



Slutrapport testbädd Masthuggskajen

Sharing City Göteborg 2018–2021



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 inom projektet Sharing City Göteborg.

Författad av: Henriksson, O., Lindell, Å., Lundell, A., Ottoson, P., Tidefelt, A.

Kontakt Älvstranden Utveckling

Oskar Henriksson

Oskar.henriksson@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.

Inom Masthuggskajen har delningsekonomi som ett verktyg i stadsutveckling undersökts och testbädden har där varit uppdelad i tre delar. Arbetspaket 1: Delningsverksamheter i gatuplan, har letts av konsortiet i Masthuggskajen, bestående av Riksbyggen, Elof Hansson Fastigheter, NCC, Stena Fastigheter, Fastighets AB Balder, Folkets Hus och Nordr samt Älvstranden Utveckling. Arbetspaket 2: Platsutveckling Kommersen, och arbetspaket 3: Samnyttjan av kommunal yta, har letts av 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.



Med stöd från

VINNOVA
Sveriges innovationsmyndighet

 **Energimyndigheten**

FORMAS 

**Strategiska
innovations-
program**

Innehållsförteckning

Viktiga begrepp	6
Bakgrund	8
Testbädd Masthuggskajen	9
Arbetspaket 1: Delningsverksamheter i gatuplan	9
Arbetspaket 2: Platsutveckling Kommersen	10
Arbetspaket 3: Samnyttjan av kommunal yta	12
Slutsatser	14
Slutsatser för delningsekonomi i stadsutveckling	14
Erfarenheter och lärande från att bedriva testbäddsverksamhet	15
Framåtblick	16
Referenser	17
Delrapporter	17
Övriga referenser	17

Viktiga begrepp

Vision Älvstaden:

Är den vision som Göteborgs Stad tagit fram för utvecklingen av centrala utvecklingsområden 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, en förändrad ekonomi samt bidra till hållbara och goda livsmiljöer.

Masthuggskajen:

Är det första delområdet i Älvstaden som planeras och utvecklas utifrån Vision Älvstaden. Området utvecklas av Göteborgs Stad i samverkan med ett fastighetsägar- och byggherrekonsortium bestående av NCC, Riksbyggen, Elof Hansson Fastigheter, Stena Fastigheter, Fastighets AB Balder, Folkets Hus i Göteborg, Nordr och Älvstranden Utveckling AB. 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 och senare samma år påbörjades byggnationen.

Älvstranden Utveckling:

Är ett helägt kommunalt bolag med uppdrag att utveckla markområden på båda sidor av älven i centrala Göteborg, och benämns "Älvstranden" i denna rapport. Älvstranden ska arbeta för att staden utvecklas i enighet med Vision Älvstaden. Bolaget har en viktig roll i förverkligandet av stadens politiska ambition med Älvstaden, framför allt som kravställande markägare med stadsutveckling som uppdrag, men också genom att utveckla och leda konsortiesamarbeten med privata och kommunala fastighetsägare och byggherrar. Älvstranden äger flera byggrätter i Älvstaden som under den långa utbyggnadstiden succesivt ska utvecklas och säljas av.

Levande Gatuplan:

Ett gatuplan är den del av staden som upplevs i ögonhöjd från gatan. Detta innefattar byggnaders bottenvåningar samt 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.

Testbädd:

Är ett fenomen som har vuxit fram som en beskrivning av en miljö som möjliggör test. Det kan ske i labbmiljö och på konstruerade platser, men också i verklig miljö. Syftet är att testbädden ska driva innovation genom att testa och utveckla nya tekniker, tjänster, idéer eller arbetssätt. Inom Sharing Cities Sweden är fokus på att testa idéer för att dela och samnyttja produkter, tjänster och yta.

Att arbeta i en testbädd innebär att arbeta utifrån en innovationsprocess som kan se lite olika ut ifrån fall till fall, men grundstenarna i processen ser ut:

Förstå behov/knäckfrågor ➡ Utveckla ➡ Testa ➡ Utvärdera ➡ Implementera/Skala upp

Delningsekonomi:

Handlar om att dela och få tillgång till varor och tjänster, exempelvis verktyg, kläder, leksaker och mobilitetslösningar samt samnyttjande av ytor, exempelvis lokaler, boende, grönytor och delade offentliga rum.

Bakgrund

I en tid då effekter från segregation, klimatpåverkan och ekonomisk åtstramning blir allt tydligare i våra städer är det avgörande att dessa frågor bereds en tydligare plats i stadsutvecklingen. Effekterna påverkar och påverkas av hur vi planerar, bygger och fyller våra städer med innehåll. Det blir allt tydligare att vi behöver tänka i nya banor och utmana oss själva såväl som gängse normer kopplat till stads- och fastighetsutveckling.

Ovanstående utmaningar är påtagliga i området Masthuggskajen. Området är en del av Älvstaden, centrala Göteborg på båda sidor av älven, och ska utvecklas i enlighet med den vision som ska bidra till en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som är öppen för världen. Masthuggskajen utvecklas i samverkan mellan Göteborgs Stad och ett fastighets- och byggherrekonstium bestående av NCC, Riksbyggen, Elof Hansson Fastigheter, Stena Fastigheter, Fastighets AB Balder, Folkets Hus i Göteborg, Nordr och Älvstranden Utveckling. Målsättningen är att Masthuggskajen ska vara en stimulerande och dynamisk plats med tillåtande vardagskultur. För att möta målbilden är utvecklingen av levande gatuplan utpekat som särskilt viktigt. Det handlar dels om att skapa ett brett innehåll av verksamheter som attraherar människor med olika socioekonomisk bakgrund, och dels om att skapa goda, välfungerande och tillåtande utomhusmiljöer så som gator, torg, parker och förskolegårdar.

Gatuplanen ska tillgodose olika intressen där utemiljöerna särskilt ska ha barnens behov i fokus. Samtidigt planeras Masthuggskajen för en hög täthet i ett redan tätbebyggt stadsområde med begränsad tillgång på utomhusytor. Liksom i de flesta nybyggnadsprojekt, särskilt i centrala lägen, är risken hög för utträngningseffekter av befintliga verksamheter.

Parterna som utvecklar Masthuggskajen har ett viktigt uppdrag att tillgodose det allmännas intresse av ett tryggt, funktionellt och tillåtande område som uppfyller Masthuggs-

kajens målsättningar. Utmaningarna är många kopplat till den höga ambitionen i området och kräver både ny kunskap såväl som nya lösningar. I sökandet efter dessa lösningar har delningsekonomi diskuterats som ett verktyg i stadsutvecklingen. Delningsekonomi är nära förknippad med effektivt resursutnyttjande, om det så gäller produkter, humankapital eller ytor i form av lokaler eller offentliga utomhusmiljöer. Befintliga verktyg och affärsmodeller för fastighetsutveckling och uthyrning behöver utvecklas och utmanas och nya former och koncept för uthyrning, samverkan och affärsmodeller behöver testas. Olika målgrupper kommer att behöva samnyttja utomhusytor och överlappande funktioner blir nödvändiga för att tillgodose olika behov.

Testbädd Masthuggskajen, som är en del inom Sharing City Göteborg, har undersökt delningsekonomi som verktyg i genomförandet av ett av Älvstadens delområden, med utgångspunkt i att både minska resursanvändningen och samtidigt tillgängliggöra stadens utbud för fler.

Med stöd av resurser och insikter inom projektet Sharing Cities Sweden har testbädd Masthuggskajen utforskat förutsättningar och lösningar för delningsverksamheter och delande av lokalyta i områdets bottenvåningar för att skapa bättre förutsättningar för delande- och återbrukstjänster såväl som småskaliga verksamheter och kulturliv i området. Vidare har samnyttjan av kommunala utomhusytor undersökts som metod för att nyttja den begränsade tillgången på grönytor så effektivt som möjligt.

Arbetet har genomförts i tre arbetspaket:

- Delningsverksamheter i gatuplan
- Platsutveckling Kommersen
- Samnyttjan av kommunal yta

Testbädd Masthuggskajen

Arbetspaket 1: Delningsverksamheter i gatuplan

Introduktion

I Masthuggskajens hållbarhetsprogram är Levande gatuplan (eller bottenvåningar) utpekat som ett centralt innovationsområde med ambition att skapa en verksamhetsmix som bidrar till social sammanhållning, värdeskapande stadskvaliteter och främjande av hållbara livsstilar. Delningsekonomi för att möjliggöra etablering av verksamheter med låg betalningsförmåga, är utpekat som ett viktigt inslag i detta. Konsortiet för Masthuggskajen beslutade sig tidigt för att genom samverkan ta ett helhetsgrepp kopplat till utvecklingen av levande gatuplan. Syftet har varit att gemensamt hantera risker och utmaningar i form av tomma lokaler till följd av handelns utarmning i stadskärnorna, konkurrens från andra stora kontorsetableringar, förändrade konsumtionsvanor samt bortträngningseffekter av befintliga verksamheter. Samverkan syftar också till att hitta gemensamma former för en bredare etablering av verksamheter som bidrar till en stimulerande och kontrastrik mix som möter människors olika bakgrunder, intressen och plånböcker.

Målet med deltagandet i Sharing City och Testbädd Masthuggskajen har varit att utveckla, testa (fiktivt eller i verkligt case) och utvärdera olika hyres- och ekonomiska modeller samt undersöka vad som är tillåtet inom rådande lagar och regler. Målet har också varit att skapa en kontaktyta med delningsverksamheter för att förstå deras förutsättningar. En utgångspunkt har varit att delning av lokaler mellan hyresgäster skulle kunna möjliggöra etablering av lågbetalande verksamheter, resurseffektiv användning av ytor såväl som att bidra till en levande stadsdel fler timmar om dygnet.

Arbetsprocess

Arbetet har kännetecknats av en sökande process. Varje steg har bidragit till nya frågeställningar där vägval har gjorts löpande

allt eftersom kunskap och insikter byggts på. Fokus har legat på att hitta uthyrningsformer som möjliggör etablering av delningsverksamheter och andra småskaliga verksamheter med lägre betalningsförmåga, där delning av lokaler har setts som ett möjligt verktyg med stor potential.

Testbäddsprocessen inleddes med ett prototyparbete där tre prototyper utvecklades:

1. Flera verksamheter delar en lokal
2. Fastighetsägare köper tillbaka en tjänst av hyresgäst
3. Blockförhyrning av lokaler

Baserat på prototyperna genomfördes en kartläggning av hinder där det blev tydligt att hindren främst var av policykaraktär, det vill säga lagar, regler, standarder, normer och vanor. Då arbetspaket 1 och 2 identifierade samma policyhinder togs beslut om att initiera ett gemensamt policylab – en process för att i samverkan och tillsammans med relevant expertis utforska och utmana gällande regelverk i syfte att skapa bättre förutsättningar för etablering av lågbetalande verksamheter.

Arbete med policylabbet och processen kopplat till arbetspaketet beskrivs i delrapport ***Dela lokaler för levande gatuplan*** och har omfattat följande:

- Kunskapshöjande insatser kopplat till juridiska konsekvenser av att dela lokal¹
- Omvärldsbevakning kopplat till hur lokaler delas idag²
- Kartläggning av hur delningsverksamheter kan bidra till levande gatuplan³
- Nätverkande med delningsinitiativ genom bland annat #delakajen.

1. PM Delning Case 1-4 (Wistrands Advokatbyrå); Delning av lokaler i syfte att verka för levande gatuplan – ett hyresrättsligt perspektiv (Fastighetsägarna)

2. Omvärldsbevakning Levande gatuplan – med fokus på delande verksamheter (Trendie)

3. Kartläggning av delningstjänster och hur dessa bidrar till levande gatuplan (RISE)

Det som har visat sig vara allra mest komplext och utmanande gällande såväl delning av lokaler som etablering av delningsverksamheter är påverkan på en fastighets momsgrad. Detta då många delningsverksamheter är moms fria vilket gör att fastighetsägaren inte kan dra av moms. Inom policylabarbetet har därför särskilda insatser för ökad förståelse för hinder kopplat till moms lagstiftningen gjorts och ett nationellt samtal initierats med avsikt att bidra till att skapa förändring och förtydligande av moms lagstiftningen. Det nationella samtalet inleddes till följd av att Finansdepartementet under våren 2021 genomfört en hearing kring rådande regelverk för frivillig skattskyldighet med fokus på icke-momspliktiga verksamheter (föreningsliv, vissa kulturaktörer med flera). Policyarbetet finns närmare beskrivet i delrapporterna ***Dela lokaler för levande gatuplan***. Då momsfrågan har så stora konsekvenser för utvecklingen av levande gatuplan behöver detta arbete fortsätta på olika sätt framöver.

Parallellt med det nationella samtalet påbörjades två separata arbetsinsatser för att inhämta kunskap, inspiration och bidra med möjliga lösningar till det fortsatta arbetet med Levande gatuplan och Platsutveckling Kommersen. Arbetet resulterade i två delrapporter. ***Kartläggning: småskaliga och värdeskapande aktörer i Göteborg*** beskriver småskaliga verksamheters drivkrafter, behov och utmaningar kopplat till lokalfrågan. ***Sju steg för att skapa levande gatuplan - en modell för utökad aktörssamverkan mot en cirkulär kvartersekonomi*** beskriver hur framtida levande gatuplan med delning och cirkulär ekonomi i fokus kan se ut, där kommersiella och kooperativa intressen kombineras med utgångspunkt i en samverkan mellan civilsamhälle, näringsliv, fastighetsägare, offentlig sektor och akademi (Quadrupel helix).

Insikterna från arbetspaketet kommer vara ett viktigt underlag i den fortsatta processen för att skapa levande gatuplan på Masthuggskajen.

Resultat och erfarenheter

Då det finns tydliga synergier mellan arbetspaket 1 och 2 har dessa delar ett gemensamt kapitel för resultat och erfarenheter.

Arbetspaket 2: Platsutveckling Kommersen

Introduktion

Kommersen är en identitetsbärande byggnad och loppmarknad på Masthuggskajen som bidrar till stora sociala, miljömässiga och även, utifrån ett individperspektiv, ekonomiska värden. Byggnaden kommer bland annat på grund av dess byggnadstekniskt dåliga skick inte kunna stå kvar, men ambitionen är att verksamhetens funktion och värde ska leva kvar när Masthuggskajen utvecklas. Detta är en stor utmaning då hyresnivån står i relation till standarden på lokalen. Den befintliga lokalen med låg standard har en ovanligt låg hyresnivå för området. En framtida nyproducerad lokal kommer däremot att ha en helt annan standard, även i ett enkelt utförande, och därmed en betydligt högre hyra. För att möjliggöra denna brygga, från nutid och in i det framtida Masthuggskajen, behövs ett innovativt och utforskande förhållningssätt till platsen och den normerande logik som råder inom fastighetsutveckling idag.

Älvstranden har, baserat på detta, initierat en platsutvecklingsprocess i syfte att bevara de värden som byggts upp i Kommersen och samtidigt ge verksamheten möjligheter att utvecklas. Processen innebär att en ny plats stegvis byggs upp, där idéer och nya lösningar kan testas.

Arbetsprocess

Hypotesen har varit att genom ett gemensamt utforskande tillsammans med verksamheter och relevant extern kompetens, skapa en plats där ett kluster av aktörer på olika sätt kan bidra till att det blir lättare att leva och konsumera hållbart på Masthuggskajen. Delningsekonomi har varit en del av processen, dels som verktyg för att möta utmaningen med höga hyror, dels som ett tänkt innehåll för att skapa sociala och miljömässiga värden.

Huvudsakligen har arbetet inneburit tre parallella processer:

1. Att utveckla koncept och affärsmodell
2. Att säkra en lokal för platsutvecklingsprocessen
3. Att jobba med de policyhinder som identifierats längs vägen

Utvecklingen av ett konceptet och en affärsmodellen har skett i samverkan med Kommersen Loppmarknad och Studieförbundet Sjuhärad, som sedan 2018 hyrt in projektet Folkpace i loppmarknadens lokaler. Folkpacekonceptet handlar om att samla ideella delningsverksamheter till en plats. Tanken med samverkan har varit att bygga upp en kritisk massa av verksamheter som tillsammans, i en temporär lokal, kan fungera som en bas för en permanent nod för hållbar konsumtion på Masthuggskajen. I konceptarbetet har de olika verksamheternas behov och önskemål arbetats in i en tänkt planlösning och en teoretisk affärsmodell tagits fram. Planlösningen och affärsmodellen har sedan bearbetats parallellt i syfte att hitta en hållbar balans mellan innehåll, kostnader och intäkter. Att dela yta för att möjliggöra en lägre kostnad för respektive verksamhet har varit en bärande del av konceptet.

Gällande lokaliseringen har en rad alternativ undersökts under projektets gång. En stark önskan har varit att hitta en temporär lokal i närområdet till den befintliga Kommersen, för att skapa kontinuitet för verksamheterna och för att bibehålla förankringen till Masthuggskajen där den permanenta noden planeras. Att hitta befintliga lokaler likväl som att bygga temporärt har undersökts, men ingen lokal eller plats som uppfyller projektets behov har hittats. Den fysiska platsutvecklingen har därför inte påbörjats under projektets gång. Beslut har istället fattats om att trots allt leta efter alternativa lokaler utanför Masthuggskajen, för att komma vidare i processen.

Det har visat sig att det finns policyhinder både på lokal och nationell nivå som sätter käppar i hjulet för utvecklingen av de delar av delningsekonomin som projektet fokuserat på. Projektet har därför, i nära samarbete med arbetspaketet Delningsverksamheter i gatuplan och i dialog med bland annat Fastighetsägarna och Konsument- och medborgarservice Göteborgs Stad, jobbat för att kartlägga den juridiska spelplanen och möjliga vägar framåt för delningsverksamheter och delning av lokaler. Policyarbetet finns närmare beskrivet i delrapporterna ***Dela lokaler för levande gatuplan***.

Resultat och erfarenheter arbetspaket 1 och 2

Lärdomarna inom arbetspaketet Delningsverksamheter i gatuplan och Platsutveckling Kommersen beskrivs nedan gemensamt då de i hög grad vävts samman till följd av gemensamma frågeställningar och utmaningar. Inledningsvis fanns en ambition att inom testbädd Masthuggskajen pröva fysiska lösningar för delning av lokaler och delningsinitiativ i lokaler. Under projektets gång har det blivit tydligt hur komplexa förutsättningarna är och att ytterligare kunskapshöjande utredningar varit nödvändiga innan ett sådant fysiskt test är realiserbart. Detta innebär att det först nu, när projektet avslutas, börjar blir läge att omsätta den genererade kunskapen i praktiken.

Under arbetets gång har det blivit allt tydligare att vi inte kan förlita oss på traditionell centrumhandel för att skapa levande gatuplan på sikt. Utarmningen av handeln i stadskärnorna till följd av ändrade konsumtionsmönster, som påskyndats genom pandemin, behovet av att skapa ett utbud för människor med olika socioekonomiska förutsättningar samt omställningen till en mer hållbar konsumtion kräver en bredare verksamhetsetablering och nya verktyg. Delningsverksamheter och delning av lokaler kan vara ett viktigt inslag för att möta flera av nämnda utmaningar och bidra till levande gatuplan och stadsmiljöer.

Rådande skattelagstiftning och tolkningen av denna är ett hinder för utvecklingen av delningsekonomin på Masthuggskajen. Problematiken kretsar kring avgragsrätten till

moms och den ekonomiska risk det innebär för en fastighetsägare att ändra momsgraden på en lokal/fastighet. Detta påverkar i hög grad både etablering av ideella delningsverksamheter, vilka inte bedriver momspliktig verksamhet, samt möjligheten att dela lokaler över tid på ett sätt som skulle kunna gynna småskaliga, socialt och miljömässigt värdeskapande verksamheter i form av sänkta hyreskostnader.

Det finns ett litet utrymme (en viss procent av den uthyrningsbara ytan) att trots allt hyra ut till icke-momspliktiga verksamheter utan att detta får momsrelaterade konsekvenser. Dock är betalningsförmågan hos de flesta socialt och miljömässigt värdeskapande verksamheter, inklusive de idéburna, generellt sett låg. Detta innebär att dessa verksamheterna oberoende av momsproblematik, har svårt att konkurrera om lokaler med andra aktörer som betalar marknadsmässiga hyror. Den samantagna bedömningen är att policyhinder kopplade till rådande skattelagstiftning bör hanteras för att en uppskalning av delningsekonomi ska kunna ske.

Arbetet inom arbetspaket 1 och 2 har bidragit med viktiga insikter och ökad kunskap men också synliggjort komplexiteten och utmaningarna som behöver hanteras i den fortsatta processen med att skapa en mix av verksamheter och nå ambitionen med levande gatuplan på Masthuggskajen och i Älvstaden.

Arbetspaket 3: Samnyttjan av kommunal yta

Introduktion

Samnyttjan innebär att en plats eller lokal används för flera olika aktiviteter, antingen samtidigt eller vid olika tid. I den täta staden är marktillgången begränsad och konkurrensen om ytan hård. Samtidigt finns behov av att möjliggöra tillräcklig utomhusyta för stadens förskolor. På Masthuggskajen planeras för två

förskolor, i båda fallen är den tillgängliga friytan för liten. Arbetspaketet har undersökt hur samnyttjan skulle kunna genomföras och med vilka konsekvenser.

Detaljplanen för Masthuggskajen har en hög täthet av bostäder, lokaler och begränsade ytor för grönska. I praktiken finns inte tillräckligt stora ytor för vare sig förskolegård eller parkmark för att leva upp till stadens egna mål och ramar. Samnyttjan har därför föreslagits för att nyttja marken för flera funktioner och på så sätt använda den så effektivt som möjligt med ambitionen att samtidigt skapa synergier mellan de olika funktionerna. Projektidén bygger på att samnyttja kommunala ytor för att på så sätt lösa behovet av tillräcklig friyta för den förskola som ligger i områdets västra del. Detta under förutsättningen att andra funktioner inte försämras. Då det uteslutande är kommunala organisationer som äger mark, ansvarar för utformning och förvaltar ytorna och verksamhet har bedömningen varit att det finnas goda förutsättningar för att skapa en fungerande samnyttjansmodell på Masthuggskajen.

Arbetsprocess

Arbetet utgick från de planmässiga förutsättningarna på västra Masthuggskajen som omfattar en förskola placerad i ett bostads kvarter med tillhörande förskolegård, kringliggande gator och en närliggande park. En workshopserie hölls med berörda förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad, bestående av de aktörer som ansvarar för planering, gestaltning och/eller drift av grönytor och förskola. Även tillsynsmyndighet gällande miljö kvalitetsnormer deltog.

Under workshoparna diskuterades möjliga lösningar, knäckfrågor och hantering av målkonflikter för samnyttjan på platsen. Baserat på lärdomar och diskussioner från workshopserien togs två scenarion för samnyttjan fram.

De två scenarierna beskrev

1. Samnyttjan av förskolegård och angränsande gata samt
2. Samnyttjan av förskolegård och närliggande park

Syftet med scenarierna var att konkretisera hur samnyttjan på platsen skulle kunna utformas.

I ett nästa steg användes de två scenarierna som diskussionsunderlag under djupintervjuer med stadens förvaltningar och bolag. Under intervjuerna diskuterades vilka sakfrågor som behövde lösas, relevanta lagrum och policys samt vilket av scenarierna som ansågs ha störst potential att kunna förverkligas på ett gynnsamt sätt. Baserat på diskussionerna under intervjuerna togs en sammanställning fram som beskriver hur samnyttjan skulle kunna realiseras på Masthuggskajens västra kvarter vilken finns beskriven i delrapporten **Samnyttjan och barns friyta i den täta staden - del 2**.

Resultat och erfarenheter

Under arbetet har det blivit tydligt att det finns dåliga grundförutsättningar för samnyttjan i Masthuggskajens detaljplan. Bristen på grönytor och underdimensionerad förskolegård i kombination med utmaningar avseende luft, buller och skyfall gör det svårt att hitta

lösningar för samnyttjan som ökar värdet för förskolan utan att försämra andra funktioner. Givet detaljplanens förutsättningar är slutsatsen ändå att samnyttjan av förskolegård och angränsande gata har potential att ge fler vinster än att inte samnyttja alls. En sådan samnyttjan ställer dock stora krav på anpassning hos verksamheten genom ökat behov av personal och i drift genom ökat skötselbehov. Vidare har det tydliggjorts att stadens organisation och interna samarbete spelar stor roll för hur processen kring samnyttjan ser ut. Berörda bolag och förvaltningar måste ges förutsättningar som möjliggör för tjänstepersonerna att arbeta med såväl den egna organisationens uppdrag och mål, som med samnyttjan av kommunal yta för att gynna stadens övergripande målsättningar. Utöver detta behöver målkonflikter mellan stadens riktlinjer och policys lösas och prioriteringsordningen behöver tydliggöras för alla aktörer.

Sammanfattningsvis visar arbetspaketet att det finns en stor potential att effektivisera markanvändningen i den täta staden och samtidigt skapa synergier mellan olika funktioner om det finns bra planmässiga grundförutsättningar. Sådana förutsättningar kan skapas om det planeras för samnyttjansfrågan redan i planskedet. Utgångspunkten bör då vara att tillräckliga fri- och grönytor måste avsättas för att samnyttjan ska kunna resultera i de kvaliteter som eftersträvas i staden. Hur samnyttjan för allmän plats och förskolegårdar kan användas och vara lämpligt beskrivs i delrapporten **Samnyttjan och barns friyta i den täta staden - del 1**.

Slutsatser

I följande avsnitt presenteras testbäddens slutsatser utifrån två perspektiv. Det första behandlar generella slutsatser utifrån frågeställningen hur delningsekonomi kan vara ett verktyg för att möta utmaningar i stadsutvecklingsprojekt. Det andra perspektivet behandlar slutsatser om testbäddsarbetet som metod. Avslutningsvis ges en framåtblick.

Slutsatser för delningsekonomi i stadsutveckling

Stadsutveckling har till sin natur en långsam förändringstakt. Planering, utbyggnad och förvaltning sker över tidsrymder som omfattar många år. En fastighetsägare eftersträvar i sin kärnverksamhet goda hyresintäkter, låg förvaltningskostnad och inte minst stabila och långsiktiga hyresgäster. Annars riskeras minskade fastighetsvärden och i förlängningen sämre finansieringsmöjligheter. Delningsverksamheter och nya uthyrningsmodeller kan ur detta perspektiv lätt uppfattas som en risk.

För att delningsekonomi ska få en större plats i det framtida Masthuggskajen förutsätts en ömsesidig förståelse för varandras drivkrafter och att olika verktyg används för att överbrygga glappen.

En polariserad värderingsdiskurs

De värden som delningsverksamheter skapar är i många fall uppenbara och positiva ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Det kan handla om allt från att erbjuda hållbar konsumtion i form av varor och tjänster, bättre utnyttjade ytor, aktivera lokalsamhället, till att skapa liv, rörelse och trygghet i ett område. Utmaningen är bland annat att sociala och miljömässiga nyttor är svårare att värdera än ekonomiska nyttor. För att överbrygga denna obalanserade värderingslogik behövs ett fortsatt arbete med att ta fram modeller för att översätta social och miljömässig nytta till direkt ekonomisk nytta. Lika viktigt är att hitta mekanismer för att fördela kostnader och intäkter på

ett rättvist sätt mellan till exempel staden och privata fastighetsägare. Hade alternativa värderingsmodeller funnits och använts så hade delningsekonomi och delningsinitiativ kunnat betraktas som tillgångar för stadsutvecklingsprocessen som helhet likväl som inom en specifik fastighetsutveckling.

Delningsekonomi måste planeras in tidigt

Utbyggnaden av ett område som Masthuggskajen bygger på behovet att skapa nya bostäder och verksamhetsyta, medan utbyggnadens omfattning och skala anpassas efter exploateringskalkylens förutsättningar. Försäljningen av byggrätter ska i mesta möjliga mån finansiera utbyggnaden av samhällsnyttiga funktioner så som gator, parker och ledningar. I annat fall måste underskottet finansieras av skattekollektivet. Detta faktum bestämmer förutsättningarna för området långt innan det börjar byggas ut och eventuellt innehåll i bottenvåningar och allmän plats börjar diskuteras. Masthuggskajens förutsättningar har drivit fram en plan med mycket hög exploatering jämfört med vad som varit vanligt i Göteborg. Byggnationen är hög och tät, medan allmän plats är mycket begränsad. Konsekvenser blir i detta fall att delningsekonomi lyfts in som ett verktyg för att lösa utmanande grundförutsättningar. Om delningsekonomi hade varit en del av ett givet ramverk redan i planeringsskedet hade förutsättningarna varit bättre.

Målkonflikter som skapar ineffektivt arbete

Arbetet i testbädd Masthuggskajen har synliggjort målkonflikter, både mellan kommunala aktörer och privata. Ett exempel på detta gäller arbetspaketet om samnyttjan, där antagen detaljplan inte möter upp stadens egna mål och ramar för vare sig förskolegård eller parkmark. Ett annat exempel är hos fastighetsägare som å ena sidan ska utveckla och hyra ut fastigheter marknadsmässigt och å andra sidan ska bidra till en hållbar stadsutveckling genom ett verksamhetsutbud som möter olika människors bakgrunder, intressen och plånböcker.

Då en tydlig prioritering saknas inom kommunen överlämnas det till tjänstepersoner att kompromissa bland organisationernas egna mål. Dessa svårnavigerade förutsättningar som givits kommunala förvaltningar och bolag på Masthuggskajen kräver mycket resurser i form av pengar och arbetstid. Medarbetare lägger mycket möda på att tydliggöra var det finns låsningar och försöka lösa intressekonflikter. Frågorna måste lösas på en högre nivå i den kommunala hierarkin. Samma sak gäller likaledes för privata aktörer. Den strategiska och beslutsfattande nivån måste vara med och driva frågan från början till slut.

Erfarenheter och lärande från att bedriva testbäddsverksamhet

Följeforskare från Göteborgs universitet har bidragit till en utvärdering av testbäddsarbetet som pågått inom ramen för Sharing City Göteborg. Både interna och externa processer har diskuterats. De viktigaste slutsatserna beskrivs nedan.

Innovationsprocesser och samverkan

Att bedriva testbädd ligger väl i linje med hur arbetet inom Älvstaden förväntas bidra till Vision Älvstaden. Det saknas emellertid en tydlig infrastruktur för hur testverksamheten ska organiseras, styras, ledas och följas upp på ett transparent, förutsägbart, likformigt och värdeskapande sätt. Likaså saknas en tydlig process för att ta emot och omsätta resultat från innovationsprojekt som Sharing City, både hos Göteborgs Stads förvaltningar och de kommunala bolag som deltagit såväl som hos de privata aktörerna inom konsortiet. En bredare ansvarsfördelning och tydligt organiserade mottagandeorganisationer hos respektive förvaltning och fastighetsägare skulle ha kunnat effektivisera processen och därmed påverka resultaten.

På projektnivå har dock testbäddsarbetet bidragit till en bredare samverkan mellan olika kompetenser. Hållbarhetsstrategier,

jurister, processledare, fastighets- och affärsutvecklare, uthyrare, ekonomer med flera har tillsammans drivit processen framåt. Därtill har dialog med civilsamhället, akademien, branschorganisationer och samverkan mellan olika bolag och förvaltningar bidragit till att skärpa problemställningar, ringa in hinder och skapa riktning för arbetet. Denna kvadrupelhelix⁴-sammansättning har varit mycket värdefull och bidragit till att synliggöra komplexa samband och skapa en bättre förståelse för delningsekonomi och fastighetsekonomi kopplat till detta. Samtidigt skapar maktfördelningen mellan de kommunala och privata parterna och de civilsamhällesaktörer och småskaliga entreprenörer som involverats i arbetet en stundtals svårbalanserad process. Ideellt engagemang riskerar att tömmas ut i långdragna och komplexa stadsutvecklingsprocesser. Även här behövs ett tydligt ramverk för att samverkan ska ske på ett sätt som ger största möjliga effekt.

Konkreta case som drivkraft

Ambitionen var vid projektstart att testa faktiska lösningar i praktiken. Under arbetets gång blev det tydligt att de policyhinder som identifierades i tidigt skede var så pass komplexa att det krävdes fokuserade arbetsinsatser för att bättre förstå dessa hinder och hitta möjliga lösningar innan de fysiska testerna kunde genomföras. Projekttiden för Sharing City har varit för kort för att hantera och göra något varaktigt, givet den komplexitet som framträtt. Det visar emellertid på vikten av att så tidigt som möjligt i stadsutvecklingsprojekt påbörja utvecklings- och innovationsprocesser om ambitionen är att testa i liten skala för att möjliggöra en uppskalning under genomförandeskedet. Då det fysiska testet uteblivit har däremot vikten av att ha mer konkreta "case" varit av stor vikt för resultatet. Kopplat till samnyttjansdelen har det handlat om att diskutera med förvaltningarna kring ett fiktivt case och för Delningsverksamheter i gatuplan har Platsutveckling Kommersen fungerat som ett mer avgränsat och konkret case.

4. Kvadrupelhelix är en gemensam benämning för samverkansformer som bygger vidare på trippelhelixmodellen genom att utöver akademi, näringsliv och offentlig sektor lägga till en mottagardimension. I detta projekt representeras denna dimension av civilsamhället.

Framåtblick

Frågan om huruvida delningsekonomi kan vara ett verktyg i stadsutvecklingen står i stora delar obesvarad. Det finns god anledning att fortsätta undersöka delningsekonomins möjliga roll i utvecklingen av våra städer då mycket pekar på att den kan vara en möjlig pusselbit i omställningen till hållbara städer och livsmiljöer. Inte minst finns det potential i civilsamhällets erfarenheter och drivkraft i frågan om att skifta fokus från ett privat och kommunalt ägande till ett mer kollektivt förhållningssätt gällande såväl prylar, tjänster som lokaler och offentliga utomhusytor. Begreppet delningsekonomi och dess olika beståndsdelar behöver fortsätta att utforskas för att dess betydelse som verktyg inom

stads- och fastighetsutveckling ska kunna utvärderas.

Civilsamhället, näringslivet (inklusive fastighetsägare), offentlig sektor och akademien behöver tillsammans vässa sina verktyg och vara villiga att mötas och utmana rådande normer och tolkningar av lagutrymmet. I det fortsatta arbetet är det viktigt att tydliggöra förväntningar, roller och drivkrafter gentemot varandra och skapa en ömsesidig förståelse. De erfarenheter som gjorts under Sharing City-projektet behöver omsättas i praktiken och faktiska affärsmodeller och samverkansformer behöver utvecklas baserat på kunskapen som har genererats.

Referenser

Delrapporter

Dela lokaler för levande gatuplan (**FOG Innovation**, Svantesson, E., Tegnell, S.)

Platsutveckling för ett levande gatuplan på Masthuggskajen (**Älvstranden Utveckling AB**, Henriksson, O., Tidefelt, A.)

Kartläggning av delningstjänster och hur dessa bidrar till levande gatuplan (**RISE**, Røyne, F., Molnar, S. et al)

Småskaliga och värdeskapande aktörer i Göteborg (**Trendie**, Andersson, M., Gillberg, L., Wikström, T.)

Sju steg för att skapa levande gatuplan - En modell för utökad aktörssamverkan mot en cirkulär kvartersekonomi (**Sweco**, Gullström, C.; Spåre, F.)

Samnyttjan och barns friytor i den täta staden - Kunskapssammanställning (**Älvstranden Utveckling AB** och **White Arkitekter**)

Samnyttjan och barns friytor i den täta staden - Ett samnyttjansexempel på Masthuggskajen (**Älvstranden Utveckling AB** och **White Arkitekter**)

Övriga referenser

PM om delningsekonomi och moms utifrån ett fastighetsägarperspektiv (**Wistrand Advokatbyrå**)

Delning av lokaler i syfte att verka för levande gatuplan - ett hyresrättsligt perspektiv (**Fastighetsägarna**, Österdahl, E., Björkman, A.)

Omvärldsbevakning Levande gatuplan - med fokus på delande verksamheter (**Trendie**, Darvik, A., Wikström, T.)

Vision Älvstaden (**Göteborgs Stad**)

Hållbarhetsprogram Masthuggskajen (**Göteborgs Stad** och **konsortiet för Masthuggskajen**)



A NATIONAL PROGRAM
FOR THE SHARING
ECONOMY IN CITIES



En del av Göteborgs Stad