

AMF Fastigheter: – Dubblerat värde på två år



Mats Hederos, vd AMF Fastigheter



Sturegatan 10



Sturegatan 6



Stratègik & Arkitektur

Flytta kontoret till Sturegatan

Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv och Aberdeen Asset Management utvecklar nu fastigheterna på Sturegatan 10 och 6. De två grannfastigheterna i korsningen Sturegatan och Humlegårdsgatan uppgraderas till modern standard och ger möjlighet att få nya kontorslokaler i ett av Stockholms hetaste lägen.

I fastigheten Humlegården 57 på Sturegatan 10 finns nu upp till 6 500 kvm sammanhängande kontorslokaler med högsta standard och flexibel planlösning. Anrika Sperlingens Backe 30 på Sturegatan 6 renoveras med bibehållen charm till moderna, stilrena kontor. Samtidigt öppnar nya spännande butiker och en stor restaurang i gatuplan.

Uthyrning pågår nu

Ring för mer information: 020 – 400 900



Nummer 3 • 2012

Centum AB

Wallingatan 18

111 24 Stockholm

Sweden

Telefon: +(0)8-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

sf@centum.se

www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör

Stefan Fröjdendahl

stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson

lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin

Mimi Linell

Ralph Lundquist

Birgitta Fröjdendahl

birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Omslag: Cato Lein

Prenumerationer

Centum AB

tel: 08-10 81 81

fax: 08-10 41 40

www.fastighetsaktien.com

Tryckare

Ätta.45

Stockholm juli 2012

© Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material

ansvaras ej.

Vid citat anges källan.

ISSN 1403-1116

Innehåll

Banque Invik blir Catella Bank	4
Skanska bygger centrum i Oslo	5
Lantmännen förvandlar silo till bostäder	6
Bankkrascherna och Sverige	7
NCC förvärvar OKK Entreprenör	8
Vasakronan köper av Skanska	9
SJ flyttar efter 140 år!	10
AMF Fastigheter: – Dubblerat värde på två år	12
AFA köper hotell i Malmö	20
CapMan säljer Stockmanns varuhus	21
Aberdeen hyr ut 5 700 kvm på Söder	22
Aspirerande arkitekter utvecklar idéer på Thorildsplans gymnasium	24
Vykort från Utopia efterlyser planering för mångfalden	29
Art in Office – Ett nätverk för konstnärer och näringslivet	32
Aktiegrafer	34
Fler markanvisningar och färre överklaganden efterlystes på Stora Bostadsdagen	38
NCC Boende ökar försäljning av lägenheter	40
Grön Bostad om kostnadseffektiva byggnadsvolymer	42
SSSB: Stockholm saknar tusentals studentbostäder	
Albano och Svenska Bostäder	
Heba och KI	44
Ettelva om bilden, återvinning och variation i arkitekturen	46
Equator Stockholm: – Den framgångsrika hyresrätten	50

Stockholm växer så det knakar. Tyvärr byggs det för få bostäder. På *Fastighetsaktiens* seminarium, Stora Bostadsdagen, efterlystes fler markanvisningar. Nu vill de kommunala bostadsföretagen tillsammans bygga cirka 1 500 lägenheter per år. Tyvärr blir detta inte alltid verklighet på grund av att alltför många överklagar planprocesserna.

Annars är det ganska härliga tider, särskilt i Stockholm, men även i Göteborg för den delen. Annat är det till exempel i Spanien. Vad jag fortfarande inte förstår är hur byggbolagen i Spanien lyckades bygga 1,5 miljoner bostäder på 2 år, mellan åren 2006 och 2007.

Trots allt är människan fantastisk och jag tror att Stockholm lyckas bygga fler bostäder under de kommande fem åren och särskilt då studentbostäder.

Vad det gäller nybyggnation av kommersiella fastigheter, särskilt i Stockholms centrala delar, är även denna ganska sparsam. Det var ett tungt vägande skäl varför AMF Fastigheter förvärvade de tre centrumgallerior, Ringen, Fältöversten och Västermalms gallerian av Centeni. Förmodligen kommer det inte byggas fler citygallerior under de närmaste åren och särskilt inte efter succén med MOOD.

För två år sedan bolagiserades AMF Fastigheter och sedan dess har bolaget fördubblat sitt värde, från cirka 19 till dagens 38 Mdr kr. Nu har flera livbolag problem med kapitalavkastningen och Finansinspektionen begär varje månad rapporter om solvensgrader från ett flertal pensions- och försäkringsbolag, eftersom några av dessa börjar närma sig obeståndets kritiska gräns med solvensgrader om 104. I detta avseende är AMF starkt med en solvensgrad om nära 200.

På grund av eurokrisen och turbulenta marknader för aktier och räntebärande papper är det inte svårt att förutse att flera pensionsbolag ökar sin allokering till fastighetstillgångar, vilket är särskilt glädjande för till exempel byggbolag och arkitekter.



Stefan Fröjdendahl,
chefredaktör

Banque Invik blir Catella Bank

Catella avbryter försäljningen av Banque Invik och namnändrar banken till Catella Bank. I samband med namnändringen kommer Catellas kapitalförvaltade verksamheter att organiseras inom Catella Bank med avsikt att stärka Catellas tjänste- och produkt-erbjudande inom kapitalförvaltning. Bankens kortrörelse och utlåningsverksamhet kommer även att utvecklas.

– Vi har haft, och har fortfarande, flera köpare till banken på en prisnivå som vi önskar, men vi ser att tillsynsmyndigheten i Luxemburg har svårt att ge förvärvstillstånd till nya ägare i dagens finansiella läge. En fortsatt försäljningsprocess bedöms också som negativt för bankens verksamhet. Samtidigt skapar rådande situation på de finansiella marknaderna nya möjligheter för att bedriva bankrörelse, vilket gjort att vi ändrat ståndpunkt, säger Johan Ericsson, vd Catella AB.

Catellas kapitalförvaltande verksamheter kommer att organiseras inom Catella Bank. I ett första steg överförs Catellas svenska dotterbolag Catella Förmögenhetsförvaltning för att samordnas med Banque Inviks private banking.

Vidare ska Catella stärka bankens kortrörelse samt utveckla en specialiserad utlåningsrörelse i samarbete med verksamhet inom Catellas Corporate Finance. Det skapar möjlighet att via banken erbjuda finansieringslösningar till exempelvis.



Johan Ericsson, vd Catella AB, har märkt en efterfrågan på Banque Invik, men tillsynsmyndigheten i Luxemburg har försvårat en försäljning. Samtidigt ser han möjligheter på de samtida finansiella marknaderna för att bedriva bankverksamhet.

Foto: Catella

Akademiska Hus bygger för 3,5 Mdr vid Karolinska

Akademiska Hus rekordinvesterar cirka 3,5 Mdr kr i Biomedicum i nära anslutning till nya universitetssjukhuset Nya Karolinska (KI) Solna. Byggnaden om 76 000 kvm blir en av de största medicinska forskningsanläggningarna i Europa. För formgivning- en svarar Berg/C.F. Möller. Byggstart beräknas ske i början av år 2014 med inflyttning i mitten av 2018.

Biomedicum ska samla experimentell forskning på KI under ett tak för 1 500 forskare. Genom att sammanföra universitetets verksamheter vid skilda institutioner skapas förutsättningar till gränsöverskridande forskning och samverkan.

– Det är en mycket stora ära för Akademiska Hus att tillsammans med Karolinska Institutet få utveckla framtidens forskningsmiljöer. Biomedicum är mycket viktig för utvecklingen av Stockholm Life i Hagastaden som ett centrum i regionens stora satsning för Life Science, säger Sten Wetterblad, regiondirektör för Akademiska Hus Stockholm.

Biomedicum ska främst bestå av laboratorier men även av kontor och konferenslokaler. Stor vikt läggs vid att skapa en flexibel arbetsmiljö med ljusa, lättillgängliga mötesplatser på flera nivåer inom byggnaden.

Den stora, centralt placerade inomhusgården blir en naturlig nod och träffpunkt för Karolinska Institutet, i en skärningspunkt mellan Solnavägen med den nya Hagastaden, campusområdet och det nya universitetssjukhuset.



Akademiska Hus investerar i Biomedicum vid Karolinska Institutet. Illustrationer: Berg/C.F. Möller

Skanska bygger centrum för 1,1 Mdr kr i Oslo

Skanska får i uppdrag av KLP Eiendom att bygga ett miljövänligt köpcentrum på Fornebu i Oslo, Norge. Kontraktssumman uppgår till 920 MNOK, cirka 1,1 Mdr kr.

Byggprojektet är det första i slag som miljöcertifieras enligt Breeam Nor:s högsta nivå, Outstanding. Förutom själva köpcentrumet, som beräknas vara klart för överlämning i september 2012, inkluderar projektet ett garage om 36 000 kvm, kontorsytor om 2 500 kvm samt fyra bostadsblock med 78 lägenheter.

Bostäderna beräknas vara klara i mars 2015. I projektet ingår dessutom att bygga 2 000 kvm solcellspaneler på taket.

Skanska ska bygga ett köpcentrum åt KLP Eiendom i Oslo. Illustration: Skanska



Sjælsø sælger i København for 1,3 Mdr kr

Sjælsø sælger bostadsprojektet Udsigten, ritat av arkitektfirman Vandkunsten, på Margretheholm i København till PKA (Pensionskassernes Administration A/S) och livförsäkringsbolaget Topdanmark for 1,1 miljarder danska kronor (1,3 Mdr kr).

Projektet, som uppförs på den plats som mellan åren 1690 och 1993 var huvudbas för den danska flottan, är Sjælsø's hittills största, omfattande 45 000 kvm fördelat på 458 bostäder. Bostäderna får en storslagen utsikt mot Holmen, Amalienborg och resten av København.

Projektet ska färdigställas etappvis under åren 2014 och 2015 samt hyras ut i takt med att de blir inflyttningsklara. I avtalet med PKA och Topdanmark ska projektet prissättas slutgiltigt efter färdigställandet och uthyrningen av bostäderna.

Enligt Flemming Joseph Jensen, Sjælsø, visar affären att det finns ett stigande intresse för investeringar i hyresrätter i København. I den nuvarande marknadssituationen är det avgörande att det finns erfarna, kapitalstarka investorer som PKA och Topdanmark vilka kan genomföra investeringar i bostäder i København.



Bostadsprojektet Udsigten i Margretheholm, København, utformas av den danska arkitektfirman Vandkunsten. Projektet uppförs på det som var huvudbas för den danska flottan mellan åren 1690 och 1993. Bilden visar ett orangeri, där fasaden har glasats in för att skapa utrymme för aktiviteter, vid sämre väderförhållanden. Illustration: Vandkunsten

Lantmännen förvandlar siloanläggning i Nyköping till bostäder

Ett unikt boende uppförs i Nyköpings hamn när Lantmännens siloanläggning byggs om till bostäder. Swecos arkitekter och konstruktörer samarbetar i projektet.

Sweco var konstruktör när betongsilorna uppfördes på 1960-talet. När verksamheten lades ner år 2006, fick företaget även i uppdrag att utreda vad man skulle göra med anläggningen och det kringliggande området.

– En idé var att riva allt och bygga ett högt torn, men läget nära medeltidsslottet Nyköpingshus är både natur- och kulturskyddat, säger Annika Palmborg, uppdragsledare och ansvarig arkitekt.

Lösningen är att behålla nio av de arton cylindrarna och bygga in tre funktionella, rymliga lägenheter per plan – samtliga med balkong. Ovanpå cylindrarna placeras ytterligare två våningar med topplägenheter och terrasser.

Lägenheterna är under produktion, med Peab som byggherre, och inflyttning planeras ske under nästa år. Sweco utformar bostäder för resten av kvarteret.

Lantmännen är en av Nordens största koncerner inom livsmedel, maskin, energi och lantbruk. Koncernen ägs av 35 000 svenska lantbrukare, har fler än 10 000 anställda, är verksam i 22 länder och omsätter 38 Mdr kr.



Mikael Nicander är vd för Lantmännen Fastigheter.



Lantmännens siloanläggning i Nyköping förvandlas till bostäder. Illustration: Sweco

Bankkrascherna och Sverige

Av Stefan Fröjdendahl

Nu har Europas fjärde största land, Spanien, en allvarlig bankkris. En stor orsak till att spanska banker inte har några pengar är att landet har en konsumtionsekonomi med stora underskott i utrikes-handeln. Dessutom har en gigantisk bostadsbubbla skapats.

År 2006 färdigställdes i Spanien 800 000 bostäder och under 2007 byggdes ytterligare 700 000. Denna storbyggnation kan jämföras med Storbritanniens där det årligen byggs cirka 200 000 bostäder. Storbritannien har 62 miljoner invånare, Spanien har 45 miljoner. Att fastighetskrisen har varit utdragen i Spanien beror till stor del på att spanska banker har placerat bolån hos Europeiska centralbanken.

Men varför har det byggts så mycket i Spanien? Enligt *The Economist* är den spanska byggboomen ett resultat av en penningpolitik som utformats med extremt fördelaktiga lån med låga räntor och som lämnats utan säkerheter. Enbart storbanken Santander har lånat ut 77 miljarder euro i Spanien till fastighetsbolag och bolån.

I det svenska magasinet *Costa del Sole* säger en mäklare, som verkat i Spanien i över 40 år, att dagens fastighetskris är den värsta han har varit med om.

Den spanska krisen är allvarligare än den grekiska, eftersom Spanien är en så stor ekonomi. Bankkrossen, the credit crunch, är allvarlig. Eurokrisen leder till stora kreditåstramningar – så stora att även svenska banker hamnar i krossen och det är troligt att även svenska banker behöver stöd eller skattepengar om några år.

Nu varnar EU-kommissionen Sverige för hushållens stora skuldsättning och föreslår att vi måste införa amorteringskrav. En-

ligt min mening är det självklart att vi har en bolånebubbla, all statistik tyder på det, trots att Riksbanken förnekar detta i en utredning om drygt 400 sidor! (Man kan baxna för mindre.)

Tro mig, alla bubblor spricker och det som oroar mig mest är att den stora ökningen av blancholån som växer i galoppfart och har snart nått 200 Mdr kr.

Svenska storbankerna har förmodligen numer cirka 60 procent av sina intäkter från bolån. Det är naturligtvis dåligt för nationalhushållet. Följderna har blivit att småföretag nekas lån liksom många kommersiella fastighetsbolag.

Affärsvärlden skrev den 24 maj i år att: ”Det är riktigt skakigt. Bankerna lånar inte ens ut pengar till sina storkunder. Hemfosa har sagt att bolaget inte kommer ur sina positioner. Räkna med att det smäller, och då är det bara en tidsfråga innan Corem, Klöver och Balder, Arnhults och Selins bolag, hamnar i rejäl knipa.”

Det håller jag inte med om. Jag vill påstå att både Selin och Arnhult kan klara sig genom en ganska långvarig kreditkris.

Selin har i sina sfärer byggt en finansiell armering via kapitalstarka allianser. Detsamma gäller Arnhult, som nu är storägare i Klöver, ett bolag som nu slås samman med Dagon. Båda männen är finansiellt skickliga och de kan å andra sidan ge den kompetens och stöd som bankerna många gånger saknar. Jag minns Erik Paulssons ord om fastighetskrisen år 1992 då allt såg mörkt ut.

– Det var vi som hjälpte bankerna, sa han.

På samma sätt som Erik Paulsson hjälpte bankerna, kan ävenledes Selin och Arnhult göra det när fastighetskrisen kan böttna i Sverige om några år.



Spaniens fastighetskris är den värsta någonsin!

NCC förvärvar norska OKK Entreprenör

NCC Construction i Norge har tecknat avtal om förvärv av den norska byggtreprenören OKK Entreprenör AS, vars kärnverksamhet är produktion av bostäder och kommersiella fastigheter. OKK är verksam i Oslo och Drammenområdet, sydväst om Oslo, samt omsätter årligen cirka 1 Mdr kr med 350 anställda.

Förvärvet av OKK ligger i linje med NCC:s tillväxtstrategi i Norge inom samtliga affärsområden. NCC är redan en stark aktör i Osloregionen, men avser att ytterligare stärka denna position.

– Utvecklingen med hög befolknings-tillväxt genom urbanisering och ett allmänt behov av fler bostäder i Norge, bidrar till en förväntad stark tillväxt i både Oslo och Drammenområdet, säger NCC:s koncernchef Peter Wågström.

Förvärvet förutsätter godkännande av Norska konkurrensverket. Till det finns vissa villkor som ska uppfyllas innan affären kan avslutas.



Peter Wågström, koncernchef NCC, konstaterar att befolkningstillväxt och urbanisering i Oslo och Drammenregionen bärddar för expansiv verksamhet inom byggindustrin. Foto: Sten Jansin

Klövern köper för 510 Mkr i Frösunda

Av Lars Eriksson och Stefan Fröjendahl

Klövern köper kontorsfastigheten Hilton 3 i Frösunda, Solna, för 510 Mkr. Förvärvet sker i bolagsform med tillträde den 5 juli. Fastigheten utgörs av tre kontorsbyggnader uppförda år 2003 av NCC under namnet Frösunda Front. Sommaren 2004 sålde NCC fastigheten till tyska Degi för 640 Mkr – ett pris som motsvarade en direktavkastning om cirka 6,8 procent.

Fastigheten är väl positionerad längs E4 och den uthyrbara ytan är 18 500 kvm, varav 17 000 kvm är kontor. Fastigheten har en diversifierad hyresgäststruktur med ett stort antal välkända hyresgäster. Hyresvärdet uppgår till cirka 50 Mkr och uthyrningsgraden överstiger 90 procent.

Förvärvet kompletterar Klöverns Stockholmsbestånd både geografiskt och kvalitetsmässigt. Sedan tidigare äger Klöver huvudsakligen äldre fastigheter i Kista och Täby samt de fastigheter som bolaget tog över via förvärvet av Dagon. Klöverns juridiska rådgivare i affären var Maqs.

– Det faktum att fastigheten inte ligger med någon direkt anslutning till Klöverns



Hilton 3 – tre kontorsbyggnader – uppfördes år 2003 omfattande totalt 18 500 kvm, varav 17 000 kvm är kontor.

befintliga fastigheter ser vi i detta fall bara som positivt. Jag gläder mig åt att vi med dessa fina och flexibla fastigheter lyckats etablera oss på bästa läge även i Frösunda/Solna-området. Fastigheten utgör ett efterlängtat komplement till Klöverns övriga Stockholmsbestånd och ger ytterligare bredd åt Klöverns hyresutbud samtidigt som förvärvet på ett positivt sätt ytterligare diversifierar vår hyresbas, säger Rutger Arnhult, vd för Klöver.

I en kommentar kan sägas att Klöver gör ett förvärv till ett pressat pris efter-

som säljaren DEGI, med sin Internationella fond, nyligen gjorde en utbetalning på cirka 10 procent av sitt innehav om 1,56 miljarder euro, således cirka 157 MEUR. DEGI ska likvideras totalt senast under år 2015.

Vissa kapitalstarka pensionsbolag avstod Hilton-affären med motiveringen att uthyrningsläget kan bli tufft i Frösunda med närliggande Arenastaden som konkurrent. Men å andra sidan har Klöverns uthyrningsorganisation historiskt gjort starka resultat.

Vasakronan köper av Skanska i Malmö

Vasakronan köper den nybyggda fastigheten Bassängkajen av Skanska i Malmö för 652 Mkr. Fastigheten är belägen på Universitetsholmen och omfattar 16 700 kvm uthyrningsbar area. Bland hyresgästerna märks Malmö Högskola, Visma och Awa-patent. Tillträde sker den 28 september.

Ifjol köpte Vasakronan fastigheterna Jungmannen 1 och Koggen 2 i Västra hamnen i Malmö för 382 Mkr.

Nu ökar Vasakronan takten och förvärvsar Bassängkajen på Universitetsholmen, ett expansivt område beläget mellan Västra Hamnen och centrala Malmö. Med gång-

Skanska har nyligen byggt kv. Bassängkajen i sju plan med garage i källarvåningen. Fastigheten omfattar totalt 16 200 kvm uthyrningsbar kontorsyta. Foto: Skanska



avstånd till både Malmö Centralstation och den nya Citytunneln är platsen ett av Malmös mest strategiskt belägna kontorslägen.

– Härom veckan sålde vi fyra mindre fastigheter i centrala Malmö för sammanlagt 183 Mkr. Försäljningen av dem och köpet av Bassängkajen ger både en förnygring av Vasakronans bestånd och en tydligare närvaro i en attraktiv stadsdel som vi bedömer kommer att ha en mycket stark utveckling framöver, säger Fredrik Wirdenius, vd för Vasakronan.

Bassängkajen är ett av de första projekten i Norden att precertifieras på högsta nivå, Platina, enligt certifieringssystemet Leed.

– Vasakronans mål är att ha ett miljöcertifierat bestånd, det är viktigt ur flera perspektiv. Dels ser vi att det finns ett starkt samband mellan kvalitet och miljöklassning, dels väger miljö- och klimatspekter allt tyngre när kunder gör sina lokaval. Vi fortsätter därför att sätta ribban högt och målet för 2012 är att 30 procent av vårt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat, avslutar han.

*Fredrik Wirdenius, vd för Vasakronan.
Foto: Cato Lein*

SJ flyttar efter 140 år!

Newoffice hyr ut SPP:s Klaraporten



Klaraporten, omfattande nära 17 000 kvm, ägs av SPP, som är en del av Storebrand ASA.

Av Lars Eriksson

SPP har med hjälp av uthyrningskonsulten Newoffice hyrt ut 5 700 kvm till SJ, som den 1 juni 2013 flyttar sitt huvudkontor till Klaraporten på Vasagatan 8-10 i Stockholm.

SJ lämnar då sina nuvarande lokaler på Stockholms centralstation där företaget har suttit de senaste 140 åren.

Klaraporten, omfattande nära 17 000 kvm, ägs av SPP, som är en del av Storebrand ASA.

Heléne Berggren och Ulrika Rosén från Newoffice, som har arbetat med uthyrningen sedan hösten 2011, berättar att SJ valde Klaraporten tack vare läget, de moderna och yteffektiva lokalerna samt att lokalerna passar väl in i SJ:s miljöprofil.

Byggnaden ska miljöcertifieras enligt Breem och Miljöbyggnad.

– Vi är mycket glada över att SJ väljer att flytta till Klaraporten. Det är också en stor fördel att vi har hittat en hyresgäst som hyr hela ytan, säger Marita Loft, vd Storebrand Fastigheter.

Utöver SJ:s huvudkontor ska fastigheten även inrymma SPP:s huvudkontor och Storebrands svenska verksamhet. I och med uthyrningen till SJ är nu samtliga kontorslokaler uthyrda.

– SJ strävar efter att bli ett modernare, öppnare och mera tillgängligt företag. Därför vill vi ha ett huvudkontor som återspeglar den framtid vi vill vara en del av. Med ett modernt huvudkontor kommer både

medarbetare och verksamhet att växa och utvecklas positivt. Ett huvudkontor är inte bara en arbetsplats utan också en symbol för företaget och vad det står för, säger SJ:s vd Jan Olson och tillägger:

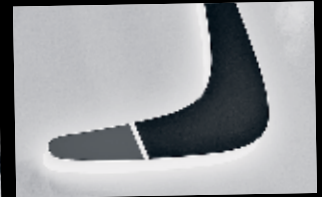
– Det nya huvudkontoret kommer att bli en av Sveriges modernaste arbetsplatser med ändamålsenliga lokaler. Dessutom innebär de nya lokalerna en betydande

kostnadsbesparing jämfört med den nuvarande lösningen.

I ett samtal med Tina Magnuson, partner Newoffice, säger hon att företaget har slutfört stora uthyrningsuppdrag samtidigt som flera stora uppdrag har kontrakterades. Det är en trend att stora företag nu söker yteffektiva lokaler i city och det är bra för Newoffice att många vill flytta.



Från vänster: Ulrika Rosén och Tina Magnuson, partners på Newoffice. Foto: Cato Lein



BUTIKER FRÅN KISTA GALLERIA, GUSTAVSBERG CENTRUM, KUNGSGATAN OCH ROSENLUNDSGATAN I STOCKHOLM. FOTO: MATTIAS AHLM.

Passion för läget

Att hitta en hyresgäst, det kan vem som helst. Att hitta rätt hyresgäst för rätt handelsplats – inte så många. Vi kan det. Med hjälp av magkänsla, hjärta, hjärna och blick för vad som är rätt för just dina lokaler. Det är vad vi kallar passion. Vi hjälper dig oavsett om det gäller konceptualisering, pop up-butiker, nyuthyrning, omförhandling, utvärdering, eller som sagt att hitta rätt hyrestagare. Rätt läge är inte bara en position, utan även ett gyllene tillfälle! För dig såväl som för dina hyresgäster.

Här ovan ser du några av våra framgångsrika uthyrningar. Låt oss bidra till din framgång också. Hör av dig till vår uthyrningsansvarige:
tommy.johansson@optimalprogress.se | 070-385 80 04

UTHYRNING

www.optimalprogress.se

optimal.

AMF Fastigheter: – Dubblerat värde på två år

Av Stefan Fröjendahl

Under de senaste åren har AMF Fastigheter blivit en ledande ägare av gallerior i Stockholm. Vid jultid år 2011 blev det klart att AMF Fastigheter var ny ägare av de tre gallerierna Fältöversten, Ringen och Västermalmsgallerian, omfattande totalt 60 000 kvm i Stockholms innerstad. Den icke publika köpeskilling som säljaren Centeni erhöll bör ha varit cirka 3,9 Mdr kr till en initial direktavkastning om cirka 5 procent. Affären fick stor uppmärksamhet eftersom säljaren Centeni, som med långivaren Royal Bank Scotland, hade tagit över efter bröderna Boultsbees konkurs med tio köpcentrum i Stockholm.

Boultsbee klarade inte förvaltning och underhåll av sitt svenska centrumimperium. Följden blev att flera hyresgäster stämde Steve och Clive Boultsbee Brooks brittiska fastighetsföretag. Boultsbee förlorade flertalet av rättsprocesserna mot hyresgästerna i allmänhet och mot ICA i synnerhet. Bröderna levde i en företagskultur där det gällde att säga upp hyresgäster för att kunna genomdriva mycket höga hyreshöjningar. Detta gick inte i Sverige. Boultsbee gjorde sitt första förvärfv i Sverige med köpcentrumet Centra i Västerås år 2005. Centra, som gick i konkurs i februari 2010, förvärvades ett år senare av Carlyle för cirka 850 Mkr.

I en kommentar kan sägas att Boultsbees förvärfv av Centrumkompaniet i maj 2007 till rekordpriset 10,4 Mdr kr var en katastrof för de finansierande bankerna RBS och Lehman Brothers. Förvärfvet skedde till en initial direktavkastning om cirka 2,6 procent för de tio centrumen Bredäng Centrum, Fältöversten Centrum, Hässelby Gård, Högdalen Centrum, Ringen Centrum, Rinkeby Torg, Skärholmen Centrum, Tensta Centrum, Västermalmsgallerian och Älvsjö Centrum. Att direktavkastning var rekordlåga 2,4 procent kontrollerade jag särskilt noggrant med uppgifterna i Centrumkompaniets sista bokslutsrapport.



Mats Hederö, vd AMF Fastigheter. Foto: Cato Lein

Stockholms stad fick en räddare

Boulton blev en olycka inte bara för flertalet hyresgäster och RBS (Lehman Brothers), utan även för Stockholms stad som fick mycket negativ press för sin försäljning av Centrumkompaniet. Men ordningen har återställts. Av Boultons, numera Centenis, tio köpcentrum i Stockholm, finns bara Skärholmen centrum kvar i brittisk ägo. Boulton äger inte längre några fastigheter i Norden.

För att sammanfatta försäljningen av Centrumkompaniet till Boulton kan det sägas att Stockholms stad fick mycket bra betalt på de engelska skattebetalares bekostnad, eftersom Boultons finansier, världens äldsta bank, RBS, fick sitt första skattefinansierade bankstöd om 45,5 miljarder pund i oktober 2008, enligt en rapport från brittiska FSA, Financial Services Authority Board Report. Detta bankstöd har sedan dess följts av fler, vilket har fått till följd att RBS numer ägs till 75 procent av den brittiska regeringen. (Den brittiska staten kan inte äga mer än 75 procent för då förlorar RBS sin notering på börsen i London).

Å ena sidan fick Stockholms stad mycket bra betalt av brittiska skattebetalare, men å andra sidan fick staden under en längre tid negativ press som kritiserade försäljningen av Centrumkompaniet till Boulton. Nu blev staden slutligen räddad i och med att AMF köpte gallerierna Fältöversten, Ringen och Västmalmsgallerian kontant för cirka 3,9 Mdr kr. Konsensus blev att AMF, ägt av 3,7 miljoner sparare inom Svenskt Näringsliv och LO, tog ett långsiktigt ansvar för de tre kritiserade, men dock välbesökta innerstadsgallerierna.

Slutligen bör även påpekas att bröderna Boulton troligen inte kände sig särskilt olyckliga, eftersom moderbolaget Boulton Holding år 2010 delade ut 684 Mkr trots en koncernförlust om cirka 2 Mdr kr i en verksamhet som redovisade ett eget kapital om minus 947 Mkr. Även om Steve Boulton Brooks i ett utsatt läge ansåg att Stockholms stad skulle betala för upprustningen av gallerierna, eftersom staden fick så bra betalt, verkar han dock på alla pressbilder vara särskilt leende.

Långsiktig ambition

Vid förvärvet av de tre innerstadsgallerierna uttalade AMF Fastigheter sin långsiktiga ambition att tillsammans med sina hyresgäster fortsätta utveckla Fältöversten, Ringen och Västmalmsgallerian till attraktiva gallerior som stockholmarna vill besöka. Förvärvet ansågs vara både strategiskt viktigt och ett utmärkt komplement till Gallerian på Hamngatan samt MOOD Stockholm. Genom att äga flera fastigheter i innerstaden kunde AMF dra nytta av den handelskompetens som bolaget hade byggt upp. Generellt har handelsfastigheter med bra citylägen i Stockholm historiskt visat sig vara goda investeringar med god värdetillväxt till stabil avkastning.

AMF Fastigheter – ett starkt växande bolag

AMF Fastigheter är sedan hösten 2010 ett eget dotterbolag inom koncernen AMF, som med moderbolaget AMF, AMF Fonder AB och AMF Fastigheter förvaltar cirka 359 Mdr kr. I de mycket ekonomiskt turbulenta tiderna som vi lever i nu har solvensgraden sjunkit för livbolagen. Men AMF är för närvarande ett av de starkare livbolagen med en solvensgrad om 198. I sin senaste kvartalsrapport, Q 1 för år 2012, visade AMF en totalavkastning om 2,6 (0,2) procent till en solvensgrad om 198 (240) procent. Denna genomsnittliga totalavkastning har överträffats av AMF Fastigheter som för helåret 2011 redovisade en totalavkastning om 9,0 procent. I dag äger AMF totalt fastigheter värderade till cirka 38 Mdr kr, varav cirka 7 Mdr avser bolagets hälftenäggande i Rikshem med ett totalt fastighetsvärde om cirka 14 Mdr kr.

Under de senaste två åren har AMF Fastigheter dubblat sitt fastighetsvärde från cirka 19 Mdr kr till dagens 38 Mdr kr. Bolaget gjorde inga större affärer under åren 2007 och 2008, då priserna var för höga, enligt Mats Hederos, vd AMF Fastigheter.

Att AMF Fastigheter har växt så snabbt beror delvis på att

Rikshem, ägt till 50 procent av AMF och till 50 procent av Fjärde AP-fonden, har ökat sitt fastighetsvärde under det senaste året till cirka 14 Mdr kr.

I ett samtal med Mats Hederos säger han att när AMF tog beslutet av bolagisera fastighetsportföljen, fattade koncernen även beslut om att öka fastighetsinnehavet. Han menar att bolagisering innebär flera verksamhetsstyrda fördelar, som att fastighetsbolaget fick egen styrelse med fokus på frågor om fastighetsmarknaden, vilket innebär att AMF Fastigheter byggde en helt ny organisation med nya effektiva beslutsvägar.

Stora förvärv

Under två senaste åren har AMF Fastigheter gjort synnerligen stora förvärv. Ett av de största var när bolaget förvärvade CityCronan av den tyska fastighetsfonden DEKA i september 2010 till ett pris som jag skattar till cirka 2,8 Mdr kr. Ett förvärv av en stor välbärgen och relativt nyproducerad fastighet.

En annan större affär i ett närbeläget kvarter, som AMF Fastigheter genomförde i september 2009, var då Europahuset, före detta Fabegghuset på Regeringsgatan i Stockholm, förvärvades. Säljaren Grundbesitz Global bör ha erhållit drygt 1 Mdr kr för fastigheten. Den tyska fonden hade ägt fastigheten sedan år 2003 då den förvärvades för cirka 800 Mkr av Drott. Vid köpet av CityCronan menade Mats Hederos att denna fastighet var ett strategiskt köp som komplement, dels till Salénhuset, blivande MOOD Stockholm, dels till grannfastigheten Europahuset.

Denna strategi att äga flera fastigheter inom denna del Stockholm city, ett område som Mats Hederos kallar Stockholm CC (city-city), förstärker området som en attraktiv affärsplats för såväl handel som kontor. Något som även på sikt stärker de kringliggande gatunätverken positivt.



CityCronan. Foto: Skanska



Europahuset. Foto: AMF Fastigheter

MOOD

I oktober 2005 köpte AMF Pension Salénhuset, Oxen Större 21 i Stockholm city, av KMN Förvaltning AB. Köpeskillingen var ej publik, men min bedömning är att AMF Pension tog ett rejält tag i plånboken och betalade säljaren cirka 2 Mdr kr för fastigheten som vid förvärvstillfället bör ha haft ett hyresvärde om 175–200 Mkr.

Vid den tidpunkten omfattade Oxen Större 21 cirka 41 400 kvm, varav 31 000 kvm är kontor. I övrigt innehöll fastigheten bland annat konferensanläggning, butiker, restauranger och ett garage med 228 parkeringsplatser. Större hyresgäster var H & M, Riksgäldskontoret, Hagströmer & Qviberg samt Friskis & Svettis.

Salénhuset hade förvärvats år 2004 av Karin Mattson Nordin genom bolaget KMN Förvaltning AB. Säljare var John Mattson AB. Även då var icke köpeskillingen offentlig, men uppgifter som fanns i press vid den tidpunkten fastslog att prestigefastigheten såldes för cirka 1,7 Mdr kr.

Efter många ägare och del turor kom således Salénhuset till den nya och långsiktiga ägaren AMF Fastigheter. Fastigheten, som stod klar 1978, ägdes från början av Salénrederierna. Efter den stora konkursen i Salén år 1984 köptes fastigheten av Ehrling Persson och John Mattson. Under årens lopp har även Tomas Fischer och Diligentia varit delägare i Salénhuset, som omfattar hela kvarteret mellan Regeringsgatan och Norrlandsgatan, Jakobsbergsgatan och Mäster Samuelsgatan.

I mars i år öppnades den nya handelsplatsen MOOD i det helt ombyggda Salénhuset. Enligt AMF var MOOD den första nya handelsplatsen i Stockholm city på över 20 år.

Redan år 2009 beslutade AMF Fastigheter att Salénhuset skulle byggas om. Arbetet påbörjades i september 2010 och det blev slutfört i mars i år då flera tusen inbjudna kom till invigningen. För denna ombyggnation har Skanska varit byggtreprenör, medan White har svarat för arkitekturen och Koncept för den nya inredningen.

Ombyggnationen och det nya konceptet har med framgång letts av Karolin Forsling, affärsområdeschef retail på AMF Fastigheter. Det nya konceptet för MOOD kallas "Beyond Shopping". Ett koncept som redan har fått ett stort genomslag internationellt och gjort att MOOD Stockholm har attraherat nya globala varumärken.

Under de tre första månaderna som MOOD Stockholm har haft öppet har handelsplatsen attraherat nära 1 miljon besökare. Detta besökarantal visar att MOOD har bidragit med ett nytänkande för handeln i Stockholm city.

Retail och kontor

I samtal med Mats Hederö betonar han att AMF Fastigheter har valt en strategi att i stort sätt endast förvärva fastigheter med kontor och handel i centrala lägen samt i starka utvecklingsområden i Stockholm, Solna och Sundbyberg. Flera av bolagets fastigheter har butiker i bottenplanet och kontor på övriga plan, så är fallet i till exempel Femte Hötorgshuset och i Europahuset.

En av Stockholm största citygallerior, Gallerian på Hamngatan, förvärvade AMF Pension år 1999. Den omfattar 31 500 kvm med 86 butiker/restauranger/caféer. Gallerian omsätter cirka 1,5 Mdr kr årligen med cirka 750 butiksanställda.

En annat viktigt strategibeslut som AMF tillämpar är att ha en egen förvaltning. Därför drivs till exempel Gallerian med egen ledning så att integreringen av alla ansvarsområden blir en viktig faktor när det gäller att kvalitetssäkra driften. AMF menar att bolagets egna ledning i Gallerians skapar större förutsättningar för engagemang och närhet till hyresgästerna.

Cirka 92 procent av värdet för bolagets handels- och kontorsfastigheterna finns i Stockholm, resterande värden är allokerade till Göteborg. I centrala Göteborg är AMF Fastigheter delägare, tillsammans med Vasakronan, Hufvudstaden och Castellum, i ett av



Ombyggnationen av och det nya konceptet för MOOD har med framgång letts av Karolin Forsling, affärsområdeschef retail på AMF Fastigheter. Foto: Cato Lein

Skandinaviums största köpcentrum – Nordstan, om totalt 320 000 kvm. Totalt äger AMF Fastigheter om cirka 20 500 kvm kontors- och butikslokaler i Nordstan.

Guldnivå för Sweco-huset

AMF äger ett flertal större fastigheter i Stockholm, förutom de nämnda Gallerian, CityCronan, Femte Höghuset, Europahuset och MOOD. En av de större ägda fastigheterna i Stockholm är Sweco-huset, före detta SvD-huset i Marieberg.

I denna fastighet, om cirka 37 400 kvm exklusive garage, är Sweco ankarhyresgäst. Men Sweco övervägde att inte förnya sitt kontrakt. I september år 2010 blev det dock klart att Sweco tecknade ett nytt hyresavtal om 25 000 kvm. AMF Fastigheter och Sweco enades då om att bygga om fastigheten till den högsta nivån, guld, för miljöklassad byggnad.

Pilotprojektet lyckades väl genom att fastighetens tidigare genomsnittliga energiförbrukning om 179 kWh/kvm sänktes till låga 57 kWh/kvm, vilket är klart under guldnivåns krav om 84 kWh/kvm.

Ombyggnationen av Sweco-huset till en modern, effektiv byggnad med hållbarhet i fokus leddes av Charlotta Liljefors Rorsell, affärsområdeschef kontor, AMF Fastigheter.

Projektet med Sweco-huset visar att AMF Fastigheter har kompetensen att behålla storhyresgäster. Jag känner väl till det före detta SvD-huset från 70-talet, då jag ofta besökte fastigheten och såg dess fördelar. Fastigheten, som uppfördes år 1961 med Anders Tengbom som arkitekt, förvärvade AMF år 1997 av SAF. När sedan Svenska Dagbladet flyttade i maj år 2000 var det en del branscheexperter som inte trodde på fastigheten. Detta var fel. AMF har genom åren lyckats vara lyhörda för fastighetens olika hyresgäster och till slut skapat en modern fastighet som har blivit ett huvudkontor för en ledande teknik- och arkitektkonsult.

Köerna var långa när MOOD invigdes i mars i år. Redan efter tre månader har handelsplatsen attraherat nära 1 miljon besökare. Foto: Cato Lein

MOOD STOCKHOLM





Sweco-huset har den högsta nivån, guld, för miljöklassad byggnad.
Foto: Sweco

En Sveriges största fastighetsägare

Räknat efter ett fastighetsvärde om 38 Mdr kr, har nu AMF Fastigheter blivit det tredje största fastighetsbolaget i Sverige, efter ettan Vasakronan med ett fastighetsvärde om drygt 80 Mdr kr och efter tvåan Akademiska Hus med ett fastighetsvärde om cirka 52 Mdr kr.

När ett bolag växer blir ansvaret allt större, dels över det förvaltade kapitalet, dels för att upprätthålla hög lönsamhet.

AMF Fastigheter har idag årliga hyresintäkter om drygt 2 Mdr kr från sina 33 fastigheter, omfattande cirka 650 000 kvm, varav cirka 74 procent är från kontor och cirka 20 procent är från handelsytor.

Problem med kapitalavkastning

Hur har då AMF Fastigheter lyckats i sin förvaltning? Koncernen AMF ska tillhandahålla tjänstepensioner med hög avkastning till en låg och prisvärd kostnad. Det betyder att AMF, som är ett livförsäkringsaktiebolag till lika delar ägt av LO och Svenskt Näringsliv ska, dels göra risksäkra placeringar, dels leverera högsta möjliga avkastning. AMF Pension drivs enligt så kallade ömsesidiga principer, vilket innebär att koncernens vinster ska tillfalla de 3,7 miljonerna spararna.

Nu är det särskilt svårt att göra placeringar på marknaderna för aktier och räntebärande papper. Orsaken är att västvärlden i flera år har överkonsumerat. Det har bland annat fått till följd att kreditkrisen har blivit särskilt stor i södra Europas konsumtionsökonomier, vilka nu lever i finansiellt kaos. Denna eurokris med växande skuldnivåer, som kan skapa långsiktiga problem för Sverige, har i sin tur fått till följd att vår Finansinspektion nu begär att pensions- och försäkringsbolagen rapporterar sin solvens varje månad. I denna rapportering klarar sig AMF mycket bra med en solvensgrad om 198, vilken dock har fallit från 240 under det senaste året.

Solvensgraden för de svenska livbolagen, det vill säga tillgångarna delat med skulderna uttryckt i procent, har en mycket stor spridning, från de som har nära 700 procent, som Allmänna Änke- och pupillkassan, till de som börjar närma sig obeståndets kritisk gräns om 104. En del svenska livbolag har tvingats till så kallade återtag, det vill säga att spararnas preliminära återbäringsränta ej har utbetalats, utan den har återgått till livbolaget.

Ökad allokering till fastigheter

I dag har AMF allokert sina kapitaltillgångar med knappt 10 procent till fastigheter. I en prognos är det inte svårt att förutse att AMF ska fortsätta att öka sin allokering mot tillgångsslaget fastigheter. Det betyder att AMF Fastigheter ges fler möjligheter att även i framtiden göra stora affärer. Men förutsättningen är att dot-



Ombyggnationen av Sweco-huset till en modern, effektiv byggnad med hållbarhet i fokus leddes av Charlotta Liljefors Rosell, affärsområdeschef kontor, AMF Fastigheter. Foto: Stefan Fröjdendahl

terbolaget AMF Fastigheter och dess ledning lyckas leverera bra och säker avkastning. För år 2011 blev totalavkastningen för AMF Fastigheter cirka 9 procent till en mycket låg vakansgrad om 3,7 procent. Det visar att AMF Fastigheter, med vd Mats Hederos, har klarat sig väl i den tuffa konkurrens som råder på fastighetsmarknaden i Stockholm.

Mats Hederos

I april år 2006 utsågs Mats Hederos till ny fastighetschef i AMF Pension. Han efterträdde Tom Jensen, som efter 15 år på AMF gick i pension.

Hederos, som är född 1957 i Söderåkra, drygt 3 mil söder om Kalmar, blev tidigt intresserad av fastigheter och byggnation, bland annat eftersom hans far arbetade som snickare. År 1983 blev han civilingenjör på KTH Lantmäteri 1983. En av hans första anställning var på bottenlåneinstitutet Gigab (Göteborgs In-teckningsgaranti AB) som gick upp i Nordbanken år 1987 och som förvärvades av Stadshypotek år 1992.

Gallerian, om totalt 31 500 kvm, på Hamngatan i Stockholm, har i dag 86 butiker/restauranger/caféer. Fastigheten har byggts om åren 2002–2004 och 2011. Foto: AMF Fastigheter





Gallerian hade 16,4 miljoner besökare år 2011. Foto: AMF Fastigheter

Efter anställningen på Gigab började Hederos år 1992 på Enskilda Securities, då som nu ägt av SEB. Detta ödesår, då fastighetskrisen var mycket djup i Sverige, blev det en av hans uppgifter att finna lösningar på hur fastighetsbolagen skulle överleva.

I början av 1990-talet hade fastighetsbolagen alldeles för stora andelar lån. En stor del av hans arbete blev följaktligen att finna finansieringslösningar för de fastighetsbolag som blev noterade, till exempel Diligentia och Norrporten. Ett arbete som fick till följd att vidareutbildade sig i finansiell ekonomi på Handelshögskolan i Stockholm.

Efter Enskilda Securities blev Hederos år 2003 ansvarig för affärsområdet Placeringar på AP Fastigheter. Under åren på AP Fastigheter (2003-2006), lärde han sig alltmer om hur skilda placeringar för aktier och obligationer även bildar mönster som kan vara vägledande för investeringar i fastigheter och i fastighetsprojekt.

Placeringsrisker

Att placera rätt i skilda tillgångsslag, handlar om att diversifiera risk. Risker på marknader är bland annat inflation och ränteförändringar. Men krig och politiska problem kan inverka negativt även på en framgångsrik ekonomisk diversifiering. Det betyder att finansiell diversifiering är en ständigt pågående process eftersom marknaderna förändras snabbt.

Nu leder Hederos ett arbete att utveckla och förvalta AMF:s fastighetstillgångar i framförallt Stockholm. Jag delar hans uppfattning att förvärv och utveckling av fastigheter i Stockholm kan vara långsiktigt lönsamt. Det främsta skälet till det är naturligtvis vår huvudstads befolkningstillväxt.

Nu har AMF Fastigheter satsat på retail och kontor eftersom det är inom dessa kategorier som ledningen har kompetens. Men då gäller det att ligga på rätt lägen i Stockholm med långsiktigt hög och stabil avkastning samtidigt som det är viktigt att undvika riskfyllda utvecklingsprojekt.

Nu finns det viss oro på Stockholmsmarknaden för att det kan uppkomma vakanser på citylägen. Många blev förvånade när Swedbank valde att flytta till ett nytt huvudkontor i Sundbyberg om totalt 44 000 kvm. Om det är så att Sverige går in i en längre lågkonjunktur, tillsammans med övriga Europa, är det troligt att vissa hyresgäster i centrala lägen vill finna bättre yt- och kostnads-effektiva lokaler.

Nu har AMF Fastigheter utökat sin riskdiversifiering genom hälftenägandet i Rikshem, som äger bostäder i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Sundsvall, Halmstad, Solna, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta. Att äga bostäder på dessa orter innebär mycket låg risk till en säker avkastning om 4-6 procent. Förutom låg risk är fördelen för AMF att bolaget kan få en positiv hävstång, eftersom Rikshem är belånat.

Men riskerna är uppenbara på kontorsmarknaderna i Stockholm, på grund av att vi lever i tider med särskilt stor risk för höga kostnader för hyresgästanspassningar i en utdragen lågkonjunktur.

Det är svårt att avgöra hur lönsamma AMF Fastigheter är eftersom flera siffror ej är publika. Men jag förmodar att lönsamheten är god tack vare att bolagets uthyrningsgrad är drygt 96 procent för fastighetsportföljen som är väl underhållen och kontinuerligt uppgraderad inför hyresgästernas ökade krav på miljö, energi och planlösning.

AMF Fastigheter tror på cityhandel, bland annat för att det är svårt att bygga nytt i Stockholm inom detta segment. Enligt den senaste rapporten från HUI Research ökade försäljningen generellt i detaljhandeln med 3,3 procent under maj månad i år och HUI spår i en prognos för helåret en ökning på 2,5 procent.

Nu har AMF väldigt bra lägen för sina gallerior i innerstaden. Visserligen får en hel del grupper med hög skuldsättning ett minskat konsumtionsutrymme, men denna faktor betyder inte generellt att cityhandeln skulle gå sämre. Hyresnivåerna för bra butikslägen i större städer har historiskt visat sig vara långsiktigt stabila, eftersom stora städer generellt har mycket stark befolkningstillväxt med ökad handel i city. Därför tror även jag på cityhandel i Stockholm.

AMF Fastigheter har gjort en del försäljningar genom åren. Bolaget lyckades aldrig få Wennergren Center lönsamt och därför anser jag det var rätt av Hederos och bolaget att sälja denna fastighet. Detsamma kan sägas om de försäljningar som bolaget har gjort i Kista, på Kammakargatan och på Gärdet.

I ett slutomdöme kan sägas att AMF Fastigheter har skött sin positionering i Stockholm på ett klokt sätt och generellt har bolaget gjort omdömesgilla förvärv, särskilt vad gäller förvärvet av gallerierna som såldes av Centeni, men detsamma kan sägas om köpen i Lindhagen samt i Sundbyberg.

Sedan Mats Hederos började på AMF år 2006 har tillväxten i Stockholm varit stor. Därför har det varit rätt av AMF öka sin positionering till Stockholm. Men samtidigt gäller att förvärva rätt. Det menar jag att AMF har gjort, särskilt under två senaste åren och det var klokt av bolaget att vara sparsamma i förvärven kring år 2007 då priserna var för höga för välbärgna fastigheter i Stockholm.

Min prognos är att AMF Fastigheter långsiktigt kommer att leverera en direktavkastning om drygt 5 procent till en totalavkastning som kan variera mellan 3 och 12 procent under de närmaste tio åren.

Ett udda ordspråk säger att den största skillnaden mellan människor och fåglar är att fåglarna kan bygga hus och ändå inte fördärva landskapet. Analogt kan gälla att AMF Fastigheter förstår att förvärva fastigheter utan att fördärva pengar. Det får vi, liksom 3,7 miljoner pensionssparare, tro på.



Ladda ner appen **Restate** på App Store

- ✓ Via mobilkameran kan du se vilka bostadsrätter, som är till salu i din omgivning
- ✓ Du kan se värdet och kostnaderna om en angiven hyreslägenhet ombildas till bostadsrätt
- ✓ Få information om ombildning till bostadsrätt med mera



Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm | Tel: 08-402 10 00 | E-post: info@restate.se | www.restate.se

AFA köper hotell i Malmö

Av Lars Eriksson

AFA Fastigheter har tecknat avtal med Skanska om förvärv av hotell- och kongressfastigheten vid Malmö kongress, konsert och hotell. Köpeskillingen uppgår till lägst 900 Mkr och redovisas som en fastighetsförsäljning inom Skanska kommersiell utveckling i det andra kvartalet 2012. Slutgiltig köpeskillning fastslås i samband med tillträdet år 2015. Leimdörfer var AFA Fastigheters rådgivare.

Fastigheten är en viktig del av området som blir en helt ny stadsdel som binder samman centrala Malmö med Västra hamnen. Här bygger Skanska hotell-, kongressanläggning samt konserthus med plats för 1 600 åskådare. Arbetet bedrivs i nära samarbete med Malmö stad och fastigheten utformas av Schmidt Hammer Lassen (SHL).

Förberedande byggarbeten har igångsatts och avsikten är att allt ska bli klart under andra kvartalet 2015. Skanska ska även utveckla kontorslokaler och bostäder på området, men den fastighet som nu avyttras till AFA Fastigheter innehåller hotell- och kongressdelen.

Hotellet får 445 rum fördelat på 25 våningar och kongressdelen får plats för upp till 1 500 personer.

Choice-koncernen kommer att driva hotellet och kongressen under varumärket Clarion.

Projektet är ett exempel på Bundled Construction, som innebär att Skanska använder koncernens finansiella styrka för att skapa nya affärsmöjligheter. Ett Bundled Construction-projekt startas när ett längre hyresavtal har tecknats.

I en kommentar kan sägas att AFA Fastigheter fortsätter att vara en stor nettoköpare. I ett samtal med Tomas Ingemarsson, chef AFA Fastigheter, säger han att fastighetsvärdet börjar närma sig tio procent av AFA Försäkrings förvaltade totala kapital om cirka 210 Mdr kr.

Dessutom bör påpekas att förvärvet är det första som AFA Fastigheter gör utanför Stockholm.



Skanskas nya storhotell i Malmö, om totalt 445 rum, ska stå klart år 2015. Illustration: SHL



Tomas Ingemarsson, chef AFA Fastigheter.
Foto: Michael Steinberg

CapMan säljer Stockmanns varuhus i Åbo

Fonden CapMan RE II säljer fastigheten till Stockmanns varuhus på Universitetsgatan 22 i Åbo. Köpare är den finska pensionsfonden Keva. Försäljningen är den första för CapMan RE II och avyttringen påverkar inte fondens resultat för år 2012. Leimdörfer har varit säljarens rådgivare.

Den välkända fastigheten för Stockmanns varuhus i Åbo centrum, på Universitetsgatan 22, uppfördes år 1977. Den omfattar cirka 12 700 kvm uthyrningsbar yta, vilken är helt uthyrd till Stockmann Oy Abp.

Parterna har överenskommit att inte offentliggöra värdet på transaktionen.

– Vår exit från Universitetsgatan 22 har skett smidigt nu under våren 2012 och vi är nöjda med avkastningen från investeringen, säger Kalle Myllymäki, partner på CapMan.

Stockmanns varuhus är en välkänd profilstadighet i centrala Åbo.



**Söker ni
ny lokal?**



New Office AB Grev Turegatan 35 S-114 38 Stockholm Sweden tel +46 8 665 68 80 www.newoffice.se

Aberdeen hyr ut 5 700 kvm på Södermalm

Av Lars Eriksson

Hittills i år har Aberdeen Asset Management hyrt ut 5 700 kvm till sju hyresgäster i fastigheten Tobaksmonopolet 2 på Södermalm i Stockholm. De största nya hyresgästerna är Forestlight Studio, Spoon Publishing och Vaimo, vilka har tecknat kontrakt på mellan 1 000 och 1 500 kvm.

Inom fastigheten, avgränsad av Rosenlundsgatan/Maria Bangata/Maria Skolgata, finns byggnaderna Tobaksfabriken och Monopolet med en uthyrbar yta om cirka 30 000 kvm. På senare tid har Monopolet genomgått en omfattande omdaning av Skanska, Projektledarhuset och Equator Stockholm.

I ett samtal med Fastighetsaktien ger Erik Skalin, uthyrningschef på Aberdeen, ett exempel på att byggnadens inbyggda svaghet vänts till något positivt:

– I och med att fasaden utåt har fönstergluggar, vilka inte släpper in tillräckligt med dagsljus för dagens hyresgäster, har byggnaden vänts ut och in genom att tillföra en ljusgård mot innergården. Fastigheten kan därmed erbjuda moderna kontors-

lokaler samtidigt som byggnadernas unika karaktär har bevarats.

– De nya hyresgästerna verkar inom film, media och IT – kreativa företag som vill ha något utöver traditionella kontorslokaler. I Monopolet och Tobaksfabriken erbjuder vi lokaler som har verkligt unik karaktär och det har mottagits väl av målgruppen, tillägger han.

Efter uthyrningarna under årets första månader återstår endast mindre ytor att hyra ut, enligt Eva Enochsson, Asset Manager på Aberdeen Pan-Nordic Property Fund. Fastigheten ligger i Stockholm Design District och flera hyresgäster inom design och inredning har sina showroom i fastigheten. Strategin vid uthyrningen av de nya kontorslokalerna var att fortsätta på den inslagna vägen med inriktning mot kreativa verksamheter. Största hyresgäster är dock Swedish Match och läkemedelsföretaget Recipharm.

Tobaksmonopolet 2 ägs av Aberdeens Pan-Nordiska fastighetsfond. Fondens innehav omfattar fastigheter till ett värde av cirka 8 Mdr kr i Sverige, Norge, Finland och Danmark.



Bilden visar ljusgården, som har tillkommit vid en förädling av fastigheten Tobaksmonopolet 2. Foto: SE360



Tobaksmonopolet 2 i kvarteret Rosenlundsgatan/Maria Bangata/Maria Skolgata på Södermalm. Foto: SE360

Behöver du hjälp att fylla tomrummen?

Objektvision.se är marknadsplatsen där Sveriges företag letar lokaler och fastigheter.



objektvision.se

STÖRST I SVERIGE PÅ LOKALER OCH FASTIGHETER

Aspirerande arkitekter utvecklar idéer på Thorildsplans gymnasium

Av Birgitta Fröjdendahl

Arkitektur och hållbart samhällsbyggande ingår i Teknikprogrammet på Thorildsplans gymnasium. Det är ett högskoleförberedande program med en bred teoretisk bas för fortsatta studier inom teknikområdet och arkitektur. Perspektivet utgår från konstnärlighet, samhällsansvar och genustänkande. När teknikområdet förenas med medvetenhet om samhället, kan optimala resultat uppnås. Det är en av grundstenarna för lärarkollegiet på nämnda studieinriktning. På gymnasiet tränas aspirerande arkitekturstudenter i teoretiska studier och i fältstudier inom arkitektur och design.

Entreprenöriellt lärande är en prioriterad metod under studierna på Thorildsplans gymnasium. Undervisningen utgår från information och instruktion. Höga förväntningar ställs sedan på att eleverna ska finna sina lösningar på egen hand med den handledning som krävs för att uppnå goda resultat.

Två lärare på inriktningen är arkitekter – Magnus Löfvenberg och Mats Ihrner. Ett exempel på hur verksamheten kan te sig i ett projekt ges i det följande.

Lokalprogram i Stockholms skärgård: A1 Arkitekter

Den 21 april inbjöds arkitekt Per Kraft, delägare i A1 Arkitekter, att informera om utvecklingen av ett lokalprogram för en funktionell beställare, det vill säga allt i projektet är förutbestämt av beställaren, som i det aktuella fallet är en familj. Uppdraget gäller ett existerande fritidsställe, vars huvudbyggnad ska omformas för samtida och framtida bruk.

Som en förberedelse för eleverna beskrev han hur arbetet på A1 Arkitekter ter sig i det pågående projektet. Grundläggande krav och element i processen omfattar distinktioner mellan privata och representativa utrymmen. Ett klassiskt krav i arkitektoniska sammanhang är till exempel att förlägga sovrum mot öster för optimalt nyttjande av soluppgången, medan vardagsrum bör ligga i väster för att tillvarata eftermiddags- och kvällssolen.

Exempelvis nämnde Kraft överläggningar om att placera entrén till huset i mitten samt att förvandla den till ett orangeri, att skapa glasgångar i samband med det samt att utforma de olika ytor/rummen efter beställarens önskemål.

I uppgiften får eleverna låta idéerna flöda fritt inom de ramar som regelverket kräver. Kraft nämnde, för övrigt, att lagstiftningen sedan 1980-talet i Sverige har reformerats vad gäller byggregleringen, men att den har skärpts för tillgänglighetsanpassning.

Att rita ett fritidshus

Med Per Krafts instruktioner som grund, får eleverna, som nämnts, uppgiften att rita ett envåningshus – huvudbyggnaden på en tomt med ett kluster av byggnader – för en familj i ett sjönära läge i Stockholms skärgård. I uppgiften ingår att beakta den omgivande bebyggelsen och naturen. Dessutom ska eleverna finna lösningar på ett par uteplatser för utebyggnaden. Förslagen kan utföras i blyerts eller på dator i CAD.

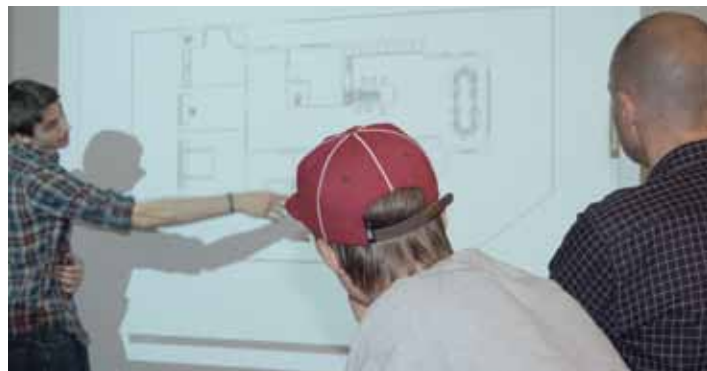
Den 28 maj samtalade sedan gästarkitekten och lärarna om de specifika förslagen i en allmän genomgång.



Per Kraft, delägare i A1 Arkitekter, delar med sig av sina synpunkter på elevernas förslag på Teknikprogrammet, Thorildsplans gymnasium.



Elever på Teknikprogrammet tar del av tre arkitekters kunskap och erfarenheter i Stora modellsalen på gymnasiet.



Eleven Erik Hughes presenterar sitt förslag till huvudbyggnad i CAD.

Ny design
och nu med
PDF-utskrifter



capifast online

Med Capifast Online når ni snabbt ut med era lediga lokaler. Ni skapar annonserna i vårt webbaserade verktyg och publicerar, med ett klick, annonsen till er egen webbplats och till fastighetsbranschens ledande marknadsplatser.

Marknadsplatser vi samarbetar med

blocket.se

objektvision.se

Ledigalokaler.se

lokalnytt.se



För visning av systemet ring oss på

0480-44 74 46

Boka en tid med en av våra säljare eller välj att få ett live-demo där vi fjärrstyr din dator.



INFO@3LSYSTEM.COM • WWW.3LSYSTEM.COM



Arkitekterna Mats Ihrner (till vänster) och Magnus Löfvenberg samverkar för att ge elever en god förberedelse inför högskolestudier inom arkitektur.

Kommentarer från två elever

Astrid Nordén och Robin Söderholm är elever på Teknikprogrammet. Den förra konstaterar:

– Arkitekturlinjen på Thorildsplan är en bred och framförallt rolig gymnasieutbildning och jag känner att mina tre år på programmet inte kunde ha blivit bättre!

Nedan återges ett samtal med *Fastighetsaktien*.

Tidningen Fastighetsaktien (TF):

– Hur upplever ni er studiesituation på Teknikprogrammet? Får ni inspiration till att studera vidare efter studentexamen?

Astrid Nordén (AN):

– Jag är väldigt nöjd med mina tre år på det här programmet därför att det är väldigt varierande. Det är brett på så sätt att vi har nästan alla kurser som Naturprogrammet har men samtidigt sticker det ut med alla projekt som vi har hållit på med.

Dessutom är det skönt att alla matte-, fysik- och kemikurser varvas med kreativa projekt där vi har fått rita, bygga och uttrycka oss konstnärligt. Jag tycker definitivt att det här programmet inspirerar till vidare studier.

Robin Söderholm (RS):

– Studiesituationen på vår linje är väldigt intressant, eftersom vi har fått möjligheter att arbeta med, bland andra, medarbetare på Stockholm stads trafikkontor. Undervisningen innefattar en stor variation av arbeten samt bra lärare som verkligen vill nå ut till eleverna, något som ökade mitt intresse.

Jag har efter mina tre år på tekniklinjen på Thorildsplans gymnasium valt att söka till KTH för att studera arkitektur. Visserligen

kom jag inte in den här gången, men jag planerar att söka till den utbildningen nästa år igen.

TF:

– Är det något som kan förbättras för att öka kreativiteten på Teknikprogrammet?

AN:

– I ettan och tvåan hade vi väldigt mycket samarbeten mellan de olika kurserna i olika projekt, vilket var kul! I trean hade vi dock mycket färre samarbeten och fick istället väldigt många olika uppgifter i de olika kurserna. Det blev ganska tungt, särskilt mot slutet.

RS:

– Jag tycker nog att det mesta fungerar bra som det är i dagsläget. Det enda som skulle kunna förbättras är lärares kommunikation mellan varandra när det gäller större arbeten som omfattar flera olika kurser.

Idealet vore att få samma instruktioner från alla lärare, så att missförstånd kan undvikas. Detta är inget större problem i dagsläget, men det skulle kunna förbättras lite.

TF:

– Har ni utvecklats under studietiden på gymnasiet. Om ja, hur vill ni beskriva den utvecklingen?

AN:

– I och med att vi har jobbat mycket i projekt har jag förbättrat min förmåga att kunna utveckla en idé och till slut producera ett väl genomarbetat resultat. Jag har också insett att man kommer längre genom att försöka se möjligheter istället för omöjligheter!

RS:

– Ja, det skulle jag nog vilja påstå. Jag har, först och främst, lärt mig mycket om arkitektur och fått en större förståelse samt ett större intresse för ämnet. Sedan växer självklart ansvaret i samband med studierna. Kort och gott så har jag mognat med tiden och lärt mig ta ett större ansvar.

TF:

– Berätta om era framtidsplaner.

AN:

– Till att börja med ska jag ta ett sabbatsår och jobba. Jag vill även gärna resa och upptäcka världen, innan jag bestämmer mig för vad jag vill göra i mitt liv. Vad jag senare kommer plugga har jag inte bestämt än, jag har funderat på arkitektur, litteratur, konst, lärare... lite av varje, helt enkelt.

RS:

– Jag har, som sagt, redan sökt in till KTH för att studera arkitektur; jag kom inte in den här gången, vilket ändå var lite av en lättnad.

Just nu vill jag göra något kontrasterande för att komma bort från studiemiljön ett tag. Jag vill ut och resa och leva först för att

kunna hämta energi och ta nya tag – detta för att sedan söka vidare till högre studier igen, helst arkitektur.

Dessutom vill jag till en början söka jobb som assistent eller liknande på ett arkitektkontor, just för att få en bättre insyn till arbetssättet och miljön för en arkitekt.

*

Avslutningsvis kan jag påpeka att det är värdefullt att aspirerande arkitekter tidigt kan förbereda sig för högskolestudier på ett gymnasium. En arkitekt förväntas kunna visualisera objekt och förmedla sina visioner. För att kunna göra det på ett framgångsrikt sätt är träning i tal, skrift och digital framställning viktiga element för blivande arkitekter. Det kan ta tid att lära sig det till perfektion.

Arbetsmarknaden för arkitektur gäller främst utformning av byggnader, men den kan även omfatta stadsplanering, utformning av naturmiljöer och/eller formgivning av interiörer.

Inom arkitekturämnet ingår dessutom design och teknik, eftersom lösningarna ska ta hänsyn till omgivning och miljö samt vara hållbart konstruerade.



Astrid Nordén och Robin Söderholm är elever i en av 2012 års avgångsklasser på Teknikprogrammet, Thorildsplans gymnasium.



Thorildsplans gymnasium ligger på Drottningholmsvägen, Kungsholmen, i Stockholm. Arkitekt Paul Hedqvist utformade skolan år 1944. Asmund Arles skulptur "Häst och ryttare" restes vid fasaden som vetter mot Drottningholmsvägen år 1972. På skulpturens sockel finns följande devis: "En konstnär måste icke blott säga vad andra människor inte kan, utan också veta vad de inte vågar."

Thorildsplans gymnasium: Fakta

Skolan drivs av fem rektorer, administration och ett nittiotal lärare för cirka 1 200 elever fördelade på fyra inriktningar; Elprogrammet, Naturvetenskap, Samhällsprogrammet och Teknikprogrammet. Dessutom bedrivs verksamhet inom vuxenutbildning, individanpassade kurser för språkintröskning, flexibelt lärande samt för elever med Aspergers syndrom.

Teknikprogrammet omfattar teknikvetenskap, hållbart samhällsbyggande, design/produktutveckling samt information/medieteknik. Karin Ågren är rektor för detta högskoleförberedande program.

Entreprenörskap är ett nyckelbegrepp som reflekterar samtida ambitioner inom svensk skolpolitik. Skolverket definierar entreprenöriellt lärande som "ett pedagogiskt förhållningssätt i klassrummet lika mycket som det är en kunskap om egenföretagande." Det gäller att främja och utveckla elevers inbyggda nyfikenhet, initiativförmåga och självförtroende från tidiga åldrar.

På Thorildsplans gymnasium är ambitionen att ge eleverna på Teknikprogrammet "en helhetssyn om teknik, arkitektur och samhällsbyggande." Utbildningen sammankopplar teknik med samhällsvetenskap från ett arkitektoniskt perspektiv.

Skolan grundades som Tekniska läroverket i Stockholm år 1938 efter ett riksdagsbeslut om ett statligt tekniskt gymnasium och fackskola.

Vykort från Utopia efterlyser planering för mångfalden

Av Birgitta Fröjendahl

En differentierad fastighetsmarknad innebär tillgång till alternativa upplåtelseformer i olika prislägen. I en tid av mångfald, omfattande inflyttning till en stad som Stockholm och bostadsbrist är det en önskvärd utveckling för utbudet av bostäder och lokaler.

I min läsning av Anderssons bok *Vykort från Utopia* (2012) publicerad av Dokument Press i Stockholm kommer jag att tänka i de banorna. Hans åsikt är att "allt fler vill leva i en kosmopolitisk, urban miljö. Storstadslivet i Stockholms innerstad lockar inte bara dem som bor i förorten utan folk från hela landet. Denna efterfrågan gör det nödvändigt att bygga en stad där stadslivet kan förvandlas från ett exklusivt privilegium för välbeställda till en rättighet för alla" (154). Det är en logisk åsikt, kan jag fastslå, eftersom Sveriges huvudstad har kommit att bli en plats där bostadspriserna är de högsta i världen i förhållande till disponibel inkomst. Att många privatpersoner här är skuldsatta i häpnadsväckande grad är dessutom välkänt.

Boende ska ha tillgång till grönområden och publika platser, nämner Andersson som en självklar rättighet i ett demokratiskt land. I ljuset av att vi fortfarande kan njuta av allemansrätten är vidare det argumentet hållbart och relevant.

Trädgårdsstadens idéer förefaller vara ett av idealen i *Vykort från Utopia*. Trädgårdsstaden eller "the Garden City", som britterna Robert Owen och Ebenezer Howard förespråkade, dominerades av blandad bebyggelse i småskalighetens tecken. Småhus, radhus och flerfamiljshus skulle varvas och alla skulle ha tillgång till trädgårdar av olika slag. Trädgårdsstäder var ursprungligen tänkta för områden som förstäder eller förorter.

Vikten av att sammanlänka innerstaden, förstäder och förorterna är ytterligare en synpunkt i Anderssons bok. Det påminner mig, för övrigt, om förra stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alven-dals resonemang om "promenadstaden" och den översiktsplan för Stockholm som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010.

Arkitekturen förväntas erbjuda mervärden. Den är viktig, eftersom vi tillbringar lejonparten av våra liv inomhus; dels bor vi i hus, dels studerar vi eller arbetar i byggnader, dels gör vi våra inköp i fastigheter, exempelvis. Det är allmänt känt att vi tillbringar mellan åttio och nittio procent av våra liv inomhus. Med ovanstående kommentarer i åtanke är *Vykort från Utopia* en välkommen bok; den är ett tecken på engagemang i en, generellt sett, förvånansvärt tyst svensk arkitektkår i debatter om stadsutveckling. Exempelvis, vill jag framhålla, är Anderssons kritik mot den extrema privatiseringen av allmännyttan angelägen. Han skriver:

Sedan utförsäljningen av de allmännyttiga bostadsföretagens hyresrätter påbörjades i slutet av nittiotalet har innerstaden blivit nästan lika segregerad som ytterstaden. Drömmen om ett större utbud och en mer dynamisk livsstil har paradoxalt nog blivit ett hot mot just detta utbud och denna dynamik. (25)



Arkitekt Ola Andersson, delägare i A1 Arkitekter, ansvarar för utformningen av kv. Mursmäckan i Kärrtorp. Foto: Dokument Press



Kv. Mursmäckan i Kärrtorp, en stadsdel söder om Stockholm. På en tomt om cirka 3 000 kvm byggs här femton enbostadshus om vardera 132 kvm i två plan med en vindsvåning om 55 kvm. Varje hus har uteplats, som vetter mot ett parkområde. Kvarteret valdes till Årets Stockholmsbyggnad i en tävling som anordnas årligen av Stockholms stad. Stadsradhusen på bilden har dragit inspiration från London, Amsterdam och New York. Vidare vann husprojektet Stockholms Handelskammarers Stads miljöpris 2012. Små AB ansvarade för byggnationen av kvarteret. Foto: Per Kristiansen

I planeringsprocesser bör blandad bebyggelse vara självklara inslag i en levande stad. Till det ska läggas det uppenbara faktum att alla inte är lika penningstarka i en "stad i världsklass", som den svenska huvudstaden ska bli enligt Stockholm stads vision. Var-ken lejonparten av nyinflyttade eller av unga har goda karriärmöj-ligheter eller förmögenheter.

Andersson störs av att Stockholms innerstad har kommit att bli en plats där efterfrågan på bostäder och andra lokaler har "drivit upp priserna till orimliga nivåer" (169). I denna anda löper argu-mentationen med uttalanden om Stockholms historia och nutid.

Det är uppfriskande med en invigd yrkesmans perspektiv på arkitekturen. Tyckandet förefaller vara underbyggt med kunskap. Ibland kan jag dock bli fundersam över den vassa tonen kryddad med generaliseringar i boken. Utsagor som "Stockholm är ett för-sumbart avbrott i barrskogsbältet på norra halvklotet, lite bebyg-gelse längs kajerna där Mälaren rinner ut i Saltsjön" i kapitlet med rubriken "En vacker död stad" är, exempelvis, en provokativ ka-raktärisering av en tämligen livskraftig plats, särskilt vad gäller finans och kommers.

Andersson utmålar vissa goda intentioner som har funnits men uppehåller sig mest vid de misstag som har gjorts över åren. Med det upplägget blir det, tyvärr, mindre plats över för visioner och detaljerade förslag för hur sådana visioner kan bli verklighet.

När uttalanden som "frågan den här boken leder fram till är förstås hur vår stad skall byggas" kommer på sidan 166, blir jag, som läsare, undrande. Tre sidor senare når jag nämligen slutet av boken. Det är naturligtvis fullt möjligt för oss alla att spekulera i hur visioner av vår stad ska kunna te sig. Dock vore det önskvärt

att Andersson, med sitt yrkeskunnande, hade kunnat ge fler förslag till konkreta lösningar, eftersom han är insatt i historiken och i de utmaningar som finns i fastighetsbranschen. Det är dock möjligt att boken vill uppmuntra till debatt, inte bara om vad som behövs utan om hur det ska genomföras.

Gällande retoriken och argumentationen i boken har jag ett råd. En klar och tydlig tes i bokens inledande skede och en lika klar och tydlig argumentation med kärnfulla definitioner av de olika begreppen skulle vara välkommen för mig som läsare. Det är ald-rig bekvämt att vara undrande inför författarens huvudtes i fakta-böcker av detta slag.

Redan i bokens inledande skeden skriver visserligen Anders-son att Stockholms problem vad gäller stadsplanering härstammar från modernismen och att stadens utveckling än i dag styrs i mo-dernismens anda. Han slår fast i förordet att *Vykort från Utopia* är ett försök att dra slutsatser av kunskap om Stockholm. Han tilläg-ger att han vill utforska "det modernistiska stadsbyggandets nor-mer"; "de problem detta skapat och hur vi kan hantera dem" (9). Sedan informeras läsaren om modernismen, definierad bland an-nat som ett regelverk där "staden skulle delas in i funktionssepare-rade zoner för att skilja bostäder, arbete, rekreation och trafik från varandra" (18). Storskaliga lösningar, såsom miljonprogrammet under 1960- och 1970-talen, har sedan kommit att dominera pla-neringen av Stockholm. Modernismen utvecklades i, exempelvis, Tyskland i efterdyningarna av världskrigen, medan trädgårdssta-den växte fram via brittiska idégivare. Den senare planläggningen, anar jag, framställs som den mest passande för människan i An-derssons bok.

En utveckling av den tankegången – i samtiden – kan möjligen leda till beaktande av vårt behov av heterotopier, ett uttryck som ursprungligen utvecklades av Michel Foucault. Här avrundar jag min recension av *Vykort från Utopia*, eftersom Anderssons resone-mang, för mig, öppnar tanken mot en sådan läsning, även om det förmodligen inte var hans avsikt. Heterotopi beaktar mångfaldens maktsfärer bortom centralmakt eller centralstyrning. Varje område, plats eller människa spelar sin roll och utvecklar sin maktstruktur inom givna ramar. Heterotopin är ingen kontrast till utopin, sna-rare finns kopplingar mellan de två begreppen, eftersom den förra både beaktar den utopiska "spegelbilden" och betraktarens situa-tion i "verkligheten". Teorin om heterotopier visar dock att verk-ligheten ständigt förändras, eftersom människan lever i och formar nya "världar" och med det nya behov och krav. Med det sagt, kan sällan generaliseringar om våra liv göra anspråk på sanningar. Var och en har sin historia och sin sanning – sin "värld" – som mer samtida teorier har visat.

Med det i åtanke är det särskilt viktigt att beakta hur efterfrå-gan ser ut gällande bostäder, exempelvis. Finns det några mönster för vad potentiella boende efterlyser eller för hur livet i staden ter sig? Representerar för de flesta byggbolag skulle förmodligen säga att sådana undersökningar redan existerar, men enligt min mening finns risken att de mindre köpstarka kunderna marginali-seras i dagens bostadspolitik.

Dessutom kan en mindre glassig boendemiljö vara ett alterna-tiv – eller snarare – i stället för få, exklusiva bostäder, skulle tro-ligen de flesta föredra fler, enkla dito. Det gäller i synnerhet i en övergångsperiod, när efterfrågan skjuter i höjden.

Planeringsidén för trädgårdsstäder bygger på myter om lantlig idyll i kontrast till stressigt stadsliv. I Storbritannien, exempelvis, är flertalet städer byggda med sådana eller besläktade idéer i åtanke. Parker, "vil-lage greens," småskaliga hus med grönområden på framsidan och trädgårdar på baksidan präglar utformningen på många platser. Redan i tidiga skeden – inte minst under romantikens tidevarv som en reaktion mot industrialiseringen – har denna lösning prioriterats. Bilden visar ett äldre hus i Chipping Campden, England – ett exempel på hur små hus kan byggas i tämligen enkel stil för låga kostnader som en kontrast eller ett komplement till lyxigare bostadsvarianter. Foto: Birgitta Fröjdendahl

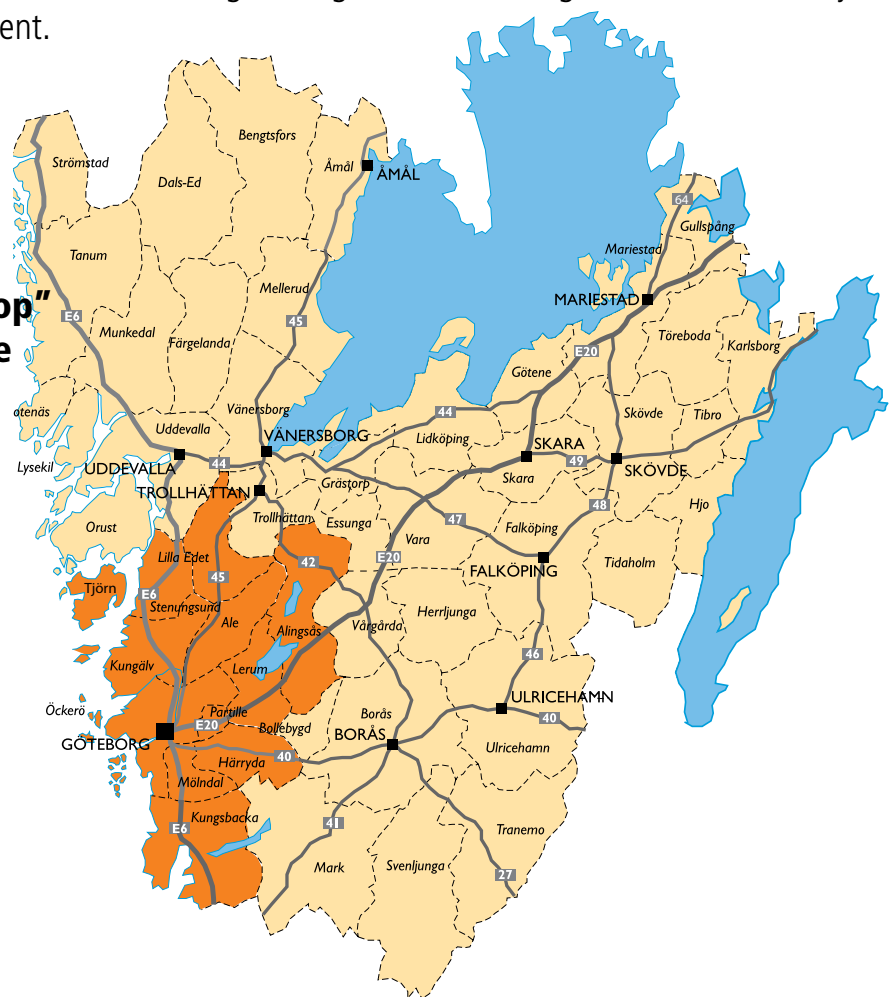


Establish in the Gothenburg Region The Region of Sustainable Growth

If you want to establish your company in Northern Europe, the Gothenburg Region is the place to go. Here we have ensured sustainable growth on each and every level. We can offer suitable premises and a well-established cooperation between commercial and industrial life, universities and the public sector. We continue to strive forward, towards even greater growth and a brighter tomorrow. For you, your business and for the environment.

Business Establishment & Relocation is a "one-stop-shop" which aims at simplifying the establishment process by offering:

- * Database for available land and premises
- * International Schools
- * Qualified Advisors
- * Real Estate/Home Brokers
- * Recruitment Consultants and much more!



For establishment, investment and relocation matters, please contact:

Roger Strömberg, Director of Establishment
+46 31 367 61 22, roger.stromberg@businessregion.se

Petra Sedelius, Head of Investment Service,
+46 31 367 61 30, petra.sedelius@businessregion.se

Business Region Göteborg AB, PO Box 1119, SE-404 23 Göteborg, Sweden, Telephone: +46 31 61 24 02

Business Region Göteborg AB is dedicated to strengthening and developing trade and industry in the Göteborg Region. We are a non-profit organisation representing 13 member municipalities. Our goals is to contribute to sustainable economic growth, a high level of employment and a diversified economy.



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

www.businessregiongoteborg.com

Art in Office

– Ett nätverk för konstnärskåren och näringslivet

Text: Mimi Linell

Foto: Kjell Åke Nilsson

I åtta år har Ann Frössén, konstnär och initiativtagare till Art in Office, skapat en länk mellan människor som vanligtvis inte möts. Det är en kontaktyta, ett event för utbyte av kreativa tankar mellan företagare, personer ur näringslivet och ett brett spektrum konstnärer.

En nära vän till Frössén presenterade henne för Hans Arvidsson och Anders Kuikka, som båda är företagare och konsttälkare. I dag är de hennes samarbetspartners.

Frössén är född i en familj som drev Klippoteket, där barndomen var fylld av idéer, nya lösningar och kreativitet för att utveckla familjeföretaget. Hon har upptäckt att den kreativa processen i ett företag kan vara liknande för en konstnär.

– Jag tycker om att föra samman människor. Ett möte kan förändra ens liv. Konstnären och företagaren har mycket de kan ge varandra. Det är en grundläggande tanke i att Art in Office finns, säger hon.

Frössén har skapat ett tillskott inom svenskt konstliv. Med sina kontakter och erfarenheter har hon sammanfört två samhällsgrupper vars vägar sällan eller aldrig korsas. Hon säger att det har utvecklats till ett respekterat event, lika angeläget för de medverkande konstnärerna som för företaget och deras svenska och internationella affärskontakter.

Kvällarna i EIMs kontorslokaler med Anders Kuikka som är chef för EIM Scandinavia, har blivit en intensiv mötesplats. Under senare tid har de även attraherat representanter för Statens konstråd, Stockholms läns landsting, Moderna museet, auktionshusen och gallerierna.

Historiskt sett har konstnärer alltid haft vänner och mecenater från näringslivet. Art in Office ger en möjlighet till en fortsättning av en sådan kontaktyta. Ofta sker först ett inköp av ett konstverk som leder till en mer långvarig kontakt. Det kommer cirka 250 personer per kväll som är nyfikna på vilken konst som ska visas. Den intima stämningen gör att alla talar med varandra och får värdefulla kontakter för framtiden.

– Det är omtyckt! Art in Office bjuder in konstnärer, alla åldrar och inriktningar, kända och okända, att delta. Det är en glädje för Art in Office att alla inbjudna har tackat ja och har genomgående hög konstnärlig kvalitet, säger Frössén.

Många av affärsmännen har aldrig varit på ett galleri tidigare och Art in Office har i flera fall blivit det första steget in i ett troligen livslångt engagemang för svensk samtidskonst. Kommande event på Art in Office under hösten är på EIM Scandinavia AB som firar 10 år i Skandinavien och på 4 C Strategies AB.

Följande konstnärer har deltagit under de åtta åren på Art in Office:

Staffan Redin, Joachim Granit, Stefan Otto, Eva Marklund, Dan Utterström, Stina Brockman, Karin Häll, Steven Dixon, Dasha Esselius, Peter Svedberg, Helena Byström, Ivetta Gil, Astrid van Arkel, Åsa Nylén, Ove Carlson, Eva Kerek, John Daily, Monica Nilsson, Matilda Fahlsten, Cecilia Aaro, Pontus Raud, Annette Hammarén, Matthias van Arkel, Wolfgang Lehmann, Annette Felleson, Hreinn J Stephensen, Emma Hammarén, Lotta Barlach, Madeleine Hatz, Eva Beierheimer, Fredrik Lindberg, Birgitta Silfverhielm, Mari Pärup, Krister Paleologos, Jan Rydén, Steven Dixon, Karin Granqvist, Max Book, Edward Jarvis, Anna Tegeström-Wolgers, Karin Lundgren-Tallinger, Torbjörn Johansson, Cristian Rieloff, Ebba Bohlin, Árni Gudmundsson, Ida Pettersson, Magdalena Dziurlikowska, Jakob Anckarsvärd Lars Andersson, Mari Rantanen, Michael Ellburg, Karin Lind, Torbjörn Johansson, Irina Gebuhr, Stefan Otto, Ann Rosén, Anna Svensson, Maria Backman, Helena Mutanen, Arijana Kajfes, Niklas Bethke, Susanne Vollmer, Yoshi Yukawa, Sissel Wibom, Lovisa Ivenholt, Bengt Jahnsson-Wennberg, Petra Trygg, Anders Kappel, Alexandra Kern, Bengt Åke Hellman, Andreas Ribbung, Enno Hallek, Amalia Årfelt, Birgitta Eriksson, Anna Stake, Stina Stigell, Maria Luostarinen, Thomas Magnusson, Matz Borgström, Per Ivar Lindecrantz, Esmé Alexander, Andrea Hvistendahl, Dorinel Marc, Maria Johansson, Elisabeth Westerlund, Patrik Qvist, Line Bergseth, Marcus Eek, Thomas Olsson, Harri Monni och Ulrica Lundberg.

*

För intresserade företag är Art in Office en helhetslösning. Art in Office, som består av tre personer, sköter hela eventet. Se www.artinoffice.com eller www.annfrossen.info.



4C Strategies kontorslokaler i ett av hörtorgshusen. Foton av Staffan Redin och ett collage av Lotta Barlach till höger.



Mingel på 4 C Strategies. Ann Frössén och Helena Byström från Art in Office till höger. Eva Beierheimer i mitten.



EIM Scandinavias vd Anders Kuikka i mitten.



Beatrice Nordwall från EIM och Frössén.



Stina Brockman, fotograf och Göran Willis från SVT till höger.



Kjell Åke Nilsson och Helena Byström till höger.



Gäster betraktar konst på Art in Office.



Hans Arvidsson, 4 C Strategies och Frössén.

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalill Berglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
AtriumLjungb.	81,85	129,22	41,20	3,17%	12%	↗

Brinova • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Brinova	104,75	23,79	43,90	3,74%	5%	↗

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Castellum	83,50	172,00	32,79	4,30%	-2%	↗

Catella • Johan Ericsson



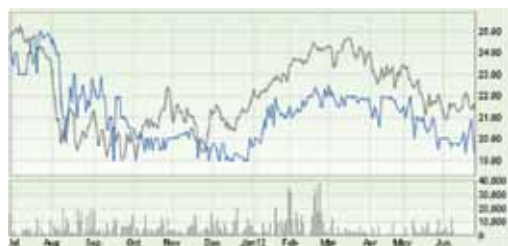
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Catella	6,00	79,17	18,94	-	-14%	↗

Catena • Andreas Philipson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Catena	49,80	11,56	38,97	2,50%	-13%	→

Corem Property Group • Eva Landén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Corem	19,60	62,50	29,17	2,33%	-2%	→

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Diös	30,80	37,37	28,28	5,19%	8%	↗

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 12	Prognos
Fabege	54,10	169,31	38,72	5,12%	±0%	↗

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Fast Partner	54,10	53,71	32,32	4,78%	25%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Balder	31,30	151,17	30,92	–	24%	↗

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Heba	62,75	41,28	54,71	1,69%	5%	↗

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Hufvudst.	74,00	211,27	55,02	3,32%	6%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
JM	121,75	92,29	40,70	5,38%	9%	↗

Klövern • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Klövern	22,60	166,54	30,80	4,92%	-13%	↗

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Kungsleden	35,00	136,50	27,29	5,20%	-24%	➔

NCC • Peter Wågström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
NCC	124,10	108,43	25,20	6,84%	3%	↗

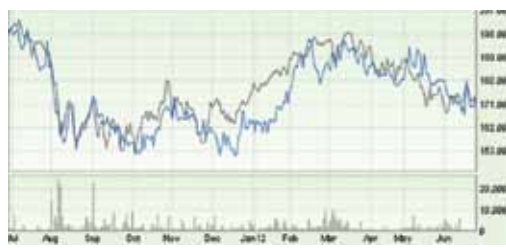
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Peab • Jan Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Peab	34,48	296,05	25,35	5,59%	1%	↗

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Sagax	180,50	35,5	23,18	2,22%	9%	↘

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Skanska	105,70	419,11	23,66	9,50%	-7%	↗

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Wallenstam	67,05	159,75	37,41	1,85%	6%	→

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Wihlborgs	92,75	76,86	30,14	4,10%	2%	→

OAVSETT VAR KATASTROFEN ÄR INOM 36 TIMMAR KAN VI VARA DÄR

I katastrofsituationer hänger allt på att agera snabbt.

Hjälp oss att vara i ständig beredskap så att vi kan rädda fler liv. Sms:a **LÄKARE** till **72970** så skänker du 50 kr eller gå in på **lakareutangranser.se** för att ge din gåva. Tack.



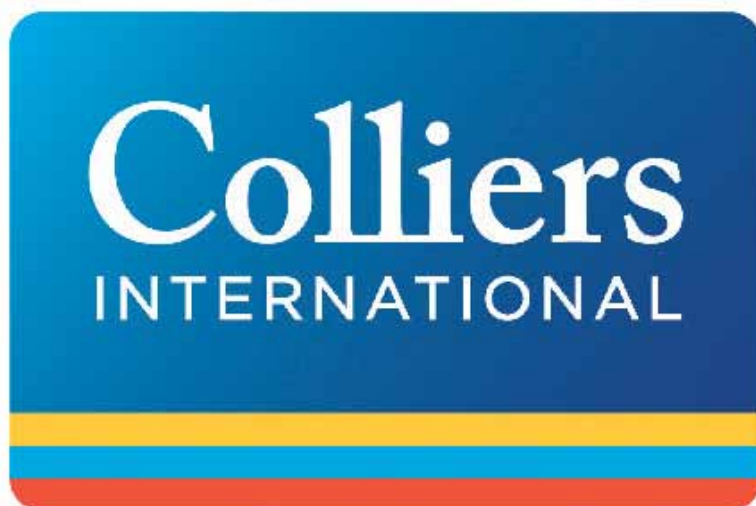
Fabege och Oscar Properties i ny affär

I enlighet med tidigare kommunicerat beslut från årsstämman 2011 har Fabege genomfört försäljningen av två fastigheter, Linjefarten 1 och Båtturen 1, som avstyckats från Hammarby Gård 7 i Hammarby Sjöstad till Oscar Properties. Försäljningen avser mark för utveckling av bostäder.

Affären var villkorad av att Fabege erhåller bygglov för uppförande av kommersiell bebyggelse mot värmeverket och att arbetet med att uppföra byggnaden påbörjas. Villkoren är nu uppfyllda och transaktionen kan fullföljas. Försäljningen sker i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 265 Mkr och ger ett resultat om 112 Mkr före skatt och 146 Mkr efter skatt.



Fabeges Hammarby Gård 7 i Hammarby Sjöstad är vackert belägen.
Foto: Fabege



STOCKHOLM
Box 7182
Regeringsgatan 25
103 88 Stockholm
Tel: +46(0)8-402 36 70
www.colliers.se

WE 
PROPERTY



Rör det fastigheter så rör det oss.
www.dtz.com/se

Fler markanvisningar efterlystes på Stora Bostadsdagen

Texter: Birgitta Fröjdendahl,
Lars Eriksson och Stefan Fröjdendahl

Foto: Cato Lein (där ej annat anges)

På Stora Bostadsdagen, Stockholm Waterfront, den 29 maj, hölls fyra seminarier och två sessioner om bostadsbyggande i region Stockholm. Olle Zetterberg, vd för Stockholm Business Region, agerade moderator för det första seminariet under rubriken "Stockholms kommunala bostadsföretag köper och bygger nu fler hyresrätter." Anja Norman, nybyggnadschef

för Familjebostäder, och Pelle Björklund, vd för Svenska Bostäder, deltog i panelen för denna programpunkt.

Zetterberg inledde med att framhålla Stockholm som en synnerligen expansiv region vad gäller inflyttning. I det ljuset lyfte han fram tre utmaningar för framtiden – goda lösningar för en utbyggnad av infrastrukturen, för att integrera personer med utländsk härkomst på arbetsmarknaden samt för att öka omfattningen av bostadsbyggandet. Vad gäller den sistnämnda utmaningen finns ambitioner från stadens sida att successivt öka antalet nybyggnationer samt renovering av det befintliga bostadsbeståndet för alla åldrar.

Familjebostäder söker mark för nybyggnation

Anja Norman presenterade sedan Familjebostäders ambitioner att bygga minst 500 nya lägenheter per år. I det arbetet är det en utmaning för bolaget att finna mark för byggnation. Hon framhöll att Familjebostäder inte har en gräddfil i överläggningarna med Stockholms stad. Den ankommer på bolaget att finna lösningar dels genom inventering av det egna fastighetsbeståndet, dels genom förvärv.

Hon visade exempel på projekt som Norra Djurgårdsstaden, där bolaget har tomträtt för byggande av hyreslägenheter i kv. Gotska Sandön. Här planeras visning



Olle Zetterberg, vd för Stockholm Business Region, agerade moderator för det inledande seminariet "Stockholms kommunala bostadsföretag köper och bygger nu fler hyresrätter."

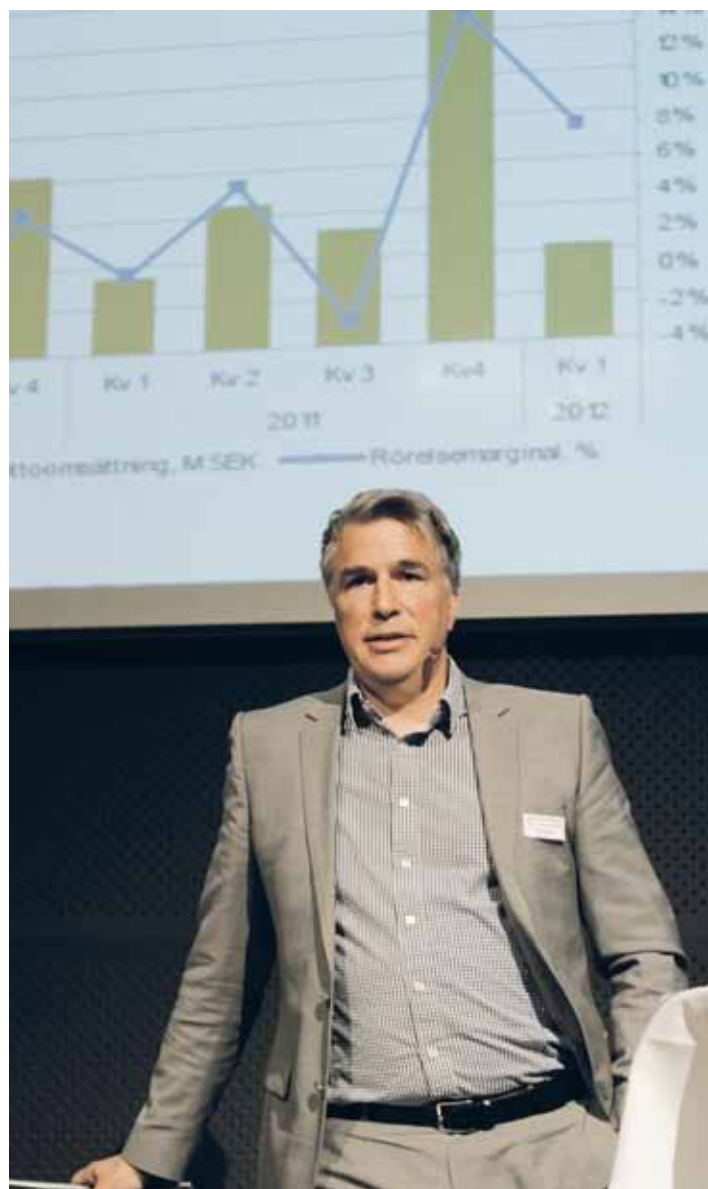
*Anja Norman, nyproduktionschef, Familjebostäder,
och Pelle Björklund, vd Svenska Bostäder.*



av en lägenhet den 10 juni. Dessutom nämnde hon två projekt i Farsta och ett i Älvsjö centrum. Den mest omfattande utvecklingen för Familjebostäders del planeras, för övrigt, ske i söderförort, där den största andelen i beståndet även är befintlig. En annan utmaning i verksamheten är att finna lösningar för energiförbrukning. Det kan gälla att renovera befintligt bestånd med tätning eller tilläggsisolering och samtidigt radonsanera.

Pelle Björklund informerade om att lejonparten av projekt för Svenska Bostäder är förlagda i västerort. Han konstaterade att Svenska Bostäder har höga ambitioner vad gäller antalet nybyggnationer – cirka 600 lägenheter ska byggstarta år 2012. En orsak till att arbetet inte kan framskrida med högre målsättningar är utmaningen att Exploateringskontoret tilldelar fler markanvisningar än fallet är i dag. En annan orsak är den generösa lagstiftningen vad gäller möjligheten att överklaga planer för nyproduktion vad gäller förtätning och att bygga på höjden. Den lagstiftningen kan få till följd att byggplaner för exempelvis 300 lägenheter kan leda till att endast 150 lägenheter faktiskt kan byggas.

I exemplet kv. Duggregnet i Björkhagen ska bolaget bygga ett flerbostadshus med preliminär byggstart i augusti 2012. Övriga exempel på projekt är byggandet av cirka 1 000 studentbostäder i området Albano samt förädling av St Görans gymnasium för studentlägenheter. Vidare aktuella projekt är 180 lägenheter och förskola på Nybohovsbacken. Här ansvarar Svenska Bostäder för 90 hyreslägenheter, medan Besqab bygger 90 bostadsrätter.



Björklund utvecklade motargument för det som kallas ”optisk föröroening”, det vill säga att utsikten skymms för andra boende i området, eller att byggande i skogsområden ses som en överexploatering av grönområden.

– Vi måste vara beredda på att bygga en stad på stadens villkor, underströk han.

NCC Boende ökar försäljning av lägenheter

Peter Svensson, vd för NCC Boende, gav en överblick över bostadsbyggandet på NCC:s olika marknader i Sverige och utomlands. Vad gäller dagens marknader i Sverige är läget mest lovande i Uppsala och Västerås, medan utmaningarna finns, främst, i Stockholm samt i landets södra delar. För att förbättra läget arbetar bolaget bland annat med att öka andelen försäljning av lägenheter i egen regi.

Målet är att NCC ska svara för hälften av försäljningen beroende på de marknadsförutsättningar som råder vid varje tillfälle. Den största konkurrensen kommer från andrahandsmarknaden, som kan erbjuda konkreta erbjudanden och snabba tillträden.

Trenden är att miljömässigt hållbara bostäder prioriteras i allt högre grad i takt med tiden. Ett viktigt verktyg i detta sammanhang är att bygga enligt certifieringssystem. För närvarande bygger NCC enligt systemet Miljöbyggnad nivå silver som standard.

Ytterligare en anpassning till rådande marknad och prognosen för förutsättningarna gällande kommande år är NCC:s satsning på att bygga hyresrätter. Anledningarna till det är flera. Några av de viktigaste är en stor efterfrågan – inte bara från hyresgäster – utan även från investerare främst i form av fondbolag och hyresrättsbolag. NCC har skapat goda förutsättningar för att bygga effektivt genom ett eget hyreshuskoncept.

Målsättningen är att NCC:s produktion av hyresrätter ska utgöra mellan 10 och 20 procent av bolagets totala bostadsbyggande. Inledningsvis ska NCC hyresrättsproduktion ske för externa förvaltare, men på sikt kan bolaget även bygga större enheter av hyresrätter för egen förvaltning.



I Luthagen, Uppsala, bygger NCC bostadsrätter i parkmiljö. Försäljning planeras påbörja under det första kvartalet 2013. Illustration: NCC

Peter Svensson, vd för NCC Boende i Sverige. Foto: Cato Lein.





Från vänster: Pelle Björklund, vd för Svenska Bostäder, Lennart Karlsson, vd för Heba, Tomas Ingmarsson, vd för AFA Fastigheter, och Gunnar Nordfeldt, vd för ByggVesta. De senare två männen driver Grön Bostad AB.

Grön Bostad bygger volym kostnadseffektivt

Av Birgitta Fröjendahl

Gunnar Nordfeldt, vd för ByggVesta, och Tomas Ingmarsson, chef för AFA Fastigheter, presenterade ett samägt bolag – Grön Bostad – under en session på Bostadsdagen.

De konstaterade att Sverige dras med utmaningen som ledande land i Europa vad gäller byggkostnader. Om man därtill lägger att byggmomsen inte är avdragsgill i byggproduktion i landet, kan bostadsproduktion uppfattas som ett sisyfosarbete.

Trots det planerar Grön Bostad byggnation av cirka 4 000 energieffektiva hyresbostäder under de närmaste åren. En viktig del i planeringen är att produktionen ska genomföras till pressade priser och med innovativ upphandling.

ByggVesta – en samhällsbyggare

Nordfeldt inledde med en historik vad gäller ByggVesta. Bolaget igångsattes vid en utveckling av stadskärnan i Linköping, som erhöll utmärkelsen Årets Stadskärna 1997.

Fyra år senare beslöt ledningen att proritera produktion av hyresrätter på snabbväxande orter. Han framhöll att bolaget började bygga hyresrätter, när andra gav upp sådana ambitioner. ByggVesta har således gått sin egen väg sedan år 2001 och erbjuder lägenheter av god kvalitet till vettiga hyror – även utan subventioner, underströk Nordfeldt.

Räknat sedan år 2005 har bolaget byggt 1 300 nya hyreslägenheter i tolv stadsnära projekt i Stockholm, Malmö, Linköping och

Västerås, exempelvis. Av dessa är 370 lägenheter avsedda för studenter. Exempel på områden där bolaget har byggt är: Hammarby Sjöstad, Lillåudden, Västra Hamnen, Lindholmen, Fagersjö och Guldheden.

I alla dessa projekt, om cirka 500 lägenheter, är samtliga producerade som Egenvärmehus. I år har dessutom ByggVesta påbörjat fler projekt med Egenvärmehus i Lillåudden, Västra Hamnen, Barkarbystaden och Annedal.

ByggVesta utmanar miljökrav

I dessa projekt har energikraven legat högt på agendan – Boverkets energikrav om 110 kWh/kvm/år har av ByggVesta förvandlats till 55 kWh/kvm/år. Nordfeldt underströk att bolaget medvetet arbetar vidare för att utveckla sin produktion i samma riktning.

Egenvärmehus, som är bolagets eget koncept, har således blivit en trendsättare genom att bevisa att elförbrukningen kan bli rekordlåg.

Utmaningen för ByggVesta är dock inte engagemanget som krävs för att vara en samhällsbyggare som antar utmaningar för hållbarhet och miljö – det är snarare bristen på mark. Trots det, arbetar bolaget aktivt för nya projekt. Ett exempel är kopplat till överdäckningen av E18 i Järva, utan för Stockholm.

Nordfeldt framhåller:

– ByggVesta satsar nu rejält i Barkarbystaden och kommer att

vara först med 200 hyreslägenheter i ett område som har alla förutsättningar att bli ett mycket bra bostadsområde med omfattande infrastruktur. Stor kommers med dagligvaruhandel och dagis på gångavstånd samt mycket goda kommunikationer ska erbjudas. Området är naturskönt med stora rekreationsvärden.

Bolagen AFA Fastigheter och ByggVesta samverkar med femtio procent vardera genom Grön Bostad AB. Verksamhetsidén borrar för att hyresrätter ska byggas även fortsättningsvis. Under perioden 2013 och 2014 planeras byggstart för cirka 500 lägenheter per år. ByggVesta driver totalt 15 detaljplaneprojekt i Stockholm, Malmö, Göteborg, Uppsala, Södertälje samt Linköping för cirka 1 500 lägenheter. Det gäller, som nämnts tidigare, vidareutvecklade Egenvärmehus.

ByggVestas lösningar

Nordfeldt formulerade följande svar på frågan ”vilken är städernas nästa utmaning?”:

– Att snabbt kunna skapa boende för ungdomar med lägre inkomster som de har råd att hyra och att förnya bostadsbestånden mot större hållbarhetstänkande.

Han framhöll följande lösningar som ByggVesta kan erbjuda i sin produktion:

- Kostnadseffektiv produktion med hög kvalité och innovativ upphandling
- Branschens snabbaste projektutvecklare genom innovativt utvecklar klimat i samverkan med kommunerna
- Flexibel, snabb anpassning som fungerar i stadslägen
- Yteffektivitet
- Låga driftskostnader
- Långa investeringstider

- Förhandlade hyror med hyresgästföreningarna
- Stark och tydlig miljöprofil
- Delade kontrakt (kombo) sänker kostnader för ungdomar
- Marknadens bästa boende tre år i rad när hyresgästerna själva betygsätter
- Vidareutvecklad utformning av exteriörer

För att bolaget ska kunna fortsätta med sitt goda arbete är det dock, som nämnts, avgörande att ByggVesta kan få nya markanvisningar för sina projekt. Ett förslag som framkom i paneldebatten var att, liksom praxis är i Tyskland, tillhandahålla färdiga detaljplaner innan byggnation eller att öka graden av samarbete och synergier.



Gunnar Nordfeldt, vd för ByggVesta. Foto: ByggVesta



Kv. Åkerviolen med 86 hyresrätter i Göteborg stod klart år 2012 och är fyllt uthyrt. Illustration: ByggVesta

Stiftelsen Stockholms studentbostäder

Sedan ett år tillbaka är Chris Österlund, vd för Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB. Tidigare har hon verkat i Nynäshamn's bostäder. SSSB, som bildades år 1958, har ett långsiktigt uppdrag för att tillhandahålla bostäder åt kåranslutna studenter i Stockholm. Stiftelsen är Sveriges största bostadsaktör för studentboende med cirka 8 000 lägenheter. Den omsätter halva beståndet och nytecknar cirka 4 000 kontrakt varje år.

– SSSB har två uppdrag, dels att bygga nytt, dels att förvalta befintligt fastighetsbestånd åt världens bästa kunder som kan bli nobelpristagare eller duktiga företagsledare, framhöll Österlund.

Enligt henne saknas det tusentals studentbostäder. I Stockholm finns cirka 100 000 studenter men endast 12 000 studentbostäder. För närvarande är väntetiden i genomsnitt två år för att få en studentbostad i vår svenska huvudstad.

I dag har SSSB cirka 20 000 bostadssökande, vilket är olyckligt, eftersom Stockholm inte bara konkurrerar med Uppsala, Lund, Göteborg utan även med London och Barcelona och andra städer i utlandet, där bostäder ofta finns på campus.

Planen är att SSSB ska producera 2 000 bostäder under de närmaste 10 åren, varav hälften kan ske på egen mark. Det ingen lätt uppgift. En stor förtätning kan ske på Stora Lappkärrsberget, där det i dag finns cirka 2 300 studentbostäder.

Nu har SSSB startat ett projekt på Norra Stationsgatan med 84 bostäder i ett hus där det finns cirka 500 studentbostäder. Projektet är efterlängtat, eftersom det producerades 0 studentbostäder i Stockholm under åren 2009 och 2010.

Stora utmaningar för SSSB är att det inte bara saknas mark. Sedan investeringsbidraget för byggnation av studentbostäder försvann år 2008 har det dessutom blivit allt svårare att få ihop kostnadskalkylerna. Ibland har SSSB tvingats avstå från projekt på grund av för höga byggkostnader i projekten.

Österlund räknar dock med att bygga minst 1 000 bostäder. I Solna finns ett projekt med cirka 170 bostäder som kan byggstartas snart. Hon anser även att det minst går att förtäta Lappkärrsberget med 500 bostäder inom en inte allt för avlägsen framtid.

Albano och Svenska Bostäder

Svenska Bostäder har fått Stockholms stads uppdrag att producera studentbostäder i Albano. Bolaget har producerat studentbostäder genom åren. Mest känd, för några år sedan, blev produktionen av studentbostäder i före detta Skatteskrapan, numera kallad Skrapan, där det finns ett mer uttalat ungdomsboende, eftersom det här saknas kravet att hyresgästerna ska bedriva studier i halvfart för att ha rätt till en studentbostad, vilket är fallet hos SSSB.

Nu ska det byggas studentbostäder på en stor grusplan med sprängsten, som ligger öster om Roslagsvägen i Albano, beläget i navet mellan KTH och Frescati.

Problemet är att denna grusplan ligger i Sveriges vackraste miljö, enligt somliga. Platsen är särdeles betydelsefull för nötskråkans inflygning av ekollon, vilket är viktigt för Mälardalens framtida ekbestånd. Detta står i en miljöplan, och Pelle Björklund, vd för Svenska Bostäder, säger att han baxnar inför denna skrivning.

Krångligt för byggnationen i Albano är att marken har många ägare som till exempel Kungliga Djurgårdsförvaltningen, Stockholms stad, KTH och SL. Visserligen har Svenska Bostäder en äldre markanvisning i Albano men denna anvisning korrelerar dåligt med dagens planer.

Samtidigt som det ska byggas bostäder ska även Akademiska Hus uppföra laboratorier och lokaler i världsklass i Albano.

Under planeringen av Albano kom helt plötsligt ett förslag om tredimensionell fastighetsbildning där laboratorier och lokaler skulle byggas på de nedre våningarna, medan nybyggnationen av bostäder skulle ske ovan dessa lokaler.

Bekymren hopas dock, eftersom skyddsklassen för Nationalstadsparken är hög. Men det kan bli ett spadtag om ett eller två år i Albano, menar Björklund.

Svenska Bostäder planerar nu även studentbostäder i gamla S:t Görans gymnasium på Kungsholmen, ritad av Léonie Geisendorff, en arkitektonisk pärla i modernistisk funktionalism. Denna fastighet, med stora renoveringsbehov, har Svenska Bostäder förvärvat av Sisab för att bygga om huset till cirka 250 studentbostäder. Men just nu finns normproblem med bullerskydd och vissa tillgänglighetsproblem inför byggnationen.

Björklund tror dock att byggstart kan ske inom ett år för studentbostadsprojektet S:t Görans Gymnasium.

Heba och Karolinska Institutet

Lennart Karlsson, vd för Heba och före detta vd för Akademiska Hus i Stockholm under åren 1993–2008, förvärvade en stor del av marken i Albano åt Akademiska Hus. Han informerade om att han och flera andra på Akademiska Hus varje år tillkännagav att nu ska det första spadtaget tas i Albano, men så blev det inte. Därför önskade Karlsson under seminariet, all framgång och lycka för Pelle Björklund och hans kommande spadtag.

Heba, som är noterat, har avkastningskrav. Därför vill Karlsson att Heba:s framtida produktion av cirka 400 forskar- och studentbostäder på Karolinska Institutets campus i Solna ska bli en lönsam affär.

Karolinska Institutet (KI) har ett stort antal utländska gästforskare. I första hand gäller Heba:s produktion på KI gästforskarbostäder men förmodligen kommer det även att bo en del svenska studenter i de här bostäderna. Nu befinner sig detta projekt i ett mycket tidigt skede. För närvarande finns det en översiktsplan och Karlsson hoppas att detaljplanen ska färdigställas efter sommaren i år. Går allt planenligt kan då Heba byggstarta projektet inom 1 till 1,5 år.

Heba, som fyller 60 år i år, har nu planerat eller pågående bostadsprojekt i Annedal, Råcksta, Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har tecknat ett Letter of Intent med Akademiska Hus om förvärv av marken där även kostnader för infrastruktur har reglerats. På det aktuella markområdet ska Akademiska Hus bygga forskningslokaler, medan Heba ska bygga forskar- och studentbostäderna.

Heba har för avsikt att teckna ett blockhyresavtal med KI på minst 10 år eller förhoppningsvis 20 år. Uthyrning och drift ska hanteras av ett dotterbolag till Karolinska Holding som heter UAC, University Accommodation Service.

Projektet är efterlängtat på ett campus med närhet till kommunikationer och Stockholm samt den framväxande Hagastaden.

Heba arbetar nu med stora krav på miljöprogram för bostadsproduktion efter de krav som finns för bostäderna i Norra Djurgårdsstaden. Bland annat ska bolaget producera egen el.

Produktionen är annorlunda med en del större lägenheter med upp till 4 rum och en del gemensamma möteslokaler. Det är viktigt att forskare emellan har tillgång till möteslokaler och café även i en bostadsmiljö.

I dag finns i det aktuella markområdet en del temporära bostäder som kommer att flyttas. Nära området finns järnvägen och därför ska forskningslokalerna byggas närmast detta spårområde. Bakom dessa lokaler ska Heba bygga 4 bostadskomplex med cirka 100 bostäder i varje hus. Detta för att reglera det industriella bullret som finns i området.



Ettelva om bilden, återvinning och variation i arkitekturen

Birgitta Fröjndahl och Lars Eriksson

Arkitektur skapar avtryck från samtiden och speglar trender i samhället – trender som formas av vårt sätt att leva och ibland av visioner om hur vi vill leva. Det fastslog Anders Lindh, vd för Ettelva Arkitekter, i sin inledning till seminariet ”Trender i bostadsarkitekturen” på Stora Bostadsdagen, Stockholm Waterfront, den 29 maj 2012.

Det är inte bara utformningen, utan även processen i tillkomsten som ger avtryck. Det beror på vem som är initiativtagare till planeringen av vår byggda miljö. Således får arkitekturen olika uttryck och användningssätt.

Denna blandning av intressen bildar våra samhällen och städer på ett intressant sätt över tiden. Dessa trender blir till fascinerande årsringar i vår historia, konstaterade han.

Tre spaningar som kartlägger bostadsarkitektur

I seminariet deltog Ettelvas trendsplanare/arkitekter Magnus Troedsson, Jenny Söderberg och Linda Saarnak. De talade om trender som i hög grad påverkar bostadsbyggandet i dag. Nämnade tre representanter för Ettelva fokuserade på nyckelbegreppen bilden, återvinning respektive variation.

Bildens betydelse

Bostadsarkitekturen blir bildmässig i ökande grad över tiden. Det är en anpassning till samtida sätt att arbeta. Relationen mellan bildmediet och bostadsarkitekturen blir allt tätare genom åren, påpekade Troedsson i det första inslaget. Han underströk att detta perspektiv inte representerar något nytt; exempelvis den flamländske 1500-talsmålaren Pieter de Hooch skapade skildringar av harmoniska interiörer och gårdsmotiv. De Hooch dokumenterade vardagslivet i Delft, Holland. Familjer kunde, exempelvis, beställa bilder av hur livet kunde te sig i olika situationer. Det inbegrep värderingar, status och andra perspektiv som kunde ha betydelse på den tiden. Bilderna hängdes i sällskapsrum och en kultur bildades genom det i samtal och analyser.

Långt senare – under slutet av 1800-talet – växte ett modernt förhållningssätt fram. Detta var uppfinningarnas århundrade, då järnvägen och ett flertal nya tekniska fenomen tillkom. Telefonen, radion, elektricitet är vissa framträdande fenomen som kan härledas till den perioden. Människans liv påverkades i hög grad av de omvälvningar som kom under industrialismens tidevarv. Inom arkitekturen kan gjutjärn, stål och betong nämnas som betydande nymodigheter som används än i vår tid.

– Tack vare dessa uppfinningar kunde människor bygga rum med olika dimensioner på ett hittills ej skådat sätt, påpekade Troedsson.

Han gav exemplet Athletic Club på Manhattan i USA. Män som arbetade i finansdistrikten kunde välja att bo i byggnaden och på så sätt skapa en egen identitet genom att ha tillgång till sportlokaler och tillhörande ytor i denna fastighet.

Ytterligare en av de uppfinningar som utvecklades under 1800-talet – och som påverkar våra liv än i dag – är kameran, som bidrog till att människor kunde iscensätta sina liv. Kodak förstod tidigt att fotografiet kunde fungera som en marknadskanal för människor i allmänhet – inte enbart för professionella fotografer.



Anders Lindh, vd för Ettelva Arkitekter. Foto: Cato Lein



Arkitekterna Magnus Troedsson, Jenny Söderberg och Linda Saarnak presenterade sina undersökningar om bilden, om återvinning respektive om variationens betydelse för arkitektur och stadsplanering på Bostadsdagen. Foto: Birgitta Fröjendahl

Bland annat byggde företaget sitt fotogeniska huvudkontor för att bilden skulle kunna spridas bland allmänheten. Det är ett exempel på att bildens makt som marknadsföringskanal kunde utvecklas som en betydande möjlighet.

Parallellt med det växte den modernistiska arkitekturen fram, bland annat kännetecknad av att rummet genom en ny byggnadsteknik kunde öppnas mot omgivningen genom platta tak och avsaknad av ornament. Namn som Le Corbusier, Ludwig Mies van der Rohe och Walter Gropius var ledande representanter för modernismen i arkitekturen under, exempelvis, 1920-talet. Bilden var en viktig kanal för modernisterna. En tanke var att boende kunde skapa ett klasslöst, demokratiserat samhälle i en avskalad omgivning.

Likaså, i dagens arkitektur och inredning är bilden ett oundgängligt verktyg för spridning i medier. Det leder till att brukare kan ställa krav på ny arkitektur. Troedsson upplever dessutom att arkitektur har kommit att få en ökad betydelse i vår samtid, inte minst tack vare bilder. Bevis på det finns i mediala inslag, generellt sett, i dag. Ikeas presentation av livsrum är ett exempel.

Troedsson upplever att yrkesutövare inom arkitekturen, från formgivning av inredning till utformning av hus och landskap i stort, har kommit att anpassa sina förslag till hur kunden kan uppfatta dem, det vill säga till kundens kunskaper om form, material och rum. Bland annat, gav han ett exempel från Bjarke Ingels sätt att använda bilder under senare år.

Återvinning av byggnader

I den andra presentation talade Jenny Söderberg om hur små förändringar kan göra stora skillnader. Hon visade exempel på förnyade byggnader från "miljonprogramsåren" 1960- och 1970-talen, bland annat från Paris förorter, där fokus har lagts på att genomföra punktmässiga åtgärder och "rätta till" de nackdelar som var behäftade med husen. Inte minst har de sociala strukturerna i sådana områden förändrats. Livet här har således påverkat byggnadernas

utseende interiört och exteriört. Det kan gälla allt från familjekonstellationer till ekonomiska förutsättningar, arbetslöshet och segregation.

Dessutom kan trångboddhet eller små marginaler vad gäller flexibilitet i sådana områden leda till problem. Livet har förändrats under de senaste fyrtio åren, men husen har samma rigida utseende som tidigare till sin struktur. Rörelseschemat i området skapar även problem, eftersom nya krav har tillkommit genom nya generationer i en ny tid.

Söderbergs exempel är taget från förnyelsen av ett nedgået område utanför Paris. Projektet visar, för övrigt, vissa likheter med vissa områden som ska förnyas i Stockholms förorter. Det franska exemplet rör ombyggnad och återvinning av en sextio-talsbyggnad på ett nytt sätt. Politikerna trodde på lösningen rivning och nybyggnation av huset om 16 våningar och 96 lägenheter, medan arkitekterna i stället förordade en metod, där ett antal punkter angavs för att förbättra huset och dess omedelbara omgivning. Även brukare tillfrågades om specifika behov av förnyelse i det aktuella projektet.

Arkitekterna kunde konstatera att många brukare upplevde trångboddhet samt brist i klimatskydd som ett större problem. Förslaget blev att utöka bostäderna med tre meter; att bygga en vinterträdgård i huset för att hantera värme och kyla samt att skapa nya balkonger. Husets omfång ökade således.

Söderberg visade skillnaderna mellan en ursprunglig plan och de problem med tillgänglighet och planlösningar som förelåg. Lösningen omfattade bland annat även omplacering av hissar för att öka tillgängligheten.

Vidare skapades alternativa sammansättningar före treglaslösningar för halvisolering i huset. Planlösningsmässigt genomfördes inga större förändringar, medan ytskiktet förbättrades. På så sätt kunde hyresgästerna bo kvar under ombyggnationen, vilket var en stor vinst i projektet. Brukarna fick således även behålla sina hem, vilket skapade mervärden för dem.



Från vänster: arkitekt Linda Saarnak, marknadschef Suzana Bossel, båda på Ettelva Arkitekter; och Marie Söderström, JM Fastighetsutveckling, som främst arbetar med nyproduktion av hyresrätter på JM. Foto: Cato Lein

Nya husfasader lyfte området som en tydlig signal för omgivning-
en. Nya lösningar skapades även för angöringen till huset. Tidiga-
re var huset avskärmat med galler, medan ombyggnationen ledde
till skapandet av en transparent entré. Gränser mellan det privata
och det offentliga blev följaktligen mindre markanta. Gemensamt
för åtgärderna var således att behålla hela eller delar av de befint-
liga stommarna och förändra samt förbättra klimatskal, planlös-
ningar, ytskikt och angöringar.

Exempel på projekt gavs dessutom från Tensta, Stockholm,
och från Gårdsten, Göteborg. I miljonprogramsområdet Tensta
dominerar planeringen av modernismens prioritering av separera-
de zoner för boende, trafik och andra sysselsättningar. Husen har
rikligt med förgårdsmark – det är alltså långt mellan husfasader
och bilvägar. Handeln är förlagd till centrum av förorten. Söder-
berg visade en planering för lamellhus med loftgångar. Till det har
punkthus dockats till lamellhusen. Vinsten bestod i att brukarna
kunde använda samma trappor i de två husslagen. I bottenplan
skulle dessutom skapas nya butiksytor.

Nästa punkt i presentationen var ytterligare ett miljonpro-
gramsområde – Gårdsten. Exemplet visar en ombyggnad av
punktinsatser för 255 lägenheter. Renoveringen har lett till energi-

besparing och kretsloppsanpassning. Dessutom har hyresgästerna
deltagit i projektet, vilket har lett till en positiv grannsamverkan i
området.

Exempel på åtgärder som har genomförts är prefabricerade
solfångelement på tak, nya tak med tilläggsisolering, nyttjande
av tilluft från balkonger och förnyelse av fönster. Dessutom har
tillkommit individuell mätning av vatten och el. Önskemål om
odlingslotter och växthus från brukarna har lett till en mer levande
miljö än tidigare. Projektet kostade totalt 110 Mkr att genomföra,
vilket innebär en kostnad om 530 kr/kvm. En besparing av upp-
värmning uppnåddes till 40 procent, medan samma siffra för an-
vändningen av elektricitet blev 30 procent.

Söderberg avslutade med att visa hur projekt i östra Tyskland
har omvandlats med uppbrytning av den monolitiska fasaden, till-
lägg av bostadsyta och större balkonger samt en utökning av små
trädgårdar. Det för tankarna till idéer om trädgårdsstaden med
egna uteplatser, det vill säga här har husen förvandlats till att om-
fatta ett antal olika planlösningar för olika behov. Normen om att
hyresgästerna alltid lever i en kärnfamilj med två barn har övergi-
vits. I dag tillämpas planering för en varierad sammansättning av
boende.

Efter ombyggnad finns i dag en mer utvecklad tillgänglighet i exemplen ovan. Söderberg underströk att sådana åtgärder har lyckats lösa ett socialt problem genom arkitektur. Kvaliteter har lagts till genom utökad bostadsyta, balkonger och trädgårdsytor.

Det har drivits som ett gemensamt ombyggnadsprojekt, där brukarna har fått sätta sin prägel på området. Den heterogenitet som finns i dagens samhälle speglas således i de ombyggda husen.

Variation i stadsplanering

Den tredje spaningen, som Linda Saarnak svarade för, gäller vikten av variation i stadsplanering. Detta förhållningssätt avser att spegla olika aspekter av livet, snarare än vissa arkitektoniska ideal.

– Variation är viktigare än sammanhållenheter. En prioriterad ambition är att få stadsdelar att fungera för de människor som bor, arbetar och vistas på platser, framhöll hon.

Saarnaks första exempel var Västra Hamnen i Malmö, som utvecklades för Bomässan 01. Exemplet visar ett tydligt stadsbyggnadsideal med fokus på variation. Området indelades i små tomter med tillgängliga gröna ytor i stadsdelen. Brukarna konsulterades sedan i ett tidigt skede för att få ett optimalt resultat i projektet.

Visserligen kritiserades Bo01 på grund av att kvantitet gick före kvalitet, men i efterhand, anser Saarnak, är projektet, trots allt, lyckat, eftersom det gick i bräsch för att hänsyn till vad människor som ska bo och verka på platsen efterfrågar.

Hon hänvisade sedan till Översiktsplanen för år 2010 i Stockholms stad som har rubriken ”Promenadstaden”, där ambitionen är att vår huvudstad och dess förstäder samt förorter ska bli mer enhetligt stadslika. Blandade stadsdelar ska spegla innerstadens upplägg.

– Det ska gå att promenera genom hela Stockholm och vägen ska kantas av service, lokaler och stadsliv som liknar de centrala delarna av staden. Platserna ska skapa en stadsväv, kommenterade Saarnak.

Ett sådant område är Årstafältet, där franska Archi5 vann en arkitektävling med motiveringen att förslaget ”Arkipelag” stöder idén om variation samt att bygga starka stråk och platser. Strukturen på husen i förslaget möjliggör för människors flöden och samvaro. Det är inte husens utformning som är i centrum, utan de mellanrum som gör det möjligt för människor att mötas, underströk Saarnak.

I en rapport, framtagen av Spacescape och Evidens, blir det uppenbart att det finns ett behov av ökad stadsutveckling och förtätning. Närheten till service och kultur är viktigt för invånare i Stockholm.

– Människor uppskattar variation, mångfald, tydliga kvarter, goda samband, centrala lägen och de är beredda att betala mer för det, påpekade hon.

I många stycken saknar funktionsseparerad bebyggelse i de flesta förorter sådana element. Det behöver utvecklas. Butiker, restauranger och kulturella aktiviteter ökar betalningsviljan markant. Varierade stadsdelar med blandad bebyggelse är att föredra, kommenterade hon.

Ett problemområde som Saarnak lyfte fram är ökad segregation i global mening. Hon ställde frågan: Kan varierad bebyggelse motverka en sådan utveckling eller skulle den endast bidra till att skapa ytterligare en mur mellan mer respektive mindre välbeställda människor?

Som svar på frågan, framhöll hon, att det är viktigt att ha både en god stadsplanering och politik i grunden för att främja variation.

Därefter visade hon ett projekt i Paris, som prioriterar variation. Krav ställdes här på att alla 5 000 lägenheter i projektet skulle ha ljus från tre håll, alla entréer skulle glasas in för ökad kontakt mellan entréplanet och omgivningen utanför huset och upplåtelseformerna skulle blandas med hyres- och bostadsrätter i samma

byggnad. Även om projektet var kostsamt, har det gått med vinst och segregationen har minskat.

Saarnak visade ytterligare ett exempel från Paris som har varit lyckat i meningen att problemområden har vänts till att bli trivsamma, trygga platser. Frankrike har stora problem med segregation med höga samhällskostnader som följd av arbetslöshet, konflikter och kriminalitet. Frågan är om man via samhällsplanering och arkitektur kan motverka en sådan destruktiv trend. I Paris har det visat sig vara möjligt genom satsning på konstruktiv arkitektur.

Dessutom visade Saarnak ett exempel på konstruktiv förnyelse i Barking, London. Här genomfördes ombyggnationer och förtätning av hus med blandade upplåtelseformer. Resultatet är att de sociala problemen har minskat i området.

Variation kan utföras i ett område men även strategiskt i samma byggnad, fortsatte hon. I fallet Lloyd Hotel i Amsterdam genomfördes en förnyelse med allt från enklare enstjärniga hotellrum till lyxiga femstjärniga sviter i samma hotell. Det kan öppna för intressanta möten i de publika ytor.

Saarnaks exempel visade således hur segregation kan motverkas genom arkitektur och om hur variation kan skapas genom 3D-fastigheter, vilket i sin tur ger förutsättningar för intressanta möten mellan människor.

Avslutningsvis visade Saarnak exempel på hur andra arkitekter och en rad byggherrar i samverkan med Stockholms stad i tidiga skeden arbetar med variation som övergripande mål i utvecklingen av Årstafältet, södra Stockholm.

Fullt utbyggt kommer Årstafältet att få 10 000 invånare år 2030. Ettelvas bidrag i projektet är projekt utvecklade av två team för två byggherrar. Stockholms stad driver planarbetet. Huvudstrategin för arbetet är att verka för variation och staden har inbjudit byggföretag och arkitektkontor för att forma projektet i ett tidigt skede. Det innebär att professionella kan arbeta förutsättningslöst tidigt i planprocessen, vilket Saarnak uppfattar som positivt. När Ettelva kom in i processen fanns i princip endast en markanvisning. Det inbjuder till ett engagemang för en konstruktiv helhetslösning från arkitekternas sida. Nyckelorden är till exempel variation, dynamik och stor spännvidd, och Stockholms stad kan arbeta för att anvisa rätt plats för rätt aktivitet.

Av staden förutbestämda arkitektoniska teman, liksom prioriterade stadsbyggnadsideal, saknas i projektet Årstafältet. Det är, återigen, snarare variation som är det viktiga ledordet. För arkitekterna kan det vara ett konstruktivt ramverk, eftersom det inbjuder till kreativitet. I slutet av år 2012 ska förslagen ut på samråd.

Framtidsvisioner

Avslutningsvis presenterade de tre representanterna för Ettelva i seminariet sina framtidsvisioner inom ramen för temat ”bilden, återvinning och variation”.

För det första, Troedsson avslutade med att understryka betydelsen av bildkommunikation till allmänheten och till brukarna i alla skeden. Det är viktigt att ställa krav på engagemang från brukare för att de ska kunna utveckla en egen identitet i det bostadsområden.

För det andra påpekade Söderberg att återvinning kan vara ett alternativ till nybyggnation. Att tillsammans med berörda parter utveckla och förädla områden är en ambition. Flera lager av historia kan skapas på så sätt. Det kan också vara möjligt att sänka kostnader genom ombyggnation och förädling när så är påkallat, snarare än genom nybyggnation.

För det tredje, avrundade Saarnak, efterfrågar kunder ofta en stadslik miljö med närhet till de funktioner som människor är beroende av i ett samhälle. Varierade, blandade byggnationer är således att föredra. Det kan innebära ett ökat antal multifunktionella byggnader och fler innovativa projekt samt en strategisk planering av bostäder och arbetsplatser.

Equator Stockholm: – Den framgångsrika hyresrätten

Av Birgitta Fröjdendahl

I sessionen ”Den framgångsrika hyresrätten” leddes panelen av moderator Annica Carlsson, vd för Equator Stockholm. Hon nämnde att hyresrättsfrågan har en central plats i dagens debatt. Bland annat, underströk hon, har OECD nyligen definierat bostadsbristen i Sverige som en hämsko för utveckling.

Utvecklingschef Charlotte Kjellberg på John Mattsson och arkitekt MSA Ulla

Redgert, Equator, redogjorde sedan för valda aspekter i sina verksamheter.

Kjellberg talade om ”Utmaningar för framtiden” vad gäller hyresrätten. Hon argumenterade att förutsättningar för att skapa den framgångsrika hyresrätten är, bland annat, en rörlig marknad; variation i produkt och pris; att pris kan möta efterfrågan samt att marknaden tar hänsyn till kunders önskemål.

Det kan vara en rimlig argumentation, eftersom vi i dag ser allt tydligare behov av en mångfaldens marknad för att möta ökningen av antalet invånare i region Stockholm.

Det är viktigt att beakta de förändringar i levnadssätt som vi redan kan se och ana i en framtidsvision. Det kan gälla allt från de följder som Rut- och Rotavdrag för med sig till skiften i vanor vad gäller källsortering eller alternativa lösningar för den i dag populära cykeln som transportmedel. I samtida byggprojekt är det viktigt att tillgodose de boende med ytor för, exempelvis, förvaring av cyklar, påpekade hon. Det kan tyckas självklart men faktum är att samtida nybyggnationer ibland saknar sådana förvaringsutrymmen.

Dessutom, i ljuset av att en människa i dag normalt sett flyttar cirka tolv gånger under sitt liv är det viktigt, underströk hon, att bana väg för olika boendeformer och valfrihet i boendet. Det kan finnas behov av att hyresrätten kan bli flexibel; att hyror differentieras samt att lösningar upprättas vad gäller kundkrav, miljö och ekonomi.

I ett tankeexperiment lyfte Kjellberg frågan ”vad skulle hända om differentiering av hyror blir verklighet?” Hon listade ett antal punkter för att jämföra en sådan situation i jämförelse med ett oförändrat hyressättningsystem. Med differentiering skulle vi, exempelvis, se:

- en större variation i hyror där skillnaden mellan förort och innerstad ökar
- en ökning av hyreskostnader i innerstaden, jämfört med i förorter
- att fler kvaliteter i boendet prissätts, såsom förvaringsmöjligheter
- ökat kundfokus i branschen
- att lågbudgetboende och utvecklade boendekoncept existerar parallellt
- ökad rörlighet på marknaden
- att fastighetsägare ökar satsningar på utveckling av närområden för att öka attraktiviteten och därmed hyrorna i sina bestånd
- en ökad omsättning som innebär mer slit, släng och slitage

Kjellberg framförde vidare ett antal osäkra variabler gällande hyresrättens beredskap att möta alternativa framtidsvisioner. Det kan vara ökade miljökrav; ökade krav från



Annica Carlsson, vd för Equator Stockholm. Foto: Cato Lein



*Charlotte Kjellberg, utvecklingschef för John Mattson.
Foto: Cato Lein*

myndigheter och privatpersoner; medvetenhet om behov av intelligenta material; ökat användande av förnybar energi eller mätande och synliggörande av förbrukning.

Kjellberg underströk att ett incitament för den framgångsrika hyresrätten är att få information om vad kunder efterfrågar. För det krävs ökad dialog med boende.

I en vision av hur verkligheten kan te sig – under förutsättning att en differentiering av hyror är den gällande normen samt att miljökraven har ökat i branschen och hos kunderna – utmålade Kjellberg en bild där hyresrätten har ökat i status; ökad rörlighet; långsiktighet; utvecklad miljöteknik; smarta boendeformer.

Nästa föredragshållare i sessionen ”Den framgångsrika hyresrätten” var Ulla Redgert, arkitekt MSA, på Equator. Hon satte fokus på den goda bostaden i en balansgång mellan olika parter behov och krav på bostadsmarknaden.

Med andra ord, det är särskilt viktigt att resultatet av planering, utformning och byggande reflekterar det som kunden efterlyser. För att det ska bli en realitet, krävs konstruktiv dialog i en process av givande och tagande.

Utgångspunkten i byggnation är en plats; mark, en markanvisning eller konvertering av en befintlig byggnad/bostad. Till det läggs analyser av platsens förutsättningar gällande topografi, väderstreck, buller, tillgänglighet och planförutsättningar. Det är viktigt att inkludera omätbara kvaliteter av rumssamband, solljus, siktlinjer, identitet och flexibilitet i sådana analyser. Sedan bearbetas aspekter som BBR; möblerbarhet, tillgänglighet, utrustning och förvaring. I projektet tas även hänsyn till produktionsekonomi för bostadsformen; tre-/fyrsåttare, punkthus, lamellhus, loftgångshus, upprepningsseffekt, materialval och miljöaspekter.

Redgert gav sedan exempel på projekt för Equator, som nybyggnation i Norra Djurgårdsstaden och renovering av befintliga bostäder i miljonprogramsområden, som kv. Kämpinge, Tensta.

I exemplet från Norra Djurgårdsstaden förekommer hyresrätter och bostadsrätter i samma kvarter. För den förra bostadsformen är förvaltningsaspekter, materialval, teknikutrymmen, flexibla lä-

genheter för låg omflyttning av särskild vikt. I bostadsrätter är det snarare försäljningsaspekter som blir avgörande samt ytskick och inredningsstandard för kök och badrum.

I det andra exemplet från ett miljonprogramsområde – kv. Kämpinge Tensta – gäller utmaningarna existerande byggnader med befintliga boende. I dylika områden finns ofta goda planlösningar. Här finns dock ensidiga lägenhetsstorlekar, där trerumslägenheter dominerar. Ofta föreligger behov av stambyte och husen slukar energi.

I kv. Kämpinge är husen kulturklassade i den gröna kategorin, det vill säga värda att bevara, samtidigt som det krävs en rejäl upprustning. Equator Stockholm har åtgärdat energiaspekter, som nya fönster, återvinning av värme ur frånluft för att värma tilluft, tilläggsisolering av tak och gavlar. Dessutom har tillkommit nya, tillgängliga fläkttrum samt nya loftgångsräcken och balkongfronter. För de boende, som i de flesta fall vill återflytta, har det varit viktigt att förnyelsen syns exteriört. Husen har här fått en ljus exteriör med genomtänkt färgsättning.

Redgert avrundade sin presentation med att tala om konvertering av byggnader från en funktion till en annan. Det kräver i allmänhet ändring av gällande detaljplan, samtidigt som man måste beakta samma aspekter som vid nybyggnation, såsom buller och tillgänglighet. Hon visade exemplet Klara Zenit, som efter ombyggnad omfattar 100 lägenheter, 34 000 kvm kontor, 16 000 kvm handel, 8 500 kvm parkering samt komplementtytor.

Hon avslutade med några ord om hur till exempel kontorshus byggda på 70- och 80-talen – där läge och kundkrav i dag har genomgått stora förändringar – framgångsrikt kan byggas om till bostäder. Takhöjden i dessa hus är ofta för låga för dagens krav på moderna kontor, medan den fungerar väl för bostäder. Husdjupet kan vara för stort, men med kreativa ”urgröpningar” kan man åstadkomma spännande, nya bostäder.

Den goda bostaden, anser Redgert, är framgångsrik för alla. Nyckelorden är ”hållbarhet, flexibilitet och identitet samt ekonomisk försvarbarhet.”



Ett av Equator Stockholms förslag, som blev en vinst i Stockholm i ett parallellt uppdrag för om- och nybyggnad av hyresrätter. Illustration: Equator Stockholm

*Arkitekt Ulla Redgert, Equator Stockholm.
Foto: Equator Stockholm*



*Kvarteret Gotska Sandön i Norra
Djurgårdsstaden ska omfatta
hyres- och bostadsrätter.
Illustration: Equator Stockholm*

Du kan alltid läsa en av de senaste nyheterna
på www.fastighetsaktien.se

Men det är bara prenumeranter på

Dagens Fastighetsaktie som kan läsa alla våra nyheter!

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev om fastighetsmarknaden
med fler än 12 000 läsare.

Teckna en prenumeration på www.fastighetsaktien.se

– så erhåller du 20 procents rabatt.

25 juni 2012

Tidningen Fastighetsaktien Estate Scandinavia **DAGENS Fastighetsaktie** **Stockholm Forum Real Estate** Den intelligenta mötesplatsen

Senaste nytt! << >> Betonggaller blir bostäder i Nyköping - 2012-06-27 18:42

HEM NYHETER STOCKHOLM FORUM DAGENS FASTIGHETS AKTIE OM FÖRETAGET PRENUMERANTER PLUSTJÄNST

Annons:

Videointro
Vad kan Nordkap göra för er?
Se hur Nordkaps utmanande finansieringskoncept i världsklass och vad det betyder för er.

Nytt jobb
Klaus Kaas, ny chef för NCC Construction Danmark
Klaus Kaas har varit verksam inom NCC sedan 1985. Klaus Kaas har utsetts till ny affärsområdeschef för NCC Construction Danmark från och med 25 juni. Han...

Redaktionen
Kontakta oss
Tipsa redaktionen
Annonsera
Prenumerationsvillkor
Beställ Prenumeration

Sök på sidan
Skriv sökord här...

Krönikan
Bankkrascher och Sverige

Stockholmsnyheter
Aberdeen hyr ut 5 700 kvm på Söder
Tobaksmonopolet 2 i Stockholm Design District i kvarteret Rosenlundsgatan/Maria Bangata/Maria Skolgata. Foto: SE360 Hissla i &c...
27 jun 2012

Nyheter
Banque Invik blir Catella Bank
Johan Ericsson, vd Catella AB. Catella avbryter försäljningen av Banque Invik och namnändrar banken till Catella...
29 jun 2012

Jonny Holman blir vd för Byggnadsnämnden
Byggnadsnämnden väljer och anställer Jonny Holman (bilden ovan) som vd. Hans uppdrag blir att bygga den nya organisationen och leda Byggnadsnämnden till att bli branschens...

Brostaden rekryterar Petter Högberg
Petter Högberg blir ansvarig för transaktioner inom Brostaden. Fastighets AB Brostaden förstärker inom transaktion genom att rekrytera Petter Högberg som transaktionsansvarig. Han kommer närmast från Jones...

Skanska bygger centrum för 1,1 Mdr kr i Oslo
Skanska ska bygga ett köpcentrum åt KLP Eiendom på Romsbu i Oslo. Skanska har fått...
29 jun 2012

Svenska Hus köper för 500 Mkr i Skåne
Svenska Hus med vd Lars Vardheim köper för drygt 0,5 Mdr kr i Skåne. PG Sidsä...
29 jun 2012

NCC köper norsk byggare

Humlegården hyr ut till CSN i Solna Strand
Smultronet 2 på Vretenvägen 2-12 i Solna Strand. Humlegården Fastigheter har tecknat hyresavtal med CSN...
27 jun 2012

Stark inledning för MOOD
MOOD:s nya enhet på Mästar Samuelsgatan i Stockholm. Under de tre första månaderna som AMF Fastigheter...
29 jun 2012

Larsboda kan bli Stockholms nya livsmedelskluster

Optimal förstärker A-lösenprojektet

Banque Invik blir Catella Bank

Tumba centrum växer

Humlegården hyr ut till CSN i Solna Strand

Svenska Hus hyr ut 4 800 kvm

Annons:
Karla Kapital
PERSONLIG KAPITALFÖRVALTNING
WWW.KARLAKAPITAL.SE

Annons:
European Internet Recruitment AB

Stockholm Forum Stora Bostadsdagen

Kalender
Juni 2012
Mån Tir Wed Tors Fri Lör Sön
1 2 3
4 5 6 7 8 9 10
11 12 13 14 15 16 17
18 19 20 21 22 23 24
25 26 27 28 29 30

Taggar
Bemäskningsbostäder Fastighetsmarknaden
Studentbostäder
Sveabank Arena

Genom- förande- kraft

Under 2011 genomförde Catella försäljningar i Västsverige till ett totalt fastighetsvärde om cirka 5,5 miljarder kronor.

Ett exempel är försäljningen av Diligentias fastighet Inom Vallgraven 57:7 i centrala Göteborg.



Catella Corporate Finance är ledande på den svenska marknaden inom rådgivning avseende fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterade tjänster inom debt and equity capital markets. Under 2011 genomförde Catella totalt 77 fastighetstransaktioner i Sverige till ett sammanlagt värde om cirka 27 miljarder kronor. Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra komplicerade affärer. I Sverige har vi ett femtiotal anställda och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

www.catella.se



CATELLA CORPORATE FINANCE



Equator Stockholm:
– Den framgångsrika hyresrätten

Annica Carlsson
vd Equator Stockholm