

Park Central

ARBETSPLATSEN I FÖRÄNDRING

Expertguide



Det svenska arbetslivet håller på att rita om kartan för hur arbete sker. Hybridarbete, förändrade resmönster och nya krav från både organisationer och medarbetare gör att allt fler företag behöver tänka om kring sin arbetsplats.

Under lång tid handlade kontorsfrågan främst om yteffektivitet. Hur många som fick plats. Hur lokaler kunde standardiseras. Hur verksamheter kunde växa inom givna ramar.

I dag ser frågan annorlunda ut.

Arbetsplatsen har blivit en strategisk fråga för organisationer som vill attrahera kompetens, stärka kultur och skapa miljöer som fungerar över tid. När människor kan arbeta från

fler platser blir också frågan större än själva kontoret. Det handlar om vardagslogistik, tillgänglighet, fokus, samarbete och varför människor faktiskt väljer att resa till en arbetsplats. I den här expertguiden har vi samlat perspektiv från åtta experter som arbetar med arbetsplatsstrategi, stadsutveckling och organisationsutveckling. Tillsammans ger de en bild av hur arbetsplatsen håller på att förändras – och vilka frågor organisationer behöver ta ställning till framåt.



01

Förändring har blivit ett permanent tillstånd

Under lång tid planerades många arbetsplatser för stabilitet. Samma organisation, samma team och samma sätt att arbeta över lång tid.

I dag ser verkligheten annorlunda ut. Hybridarbete, nya kompetensbehov och snabbare organisatoriska förändringar gör att många företag behöver justera både arbetssätt och arbetsmiljö oftare än tidigare.

Arbetsmiljöverket beskriver samtidigt hur distans- och hybridarbete blivit etablerade inslag för många verksamheter efter pandemin.

För många organisationer handlar arbetsplatsen därför allt mindre om ett färdigt facit – och allt mer om förmågan att kunna förändras över tid.

”Coworking visar hur arbetsplatser kan bli mer förändringsbara.”

1. Traditionella kontor är ofta byggda för långsam förändring.
2. Delade och flexibla miljöer gör det lättare att anpassa arbetsplatsen när verksamheten utvecklas.
3. Flexibilitet handlar inte bara om yta – utan om organisationens möjlighet att fortsätta röra sig framåt.

Läs hela intervjun med Homan Tehrani:

<https://parkcentral.se/langlasning-coworking-som-redskap-for-att-omfamna-forandring-vad-stora-bolag-behover-lara-sig-av-sma>



Homan Tehrani
VD, United Spaces



Magnus Johansson
Workplace strategist

”Arbetsplatser måste kunna absorbera förändring över tid.”

1. Många organisationer sitter kvar i lokaler som inte längre speglar hur verksamheten faktiskt arbetar.
2. Arbetsplatsen behöver kunna fungera genom flera organisatoriska förändringar över tid.
3. När arbetsplatsen inte förändras i takt med organisationen uppstår ofta friktion i både kultur och samarbete.

Läs hela intervjun med Magnus Johansson

<https://parkcentral.se/intervju-sa-blir-svenska-storbolag-blir-motstandskraftiga-om-arbetsplatser-som-kan-absorbera-forandring-over-tid>



Arbetsplatser måste
kunna absorbera
förändring över tid.

02

Kontoret har blivit en plats för samarbete och kultur

När människor inte längre behöver resa till kontoret varje dag förändras också varför de väljer att göra det.

Flera studier kring hybridarbete pekar på samma sak: människor söker sig framför allt till arbetsplatsen för sådant som är svårt att återskapa digitalt – samarbete, relationer, lärande och social energi. I en studie från Institutet för stressmedicin lyfts just social gemenskap och samarbete fram som

viktiga faktorer i framtidens arbetsliv.

Det innebär inte att kontoret blivit mindre viktigt. Men dess roll håller på att förändras – från platsen där allt arbete sker, till platsen som hjälper organisationer att samla människor kring riktning, relationer och gemensamma mål.

Källor: Institutet för stressmedicin – Kontorsarbete efter pandemin
https://www.vgregion.se/ov/ism/isms-forskning/arbetsliv/nya-arbets-satt-och-systemergonomi/aktivitetsbaserat-arbetssatt_i_Vastra_Gotalands-regionen/kontorsarbete-efter-pandemin/

”Kontoret behöver ge människor något de inte får hemma.”

1. Kontoret används i dag mer för samarbete än för individuellt arbete.
2. Arbetsplatser behöver stödja möten, kreativitet och kulturbyggande.
3. Många organisationer behöver tänka om kring hur deras ytor faktiskt används.

Läs hela intervjun med Magnus Johansson
<https://parkcentral.se/intervju-sa-blir-svenska-storbolag-blir-motstandskraftiga-om-arbetsplatser-som-kan-absorbera-forandring-over-tid>



Magnus Johansson
Workplace strategist



Karin Wallin
VD för Maquire Group

”Arbetsplatsen har blivit en viktig del av hur organisationer bygger kultur.”

1. När arbete sker distribuerat blir de fysiska mötena viktigare.
2. Kontoret spelar en större roll för onboarding, tillhörighet och kultur.
3. Arbetsplatsen hjälper människor att förstå både riktning och sammanhang.

Läs hela intervjun med Karin Wallin
<https://parkcentral.se/langlasning-topptalangernas-krav-sa-attraherar-du-arbetsmarknadens-nya-maktspelare>



03

Talang väljer arbetsmiljö – inte bara arbetsgivare

Arbetslivet har blivit mer flexibelt – men också mer jämförbart. När människor kan arbeta från fler platser samtidigt blir själva arbetsmiljön en större del av hur organisationer upplevs.

Enligt flera svenska arbetslivsundersökningar värderar många medarbetare i dag flexibilitet, balans och arbetsmiljö högre än tidigare. Svenskt Näringsliv beskriver samtidigt hur konkurrensen om kompetens fortsätter vara en av de största utmaningarna för svenska företag.

Konsultjätten McKinsey kom redan för några år sedan till slutsatsen att bolag som vill fortsätta vara framgångsrika i framtiden behöver börja betrakta talang som en lika stor bristvara som kapital.

För många organisationer innebär det att arbetsplatsen blivit en del av själva erbjudandet till medarbetare – inte bara en plats där arbetet utförs.

Källor: <https://www.mckinsey.com/capabilities/people-and-organization-al-performance/our-insights/organizing-for-the-future-nine-keys-to-becoming-a-future-ready-company>

”Människor väljer inte bara jobb längre – de väljer sammanhang.”

1. Arbetsplatsens kvalitet påverkar hur attraktiv en arbetsgivare upplevs vara.
2. Talang värderar miljö, läge och flexibilitet högre än tidigare.
3. Kontoret har blivit en del av organisationens erbjudande till medarbetare.

Läs hela intervjun med Karin Wallin
<https://parkcentral.se/langlasning-topptalangernas-krav-sa-attraherar-du-arbetsmarknadens-nya-maktspelare>



Karin Wallin
VD för Maquire Group



Maria Björsander
NCC, Uthyrningsansvarig

”Fungerar inte arbetsplatsen blir det svårare att rekrytera, utveckla kultur och innovation.”

1. Arbetsplatsens kvalitet påverkar organisationens förmåga att rekrytera och behålla kompetens.
2. Kontoret har blivit en viktig del av hur kultur och innovationsförmåga utvecklas över tid.
3. När arbetsplatsen inte stödjer verksamhetens behov uppstår kostnader som till slut påverkar tillväxten.

Läs hela intervjun med Maria Björsander
<https://parkcentral.se/intervju-arbetsplatsbeslutet-kostar-mer-an-du-tror-och-det-marks-inte-pa-hyran/>

Närvaro går inte att
kräva fram – den måste
förtjänas.



04

Människor kommer när platsen ger något tillbaka

När människor kan arbeta från fler platser förändras också kraven på varför de ska resa till kontoret överhuvudtaget.

Efter hybridarbetets genombrott räcker det inte längre att arbetsplatsen bara fungerar praktiskt. Den behöver också erbjuda något som människor upplever som värdefullt i vardagen – miljöer för fokus, återhämtning, möten och social energi.

Det gör arbetsplatsens upplevelse viktigare än tidigare. Ljuset, rytmen, grönskan och möjligheten att byta tempo under dagen påverkar inte bara hur människor arbetar, utan också om de faktiskt vill vara där.

Arbetsmiljöverket beskriver samtidigt hur organisatoriska och sociala faktorer påverkar människors hälsa, välmående och möjlighet att fungera hållbart över tid.

”Svårigheter att rekrytera, utveckla kultur och driva innovation leder till att tillväxten uteblir.”

1. Kontoret behöver erbjuda något människor inte får hemma – samarbete, rörelse och energi.
2. När lokalen inte längre speglar hur verksamheten arbetar uppstår friktion som syns i kultur och närvaro.
3. Kostnaden för att stanna i fel lokal förflyttas – den syns inte i hyran utan i rekrytering och tillväxt.

Läs hela intervjun med Maria Björsander
<https://parkcentral.se/intervju-arbetsplatsbeslutet-kostar-mer-an-du-tror-och-det-marks-inte-pa-hyran/>



Maria Björsander
NCC, Uthyrningsansvarig



Adam Tyrcha
Head of Tenant
Representation, Newsec

”Arbetsdagen börjar inte längre när du kliver in på kontoret, utan när dörren till hemmet stängs på morgonen.”

1. Arbetsplatsens läge påverkar människors vilja att resa till kontoret.
2. Smidig pendling och god tillgänglighet gör arbetsplatsen mer attraktiv i vardagen.
3. Kontorsbeslut behöver utgå från hur medarbetare faktiskt lever och rör sig – inte bara organisationens behov.

Läs hela intervjun med Adam Tyrcha
<https://parkcentral.se/intervju-kontoret-ar-bara-sa-bra-som-resan-dit/>

05

Arbetsdagen rör sig mellan flera miljöer

Den moderna arbetsplatsen slutar sällan vid entrédörren. Arbetsdagen rör sig mellan fokus, möten, sociala sammanhang och återhämtning – och människor använder olika miljöer beroende på vad de behöver göra.

Samtidigt pekar forskning och utveckling inom arbetsmiljö och arkitektur på hur inomhusmiljöer påverkar både välmående, koncentration och hur människor upplever sitt arbete över tid. I ett seminarium och forsknings-

initiativ från Chalmers tekniska högskola lyfts sambanden mellan hälsa, arbetsmiljö och hur byggnader utformas för att fungera bättre för människorna som använder dem.

För många organisationer handlar frågan därför mindre om ett enskilt kontor – och mer om hur flera miljöer tillsammans stödjer arbetsdagen.

Källa: Chalmers – Hur skapar vi bekväma, hälsosamma och säkra inomhusmiljöer? <https://www.chalmers.se/aktuellt/nyheter/hur-skapar-vi-bekvama-halsosamma-och-sakra-inomhusmiljoer/>

”Arbetsplatsen är större än det egna kontoret.”

1. Många organisationer använder i dag flera typer av miljöer parallellt.
2. Arbetsdagen rör sig mellan fokus, möten och sociala sammanhang.
3. Flexibla miljöer gör det lättare att anpassa arbetsplatsen efter behov.

Läs hela intervjun med Homan Tehrani

<https://parkcentral.se/langlasning-coworking-som-redskap-for-att-omfamna-forandring-vad-stora-bolag-behover-lara-sig-av-sma/>



Homan Tehrani
VD, United Spaces



Patrik Lund
NCC, Fastighetsutvecklare

”Arbetsplatsen ska vara lättillgänglig och stödja både möten, enkelt fokus, samtidigt som den fungerar med vardagens praktiska behov.”

1. Arbetsplatser behöver erbjuda variation snarare än en enda typ av yta.
2. En flexibel byggnad begränsar inte hyresgästens förändring – väggar kan flyttas och ytor anpassas.
3. Coworking är inte ett sidospår utan ett konkret sätt att hantera flexibilitet över tid.

Läs hela intervjun med Patrik Lund

<https://parkcentral.se/intervju-arbetsplatsbeslutet-kostar-mer-an-du-tror-och-det-marks-inte-pa-hyran/>



Det ska vara enkelt att ta sig till och från arbetsplatsen – oavsett om man kommer med tåg, cykel eller bil. Samtidigt behöver arbetsplatsen stödja dagar fyllda av möten, dagar med enskilt fokuserat arbete och dagar som ställer krav på kreativitet – allt detta i kombination med vardagens behov: gå till tandläkaren, lämna in något hos skräddaren eller reparera cykeln.

06

Tillgänglighet har blivit en strategisk fråga

Tillgänglighet har blivit en allt viktigare fråga för framtidens arbetsplatser. När färre människor behöver resa till kontoret varje dag har också toleransen för långa och komplicerade resor minskat.

Det gör läget mer strategiskt än tidigare. Arbetsplatser som är enkla att nå fungerar ofta bättre i människors vardag – men kan också ge organisationer tillgång till en större geografisk

arbetsmarknad. Samtidigt visar både SCB och Trafikverket hur tillgänglighet och infrastruktur påverkar hur arbetsmarknader växer och hur människor rör sig mellan hem och arbete.

Källa:
SCB – Nästan en av tre kan cykla till arbetet på 15 minuter
<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2024/nastan-en-av-tre-kan-cykla-till-arbetet-pa-15-minuter3/>

Trafikverket – Den attraktiva regionen
<https://bransch.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/samhallsplanering/samspel-mellan-trafik-och-bebyggelse/Planera-for-hallbara-stader-och-attraktiva-regioner/Den-attraktiva-regionen/vad-handlar-den-attraktiva-regionen-om/>

”Kontoret är bara så bra som resan dit.”

1. Restiden påverkar hur ofta människor faktiskt vill resa till kontoret.
2. Arbetsplatser med stark kollektivtrafik kan rekrytera från en större arbetsmarknad.
3. Tillgänglighet har blivit en strategisk fråga för både employer branding och vardagslogistik.

Läs hela intervjun med Adam Tyrcha
<https://parkcentral.se/intervju-kontoret-ar-bara-sa-bra-som-resan-dit/>



Adam Tyrcha
Head of Tenant
Representation, Newsec

”Tillgänglighet handlar också om hur enkelt vardagen fungerar.”

1. Arbetsplatser fungerar bättre när de integreras i stadens rörelse.
2. Närhet till service, kollektivtrafik och mötesplatser påverkar hur människor använder platsen.
3. Tillgänglighet handlar inte bara om transport – utan om att få vardagen att fungera smidigt.



Åsa Verneresson
NCC, Projektchef för Park Central

Läs hela intervjun med Åsa Verneresson
<https://parkcentral.se/langlasning-forsta-pusselbiten-i-ett-nytt-goteborg/>

07

Hållbarhet handlar också om att slippa börja om

Hållbara arbetsplatser handlar inte bara om låg energianvändning. De behöver också kunna fungera genom flera förändringar över tid.

När lokaler kan anpassas utan att stora delar rivs ut minskar både resurs-användning och behovet av nya material. Det gör flexibilitet och lång livslängd till en viktig del av håll-

barhetsfrågan – inte bara en praktisk fråga för hyresgästen. Boverket visar samtidigt att bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan. Det gör varje beslut som förlänger en byggnads användbarhet mer relevant.

Källa: Boverket – Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn
<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

”Byggnader behöver kunna fungera genom flera generationer av arbetsliv.”

1. Hållbara arbetsplatser behöver planeras för förändring redan från början.
2. Långsiktig hållbarhet handlar lika mycket om användning som om teknik.
3. Byggnader som fungerar över tid skapar större värde för både stad och människor.

Läs hela intervjun med Åsa Vernersson
<https://parkcentral.se/langlasning-forsta-pusselbiten-i-ett-nytt-goteborg/>



Åsa Vernersson
NCC, Projektchef för Park Central



Ludvig Dahlqvist
Hållbarhetsspecialist på NCC

”Det börjar bli fult att riva ut.”

1. Arbetsplatser behöver kunna anpassas över tid utan stora ombyggnationer.
2. Flexibilitet och lång livslängd blir en allt viktigare del av hållbarhetsarbetet.
3. Byggnader som fungerar genom flera förändringar minskar både resursanvändning och klimatpåverkan.

Läs hela intervjun med Ludvig Dahlqvist
<https://parkcentral.se/langlasning-det-borjar-bli-fult-att-riva-ut-park-central-byggs-for-att-minska-renoveringsbehovet/>

08

Staden påverkar hur arbetsplatsen upplevs

Arbetsplatser fungerar inte längre isolerat från staden runt omkring dem. Restauranger, kollektivtrafik, grönska och mötesplatser påverkar hur människor upplever sin arbetsdag – långt utanför själva kontoret.

Forskning och stadsutveckling visar samtidigt hur stadsmiljöer påverkar både välmående, rörelsemönster och sociala värden över tid. Chalmers beskriver exempelvis hur tillgång till gröna och väl sammanhängande miljöer påverkar människors hälsa

och hur platser används, medan ArkDes lyfter värdet av levande och hållbara offentliga rum.

När människor väljer var de vill arbeta blir därför frågan större än själva byggnaden. Det handlar också om sammanhanget runt omkring.

Källa:

Chalmers – Negativa effekter av förtätning förbises i stadsplanering
<https://www.chalmers.se/aktuellt/nyheter/ace-negativa-effekter-av-fortatning-forbises-i-stadsplanering/>

ArkDes – Street Moves 2 <https://arkdes.se/wp-content/uploads/2024/01/ArkDes-Street-Moves-2-rapport-2023.pdf>

”Företag identifierar sig allt mer med hela byggnaden – en spegling av värderingar, ambition och kultur.”

1. Byggnader med tidlös gestaltning skapar värde under flera generationer.
2. När material och miljöer håller över tid minskar behovet av återkommande ombyggnationer.
3. Byggnadens identitet blir en allt viktigare del av hur företag uttrycker kultur och värderingar.

Läs hela intervjun med Ludvig Dahlqvist
<https://parkcentral.se/langlasning-det-borjar-bli-fult-att-riva-ut-park-central-byggs-for-att-minska-renoveringsbehovet/>



Ludvig Dahlqvist
Hållbarhetsspecialist på NCC



Patrik Lund
NCC, Fastighetsutvecklare

”Idag vill människor ha mer än en arbetsplats – de söker sammanhang, inspiration och energi.”

1. Arbetsplatser fungerar bättre när de är en naturlig del av stadslivet – inte ett isolerat objekt.
2. Närheten till service, grönska och kollektivtrafik är avgörande faktorer när bolag väljer läge.
3. Platser som rymmer hela vardagen – inte bara arbetstid – används mer naturligt över tid.

Läs hela intervjun med Patrik Lund
<https://parkcentral.se/intervju-arbetsplatsbeslutet-kostar-mer-an-du-tror-och-det-marks-inte-pa-hyran/>



De bästa besluten tas innan det blir bråttom.

De bolag som får mest ut av samtalet är ofta de som ännu inte vet vilket håll det lutar. Hör av dig – vi pratar gärna om vad ni behöver av er arbetsplats framåt, och vad ni vinner på att ta den frågan i tid.



Maria Björsander
Kundansvarig

+46 702 702 497
maria.bjorsander@ncc.se



Erik Hultsbo
Kundansvarig

072-211 40 45
erik.hultsbo@ncc.se