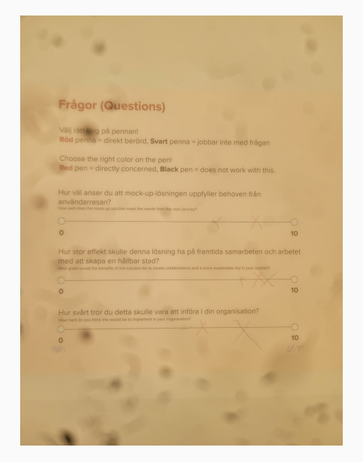
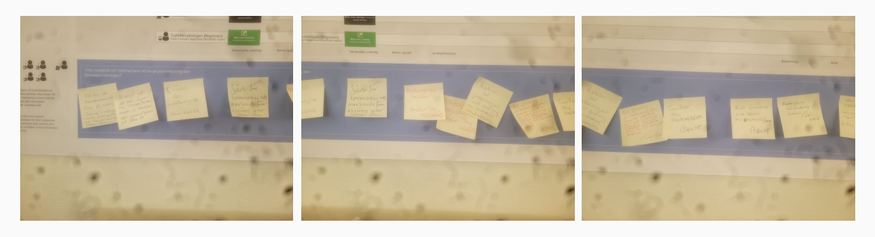
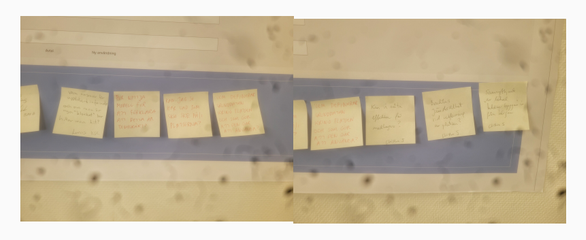
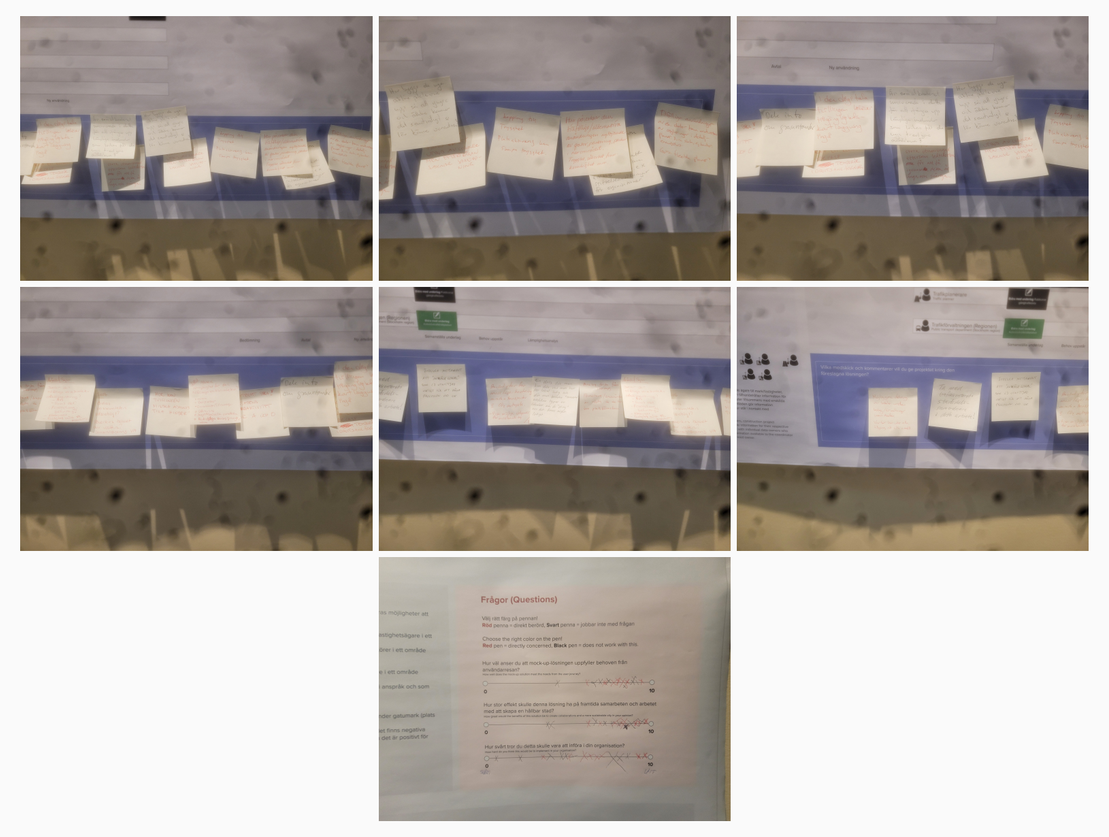
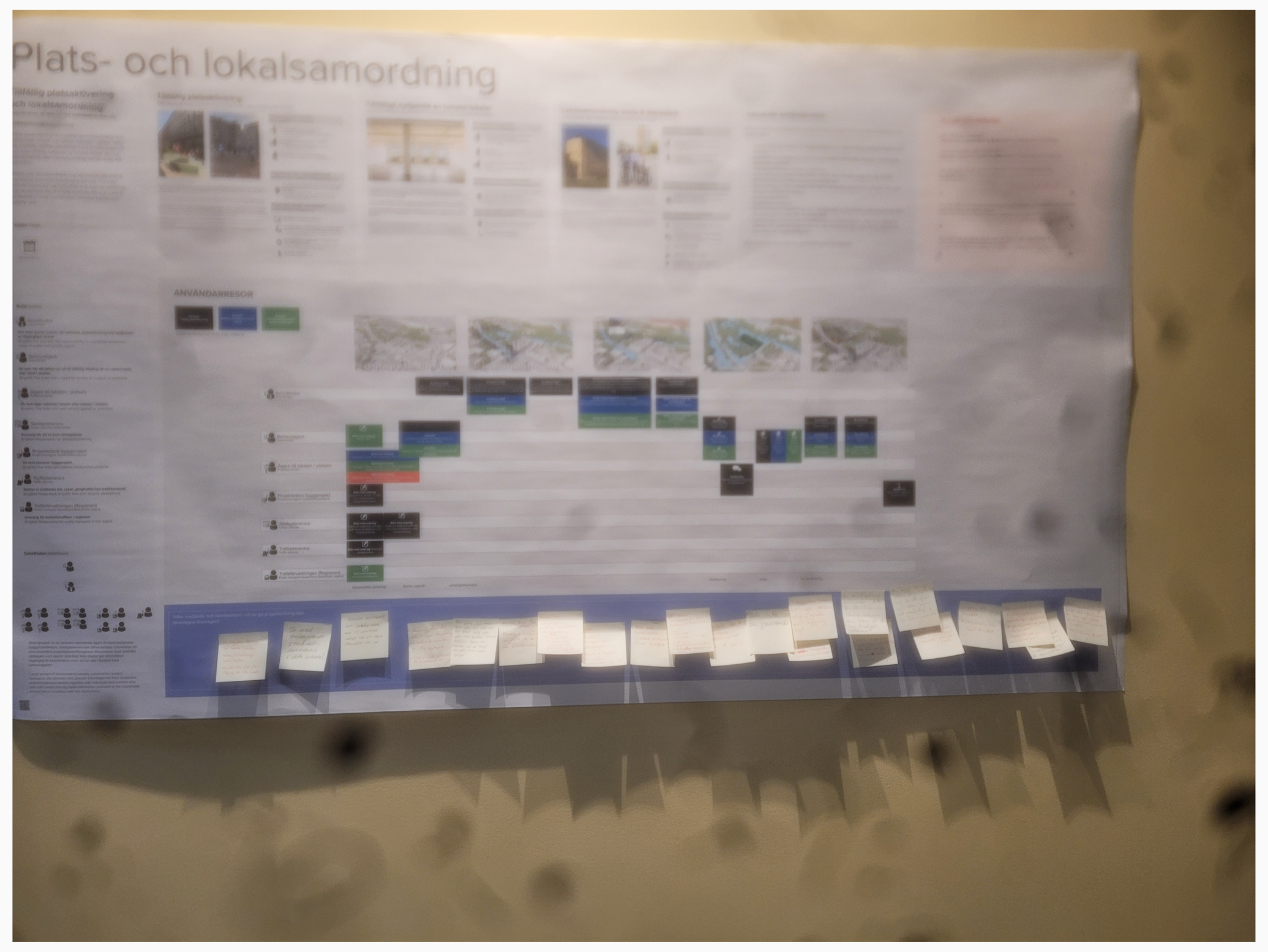
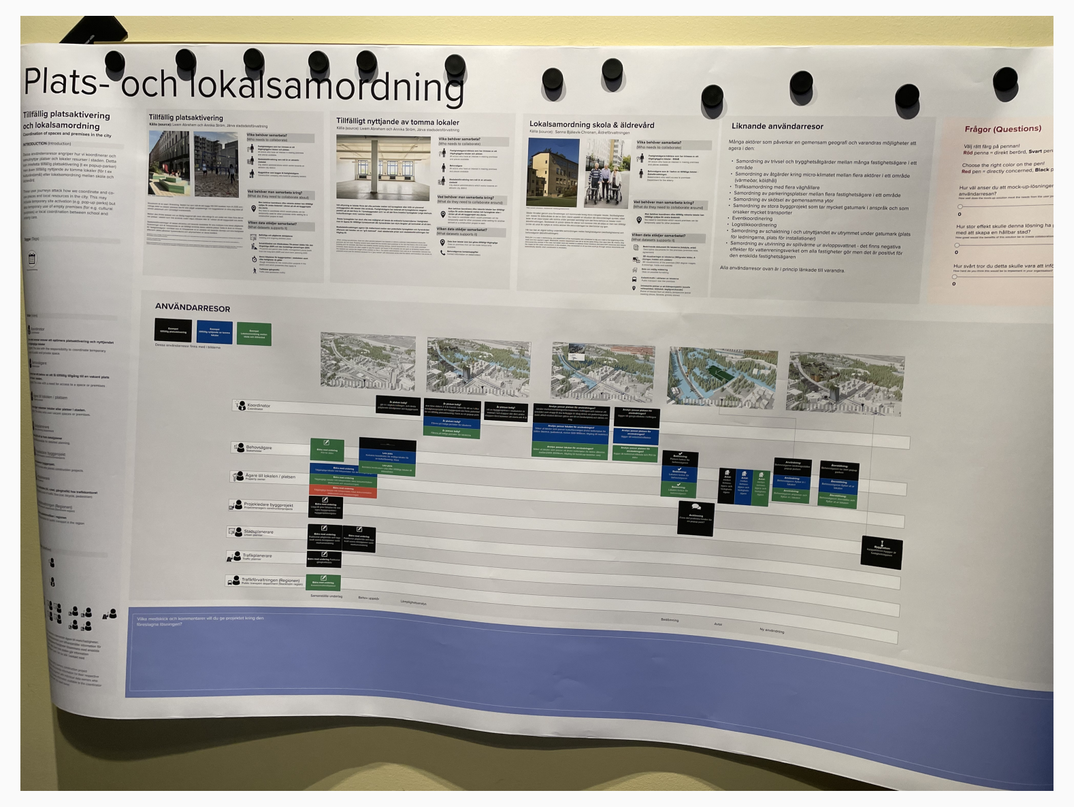




Plats- och lokalsamordning

Tillfällig platsaktivering och lokalsamordning

Coordination of spaces and premises in the city

INTRODUCTION (Introduction)

Dessa användarraresor angriper hur vi koordinerar och samutnyttjar platser och lokaler resurser i staden. Detta kan innefatta tillfällig platsaktivering (t ex popup-parker) men även tillfällig nyttjande av tomma lokaler (för t ex kulturändamål) eller lokalsamordning mellan skola och äldrevård.

These user journeys attack how we coordinate and co-use places and local resources in the city. This may include temporary site activation (e.g. pop-up parks) but also temporary use of empty premises (for e.g. cultural purposes) or local coordination between school and elderly care.

Taggar (Tags)

Resurskoordinering

Roller (roles)

Koordinator
Coordinator

Den med ansvar ansvar att optimera platsaktivering och nyttjandet av tillgängliga lokaler
(English) The one with the responsibility to coordinate temporary usage of public and private space.

Behovsägare
Stakeholder

De som har ett behov av att få tillfällig tillgång till en vakant plats eller lokal i staden.
(English) The ones with a need for access to a space or premises .

Ägare till lokalen / platsen
Property owner

De som äger vakanter lokaler eller platser i staden.
(English) The ones who own vacant spaces or premises.

Stadsplanerare
Urban planning department

Ansvarig för att ta fram detaljplaner
(English) Responsible for detailed planning.

Projekledare byggprojekt
Projectmanagers constructionprojects

De som planerar byggprojekt.
(English) The ones who planes construction projects.

Trafikplanerare
Traffic planner

Samlar in trafikdata (bil, cykel, gångtrafik) hos trafikkontoret
(English) Keeps track of traffic flow (car, bicycle, pedestrian)

Trafikförvaltningen (Regionen)
Public transport department (Stockholm region)

Ansvarig för kollektivtrafiken i regionen
(English) Responsible for public transport in the region

Dataflöden (dataflows)

Stora grupper av av varandra oberoende ägare till mark/fastigheter, byggprojektledare, stadsplanerare som tillhandahåller information för sina respektive projekt(/planer/fastigheter tillsammans med enskilda dataägare som ägarer data över hela staden gör information tillgänglig för koordinatorn som i sin tur står i kontakt med behovsägaren.

Large groups of land/property owners, construction project managers, city planners who provide information for their respective projects(/plans/properties together with individual data owners who own data across the city make information available to the coordinator who in turn is in contact with the need owner.

Tillfällig platsaktivering

Källa (source): Lwam Abraham och Annika Ström, Järva stadsdelsförvaltning

Foto: Tekla Evelina Severin (Tengbom)

Stockholm är en stad i förändring. Staden har som mål att det byggs 140 000 bostäder fram till 2035 och i många delar av staden planeras det för eller pågår projekteringar och byggnationer av olika slag både på allmän platsmark och i privatägd kvartersmark.

Mellan den första skissen och en färdig byggnad går dock ofta många år och under den tiden finns det en del platser i staden som inte används under några månader eller år i väntan att ett byggprojekt ska starta.

Stadsdelsförvaltningar vill skapa attraktiva och levande stadsdelar för sina invånare trots dessa pågående förändringar och är intresserade av att tillfälligt använda dessa vakanta platser. Detta är även av intresse för fastighetsägare i området som är intresserade av en attraktiv och levande närmiljö runt sina fastigheter eftersom detta påverkar hyresnivåerna och uthyrbarheten av deras bestånd.

Stockholm is a city in change. The city's goal is to build 140,000 homes by 2035, and in many parts of the city projects and constructions of various kinds are planned or underway, both on public land and privately owned neighborhood land.

However, many years often pass between the first sketch and a finished building, and during that time there are some places in the city that are not used for a few months or years waiting for a construction project to start.

District administrations want to create attractive and vibrant neighborhoods for their residents despite these ongoing changes and are interested in temporarily using these vacant sites. This is also of interest to property owners in the area who are interested in an attractive and vibrant local environment around their properties as this affects the rental levels and rentability of their stock.

Vilka behöver samarbeta?
(Who needs to collaborate)

Fastighetsägare som har intresse av att tillgängliggöra lokaler och platser.
All actors who have an interest in making premises and places available.

Stadsdelsförvaltning vars mål är en attraktiv stadsdel
City district administrations which works towards an attractiv city district

Byggaktörer som bygger åt fastighetsägare
Construction company who build for property owners

Vad behöver man samarbeta kring?
(What do they need to collaborate about)

Man behöver koordinera vilka vakanta platser kan tillfälligt nyttjas för andra ändamål i väntan på att ett byggprojekt ska starta.
You need to coordinate which vacant places can be temporarily used for other purposes while waiting for a construction project to start.

Vilken data stödjer samarbetet?
(What datasets supports it)

Befintliga och pågående detaljplaner
Existing and ongoing detailed plans

Schakttillstånd och tillstånddata (TA-planer) (både från den långsiktiga (GSP) och den kortsiktiga planeringen (GW)
Pit permit and permit data (traffic management plans) (both from the long term (GSP) and short term planning (GW)

Grova tidsplaner för byggprojekten i stadsdelen samt vilka fastigheter de gäller
Rough timetables for the construction projects in the district and which properties they apply to

Trafikdata (gångtrafik)
Traffic data (pedestrian traffic)

Tillfälligt nyttjande av tomma lokaler

Källa (source): Lwam Abraham och Annika Ström, Järva stadsdelsförvaltning

Vid uthyrning av lokaler finns det ofta perioder mellan två hyresgäster eller inför en planerad ombyggnation där lokaler inte används. Fastighetsägare har noterad att hyresgästerna reagerar positivt på att det finns liv i hyresbyggnaden och t ex att det finns kreativa hyresgäster (unga startups, kulturföreningar mm) i samma lokaler.

Dessa hyresgäster har dock ofta inte möjlighet att betala de ordinarie hyresnivåerna i fastigheten men är öppna för tillfälliga hyreskontrakt där hyresvärden kan styra längden på kontraktet så att den.

Stadsdelsförvaltningen agerar här mellanhand mellan den potentiella hyresgästen och hyresvärden eftersom det handlar om en "grå marknad" med rabatterade priser som stadsdelsförvaltningen har tillgång till.

When renting out premises, there are often periods between two tenants or before a planned redevelopment where the premises are not used. Property owners have noted that the tenants react positively to the fact that there is life in the rental building and, for example, that there are creative tenants (young startups, cultural associations, etc.) in the same premises. However, these tenants are often unable to pay the regular rent levels in the property but are open to temporary leases where the landlord can control the length of the contract so that it. The district administration here acts as an intermediary between the potential tenant and the landlord because it is a "grey market" with discounted prices that the district administration has access to.

Vilka behöver samarbeta?
(Who needs to collaborate)

Fastighetsägare/mäklare som har intresse av att tillgängliggöra lokaler och platser.
All actors who have an interest in making premises and places available.

Behovsägare
All actors who have an interest in making premises and places available.

Stadsdelsförvaltning vars mål är en attraktiv stadsdel
City district administrations which works towards an attractiv city district

Vad behöver man samarbeta kring?
(What do they need to collaborate around)

Man behöver koordinera vilka vakanta lokaler kan tillfälligt nyttjas för andra ändamål mellan två hyresgäster eller i väntan på att ett byggprojekt ska starta.
You need to coordinate which vacant premises can be temporarily used for other purposes while waiting for another tennant or a construction project to start.

Vilken data stödjer samarbetet?
(What datasets supports it)

Data över lokaler som kan göras tillfälligt tillgängliga
Data on premises that can be made temporarily available

Behovsägarnas kontaktuppgifter
Contact information on stakeholders

Lokalsamordning skola & äldrevård

Källa (source): Sanna Bjälevik-Chronan, Äldreförvaltningen

Foto: Lennart Johansson, mediabanken stadsbyggnadskontoret

Städer förvaltar genom sina förvaltningar och kommunala bolag stora mängder lokaler. Skolfastigheter och lokaler för äldrevården är del av dem. bland uppstår en situation där elevunderlaget sjunker, vilket leder till att vissa lokaler står tomma under perioder samtidigt som det finns behovs av lokaler inom äldreförvaltningen. Skollokaler är primär tänkta för elever och kommer inte att säljas av men kan tillfälligt (under ett antal år) nyttjas av andra aktörer tills elevunderlaget har återhämtat sig igen.

Här kan kan en digital tvilling underlätta samordningen mellan fastighetsägaren (skolfastigheterna) och behovsägaren (äldreförvaltningen)

ENGLISH: In a case in Gothenburg, one department of the municipality was scheduled to dig up a road at the beginning of the week and then asphalt it again. Meanwhile, another department was set to do the same thing a few days later. By chance, they discovered this overlap in this case, but better tools are needed to address these situations and save both resources and reduce the impact on the urban environment. In this situation, they envisioned an AI tool that could go through various documents and automatically identify when coordination is necessary.

Vilka behöver samarbeta?
(Who needs to collaborate)

Fastighetsägare/mäklare som har intresse av att tillgängliggöra lokaler - SISAB
All actors who have an interest in making premises and places available.

Behovsägare som är i behov av tillfälliga lokaler - Äldreförvaltningen
Stakeholders who want access to premises - Department for the elderly

Vad behöver man samarbeta kring?
(What do they need to collaborate around)

Man behöver koordinera vilka tillfällig vakanta lokaler kan tillfälligt nyttjas för andra ändamål.
You need to coordinate which vacant premises can be temporarily used for other purposes

Vilken data stödjer samarbetet?
(What datasets supports it)

Beskrivande dokument för lokalerna (lokalyta, avtal)
Descriptive documents for the premises (premises area, agreement)

3D visualiseringar av lokalerna (360grader bilder, A-ritningar, insidan och utsidan)
3D visualizations of the premises (360 degree images, A-drawings, inside and outside)

Data om möjlig möblering
Data on possible furnishing

Kollektivtrafik i närheten av lokalerna
Public transport near the premises

Intressanta platser ur ett äldreperspektiv (socaila mötesplatser, bibliotek, dagligvaruhandel)
Points of interest from an elderly perspective (social meeting places, libraries, grocery stores)

Liknande användarresor

Många aktörer som påverkar en gemensam geografi och varandras möjligheter att agera i den:

- Samordning av trivsel och trygghetsåtgärder mellan många fastighetsägare i ett område
- Samordning av åtgärder kring micro-klimatet mellan flera aktörer i ett område (värmeöar, köldhål)
- Trafiksamordning med flera väghållare
- Samordning av parkeringsplatser mellan flera fastighetsägare i ett område
- Samordning av skötsel av gemensamma ytor
- Samordning av stora byggprojekt som tar mycket gatumark i anspråk och som orsaker mycket transporter
- Eventkoordinering
- Logistikkoordinering
- Samordning av schaktning i och utnyttjandet av utrymmet under gatumark (plats för ledningarna, plats för installationer)
- Samordning av utvinning av spillvärme ur avloppsvattnet - det finns negativa effekter för vattenreningsverket om alla fastigheter gör men det är positivt för den enskilda fastighetsägaren

Alla användarresor ovan är i princip länkade till varandra.

Frågor (Questions)

Välj rätt färg på pennan!
Röd penna = direkt berörd, **Svart** penna = jobbar inte med frågan

Choose the right color on the pen!
Red pen = directly concerned, **Black** pen = does not work with this.

Hur väl anser du att mock-up-lösningen uppfyller behoven från användarresan?
How well does the mock-up solution meet the needs from the user joruney?

○———○
0 10

Hur stor effekt skulle denna lösning ha på framtida samarbeten och arbetet med att skapa en hållbar stad?
How great would the benefits of this solution be to create collaborations and a more sustainable city in your opinion?

○———○
0 10

Hur svårt tror du detta skulle vara att införa i din organisation?
How hard do you think this would be to implement in your organisation?

○———○
0 10

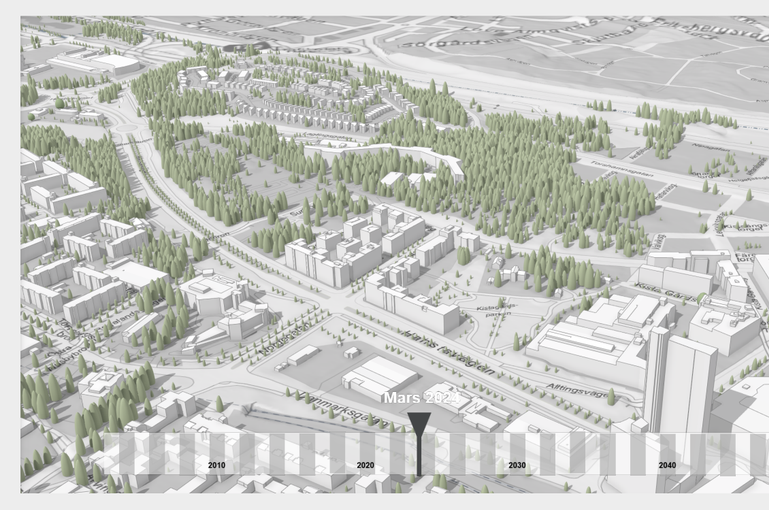
ANVÄNDARRESOR

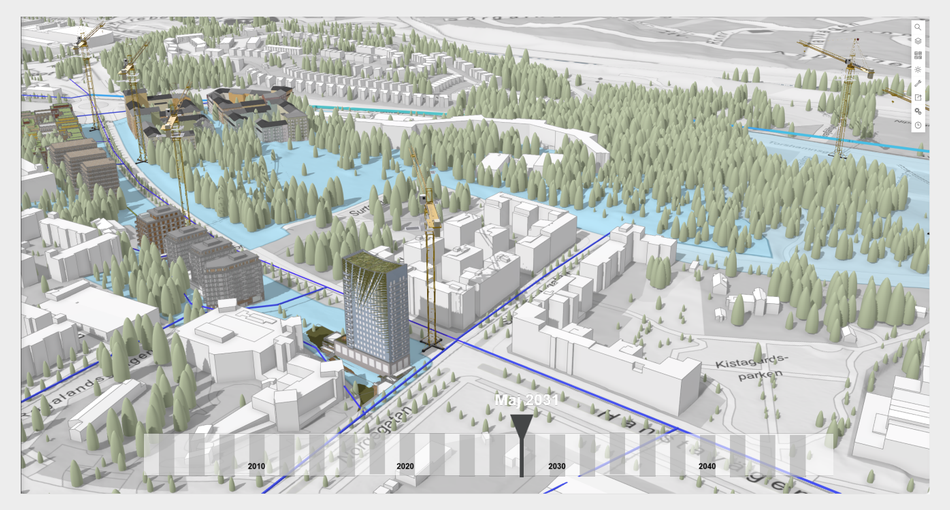
Exempel
tillfällig platsaktivering

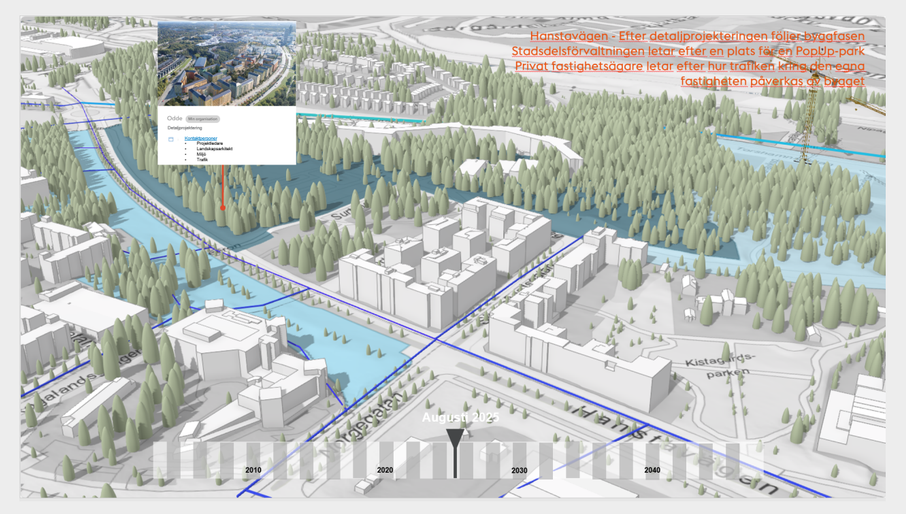
Exempel
tillfällig nyttjande av tomma lokaler

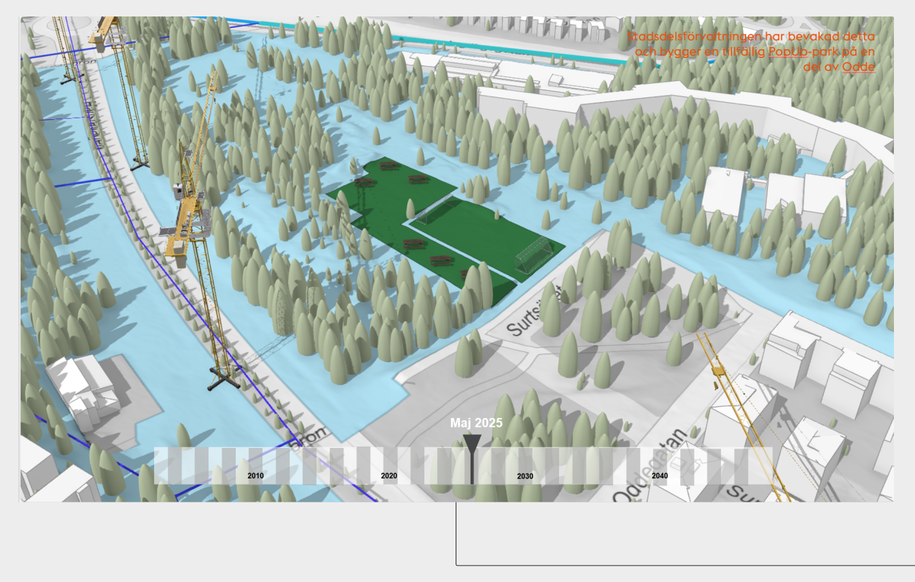
Exempel
Lokalsamordning mellan skola och äldrevård

Dessa användarresor finns med i bilderna









Koordinator
Coordinator

Är platsen ledig?
går in i digitala tvillingen och tända pågående detaljplaner och byggprojekt

Är platsen ledig?
drar time-slidern 2-3 år framåt i tiden för att se i vilka detaljplaneprojekt och byggprojekt det finns potential för en tillfällig platsaktivering i form av en popup park

Är platsen ledig?
Filtrera på lediga perioder för lokalerna

Är platsen ledig?
Filtrera på lediga perioder för lokalerna

Är platsen ledig?
ett av byggprojekten i stadsdelen är indelad i två etapper där den andra etappen först kommer att starta om 4 år

Analys: passar platsen för användningen?
tänder markanvändningsinformationen i tvillingen och noterar att området som etapp B ska bebygga är idag delvis en parkeringsplats (som alltså relativt lätt kan göras om till en basketplan) och delvis en äng.

Analys: passar lokalen för användningen?
Söker ut lokaler som passar kulturföreningen (helst bottenplan för bättre åtkomst, ljudisolerat, mellan 600-900kvm, tillgång till toaletter)

Analys: passar lokalen för användningen?
Söker ut lokaler som passar ett (helst bottenplan för bättre åtkomst, mellan2000-3000kvm, tillgång till handicap-toaletter mm)

Analys: passar platsen för användningen?
lägger till gångtrafikdata i tvillingen

Analys: passar platsen för användningen?
lägger till kollektivtrafikdata

Analys: passar platsen för användningen?
lägger till kollektivtrafikdata och POI för äldre

Behovsägare
Stakeholder

Bidra med underlag
POI för äldre

Leta plats
Kontakta koordinator för möjliga platser för en popup park

Leta plats
Kontakta koordinator för möjliga lokaler för en kulturförening i Kista

Leta plats
Kontakta kordinatorn Leta efter tillfälliga lokaler till äldrevården

Bedömning:
Platsen funkar för behovsägaren

Bedömning:
Lokalen funkar för behovsägaren

Bedömning:
Lokalen funkar för behovsägaren

Avtal:
mellan behovs-ägare och fastighets-ägare

Avtal:
mellan behovs-ägare och fastighets-ägare

Avtal:
mellan behovs-ägare och fastighets-ägare

Användning:
Behovsägaren iordningsställer popup parken

Användning:
Behovsägaren flyttar in i lokalen

Användning:
Behovsägaren anpassar och flyttar in i lokalen

Återställning:
Behovsägaren tar bort popup parken

Återställning
Behovssägaren flyttar ut ur lokalen

Återställning:
Behovsägaren återställer och flyttar ut ur lokalen

Ägare till lokalen / platsen
Property owner

Bidra med underlag
Tillgängliga lokaler inkl tidsperioder när de är tillgängliga

Bidra med underlag
Tillgängliga lokaler inkl tidsperioder, lokal dokumentation (dokument och visualiseringar)

Bidra med underlag
Tillgängliga lokaler inkl tidsperioder, lokal dokumentation (dokument och visualiseringar)

Avstämning
Finns det praktiska hinder för en popup park?

Projekledare byggprojekt
Projectmanagers constructionprojects

Bidra med underlag
Lägg till grov tidsplan för det egna byggprojektet i byggprojektsregister

Byggnation:
byggaktören bygger åt fastighetsägaren

Stadsplanerare
Urban planner

Bidra med underlag
Publicerar pågående och laga kraft vunna detaljplaner samt markanvändning

Bidra med underlag
Publicerar pågående och laga kraft vunna detaljplaner samt markanvändning

Trafikplanerare
Traffic planner

Bidra med underlag Publicerar gångtrafikdata

Trafikförvaltningen (Regionen)
Public transport department (Stockholm region)

Bidra med underlag
Kollektivtrafikhållplatser

Samanställa underlag | Behov uppstår | Lämplighetsanalys | Bedömning | Avtal | Ny användning

CAPTURE FEEDBACK AND ACTION ITEMS HERE

Vilka medskick och kommentarer vill du ge projektet kring den föreslagna lösningen?

Vad bra att koordinator rollen finns på riktigt! Saknas i många andra sammanhang och frågor hamnar mellan stolarna.

Viktigt att det som ägaren till lokalen/platsen matar in matchar det behovsägaren vill söka på.

Effekt för medborgare i kvarteret.

Svårt för kommunen att marknadsföra aktörers ytor, lokaler m.m

medborgarnas behov// Malin TK tillstånd.

Tillgänglighet/ angöring // Malin TK Tillstånd

Behov av justeringar vid ändring av platsens användning

Vid planering av evenemang eller liknande utomhus bör det i ansökningsprocessen framgå tillfälligt outnyttjade ytor ev till reducerad kostnad. // LG TK

Tillgång till fastighetsdata // Björn MF

Alla scenarios har behov av hastighet/ speed //Björn MF

Data kring användning behövs //TT BIM A

Vem ansvarar för uppdaterad information och om man är nya "blocket" hur hittar man hit? //Lucas KSC

Hur nyttja modell för att förklara att detta är temporärt?

Kan jag se här vad som ska ske på/i platserna?

Vem definerar grunddatan kring platsen och som gör att den går att använda?

Kan vi mäta effekten för medborgare? //Christer S

Beaktas jämställdhet vid utformning av platsen //Christer S

Samnyttjande av lokal "behöver byggas" in från början //Christer S

Avfall Sopor
Ställer den tillfälliga verksamheten avfallshantering? -ÅVS
- Finns det?
- Förändring i befintlig (sophantering)
- Matavfall
- Fastighetsnära FTI förpackning

SVOA
Ändras verksamheten väsentligt? Påverkas behovet av vatten?
-Dimensionering VA

SVOA
Marken lämplighet för den tillfälliga verksamheten=
- Mark
- Pecipienter?
- Avrum?? / Till ???
- Dränering
- Skyddsvärda områden
- befintliga anläggningar nära

Dela info om granntomtar

En plats där man kan dela vad man har för lokal ledig och där man bevakar "områden" och/ eller typer av lokaler och få "pling" när det finns något ledigt.

Hur påverkar den tillfälliga/alternativa användningen nyttjande av gator, parkering, parker i närområdet. Trygghet, säkerhet, framkomlighet m.m

?????? mellan ??? och tillgängliga resurser. Bra att lediga lokaler kan addreseras till. t.ex stiftelseansökningar för orgs.

Analog data från (kunskap) Förvaltare / husvärdar är viktiga då de har bra platskännedom.

Hur kan tvillingen minska adminstrativa hinder?

Extremt bra! Stadens proaktivitet är A och O

Tydliga incitament att "anmäla lokal" som ej utnyttjad viktigt för att hålla processen vid liv.

Använd ytor för massa lager hantering minska transporter och CO2 avtryck.
- Visa möjliga volymer för masshantering. // ND

Tillfälliga användningar av ex. skolor kan motverkas av regleringar i detaljplaner. Bara skola, ej kontor, exempelvis. Göra flexibla planer?

I den digitala tvillingen behöver tillgänglighetskartläggning ingå.

Fastighetsägare i kista vill redan idag prova ett reellt usercase = temporär idrottsförvaltning.

Möjliggöra delning av lokaler mellan bolag/förvaltningar inom staden. Varför har inte alla tillgång att sitta överallt?

Ta med trafikkontorets stadsdelssamordnare i detta arbete!

Är social kontoret involverade i detta för att fånga upp lämpliga ???? som lockas till det nya trevligare områderna?

Bra i teorin, men jag ser stora utmaningar eftersom ledtiderna för att få igenom detta är långa och snåriga.

I DVK kista finns det ett utbud av lokaler men efterfrågan saknar samordning.

Koppling till trygghet Platsaktivering kan skapa trygghet.

Hur byggs de nya aktiva platserna upp så att yngre och äldre kommer dit samtidigt och lär känna varandra?