabbt och smidigt ”plocka fram” den utrustning som behövs för tillfället. Kommersen Loppmarknad är ett exempel på en sådan verksamhet. De verksamheter som har en mer permanent och därmed traditionell tillgång till sin lokal via ett vanligt hyreskontrakt kan hålla öppet och anordna aktiviteter alla dagar i veckan. En skomakare eller ett café är exempel på sådana verksamheter.

Det koncept som togs fram tillsammans med verksamheter och arkitekter byggde därför på att tillgodose olika behov för att skapa förutsättningar för ett kluster enligt målbilden.



Konceptskiss (Tengbom/Link): en flexibel yta i mitten som kan disponeras av flera aktörer, däribland Kommersen Loppmarknad, omgiven av enskild förvaring samt ett antal små traditionella verksamhetslokaler för till exempel ett cykelkök och ett café. (Se helsidesbild längre bak i rapporten)

Organisation

Utifrån ett organisatoriskt perspektiv har många frågor lyfts så som vem som driver platsen, behövs en huvudansvarig, behövs ett community och en känsla av gemenskap för att delningen ska fungera och hur skapas i så fall detta när delningen sker över tid och verksamheterna sällan möts? Det "sociala kittet" och det som rent praktiskt ser till att fördelarna med delad yta överväger nackdelarna kräver resurser. Detta kan till exempel lösas i form av ideellt engagemang eller i form av avlönat värdskap (som dock innebär ökade kostnader).

Hyresavtal

Utifrån ett fastighetsägarperspektiv är frågan om långsiktighet viktig på så vis att det är önskvärt att ha en huvudansvarig hyresgäst som garanterar en viss hyresintäkt. Ett sådant upplägg kräver dock att **en** hyresgäst tar den ekonomiska risken och tecknar ett förstahandskontrakt och sedan i sin tur hyr ut i andra hand till flera aktörer. En brukardriven nod skulle troligtvis ha bättre förutsättningar att utvecklas på ett hållbart sätt, samtidigt som de brukare/verksamheter som arbetet kretsas kring saknar de ekonomiska förutsättningarna att teckna ett hyresavtal på en stor lokal och själva initiera utvecklingen av platsen. Detta hänger ihop med frågan om hur noden skulle kunna organiseras.

Idéburna delningsinitiativ

Skärpta riktlinjer från Folkbildningsrådet medför att Studieförbunden inte längre har möjlighet att finansiera "drop-in-verksamhet" likt Cykelköket och Solikyl. Konsekvensen är bland annat att de delningsinitiativ som sedan 2018 huserat i Kommersen har behövt flytta ut. Samtidigt har det under projektets gång framkommit att Göteborgs Stads hyrespolicy för föreningslivet likväl som stadens föreningsbidragssystem idag inte fångar upp den typen av föreningar som delningsinitiativen representerar. Detta begränsar kraftigt deras möjlighet att få tillgång till lokaler och verksamhetsstöd. I dialog har det blivit tydligt att de idéburna delningsinitiativen i dagsläget riskerar att inte kunna fortsätta sina verksamheter utan projektmedel eller annan extern finansiering.

Att de idéburna initiativen ofta bedrivs i föreningsform är ytterligare en försvårande omständighet då många fastighetsägare i stor utsträckning helt undviker uthyrning till momsfri verksamhet, vilket gör tillgången på lokaler än mer begränsad.

Hyresnivåer

Generellt sett har verksamheter som fokuserar på social och miljömässig nytta en begränsad betalningsförmåga, vare sig de bedrivs kommersiellt eller ideellt. De kommunala fastighetsbolagen råder under kommunallagen, vilket innebär att stöd inte får ges till en enskild näringsidkare i form av subventionerad hyra, det vill säga en hyresnivå som ligger under det som marknaden är villig att betala för motsvarande lokal. De privata fastighetsbolagen har ett annat juridiskt utrymme, men har köpt marken till ett marknadspris och byggt sina projektkalkyler på marknadshyror. En hyresnivå under den marknadsmässiga bygger således helt och hållet på respektive fastighetsägares vilja och möjlighet att acceptera lägre hyresintäkter till förmån för andra värden, även om detta får negativa effekter på fastighetsvärdet.

6.4 Strukturella hinder och policyutmaningar

Projektet har behövt fördjupa sig i och klargöra både juridiska och lokala förutsättningar för en nod för hållbar konsumtion på Masthuggskajen. Detta blev tydligt när konceptet för noden började utformas. Samma frågeställningar hade dykt upp i det parallella delprojektet "Delningsverksamheter i gatuplan", där konsortiet på Masthuggskajen arbetade med motsvarande utmaningar, men utifrån ett bredare områdesperspektiv. En mer utförlig beskrivning av detta gemensamma policyarbete finns att läsa i en annan delrapport från testbädd Masthuggskajen, "Dela lokaler för levande gatuplan". Nedan följer en kort summering av de största utmaningarna.

Delningsekonomi och frivillig skattskyldighet för moms

Frivillig skattskyldighet för moms vid lokaluthyrning är ett system som kan ge fastighetsägare möjlighet att lyfta moms för såväl

drifts-, underhålls- och investeringskostnader i sina fastigheter. För att detta ska vara aktuellt krävs bland annat att lokalen hyrs ut till momspliktiga hyresgäster samt att användningen av lokalen är stadigvarande.

Skatteverket tolkar idag skattelagstiftningen på ett sådant sätt att en lokal som delas över tid, det vill säga när flera verksamheter använder samma yta fast vid olika tidpunkter, inte ses som stadigvarande användning. Den tänka noden skulle alltså innebära att en framtida fastighetsägare förlorar rätten att dra av en procentuell del av momsen kopplad till lokalen och fastigheten.

Likaså påverkar olika former av verksamheter avdragsrätten till moms. Både Studieförbundet och de flesta delningsinitiativ som projektet kommit i kontakt med är momsfria verksamheter. Uthyrning till denna typ av verksamhet gör att lokalen blir "omomsad" och ingen moms får dras av.

Momsgraden på en lokal påverkar momsgraden på en hel fastighet. Får fastighetsägaren inte dra av moms blir kostnaderna 25% högre. Det stora problemet uppstår när någon form av investering behöver göras som är hänförlig till hela byggnaden, som till exempel att byta tak, då det kan handla om momsbelopp på miljontals kronor. Särskilt påtagligt blir detta i nyproducerade byggnader, så som på Masthuggskajen, där investeringen är som störst.

Nya affärsmodeller löser inte frågan om låga hyresnivåer

Trots allt sker delning av lokaler över tid idag i vissa format utan att fastighetsägarens avdragsrätt påverkas. Co-workingytor, konferensanläggningar, mässor, och eventytor är exempel på detta. Det gemensamma för dessa former av delning är att den betraktas som tillhandahållandet av en tjänst, snarare än en uthyrning, vilket i sig är momspliktigt. Användningen av ytan ses endast som en liten del av ett större sammansatt paket som kunden efterfrågar, till skillnad från ren uthyrning där en hyresgäst enligt avtal endast får rätt till en viss yta. Möjligheten att utforma noden för hållbar konsumtion på detta sätt skulle alltså kunna vara en lösning, om kringtjänster adde-

ras till ett sammansatt tillhandahållande.

Att addera tjänster, så som till exempel bemanning, innebär dock ökade kostnader. I en affärsmodell måste dessa kostnader täckas upp med intäkter och det mest sannolika är att kostnaderna i slutänden landar på kunden. I de fall där delning sker av ett stort antal aktörer/kunder, kan kostnaderna spridas ut och affärsmodellen gå ihop. I fallet med noden för hållbar konsumtion bedöms dock antalet kunder bli så pass få att en relativt stor kostnad skulle behöva bäras av varje enskild part. Det är framförallt bemanningen som kostar så mycket pengar att ett sådant upplägg riskerar att motverka det primära syftet för just denna specifika plats, det vill säga att sänka lokal-kostnaden för de enskilda verksamheterna.

Utifrån en tänkt nod för hållbar konsumtion på Masthuggskajen är således skattelagstiftningen, eller tolkningen av denna, ett stort hinder.

6.5 Teoretiska affärsmodeller

Ovanstående beskrivna förutsättningar har fungerat som bas för teoretiska affärsmodeller för det koncept som har utvecklats i projektet. I dessa affärsmodeller har organisatoriska förutsättningar beaktats, hyresnivåer ställts i relation till estimerade betalningsförmågor, övriga omkostnader uppskattats, samt andelen yta med ensamrätt i relation till andelen delad yta vägts av i ett försök att nå ekonomisk balans.

Glappet mellan en marknadshyra i ett centralt läge och en hanterbar månadskostnad för till exempel en loppisverksamhet är så pass stort att en effektiviserad uthyrning av lokalen är en grundläggande förutsättning för att en hållbar affärsmodell ska kunna utvecklas. Med andra ord behöver momsproblematiken kopplat till begreppet "stadigvarande" hanteras så att delning kan ske över tid utan att bemanning och andra kringtjänster behöver adderas så att kostnaderna drivs upp.

7. Resultat och lärdomar

När projektet startade fanns en tydlig ambition att etablera en fysisk testarena. Idén var att klustra bland annat delningsverksamheter och bygga upp en temporär nod för hållbar konsumtion. Av flera olika skäl har detta ännu inte kunnat genomföras. Fokus har behövt ligga på att reda i policyfrågor och innehåll- et har därför inte kunnat utvecklas i den takt som det initialt var tänkt. Däremot har viktig kunskap genererats gällande delningsekonomin och dess roll och förutsättningar i uppbyggnaden av en framtida nod för hållbar konsumtion.

Kommersen Loppmarknad stängde under våren 2020 sin verksamhet i samband med att covid-pandemin slog till och Studiefremjandet med Cykelköket och Solikyl har som tidigare nämnts också lämnat lokalen. Förhoppningen är att en ersättningslokal ska stå till förfogande för Kommersen och andra verksamheter innan 2021 är slut.

De idéburna delningsinitiativens plats i en framtida nod är i dagsläget oklar, vilket utmanar projektets målbild. Med anledning av dessa verksamheters svåra förutsättningar att få finansiering initierade Konsument- och medborgarservice Göteborgs Stad under hösten 2020 ett så kallat "Sakfrågeforum" i syfte att föra dialog mellan civilsamhället och kommunen. Älvstranden har deltagit och bidragit med att reda i de kommunala fastighetsägarnas perspektiv och roll i detta sammanhang. Genom bland annat Sakfrågeforumet har de kommunala politikerna fått ta del av de utmaningar som initiativen står inför. Om medel skjuts till kan förhoppningsvis fler idéburna delningsinitiativ kopplas till projektet igen.

Inom platsutvecklingsprojektet har samverkan och dialog med andra kommunala bolag och förvaltningar samt med civilsamhället skett löpande. I dessa dialoger har Älvstrandens roll och rådighet utkristalliserats allt tydligare under projektets gång. Lokalfrågan är i centrum för både delningsinitiativ i lokaler och delning av lokaler och fastighetsägarna sitter därmed på en nyckel. Det policyarbete som bedrivits kan upplevas som långt ifrån ambitionen om

en fysisk testarena för delningsekonomi på Masthuggskajen, men utifrån ett långsiktigt perspektiv är det ett nödvändigt steg i processen.

Ett konkret resultat av policyarbetet är ett nationellt samtal om delning av lokaler och moms som anordnades tillsammans med delprojektet "Delningsverksamheter i gatuplan". Genom detta samtal samlades flera berörda parter i syfte att ta fram ett gemensamt medskick till politiken gällande det faktum att lagstiftningen idag motverkar omställningen till en cirkulär ekonomi.

De frågor som platsutvecklingen har behövt adressera för att komma vidare är inte helt överraskande de samma som präglar utvecklingen av hela området och i förlängningen hela Älvstaden; hur möjliggör vi för socialt och miljömässigt värdeskapande verksamheter som till exempel en loppmarknad, ett studieförbund eller ett idéburet delningsinitiativ i nyproducerade områden. Platsutvecklingen har, tack vare att den befinner sig i ett genomförandeskede, kunnat bidra med en "sense of urgency", vilket är nödvändigt för att driva fram nya lösningar.

8. Vad händer härnäst?

Dialog förs vidare med Kommersen Loppmarknad om en möjlig ersättningslokal där verksamheten kan utvecklas och det framtagna konceptet testas i praktiken. Affärsmodellen behöver provtryckas för att sedan utvärderas och utvecklas. Dialog med möjliga privata och offentliga finansiärer som vill bidra till omställningen till hållbara konsumtionsmönster behövs. Delningsinitiativens plats i lokalen måste utredas vidare eftersom finansiering i dagsläget saknas.

I samtal med jurister och andra fastighetsägare har det framkommit att skattelagstiftningen är otydlig gällande delade lokaler och att det kan vara tolkningen av lagen som skapar ett problem. En möjlig väg framåt är därför att använda platsutvecklingsprojektet och den temporära ersättningslokalen och provtrycka systemet, det vill säga tolkningen av skattelagstiftningen, för att skapa ny praxis

gällande delning av lokal över tid. Detta skulle vara värdefullt oavsett utfall, då det skulle skapa tydlighet i frågan och därmed bättre förutsättningar för vidare arbete.

Inom den rådande fastighetsekonomin är bland annat hyresnivåer och momsgrader avgörande parametrar för värderingar och kalkyler. En ny form av värdering av social och miljömässig nytta skulle kunna skapa andra förutsättningar för en sådan plats som projektet avser att utveckla. Värderingsutmaningen har lyfts i flera sammanhang däribland så sent som våren 2021 i regeringens rapport "Den hala tvålen - verktyg och metoder för social hållbarhet i fysisk planering"³. Vidare fördjupning i frågan om värdering av verksamheter i relation till hyresnivåer och fastighetskalkyler är därmed en naturlig, om än oerhört komplex, del av en fortsatt platsutveckling för ett levande gatuplan på Masthuggskajen.

Illustrationsplan för Masthuggskajens utvecklingsområde.



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
skala 1:2500 (A3)

[KANOZI] ARKITEKTER

ILLUSTRATIONSPLAN 18.01.25 - MASTHUGGSKAJEN

■ FÖRSLAG NY BEBYGGELSE
■ REF. BEBYGGELSE

**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**
ETT BÖLAG I GÖTEBORGS STAD



**Sharing
Cities
Sweden**

A NATIONAL PROGRAM
FOR THE **SHARING**
ECONOMY IN CITIES



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av Göteborgs Stad