

Arbetsplatsens betydelse för en levande stad

2025



Innehåll

Förord	2
--------	---

Sammanfattning	3
----------------	---

Städernas utveckling och arbetsplatsens betydelse	4
---	---

15-minutersstad, blandstad och promenadstad – kärt barn har många namn

Internationella exempel

Arbetsplatsens betydelse för Stockholm, staden och människorna	6
--	---

15-minutersstaden och Stockholm	10
---------------------------------	----

Sex förslag för att göra Stockholm till en mer attraktiv stad	14
---	----

Förord

På Castellum tar vi vårt ansvar för stadens utveckling på största allvar. Som ett av Nordens största fastighetsbolag har vi kunskap om vad som gör staden attraktiv – en kunskap som vi gärna delar med oss av. Samtidigt vill vi bjuda in till nya samtal om hur vi tillsammans kan forma framtidens städer.

När vi planerar våra städer strävar vi alltid efter att, tillsammans med kommuner, andra fastighetsutvecklare och samarbetspartners, skapa en blandad och levande stadsmiljö. Vi vill utveckla stadsdelar där lokal handel, parker och rekreationsytor tillsammans med arbetsplatser, bostäder och samhällsservice skapar ett område som är dynamiskt och trivsamt under dygnets alla timmar.

Vår hjärtefråga är arbetsplatser. Under de senaste åren har kontorsarbetet genomgått stora förändringar, där många haft sina arbetsplatser utanför det gemensamma kontor där man tidigare spenderat sina dagar. Idag har en majoritet återigen kontoret som sin huvudsakliga arbetsplats.

Arbetsplatser spelar en avgörande roll för staden – det är de flesta överens om. De är inte bara nödvändiga för att företag ska kunna attrahera rätt kompetens och bidra till stadens utveckling – de skapar också rörelse, trygghet och aktivitet i staden. När du går till jobbet och lämnar ditt

kvarter, fylls det av andra människor. Genom att utveckla blandade städer skapar vi möjligheter för lokala matbutiker, kaféer som blir restauranger på kvällen och apotek att ha kunder under hela dagen. En blandstad, med prioritering på bostäder, attraktiva gatuplan och arbetsplatser, lever dygnet runt och gör stadsdelar attraktiva både för företag och för boende och besökare.

Arbetsplatser är viktiga för att skapa en attraktiv stad, men alltför ofta saknas detta perspektiv i debatten om framtidens hållbara städer. Vi hoppas att denna rapport ska vidga diskussionen om hur vi tillsammans kan forma våra städer, områden och lokalsamhällen. Genom att dela kunskap och erfarenheter om arbetsplatser vill vi bidra till att skapa städer som är levande, hållbara och blandade.

Maj, 2025

Sven Stork, vd Castellum Stockholm
Daniel Kvant Suber, chef affärsutveckling Castellum Stockholm



Sven Stork



Daniel Kvant Suber



Sammanfattning

Urbaniseringen har präglat Sveriges utveckling i över 200 år och idag bor nio av tio svenskar i en tätort. Med denna utveckling har behovet av arbetsplatser och kontor blivit en avgörande faktor för stadens funktion och attraktivitet. Kontor är mer än bara arbetsplatser – de skapar dynamik, trygghet och bidrar till stadens livskraft.

Under åren har olika stadsplaneringsmodeller format hur vi bygger och utvecklar våra städer. Blandstad, promenadstad och 15-minutersstaden är begrepp som beskriver en mer integrerad stadsplanering där arbetsplatser, bostäder, handel och service samverkar. 15-minutersstaden innebär att invånarna har tillgång till allt de behöver – arbete, skola, handel, service och rekreation – inom 15 minuters gång, cykel eller resa med kollektivtrafik.

Stockholm är Sveriges ekonomiska motor och står för en betydande andel av landets tillväxt. Kontor och arbetsplatser i attraktiva lägen är avgörande för att locka talanger och investeringar, men även för att skapa levande och trygga stadsdelar. Arbetsplatser i centrala och lättillgängliga lägen stärker lokal handel, service och kulturutbud. Dessutom är arbetsplatser viktiga för att undvika regionala obalanser i stadsutvecklingen.

Sex förslag för att göra Stockholm till en mer attraktiv stad

1. Sätt ett volymmål för antalet arbetsplatser i Stockholms stad
2. Skapa en blandad stad – inte en bredvid-varandra-stad
3. Planlägg arbetsplatser även på attraktiv mark – för en växande, trygg och attraktiv stad
4. Konkretisera och genomför handlingsplan för arbetsplatser i Söderort tillsammans med marknaden – glöm inte bort tätheten
5. Bygg inte arbetsplatser överallt – prioritera områden tillsammans med marknaden utifrån förutsättningar
6. Bygg attraktiva arbetsplatser för att förbättra folkhälsan

Stockholm står inför en fortsatt tillväxt och utveckling. Genom att planera för attraktiva arbetsplatser, integrerade stadsdelar och hållbara mobilitetslösningar skapas en stad som är ekonomiskt stark, socialt inkluderande och hållbar på lång sikt.

Städernas utveckling och arbetsplatsens betydelse

Precis som de allra flesta länder i världen har Sverige genomgått en kraftig urbanisering sedan industrialiseringen på 1800-talet. Idag bor nio av tio av landets befolkning i en tätort och 40 procent bor i någon av de tre storstadsregionerna.¹

I takt med urbaniseringen och framväxten av tätbefolkade städer och förorter uppstod behovet av arbetsplatser. Övergången från industrisamhälle till informationssamhälle gjorde att företag och organisationer behövde samlade arbetsplatser där medarbetare kunde samarbeta, driva innovation och möta kunder. Kontoren blev snabbt en viktig del av stadsbilden och utvecklades till nav för både ekonomisk aktivitet och social interaktion.²

Idag är kontoren mer än bara arbetsplatser – de är en del av stadens puls. När arbetsplatser koncentreras till strategiska lägen skapas en dynamisk miljö där människor kan röra sig smidigt mellan arbete, fritid och sociala sammanhang.

Utvecklingen av moderna arbetsplatser har också följt förändringar i arbetslivets behov. Flexibilitet, hållbarhet och trivsel har blivit centrala faktorer, där företag söker miljöer som både lockar talanger och möjliggör effektiva arbetssätt.³ Med urbaniseringen och en ständig utveckling av informations-samhället fortsätter efterfrågan på attraktiva och välbelägna kontor att öka, vilket gör dem till en central del av framtidens stad



15-minutersstad, blandstad och promenadstad – kärt barn har många namn

15-minutersstaden

15-minutersstaden är en stadsplaneringsmodell som innebär att boende i en stad har allt de behöver för sitt dagliga liv inom 15 minuters avstånd med gång, cykel eller kollektivtrafik – till exempel skola, matbutik och arbetsplats. Syftet med konceptet är att minska människors bilberoende och i stället främja gång, cykel och kollektivtrafik.⁴ Konceptet 15-minutersstaden myntades år 2015 av den fransk-colombianska forskaren Carlos Moreno efter klimatkonferensen (COP21) i Paris.⁵

Begreppet 15-minutersstaden har på senare år blivit allt mer etablerat inom stadsplanering. Det finns flera andra begrepp som antingen är synonyma med eller påminner om 15-minutersstaden. Två av dessa begrepp är *blandstaden* och *promenadstaden*. På vissa håll har man också börjat prata om *5-minutersstaden*.

Den gemensamma nämnaren mellan dessa stadsplaneringsmodeller är ambitionen att skapa hållbara och mänskliga stadsmiljöer där invånarna har nära till det de behöver i vardagen, samtidigt som städer blir mer klimatsmarta och socialt sammanhållna.

Blandstaden

Blandstad förekommer ofta som begrepp i stadsutvecklingssammanhang men definitionen kan variera. Boverket definierar dock att blandstaden är en tät men lättorienterad stad vilken skapar närhet mellan verksamheter och människor.⁶ Det är en stadsplaneringsmodell där bostäder, arbetsplatser, handel, service och rekreationsytor samlas i samma område för att skapa levande, trygga och hållbara stadsdelar.

En välplanerad blandstad främjar social interaktion och ekonomisk dynamik genom att erbjuda variation i arkitektur, utbud och mötesplatser. Genom att undvika monotona bostadsområden eller renodlade affärsdistrikt skapas en mer inkluderande och tillgänglig stad.

Promenadstaden

Promenadstaden är namnet på Stockholm Stads tidigare översiktsplan vilken antogs av kommunfullmäktige i mars år 2010 och som på många sätt påminner om idén om 15-minuterstaden. Fokusområdena i översiktsplanen handlade bland annat om en stad rik på upplevelser och kulturhistoriska värden.⁷ Ett annat av fokusområdena i promenadstaden är att genom gång, cykel och kollektivtrafik enkelt kunna ta sig till det man behöver som till arbetsplatsen, restaurangen eller till skolan.⁸



Melbourne, Australien
Foto: Ayush Jain

Internationella exempel

Paris, Frankrike

Paris borgmästare Anne Hidalgo sa nyligen att år 2025 skulle bli året för "hypernärhet". Det innebär att Paris tar nästa steg i att korta avstånden ännu mer mellan människors bostad och andra viktiga funktioner.⁹ Hidalgo gjorde idén om 15-minutersstaden till en fråga för hennes återvalkampanj år 2020. Detta gjorde hon efter att ha varit borgmästare i sex år.¹⁰

Buenos Aires, Argentina

År 2009 började de bilfria söndagarna i Buenos Aires, vilket inkluderade en av de bredaste motoravenyerna i världen.¹¹ Det var samma år som man började arbeta enligt en modell de kallar för "ciudad a escala humana" (stad i mänsklig skala). Detta var ett steg i att förbättra gång- och cykelinfrastrukturen. Idag har Buenos Aires en av världens största bilfria zoner.¹²

Modellen har tre tydliga mål: att prioritera kollektivtrafik, främja aktiv mobilitet och att förbättra tillgängligheten. Som en del av planen arbetar staden för att tillföra ytterligare grönområden, marknader, hälsovård, återvinningsstationer och annan service till varje stadsdel.

Melbourne, Australien

Melbourne, en av Australiens snabbast växande städer, är också en av världens största städer sett till landyta.¹³ Trots detta har man valt att arbeta utifrån planeringsmodellen 15-minutersstaden. Enligt en studie från "Nature cities" har Melbourne ännu inte klarat av målet om att alla invånare behöver ha allt i sitt vardagsliv tillgängligt inom 15-minuter. Idag är den genomsnittliga restiden i Melbourne 17 minuter.¹⁴

Arbetsplatsens betydelse för Stockholm, staden och människorna



Kontor i attraktiva lägen spelar en avgörande roll för städernas attraktivitet och tillväxt – så även för Stockholm.

Genom att placera arbetsplatser i områden med god tillgång till kollektivtrafik, service och handel skapas en stadsmiljö där människor vill arbeta, leva och umgås. Närheten till tunnelbana, pendeltåg, bussar och cykelvägar minskar restider och gör det enklare för medarbetare att pendla hållbart. Detta ökar inte bara bekvämligheten i vardagen, utan stärker även företagets förmåga att rekrytera och behålla rätt kompetens,

då attraktiva arbetsplatser är en viktig faktor vid val av arbetsgivare.¹⁵

Men det handlar inte bara om arbetsplatsernas funktionalitet – kontor i attraktiva lägen bidrar även till att göra staden mer levande och dynamisk. Det gynnar både detaljhandel, restauranger och kulturliv, samtidigt som det skapar en stadsmiljö där stadslivet aldrig står still. Det skapar möjligheter för smidiga lunchmöten, sociala möten och spontana ärenden under arbetsdagen.¹⁶ En stad med ett rikt kulturliv är mer attraktiv både för boende och besökare, men också för företag som vill erbjuda sina anställda en inspirerande och kreativ miljö.¹⁷

Trygghet är en annan viktig aspekt. En välfungerande blandning av kontor, bostäder och service gör att områden är befolkade under hela dygnet, vilket i sin tur minskar känslan av öde gator och otrygga platser. En levande stad har ljus, liv och aktivitet – något som bidrar till en positiv stadsupplevelse för både invånare, besökare och företagare.¹⁸

Stockholm efter pandemin – arbetsplatsen som katalysator för stadens ekonomi

Under pandemin såg Stockholm dramatiska förändringar i besöksmönstret, då restriktionerna och ändrat beteende hos konsumenterna ledde till en minskning av

besöken i stadskärnan. Det var inte förrän människor började återvända till sina arbetsplatser i högre utsträckning som antalet besökare i stadskärnorna återhämtade sig.¹⁹

Enligt Fastighetsägarnas och Handelns utredningsinstitutets "City Index 2023" ökade omsättningen i Sveriges stadskärnor efter pandemin. De svenska restaurangerna omsatte under de tre första kvartalen år 2024 cirka 123 miljarder kronor vilket var en ökning med cirka 25 procent jämfört med samma period år 2019.²⁰

Under 2022 ökade detaljhandelns omsättning i stadskärnorna, samtidigt

Castellums boutiquekontor a:place i Kista, en plats för var och en att arbeta i den miljö de trivs bäst i



87%

tycker att kontorsmiljön är viktig vid val av arbetsgivare

33%

säger sig ha blivit förälskade på sin arbetsplats



8 av 10

tycker att kontoret är viktigt för deras fysiska och psykiska hälsa



86%

tycker att kontoret är viktigt för sitt sociala liv

Arbetsplatsen blir allt viktigare som en social knutpunkt, även efter kontorstid.



Källa: Framtidens arbetsliv 2025

som e-handeln för första gången sedan pandemins början minskade.²¹

Arbetsplatser är centrala för investeringar i Stockholm

I Stockholm har 40 procent av landets ekonomiska tillväxt skapats de senaste två decennierna, samtidigt som 80 procent av allt riskkapital investeras i Stockholm.²² I takt med att tillväxt sker, samtidigt som investeringar koncentreras till Stockholm och att kontorsnärvaron fortsätter att öka uppstår behov av att skapa attraktiva arbetsplatser.²³ Kontorets attraktivitet är av stor betydelse när man väljer arbetsgivare.^{24,25} Stockholmsregionen förväntas fortsätta växa och om drygt 40 år – år 2060, beräknas det vara 900 000 fler invånare än idag.²⁶ Det innebär att antalet arbetsplatser är betydelsefulla för investeringar i staden och att arbetsplatserna kommer behöva bli fler.

Arbetsplatsen – en plattform för god psykisk och fysisk hälsa

God psykisk hälsa är avgörande för att människor ska kunna förverkliga sina möjligheter, hantera livets svårigheter och bidra till samhället. Samtidigt har psykisk ohälsa stora konsekvenser, både för individen och samhället i stort. Sverige har folkhälsomål som antagits av riksdagen – hela Sveriges befolkning ska kunna ha en god hälsa och den ska vara jämlik över hela landet.²⁷ Regelbunden fysisk aktivitet bidrar till förbättrad livskvalitet, minne, stämningsläge och fysisk kapacitet, och minskar risken för exempelvis typ 2-diabetes, hjärt- och kärlsjukdomar, demens och för tidig död.^{28,29} Arbetsplatsen är viktigt för det mentala välbefinnandet men även för människors fysiska hälsa.^{30,31} Det kan låta

kontraintuitivt att en arbetsplats bidrar till människors fysiska hälsa då en stor del av arbetsdagen på ett kontor ofta är stillasittande, men dagens mest attraktiva arbetsplatser ligger oftast i en miljö dit man kan ta sig med gång, cykel eller kollektivtrafik. Läget spelar roll för att uppmuntra till rörlighet, liksom hur kontoret designas. Arbetsplatsen blir allt viktigare som en social knutpunkt, även efter kontorstid.

Arbetsplatsen som social, kreativ och kunskapsintensiv mötesplats

När människor är friska ökar produktiviteten.³² Därför är det viktigt för arbetsgivare och fastighetsaktörer att utveckla kontor som gynnar folkhälsan. En attraktiv arbetsplats har flera fördelar – den är en social knutpunkt och en viktig arena för lärande och kreativt utbyte. För många, särskilt unga medarbetare, utgör kontoret även en viktig social funktion med gemensamma aktiviteter.³³ Det är där relationer byggs, idéer delas och kunskap överförs.³⁴

En av de främsta fördelarna med att arbeta på en gemensam plats är möjligheten till spontana möten och samtal med kollegor, vilket bidrar till en positiv arbetsplatskultur. Samtidigt spelar arbetsplatsen en viktig roll för yrkesmässig utveckling. För att kunna lära sig ett yrke, ta del av kollegors erfarenheter och förstå både formella och informella regler krävs ofta fysisk närvaro. Många arbetsgivare betonar vikten av att unga medarbetare är på plats för att bygga relationer.





15-minutersstaden och Stockholm

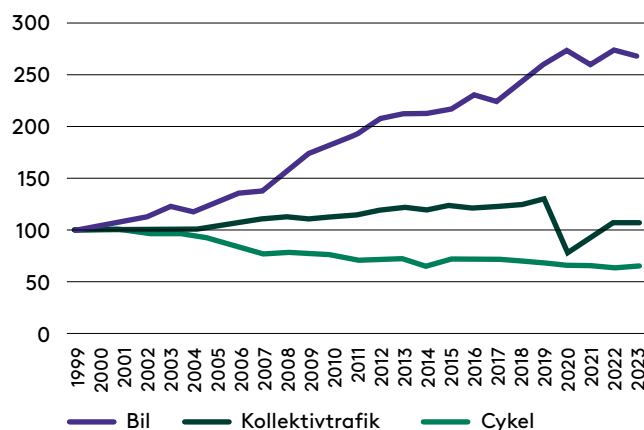
15-minutersstaden bidrar till lägre klimatutsläpp

Rapporter från FN:s klimatpanel, IPCC, visar på att den globala temperaturökningen är på väg att överstiga temperaturmålet om 2 grader Celsius, vilket går tväremot Parisavtalet.^{35,36} I takt med att jordens befolkning koncentreras till städer³⁷ ökar behovet för städer att ställa om. FN:s globala mål för en hållbar utveckling antogs år 2015³⁸ och innehåller ett mål om att jordens städer ska bli mer hållbara.³⁹

En bärande del av 15-minutersstaden är att minska koldioxidutsläppen.⁴⁰ I Stockholm är transporter den största orsaken till koldioxidutsläpp. Trafikverket menar att minskad fordonstrafik och alternativa drivmedel är centrala verktyg för att nå de nationella klimatmålen. Samtidigt ska gång, cykling och kollektivtrafik öka för att utveckla hållbara

städer.⁴¹ Stockholms stad har satt upp ett mål om att minska transportutsläppen med 80 procent fram till år 2030, jämfört med år 2010.⁴² 15-minutersstadens principer styr mot samma mål som Stockholm om att minska bilberoendet.⁴³

Stockholms stad uttrycker i stadens budget för år 2025 att biltrafiken behöver minska för att även öka framkomligheten och för att skapa en tryggare och mer levande stad, där fler ska välja kollektivtrafik, cykel och gång. Till år 2030 har Stockholm som mål att minska biltrafiken med 30 procent och att innerstaden ska vara utsläppsfri.⁴⁴ För att uppnå utsläppsminskningar kommer fokus på människors möjlighet att röra sig i närområdet och ha tillgång till nödvändigheter lokalt att behöva bestå. Ifall fler städer väljer att arbeta efter principerna bakom 15-minutersstaden kan städerna på sikt bli klimatneutrala.⁴⁵



Diagrammet visar utveckling över bil-, cykel och kollektivtrafiksresor över innerstadsnittet i Stockholm sedan år 1999. Diagrammet kommer från Stockholms stads trafikutvecklingsrapport som släpptes 2024.

Infinity

I Hagastaden kommer Castellum att bygga Infinity, en byggnad utformad för framtidens arbetsliv. Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsområde som rymmer de funktioner som en 15-minutersstad behöver.



// Jag tycker att Hagastaden är ett väldigt bra exempel på en blandad stadsmiljö. Jag tror att kommande generationer kommer att resa till Hagastaden på studiebesök för att se och lära från ett av de mest lyckade exempel på omdanande stadsutveckling i vår tid.

Daniel Kvant Suber,
affärsutvecklingschef Castellum

Hagastaden

Hagastaden är en stadsdel som ligger i Stockholms stad och i Solna stad och som planeras att stå klar år 2030. Här kommer det att byggas arbetsplatser, bostäder, parker och nya gång- och cykelbanor. Kollektivtrafiken kommer att byggas ut med en ny tunnelbanestation som planeras att öppnas år 2028. Samhällsservicen kommer att byggas ut med skola, äldreboende, förskola, idrottsanläggningar och studentlägenheter. Hagastaden var tidigare en trafikplats för motorburen trafik.

Kontorsnärvaro är grunden för en levande stad

Stockholm är den stad i Sverige som har störst andel arbetsför befolkning som har möjlighet att arbeta på distans. Det beror på att det i Stockholm finns fler kunskapsföretag än i andra delar av landet. Det är till exempel fler än dubbelt så många som kan arbeta på distans i Stockholm jämfört med Göteborg. I jämförelse med Malmö är det fler än fyra gånger så många som kan arbeta på distans i Stockholm.⁴⁶

En ökning av distansarbete kan omforma stadens ekonomiska och sociala dynamik. San Francisco är en stad som har stött på utmaningar i samband med att distansarbetet bitit sig fast efter pandemin. Många teknikföretag har stängt sina fysiska kontor, vilket påverkat de centrala delarna av staden. Stadens kontorsvakanser har ökat – idag står cirka en tredjedel av stadens kontorslokaler tomma.⁴⁷ De flexibla reglerna och rutinerna för distansarbete har kostat staden miljarder då en arbetstagare spenderade 3 567 dollar mindre per person under år 2023 i staden jämfört med åren före pandemin. De verksamheter som drabbats av den minskade konsumtionen är restauranger, underhållning och shopping.^{48,49}

I en analys av mobiltelefondata genomförd av forskare från University of Toronto har man undersökt hur stadskärnor återhämtat sig efter pandemin. Aktiviteten på kontorstid i centrala

San Francisco ligger på 56,6 procent av nivåerna före pandemin. Däremot ser man att kvälls- och nattlivet börjat återhämta sig och återgått till 94,8 procent av det tidigare normala.⁵⁰

Kollektivtrafiken är en sektor som påverkas av förändrade arbetsmönster. En ökad närvaro på arbetsplatsen leder till ökad pendling, vilket innebär att fler köper månadskort. Det skapar ekonomiska förutsättningar för kollektivtrafiken. Under pandemin upplevde kollektivtrafiken i Stockholm ett kraftigt tapp⁵¹, och även efter återgången till kontoren har biljettintäkterna inte nått tillbaka till tidigare nivåer. Region Stockholm har under senare tvingats dra ner på busslinjer i staden.⁵²

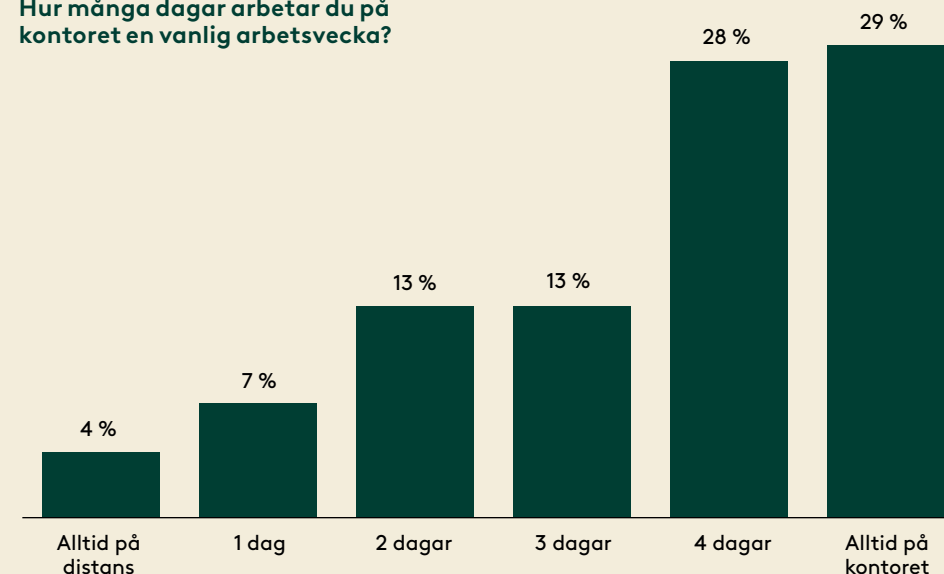
Tillgänglig kollektivtrafik är den viktigaste parametern för att en arbetsplats ska ha ett bra geografiskt läge.

Källa: Framtidens arbetsliv 2025



San Francisco är en stad som har stött på utmaningar i samband med att distansarbetet bitit sig fast. Downtown San Francisco. Bild: Associated Press

Hur många dagar arbetar du på kontoret en vanlig arbetsvecka?



Nya tider på arbetsmarknaden påverkar staden

Kontorsnärvaron fortsätter att öka och de flesta vill vara på kontoret merparten av sin arbetsvecka.⁵³ För några år sedan startade en trend som fortsatt håller i sig på grund av bland annat högre räntor och inflation, nämligen att företag vill ha mindre och mer flexibla lokaler.^{54,55} När företag byter kontorslokaler väljer allt fler aktivitetsbaserade kontor med varierade kontorsmiljöer. Det innebär att man väljer bort fasta skrivbord för att medarbetarna istället ska kunna välja en arbetsplats som passar bäst för den aktuella arbetsuppgiften. Detta skapar också en möjlighet att anpassa kontorsmiljön i takt med förändrade behov.⁵⁶

Dagens utmaning är att de flesta medarbetarna vill vara på kontoret större delen av sin arbetstid, men samtidigt behålla valfriheten. Idag är det enbart 1 av 10 som främst arbetar på distans.⁵⁷ Unga personer menar dessutom att arbetsplatsen måste vara mer än bara en arbetsplats, att den även ska fungera som en mötesplats.⁵⁸ Företagens efterfrågan på kontorsytor förändras då medarbetarna inte har samma behov idag som för några år sedan, men behöver å andra sidan vara mer attraktiva för att locka medarbetare till kontoret. Läget är en av de viktigaste parametrarna för arbetstagarna, men även utformning, möjligheten att ta sig till kontoret och närvaron av kollegor är viktigt.⁵⁹

Är Stockholm en 15-minutersstad?

Stockholm har i takt med satsningarna på gång- och cykeltrafik blivit allt mer av en 15-minutersstad och stockholmarna har i regel nära till grönområden.^{60,61,62} Däremot finns det fortfarande utmaningar kvar för att Stockholm ska bli en riktig 15-minutersstad. I Stockholm har man längre arbetspendlingsavstånd än i resten av landet.⁶³

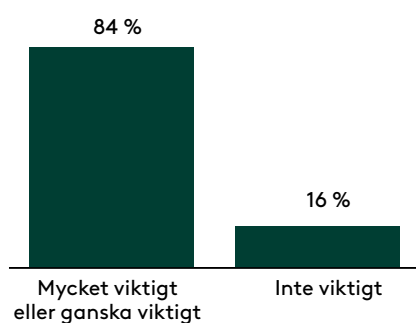
Pendlingsavstånden i Stockholm beror på att det råder en regional obalans i staden.⁶⁴ Idag finns en koncentration av arbetsplatser i innerstaden och i Norrort medan det i Söderort saknas arbetsplatser. Många bor däremot i Söderort och pendlar i stället in till city eller till Norrort.

Stockholms stad beskriver i sin planeringsstrategi att det finns utmaningar med att planera för arbetsplatser i översiktsplanens fokusområden. I dessa lägen finns ofta en svag efterfrågan på nya kontor vilket gör det svårare att få till blandade stadsmiljöer med utbud av handel och service för de boende.⁶⁵

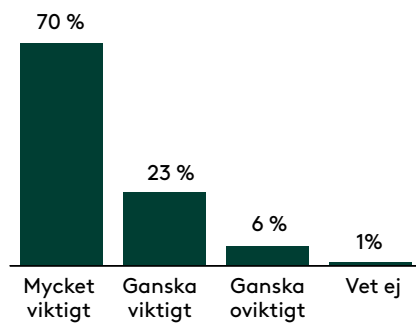
Lastmile-logistik, en bortglömd del?

För att en 15-minutersstad ska kunna fungera är det viktigt att stadens verksamheter och boende har en god varuförsörjning. En ofta förbisedd del av 15-minutersstaden är lastmile-logistik. "Lastmile" syftar på den sista sträckan i e-handels distributionskedja, där varor transporteras från lager till

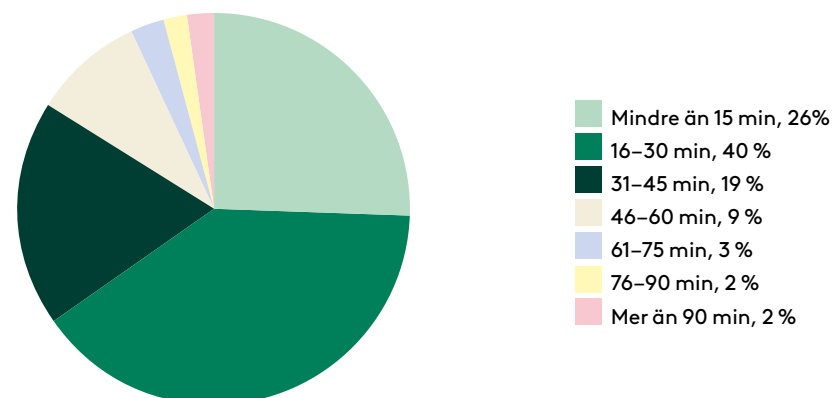
Är det viktigt att dina medarbetare har en hög närvaro på kontoret?



Hur viktigt är kontorets läge för dig vid val av arbetsgivare?



Hur lång tid tar det normalt för dig att ta dig från hemmet till kontoret idag?



slutkonsument.⁶⁶ Denna logistik tar sig ofta uttryck i mikrohubbar, där leveranser omlastas innan de når stadskärnorna.⁶⁷

Den ökande urbaniseringen och e-handeln ställer högre krav på städerna. I tätbefolkade områden kan en ökad transportvolym leda till trafikstockningar och begränsad framkomlighet.⁶⁸ Det leder till att mikrohubbar får en allt större betydelse och de transportmedel som präglar lastmile-logistiken som elfordon och cykelbud.^{69,70} Genom att använda mikrohubbar kan behovet av långväga transporter minska, vilket gör logistiken både mer effektiv och miljövänlig. För att maximera nyttan bör lastmile-logistik integreras i stadens övergripande transport- och markplanering.⁷¹



Sex förslag för att göra Stockholm till en mer attraktiv stad

Rekommendation 1:

Sätt ett volymmål för antalet arbetsplatser i Stockholms stad

Stockholms stad har som mål att bygga 140 000 bostäder till år 2035.⁷² Genom att sätta upp konkreta mål för bostadsbyggande skapas en naturlig prioritering vid planläggning av mark. Det ger ett tydligt riktmärke att följa upp och mäta löpande, vilket driver både kommunen och marknadens aktörer att tillsammans säkerställa att bostäderna byggs.

Staden betonar vikten av att skapa fler arbetsplatser och ser en omfattande expansion som avgörande för stadens utveckling. Särskilt fokus läggs på ytterstadsområden som Söderort och Järva, vilka pekas ut som prioriterade utvecklingsområden. Trots detta saknas en siffersatt målsättning för antalet nya arbetsplatser, vilket försvårar prioriteringen i stadsutvecklingen.

Ett övergripande volymmål för hela staden är bra, men det är avgörande att även fastställa specifika volymmål för varje stadsdel. Annars riskerar Stockholms regionala obalans att förstärkas.

Att fastställa ett volymmål för nya arbetsplatser per stadsdel skulle sätta fokus på arbetsplatsernas betydelse för en attraktiv stad där handel, service och stadsliv gynnas. Det skulle även ge bättre förutsättningar för alla aktörer att bidra till skapandet av fler arbetsplatser i Stockholm.

Rekommendation 2:

Skapa en blandad stad, inte bredvid-varandra-stad

Hornsberg 10 på Kungsholmen. Utveckling av en befintlig byggnad med arbetsplatser i ett område som idag präglas av bostäder, lokalt centrum, rekreationsytor och arbetsplatser. Ett bra exempel på en 15-minutersstad.

Stadsplaneringsmodeller som blandstaden, 15-minutersstaden och promenadstaden har använts i över ett decennium och fått ett allt större genomslag. I grunden är det mycket positivt att svenska städer tillförs mer livskvalitet för boende, arbetande människor och besökare. Samtidigt finns en risk att visionerna förblir just visioner – utan att förverkligas.

Arbetsplatser får inte alltid den plats de förtjänar i stadsplaneringen. Alltför ofta används de som bullerskydd för bostäder, vilket är ett smart sätt att möjliggöra fler byggda kvadratmeter. Det innebär dock inte nödvändigtvis att kvaliteterna för ovan nämnda stadsplaneringsmodeller stärks. Om kontor främst behandlas som bullerskydd för bostäder skapas varken en attraktiv blandstad, 15-minutersstad eller en promenadstad. Det leder istället till en bredvid-varandra-stad, där bostäder och kontor löper parallellt. Arbetsplatser och bostäder behöver planeras för att blandas på ett integrerat sätt.

Rekommendation 3:

Planlägg arbetsplatser även på attraktiv mark – för en växande, trygg och attraktiv stad

Vid en första anblick kan det verka rationellt att anvisa mark till bostäder. Det ökar intäkterna till staden och svarar upp mot de starkaste kraven i den politiska debatten. Om man istället planerar för en blandad stadsdel, där arbetsplatser tillåts bli en del även av de mest attraktiva lägena, stärker det Stockholm. Det gör det möjligt för staden att ta ut högre priser vid framtida markanvisningar, eftersom en redan etablerad och eftertraktad stadsdel höjer markvärdet.

Människor väljer att flytta till Stockholm främst för att arbeta eller för att studera.⁷³ Därför är det viktigt att säkerställa att det finns både arbetsplatser och bostäder för att möta de behov som de inflyttade har. Stockholm ska fortsatt vara en plats där fler människor ska leva sina liv.⁷⁴ Att verka i Stockholm innebär att man betalar skatt i staden – det handlar också om att leva och skapa minnen i staden. Stockholm blir helt enkelt en roligare och mer dynamisk stad när fler är här.

Kontorets läge spelar en avgörande roll för medarbetarnas val av arbetsgivare, deras vilja att arbeta på plats och för företagets attraktivitet. Ett strategiskt läge gör inte bara företagen mer attraktiva, utan stärker också hela stadens ekonomi och livskraft.

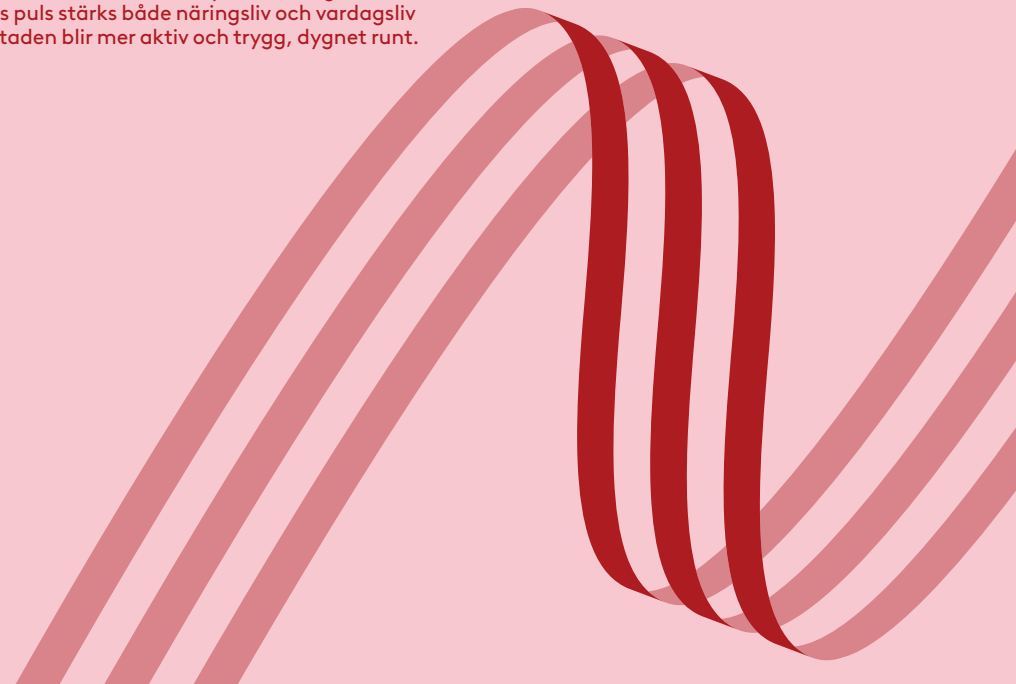


Norra Bangården – en historisk knutpunkt för framtidens arbetsliv. Med nya initiativ och hållbara kontorslösningar öppnar vi upp området och skapar en levande mötesplats för företag, kultur och innovation.





Arbetsplatsen är en självklar del av den levande staden, där kultur formas, människor möts och nya idéer tar fart. När arbetsplatser integreras i stadens puls stärks både näringsliv och vardagsliv – och staden blir mer aktiv och trygg, dygnet runt.



Rekommendation 4:

Konkretisera och genomför handlingsplan för arbetsplatser i Söderort tillsammans med marknaden – glöm inte bort tätheten

Stockholmsområdet präglas fortfarande av en regional obalans – förenklat uttryckt arbetar stockholmarna norr om stan och bor söder om stan. Detta leder till långa pendlingstider, vilket minskar tiden för familj, vänner och fritidsaktiviteter. Den regionala obalansen är välkänd, och Stockholms stad har under flera år tagit initiativ för att skapa fler arbetsplatser i Söderort.^{75,76}

Arbetsplatser har tillkommit, bland annat i Slakthusområdet, som överlag är ett välplanerat stadsutvecklingsprojekt.⁷⁷ Trots detta behövs fler arbetsplatser. Den höga andelen bostäder i Söderort gör det svårt för handel och service att verka långsiktigt, eftersom få människor vistas i stadsdelarna under dagtid. Samtidigt finns det redan en välutbyggd kollektivtrafikförsörjning som kommer att förstärkas med den pågående tunnelbaneutbyggnaden.⁷⁸ Förutsättningarna finns alltså på plats.

Ändå finner inte marknadsaktörerna det tillräckligt intressant och lönsamt att bygga arbetsplatser i stadens södra delar. En delförklaring kan vara den låga bebyggelsetätheten. Det finns potential att bygga arbetsplatser i Söderort, men för att det ska vara genomförbart krävs tätare bebyggelse, en bättre stadsmiljö och en gemensam långsiktig plan.

Rekommendation 5:

Bygg inte arbetsplatser överallt – prioritera områden tillsammans med marknaden utifrån förutsättningar

Arbetsplatser behöver inte byggas överallt såvida det inte finns en bra plan för hur man ska göra området attraktivt. I vissa områden i Stockholm är andelen kontorsfastigheter redan hög, såsom i Kista. Som tech-hub med innovativa företag är Kista en dynamisk stadsdel under dagtid. Däremot behöver området förstärkning på kvällstid, vilket innebär att fler bostäder behövs för att skapa en blandad stad. Utvecklingen av Kista är i full gång och genom fler bostäder kommer området att stärkas ytterligare.

Det finns alltså områden där bostäder bör prioriteras. I dessa bör fastighetsägare, Stockholms stad och civilsamhället gemensamt skapa de bästa förutsättningarna för företag, boende och en blomstrande handel.

För att bygga en hållbar stad för framtiden krävs ett ökat samarbete med fastighetsaktörer som har marknadsinsikter och utifrånperspektiv.

Rekommendation 6:

Bygg attraktiva arbetsplatser för att förbättra folkhälsan

Kontoret spelar en central roll i våra sociala liv. Utan interaktioner med kollegor blir arbetsdagen inte lika rolig. Mötesplatser, sociala zoner och aktivitetsbaserade arbetsytor kan främja både kreativitet och spontana samtal. Flexibla kontorslösningar och gemensamma ytor spelar också en viktig roll i att stärka samhörigheten mellan medarbetare.

När människor arbetar på kontor där de trivs skapas en känsla av sammanhang och därmed välmående människor. De som arbetar på kontor uppger dessutom att arbetsplatsen är viktig för deras fysiska hälsa. Dels genom den dagliga pendlingen, dels eftersom moderna arbetsplatser uppmuntrar till rörelse. Att arbeta utanför hemmet bidrar också generellt till ökad fysisk aktivitet i vardagen. 15-minutersstaden bidrar alltså till att människors hälsa förbättras – om arbetsplatserna inkluderas.

Stockholms stad och andra kommuner kan vinna på att engagera sig i frågan om att locka arbetskraften till kontoren – inte minst när det gäller folkhälsan. När arbetsgivare investerar i att skapa trivsamma och funktionella kontor bidrar de inte bara till mer engagerade medarbetare, utan också till en bättre folkhälsa och till ett samhälle med högre livskvalitet.

Slutnoter

- 1 <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/miljo/tatorter-i-sverige/>
- 2 <https://www.iva.se/contentassets/3488f233b14744ccad55e05b31eba016/framtidensgodastad-urbanisering.pdf>
- 3 <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2%3A704969/FULLTEXT01.pdf>
- 4 <https://www.ucem.ac.uk/whats-happening/articles/15-minute-city/>
- 5 <https://www.creativeprocess.info/future-cities/carlos-moreno-mia-funk-e25he>
- 6 <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/blandstaden.pdf>
- 7 <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=34348>
- 8 <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=34348>
- 9 <https://www.fastcompany.com/91119919/how-paris-became-a-15-minute-city>
- 10 <https://www.c40.org/steering-committee/mayor-anne-hidalgo/>
- 11 <https://itdp.org/2009/08/10/car-free-sunday-debuts-in-buenos-aires/>
- 12 https://www.c40knowledgehub.org/s/article/Benchmark-15-minute-cities?language=en_US
- 13 <https://www.ucem.ac.uk/whats-happening/articles/15-minute-city/>
- 14 <https://www.ucem.ac.uk/whats-happening/articles/15-minute-city/> <https://whatif.sonycsi.it/15mincity/15min.php?idcity=3046>
- 15 <https://www.castellum.se/radgivning/framtidens-arbetsliv/rapport-2024/kontorets-lage/>
- 16 <https://www.castellum.se/radgivning/framtidens-arbetsliv/rapport-2024/kontorets-roll/>
- 17 https://stockholmshandelskammare.se/wp-content/uploads/2022/03/rapport_bygg_gront_sakert_vackert_levande_lasversion.pdf
- 18 https://stockholmshandelskammare.se/wp-content/uploads/2022/03/rapport_bygg_gront_sakert_vackert_levande_lasversion.pdf?utm_source=chatgpt.com
- 19 https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/dokument/pdf/stockholm/cityindex_rapport_stockholm_2023.pdf?bustCache=1738230650479
- 20 <https://www.scb.se/pressmeddelande/kraftgang-for-restauranger-efter-prisokningar/>
- 21 <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2023/sverige/cityindex-2023-okad-omsattning-i-sveriges-104-stadskarnor/>
- 22 <https://stockholmshandelskammare.se/naringspolitik/konjunktur-och-analys/>
- 23 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 24 <https://www.realtid.se/marknader/stockholms-kontorskris-vakanserna-skjuter-i-hojden/>
- 25 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 26 <https://www.regionstockholm.se/nyheter/2023/04/atta-trender-paverkar-stockholmsregionens-utveckling/>
- 27 <https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/94818c561f2b4e089731038d99eb6a56/folkhalsopolitikens-mal-ramverk-genomforande.pdf>
- 28 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 29 <https://vardgivarguiden.se/fysiskaktivitet#:~:text=Regelbunden%20fysisk%20aktivitet%20bidrar%20till,vissa%20cancerformer%20och%20f%C3%B6rtidig%20d%C3%B6d>
- 30 <https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/psykisk-ohalsa/#:~:text=God%20psykisk%20h%C3%A4lsa%20%C3%A4r%20grundl%C3%A4ggande,samh%C3%A4llet%2C%20b%C3%A5de%20socialt%20och%20ekonomiskt>
- 31 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 32 https://phys.org/news/2023-11-optimizing-office-environments-efficiency-worker.html#google_vignette
- 33 <https://www.castellum.se/media/artiklar/sa-tycker-de-unga-om-livet-pa-kontor/#:~:text=%E2%80%9DEn%20arbetsplats%20%C3%A4r%20ett%20sammanhang,kanske%20inte%20har%20p%C3%A5%20hemmaplan.%E2%80%9D>
- 34 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 35 <https://www.nature.com/articles/s41599-022-01145-0>
- 36 <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomställningen/det-globala-klimatarbetet/parisavtalet/hur-gar-det-globala-klimatarbetet/>
- 37 <https://www.nature.com/articles/s41599-022-01145-0>
- 38 <https://fn.se/globala-malen-for-hallbar-utveckling/>
- 39 fn.se/wp-content/uploads/2023/02/Mål-11-hållbara-städer-och-samhällen.pdf
- 40 <https://www.nature.com/articles/s41599-022-01145-0>
- 41 <https://www.sverigesmiljomal.se/etappmalen/andelen-gang--cykel--och-kollektivtrafik/>
- 42 <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/politik-och-demo-kрати/styrdokument/klimathandlingsplan-2030.pdf>
- 43 <https://www.nature.com/articles/s41599-022-01145-0>
- 44 <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/sa-anvands-din-skattepengar/stadens-budget-ar-fran-ar/stockholms-stads-budget-2025.pdf>
- 45 <https://www.nature.com/articles/s41599-022-01145-0>
- 46 <https://www.wsp.com/sv-se/insikter/okat-distansarbete-sa-paverkas-svenska-stader-och-kommuner>
- 47 <https://sfstandard.com/2024/05/10/san-francisco-downtown-thrives-after-work/>
- 48 <https://sfstandard.com/2023/02/20/san-francisco-is-losing-billions-a-year-in-local-spending-to-remote-working/>
- 49 https://wfhrefsearch.com/wp-content/uploads/2023/02/WFHResearch_updates_February2023.pdf
- 50 <https://downtownrecovery.com/blog/recovery-rankings-during-the-week>
- 51 https://svensk-kollektivtrafik.se/2021/09/okat-distansarbete-paverkade-kollektivtrafikresandet-men-manga-fortsatte-resa/?utm_source=chatgpt.com

- 52 <https://www.sverigesradio.se/artikel/tva-busslinjer-laggs-ner-i-stockholms-innerstad#:~:text=Tv%C3%A5%20busslinjer%20i%20Stockholms%20innerstad%20%C3%A4ggs%20ner%20och%20flera%20linjer,i%20kraft%20i%20juni%202024>
- 53 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 54 <https://www.svt.se/nyheter/ekonomi/foretag-vill-ha-mindre-och-mer-flexibla-lokaler>
- 55 <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/rapport-lage-och-moderna-kontor-lockar-allt-mer/>
- 56 <https://www.castellum.se/media/artiklar/ar-aktivitetsbaserade-kontor-framtidens-arbetsplats/>
- 57 <https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2024/framtidens-arbetsliv-2024.pdf>
- 58 <https://www.prevent.se/arbetsliv/ledarskap/2022/det-kravs-for-att-unga-ska-valja-kontoret/>
- 59 <https://www.castellum.se/media/artiklar/allt-fler-vill-locka-tillbaka-till-kontoret2/>
- 60 <https://www.di.se/nyheter/nu-vill-stockholm-ocksa-vara-en-15-minutersstad/>
- 61 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 62 <https://www.mitti.se/nyheter/stockholm-ar-en-15minutersstad-6.3.70127.9e688ff332>
- 63 https://www.castellum.se/siteassets/dokument/hitta-ny-lokal/radgivning/framtidens-arbetsliv/2025/framtidens-arbetsliv-2025_castellum2.pdf
- 64 <https://vaxer.stockholm/siteassets/stockholm-vaxer/tema/oversiktsplan-for-stockholm/planeringsstrategi/planeringsstrategi-stockholms-stad.pdf>
- 65 <https://vaxer.stockholm/siteassets/stockholm-vaxer/tema/oversiktsplan-for-stockholm/planeringsstrategi/planeringsstrategi-stockholms-stad.pdf>
- 66 https://supplychain.navichain.se/?page_id=445
<https://www.cushmanwakefield.com/en/sweden/news/2019/11/sista-kilometern-i-ehandelstransportkedjan-50-procent>
<https://www.castellum.se/logistikerbjudande/>
- 67 <https://citychangers.org/how-to-deliver-goods-via-a-micro-hub/>
- 68 <https://smartcitysweden.com/best-practice/433/last-mile-delivery-inner-city-distribution/>
- 69 <https://smartcitysweden.com/best-practice/433/last-mile-delivery-inner-city-distribution/>
- 70 <https://smartcitysweden.com/best-practice/433/last-mile-delivery-inner-city-distribution/>
- 71 <https://www.ehl.lu.se/artikel/integrerade-ekosystem-vagen-till-framtidens-smarta-och-hallbara-stader>
- 72 <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/politik-och-demokrati/styrdokument/riktlinjer-for-bostadsforsorjning-2021-2024.pdf>
- 73 <https://www.regionstockholm.se/nyheter/2022/12/ny-flyttstudie-stockholm-lockar-med-arbete-och-studier/>
- 74 <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/sa-anvands-dina-skattepengar/stadens-budget-ar-fran-ar/finansborgarradets-forslag-till-budget-2025.pdf>
- 75 <https://vaxer.stockholm/siteassets/stockholm-vaxer/tema/oversiktsplan-for-stockholm/planeringsstrategi/planeringsstrategi-stockholms-stad.pdf>
- 76 <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=116267>
- 77 <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomraden/soderstaden/>
- 78 <https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/finansiering/storstadsavtalen/stockholmsforhandlingen/#:~:text=Stockholm%20inneh%C3%A4r%20att%20tre%20tunnelbanelinjer.%2C%20Nacka%2C%20Solna%20och%20J%C3%A4rf%C3%A4lla.&text=BI%C3%A5%20linje%20f%C3%B6r%C3%A4ngs%20till%20Barkarby.%C3%B6ppna%20f%C3%B6r%20trafik%20%C3%A5r%202026>



CASTELLUM