

Samverkan för framtidens Stockholm

A portrait of Kristina Alvendal, a woman with blonde hair, smiling. She is wearing a black button-up cardigan over a dark top. The background is a blurred outdoor setting with stone columns and a brick building.

**Kristina Alvendal,
avgående stadsbyggnads-
och fastighetsborgarråd**

**VI ERBJUDER
ETT TRYGGT BOENDE
MED BRA KOMMUNIKATIONER
I STOCKHOLM**



**VI TROR PÅ
HYRESBOSTADENS FRAMTID**

HEBA
FASTIGHETS AB



Number 4 • 2010

Årgång 14

Centum AB

Wallingatan 18

111 24 Stockholm

Telefon: 08-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

sf@centum.se

www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Stefan Fröjdendahl

stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson

lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin

Mimi Linell

Ralph Lundquist

Carl-Gustav Yrwing

Birgitta Fröjdendahl

birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Prenumerationer

Centum AB

Tel: 08-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

www.fastighetsaktien.com

Omslagsfoto

Cato Lein

Tryckare

Åtta.45 Solna

Oktober 2010

© Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material
ansvarar ej.

Vid citat anges källan.
Stockholm oktober 2010

ISSN 1403-1116

Innehåll

Det är olagligt att bygga bostäder i Sverige	4
Ole Vagner förlorar miljarder	5
Atrium Ljungberg invigde Port 73	6
Klövern miljardköper av Valad	7
Strabag bygger ut Täby Centrum	8
Bromma Blocks fullt uthyrt	9
Samverkan för Stockholms framtid	10
Fidelity är kundens trogna partner	15
Ökad betalningsvilja för hyresrätter	17
Skanska bygger 55 000 kvm kontor	20
Konjunkturuppgång gynnar Galären	21
AMF köper Citycronan	22
Medeltida fynd på Riddarholmen	24
Start-Up Stockholm	26
MER: – Livskvalité på arbetsplatsen	29
Aktiegrafer	32
DTZ: – Ett starkt Sverige	35
Irlands ekonomiska kris förvärras	36
Juul I Frost: Värdebaserad stadsplanering	38
Göran Nilssons ljuskontraster	40



Stefan Fröjdendahl,
Chefredaktör

Det har varit underbart att placera kapital i fastighetsaktier i år. Fram till den 19 oktober har Crex stigit med 38 procent. Bäst hittills i år har Balder gått med en kursstegring på hela 99 procent, följt av Sagax med 95 procent och Fabege med 55 procent.

Men risken är nu att vinsthemtagningarna blir omfattande. För första gången har fastighetsaktierna handlats över sina substansvärden efter att ha varit värderade till substansrabatter om 10-30 procent.

Men konjunkturen är svårbedömd. Farorna för framtida nedgångar är betydande på grund av stora likviditetsproblem i finansieringssystemen samtidigt som valutakriget mellan USA och Kina stegras. Därtill kan läggas oroligheterna i PIIGS-länderna samt i Frankrike med stora demonstrationer mot nödvändiga pensionsreformer.

Varje dag talas det om räntor, bolånekris och prisutveckling på bostäder. En annorlunda syn på en eventuell bostadsbubbla har bloggen Cornucopia som skriver: "Kort sagt beror inte priserna i Stockholm och andra överhettade städer som Göteborg eller Malmö på en brist på bostäder. Istället beror priserna på att man bygger nytt och får folk att byta bostad. Det blir en positiv feedback loop som leder till en bubbla. När väl bubblan spricker och bostadsbyggandet stoppar, så blir effekten alltså självförstärkande på nedsidan. Detta är kontraintuitivt, då de flesta tror att stigande priser beror på att det byggs för få bostäder. I själva verket är det tvärtom. Priserna stiger för att det byggs nytt."

På vår debattsida skriver Björn Isaksson att: "Det är olagligt att bygga bostäder i Sverige." Läs hans frejdiga och tänkvärda debattartikel i det här numret av tidningen.

Ett långsiktigt problem är att Sverige har Europas högsta byggkostnader. Tyvärr vill den nuvarande regeringen inte sänka alla skilda och stora skatter och avgifter för byggbolagen, vilket jag anser kommer att bli nödvändigt i framtiden för att det svenska folket inte ska bli alltför skuldsatta på grund av för skyhöga bolån.

Enligt BKN, Statens Bostadskreditnämnd, har det svenska folkets skuldkvot stigit oroande mycket. Mest skuldsatta var danskarna år 2009 där hushållens skuldsättning i förhållande till disponibel inkomst var gigantiska 296 procent, följt av normmännens 204 procent. I år beräknar BKN att svenskarnas skuldsättning i förhållande till disponibel inkomst kommer att öka till 165 procent, vilket är högre än skuldsättningen i USA som endast var 124 procent under förra året.

Frågan blir när bostadsmäklarna kommer att svara att priserna kommer att sjunka. Mitt svar blir, egentligen aldrig.

Björn Isaksson: – Det är olagligt att bygga i Sverige

Av Björn Isaksson, vd Isaksson & Partners

Vi har stora ungdomskullar som behöver bostäder och vi har stor inflyttning främst till Stockholm. För att kunna tillgodose dessa bostadsbehov skulle vi behöva genomföra ett nytt miljonprogram. De flesta är nog eniga om, att miljonprogrammet var ett misstag som vi inte ska göra om. Ofta hörs frågor om varför det byggs så få bostäder och varför byggandet är så dyrt. Svaret är enkelt. Det är olagligt att bygga bostäder i Sverige och det är olagligt att ta ut en hyra som täcker kostnaderna för att producera bostäderna. Det finns dock möjlighet att få dispens mot förbudet att bygga bostäder, via detaljplaner, markanvisningar, exploateringsavtal och bygglov.

Hyresgästföreningen har nyligen drivit en reklamkampanj om, att de arbetar för att politikerna ska bygga fler bostäder. I Stockholm stad lovade Alliansen att de ska bygga 15 000 nya bostäder. De rödgröna framhöll i valkampanjen att även de skulle bygga lika många. Det är dock inte politiker som bygger bostäder, det är byggföretag. När politiker säger att de ska bygga 15 000 nya bostäder menar de, att de ska försöka att inte förhindra byggandet av 15 000 nya lägenheter, genom att lotsa byggföretagen genom regelsystemet.

Det är inte fel på våra kommunalpolitiker. Även de måste anpassa sig till det planekonomiska systemet. Men vi behöver en legalisering av bostadsbyggandet via en ny lagstiftning. När vi får brist på nya bilar behöver vi inget miljonprogram. Bilindustrin bygger och bilagenturer importerar nya bilar, eftersom de tjänar pengar på detta. Inget kommunalt organ behöver, som för bostäder, fatta beslut om den utvändiga färgen på bilarna. Det råder fri konkurrens på bilmarknaden, vilket pressar priserna.

I Ryssland och Kina har ledningen insett att systemet med planekonomi inte fungerar. Även ledningen i Sverige behöver se över systemet för bostadsbyggande. Regelverket är så krångligt, att det endast är ett fåtal oligopolföretag som kan forcera alla hinder för att producera nya bostäder. Dessa hinder är en orsak till att Sveriges byggkostnader ligger mer än 50 procent över genomsnittet i EU.

Mindre byggföretag, som saknar en stor administration med ett bra och inarbetat kontaktnät inom kommunen samt en ekonomisk uthållighet för att klar många års väntan på tillstånd, gör sig icke besvär på den svenska byggmarknaden. De små byggföretagen får ofta förgäves vänta på bygglov eftersom de tillståndsgivande myndigheterna utnyttjar sin maktställning i utdragna och besvärliga handlägningsprocedurer. Ofta förekommer i dessa sammanhang myndighetsmissbruk. Även bankerna är rädda för att mindre byggföretag inte ska klara de byråkratiska hindren, vilket leder till att dessa byggföretag får stora svårigheter att få finansiering för sina projekt.

Vi har inte haft någon bostadsminister med ett bostadsdepartement i Sverige sedan år 1991. Vår nya civil- och bostadsminister Stefan Attefall är placerad på Socialdepartementet. År 1991 hette vår bostadsminister Birgit Friggebo. Hon gjorde något fantastiskt.

Hon legaliserade byggandet av bodar om 9,9 kvadratmeter. Resultatet blev att Sverige översvämmades av små Friggebodar. Folk bor i dessa, trots att det inte är tillåtet.

Det är hög tid att vi legaliserar allt bostadsbyggande i Sverige. Det kan bara ske genom en avreglering av bestämmelserna i plan- och bygglagen. En avreglering av en marknad leder initialt till vissa problem, eftersom det tar tid för en marknad att ombildas. Orsaken till dessa problem är inte avregleringen, som bakåtsträvar brukar hävda. Orsaken är den ursprungliga regleringen.



Björn Isaksson, vd för Isaksson & Partners. Foto: Birgitta Fröjendahl

Ole Vagner förlorar miljarder

En lång serie av olyckliga investeringar pressar nu Ole Vagner och hans familj. Efter en lyckad försäljning av Keops till ivriga islänningar under år 2007 har det mest gått utför för Vagner Holding.

Särskilt stort har värdefallet varit för honom i Nordicom, där familjens aktiepost har fallit med cirka 400 MDKR. Rykten sprids nu på marknaden att Ole Vagner börjar bli pank.

Till *Berlinske Tidende*, nätupplagan, säger han:

– Jag har en stor exponering i svenska fastigheter vilket betyder att mina fastighetsvärden stiger och faller med utvecklingen. Men lyckligtvis går utvecklingen åt rätt håll i Sverige, och det kommer att bli en positiv värdeutveckling i kommande rapporter.

Känt är även att Vagner har flera obligationskonsortier med säkerhet i svenska fastigheter. Nämnda konsortier har nu negativt eget kapital.

Till denna skuldbörda kan läggas att analytiker anser att han har svårt att ro hem ett stort antal byggstartade projekt, som han förvärvade av konkursboet i Centerplan.

Ole Vagner.



Alecta och ICA blir partners

ICA Fastigheter och Alecta bildar ett nytt gemensamt fastighetsbolag. Inledningsvis ska bolaget förvärva tolv fastigheter från ICA Fastigheter Sverige, där varje fastighet är en ICA Stormarknad.

Det nya bolaget, som ägs av ICA och Alecta till hälften var, har inledningsvis ett fastighetsbestånd värderat till drygt 2 Mdr kr.

Syftet med bolaget är att förvärva, äga och förvalta ICA-butiker på strategiska orter.

– Genom att bilda ett fastighetsbolag tillsammans med en långsiktig och finansiellt stark aktör som Alecta, kan vi behålla ICA:s strategiska marknadsplatser samtidigt som vi kan förbättra möjligheterna för ICA:s kärnverksamhet. Det kapital som frigörs underlättar ytterligare investeringar i ICA Fastigheter vilket ska stärka ICA:s position på marknaden, säger Bo Liffner, vd ICA Fastigheter.

De tolv fastigheter som ska förvärfvas av det gemensamma bolaget finns i Borlänge, Botkyrka, Enköping, Falun, Karlstad, Malmö, Oskarshamn, Ronneby, Sandviken, Södertälje, Torslanda och Vetlanda.

Försäljningen ger ingen reavinst för ICA-koncernen. Catella Corporate Finance har varit rådgivare i transaktionen, medan Magnusson Advokatbyrå har juridiskt biträtt ICA i affären.



Bo Liffner, vd ICA Fastigheter.

Catella planerar fler specialfonder

Catella planerar att lansera två eller tre nya specialfonder med fokus på nischsegment enligt rapporter från Expo Real. Bernhard Fatchner på Catella KAG menar att efterfrågan för dessa specialprodukter har ökat bland institutionella investerare.

Sedan tidigare har Catella en specialfond om 200 MEUR som investerar i skogssektorn.

Dessutom har bolaget lanserat fyra öppna fonder, de två största med volymer om 1,5 miljarder euro med fokus på nordiska städer och på bostadsfastigheter. I februari i år startade Catella även fonden Focus Alpe Adria, en stängd fond om 500 MEUR för italienska investerare.



Johan Ericsson, vd Catella.

Atrium Ljungberg invigde Port73

Under september invigde Atrium Ljungberg två handelsplatser; det helt ombyggda Kvarteret Igor i Västerås och en stor etapputbyggnad av Farsta Centrum.

Den 20 oktober invigde bolaget den första etappen av Port73 i Haninge – en helt omdanad handelsplats på 25 000 kvm för rationell och smidig shopping. Atrium Ljungbergs plan är sedan att vidareutveckla området etappvis.

I februari 2009 togs beslutet om att genomföra en stor omvandling och utveckling av handelsområdet, som har ett strategiskt läge vid Nynäsvägen i Haninge kommun.

Hyresgäster i Port73 är bland andra Julia, Intersport,

Kappahl, Lindex, Deichmann och Apoteket Hjärtat, vilka tillsammans med Coop Forum skapar en mycket stark handelsplats för ärenderelaterad handel.

Hittills har cirka 200 Mkr investerats i området. I befintlig detaljplan kan ytterligare minst 15 000 kvm handel adderas.

– Destinationens strategiska läge kommer att stärkas ytterligare när regionen Haninge-Nynäshamn växer och utbyggnaden av väg 73 blir klar. Och med det planerade Vega-området i Haninge, alldeles invid Port73, kan vi skapa en långsiktig och attraktiv destination som har potential att växa till ett nytt, starkt regionalt centrum, säger Anders Nylander, vd för Atrium Ljungberg.



Port 73 är en rationell handelsplats för de 48 000 bilister som varje dygn passerar på Nynäsvägen.



Entrén till Port 73 i Haninge.

NCC utvecklar Triangeln i Malmö

NCC har byggstartat projektet Triangeln i kvarteret Kaninen i centrala Malmö. Det består av galleria, kontor och bostäder samt beräknas stå klart år 2014.

Entreprenadkostnaden är i miljardklassen och projektet drivs i egen regi. Hälften av kostnaden orderregistreras tredje kvartalet 2010.

Enligt NCC:s projektchef Ulrika Lindmark är projektet extra intressant tack vare dess läge och mångfald. Det uppförs på en befintlig parkeringsplats vid nuvarande Triangeln Köpcentrum. Platsen ska förvandlas till en framsida, 50 meter från City-tunnelns Södra Station, som beräknas få en genomströmning av 100 000 personer per dag.

Totalt omfattar byggplanerna cirka 37 000 kvm BTA fördelat på handel, kontor och bostäder. Dessutom innehåller det ett parkeringsgarage i två plan med cirka 400 p-platser.

Fojab arkitekter ansvarar för formgivningen. Det är dock för

tidigt att publicera illustrationer av projektet i dagsläget, vilket bekräftas av Ulrika Lindmark.

NCC genomför projektet i flera delar, där garage och handel utgör första delen med bedömd inflyttningstid påskan 2013. Det blir två våningar handel om 12 000 kvm intill nuvarande 24 000 kvm.

Därefter ska bostäder och kontor uppföras. Totalt planeras cirka 160 lägenheter fördelade på tre byggnader; en ovanpå gallerian mot S:t Johanneskyrkan, en inne på innergården och en i ett höghus mot Rådmansgatan.

Kontorsytorna, om 7 000 kvm, läggs ovanpå gallerian mot Rådmansgatan. Inflyttning sker under perioden 2013 till 2014.

Projektet ska präglas av låg energiförbrukning och vara både klimatdeklarerade och miljöklassade, enligt BREEAM (nivå Very Good), GreenBuilding, GreenLight samt Miljöbyggsprogram syd.



Ulrika Lindmark, projektchef NCC Malmö.

Klövern miljardköper av Valad

Av Stefan Fröjdendahl

Klövern har tecknat avtal om att förvärva en portfölj med 37 fastigheter i Linköping, Norrköping och Örebro. Köpeskillingen uppgick till 1 055 Mkr och fastigheterna tillträdades den 1 oktober i år. Säljare var Valad Property Group.

– Det känns bra att kunna konstatera att fastighetsmarknaden är på väg tillbaka samt att Klöverns kraft och muskler att återigen gå in i en tillväxtfas, säger Klöverns vd Gustaf Hermelin.

Han tillägger att det finns potential i portföljen och att lokalt förankrade medarbetare finns på plats för att serva befintliga hyresgäster samt att finna nya kunder för vakanta lokaler.

Affären, som är off-market, erhöll säljaren ett attraktivt erbjudande för en omfattande portfölj, tillkännager Valad.

– Vi talar om en strategisk försäljning av en total portfölj. Affären har kommit till stånd efter Klöverns hänvändelse till oss, så vi talar här om en portfölj som egentligen inte har marknadsförts. Deras erbjudande var dock så attraktivt att vi valde att acceptera för investerarnas räkning, säger Michael Bruhn, Head of Nordic, Valad Property Group.

Förvärvet omfattar 157 000 kvm. Av fastigheterna är 31 belägna i Linköping, fyra i Norrköping och två i Örebro. Den initiala direktavkastningen var 6,5 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden var endast 74 procent.

I och med köpet stärker Klöverns närvaro i tre prioriterade städer. Fastigheterna kompletterar befintliga portföljer och i Linköping blir Klöverns marknadsledande för kommersiella fastigheter.

Efter tillträdet har Klöverns 248 fastigheter med en totalyta på 1 527 000 kvm för ett värde om totalt 13 Mdr kr.

I augusti övertog Valad asset management-uppdraget för svenska Kefren-portföljen med 154 fastigheter om 827 000 kvm till ett totalt värde av 4,6 miljarder kr. Tidigare under året övertog Valad, i samband att bolaget erhöll mandatet för fonden ECREL, förvaltningsuppdraget för 30 fastigheter i Sverige respektive Finland.

Totalt har koncernen i Norden nu en omfattande portfölj vilket innebär, att Valad Nordic i framtiden kommer att vara mer aktiv på transaktionsmarknaden.

Eftersom den nordiska ekonomin presterar bättre än övriga europeiska ekonomier förväntar sig Valad dessutom att det framöver ska finnas ett ökat intresse från internationella aktörer att investera i nordiska fastighetsaffärer.

Efter affären med Klöverns förvaltar Valad fastigheter för 1,6 miljarder euro i Norden fördelat på 6 fonder motsvarande 341 fastigheter, 2,5 miljoner kvm och 3 311 hyresgäster.



Gustaf Hermelin, vd, Klöverns.

I en kommentar kan sägas att Klöverns köper ett bestånd med hög vakans vilket på sikt kan innebära att portföljen ökar i värde betydligt om uthyrningsgraden förbättras. Vakansgraden i portföljen, som till viss del emanerar från Malmstaden, har gradvis ökat.

I Malmstaden var exempelvis den genomsnittliga vakansgraden år 2003 endast cirka 15 procent. En vakansgrad som Klöverns nu kan nå tack vare skickligt och interaktivt uthyrningsarbete.



Idéläran 1, Linköping.



Idégivaren 1, Linköping.

Strabag bygger ut Täby Centrum för 920 Mkr



Österrikiska Strabag har erhållit kontraktet att på totalentreprenad bygga ut och renovera Täby Centrum för Unibail-Rodamco. Kontraktet är värt över 100 MEUR (drygt 920 Mkr).

I uppdraget ingår renovering av nuvarande 50 000 kvm och tillbyggnation om 30 000 kvm.

Dessutom ska centrumets nuvarande 2 400 parkeringsplatserna utökas till 3 600.

Projektet påbörjas nu i oktober med beräknat färdigställande i mars 2015.

Strabag ska genomföra byggnationen genom sitt nystartade dotterbolag Strabag Projektutveckling AB.

Sedan tidigare finns bolaget representerat på den skandinaviska anläggnings- och infrastrukturmarknaden genom Oden Anläggningsentreprenad AB samt Zublin Scandinavia AB.

Flygbild över utvecklingen av Täby. Illustration: White arkitekter

Vital ensam ägare av Kista Galleria

Kista Galleria – ett av Sveriges största och mest framgångsrika köpcentrum – norr om Stockholm har sålts till norska Vital.

Länsförsäkringar Liv avyttrade sin andel, om 49,9 procent av Kista Galleria KB, till Vital Forsikring ASA i oktober 2010. Catella Corporate Finance har varit rådgivare i affären.

Sedan år 2005 äger Vital 50,1 procent av Kista Galleria KB.

Tillträdet beräknas till den 31 oktober. Affären är villkorad av Konkurrensverkets godkännande.

– Länsförsäkringar Liv har deltagit i utvecklingen av handelsplatsen sedan 1985 och Kista Galleria har under alla år genom sin stabila utveckling levererat bra resultat både till ägare och hyresgäster. Den goda värdeutvecklingen i Kista Galleria har inneburit att fastigheten fått för stor vikt i Länsförsäkringar Livs fastighetsportfölj och därför har vi nu avyttrat vårt innehav i Kista Galleria. Vi ändrar dock inte vår placeringsinriktning utan vi kommer att fortsätta att investera i kontor och handel i Stockholm, säger Jakob Carlsson, CFO Länsförsäkringar Liv.

– Kista har haft god utveckling i många år, och då speciellt sedan köpcentrumet blev utbyggt förra året. Vital ser en stor potential för en fortsatt positiv utveckling för Kista Galleria. Vi vill fortsätta att utveckla fastigheten och har en stark tro på att vi kan utveckla både marknadspositionen och fastighetsvärdet ytterligare, tillägger Tom Rathke, vd Vital Forsikring.

Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde väl överstigande 4 Mdr kr.

I november 2001 investerade Länsfastigheters partner fastighetsbolaget Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH 1,1 Mdr kr i Kista Galleria, som byggdes av Skanska. Då var Kista Galleria betydligt mindre med 25 000 kvm butiker, 8 000 kvm kontor samt 375 studentlägenheter exklusive ett minde antal företagslägenheter.

Vid årsskiftet 2002/2003 påbörjade Skanska byggnationen av nya Kista Galleria, omfattande totalt 48 000 kvm ny

butiksyta. För utformningen ansvarade, liksom tidigare, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor. Gallerian har idag 59 000 kvm uthyrbar yta efter den senaste ombyggnationen som blev klar år 2009 med bland annat Åhléns som ny hyresgäst.

Under hösten 2005 förvärvade Vital förvärvade 50,1 procent av Kista Galleria av IBI Real Estate, Länsförsäkringar kvarstod som ägare. Humlegården Fastigheter har varit gallerians asset manager.



Plan för utbyggnation av Kista Galleria. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor

Bromma Blocks fullt uthyrt

Av Birgitta Fröjendahl

Intill Bromma flygplats invigdes KF Fastigheters nya galleria H3 den 23 september 2010. I samband med invigningen bytte centrumet namn till Bromma Blocks – ett område som har genomgått ombyggnation etappvis sedan år 1999.

På ytor om totalt 60 000 kvm finns cirka 80 butiker. Totalt har Bromma Blocks 2 000 p-platser, inklusive 400 garageplatser. I galleria H3, som har renoverats sedan år 2008, integreras historiska byggnader med nytänkande arkitektur signerad Wester + Elsner. Den har 65 butiker och p-platser på en yta om 25 000 kvm.

Bernt-Olof Gustavsson, vd KF Fastigheter, gläds med sina medarbetare över resultatet av projektet och tillägger att det har präglats av vissa utmaningar.

– I dag är Bromma Blocks fullt uthyrt. Under projektets inledning mötte vi dock utmaningar gällande hyresgäster och koncept i relation till omgivningen. Vi fick även ta ställning till att flera byggnader var K-märkta samt att inga hyresgäster var befintliga i inledningsskedet. Dessutom skulle vi förhålla oss till den globala krisen under hösten 2008.

Han nämner även att till upptagningsområdet kan komma att räknas knappt 400 000 personer år 2015. Handelsplatsen beräknas få cirka 6 miljoner besökare per år med tiden.

När jag passerar huvudentrén öppnar sig ett hangarrum om 18 m höjd på en yta som två fotbollsplaner. Taket bärs av kraftiga fackverksbalkar, antikvariskt renoverade, samt en enda central pelare. Butikerna ligger i det öppna rummet som boxar, inspirerade av hangartidens containrar med verktyg och reservdelar.

Det är sällan jag ser fram emot att göra återbesök till köpcentrum, men H3 hör till det mer positiva inslaget i vårt kommersiella Stockholm. Vidare anar jag att H3 kan attrahera människor i alla åldrar, med olika bakgrund och köpstyrka. En intressant sammansatt food court samt en familjeavdelning är ett par skäl till den attraktionen. Det är dock främst den inspirerande, ”återanvända” miljön i sin helhet som tilltalar mig.

Gustavsson tillägger att vid inflyttningen fick varje hyresgäst ta ställning till hur de ville utforma sina butiksboxar.

Det strömlinjeformade, glassiga har således här fått ge vika för individuell utformning av interiören. H3:s progressiva arkitektur, som anpassas efter mångfalden, slår an en ton hos mig.



Entré till H3 på Bromma Blocks. Illustration: Wester+Elsner



Deli – food court – i H3. Illustration: Wester+Elsner



Trappa med vattenflöde i pelare, H3.



Från vänster Jan Lindgren, chef Kommunikation & IT, och Bernt-Olof Gustavsson, vd; båda på KF Fastigheter.



Från vänster Eva Roos, marknadskoordinator; Cia Ekberg, ansvarig marknadskommunikation, båda på KF Fastigheter, samt Pia Hogman, bolagsjurist, KF.

Kristina Alvendal:

– Samverkan för Stockholms framtid

Av Birgitta Fröjendahl

Stockholms befolkning växer, vilket betyder att staden måste utvecklas. Det gäller för såväl kommersiella lokaler, bostäder som infrastrukturen i sin helhet. Hur utvecklar vi vår unika huvudstad på bästa sätt? Det är viktigt med balans i beslutsprocesser, det vill säga respekt gentemot historien och naturområden likaväl som lyhördhet gentemot mänskliga behov. Framförallt ska framtiden mötas i samverkan mellan politiker och aktörer i fastighets- samt arkitekturbranschen för medborgarnas bästa. Kristina Alvendal (M) avgående stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad, lämnar politiken. Hon ser dock med tillförsikt på den påbörjade och planerade utvecklingen.

– Under förra året slog vi rekordet från 1960-talet med invånarantalet i staden. Det är en utmaning. Kommunen växer med tjugofem procent; före år 2030 kommer Stockholm att omfatta en miljon människor. Följaktligen har vi kommit överens om en mångfald planer som kan möta den tillväxten, påpekar hon.

Alvendal konstaterar att Stockholms tillväxt gällande invånarantalet förpliktigar samverkan mellan centrala beslutsfattare, aktörer i fastighets- och arkitekturbranschen samt företrädare för stadsdelarna. Ambitionen är att finna optimala, tidlösa lösningar eller kompromisser som kan bli till stockholmarnas fördel.

Hon tillägger att drygt en miljon utländska besökare vistas i Stockholm årligen samt att det bor drygt två miljoner invånare i Storstockholm. I en internationell jämförelse är det blygsamma siffror, men unika värden finns, inte minst i Stockholms väl bevarade, äldre innerstadsområden.

Stockholms stad uppmuntrar dessutom till genomtänkta förslag gällande förnyelse. Den nya översiktsplanen för Promenadstaden antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Enligt den ska staden på vattnet förädlas i de centrala delarna samt i kringliggande områden som Odenplan, Slussen, Djurgårdsstaden, Norra Station, Albano samt Liljeholmen. Dessutom finns Stadsbyggnadsnämndens urval av pågående planer i Stockholms fjorton stadsdelsområden. Planer finns bland annat för innerstaden, Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm. Det ingår även planeringsprojekt i ytterstadsområden såsom Bromma, Enskede/Årsta/Vantör, Skarpnäck, Farsta samt Hägersten/Liljeholmen. Inte minst föreligger omfattande planer för upprustning och omgestaltning av flera miljonprogramområden. Under vår intervju understryker Alvendal vikten av att finna lösningar för stadsutveckling i efterdyningarna av miljonprogrammet:

– Vårt förslag är visionen om Promenadstaden. Vi verkar för att Storstockholm ska vävas samman till levande flöden för människor. Bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och näringsställen av olika slag ska utformas i närhet till vatten samt till grönområden för ett levande Stockholm.

Västra City och Norra Station

Nya Klara, som ingår i Västra City, är ett högaktuellt projekt som Alvendal presenterade under försommaren med finansborgarrådet Sten Nordin (M). Efter att allmänheten har lämnat synpunkter om exempelvis silhuetter, har beslut tagits om att bibehålla skalor för kvartersområdet, fastslår hon. Beslutsfattarna värnar här om en tydlig kvartersstruktur.

Markägaren Jernhusen deltar med en ny lösning för Centralstationen. Tengbom arbetar parallellt med Rosenbergs arkitekter för stationens om- och tillbyggnation. Projektet ingår i vad som ska bli en levande stadsdel på Kungsholmen och Norrmalm med bostäder, arbetsplatser, näringsställen, mötesplatser samt kommunikation.

Staden har i samarbete med Jernhusen upprättat ett förslag till program för att belysa övergripande förutsättningar för en överdäckning med ny bebyggelse samt för att identifiera nödvändiga strategiska beslut.

Sedan tidigare har Stadsbyggnadskontoret visat hur ny bebyggelse kan uppföras efter klagörande och ställningstaganden för exempelvis spåröverslagning inom bangårdsområdet; kapacitets- och funktionsbehov för befintlig bussterminal; tekniska och miljömässiga förutsättningar för en överdäckning av bangårdsområdet; samt stadsbyggnadsmässiga principer för platsens utveckling.

Syftet med Västra City är att ”läka och länka samman staden” genom att överbygga trafikleder och järnvägsspår. Med nya, förbättrade stråk kan stadsdelarna bättre sammankopplas. Vidare ska området förbättras som transportnod – det nya stationskomplexet ska utvecklas till en effektiv punkt för olika trafikslag och dess resenärer med fokus på kollektivtrafik. Ytterligare ett syfte är att skapa en attraktiv, intensiv och rekreativ stad med hög kvalitet i de offentliga rummen samt med goda boendekvaliteter. Det gäller även att utnyttja och förstärka Västra Citys strategiska läge. Det ska bli en ny stadsdel, nära Mälaren, med betoning på hållbart byggande för en mångfald verksamheter som kan tillfredsställa ett växande antal invånare samt besökare.

Övriga planerade utvecklingsområden gäller exempelvis Norra Station, som planeras rymma cirka 3 500 bostäder samt kontorslokaler och hotell med om totalt cirka 340 000 kvm.

Infrastruktur byggs för att tjäna de flöden som blir ett resultat av projektet. Syftet är att sammanlänka innerstaden med Karolinska sjukhusområdet samt Solna. Norra stationsparken i området ska bli en central mötesplats i stadsdelen.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har med tydlig majoritet beslutat om lämpligheten för höga byggnader vid portar mot innerstaden, såsom Norra Station. Det föreslagna Tors Torn, om 35 våningar, ska således byggas. Oslo Næringsseidom, med Steinar



Bilden visar hur Centralstationen i Stockholm kan komma att se ut mot norr respektive söder. Illustration: Rosenbergs arkitekter



Kristina Alvendal (M), avgående stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd, Stockholms stad. Foto: Cato Lein

Stokke, vd och delägare, har i uppdrag att välja arkitekt för tornet under villkor att trappgavlar ingår. Stadsbyggnadsnämnden för även samtal med Oslo Næringseiendom gällande omgestaltning av fasader och färgsättning inom ramen för detaljplanen. Alvendal tillägger:

– Till hösten ska Stockholms stad presentera ett gestaltungsprogram för området Norra Station i sin helhet, där Tors Torn ingår.

En tidningsartikel kan inte göra rättvisa åt stadens omfattande planering. Vi får hänvisa till vår fortlöpande rapportering av olika projekt i vårt nyhetsbrev Dagens Fastighetsaktie. Tidigare har vi således bland annat rapporterat om innerstadsprojekt på Djurgården med bostäder, skolor samt universitetsbyggnader, lokaler för kulturevenemang eller om en bro mellan södra Djurgården och Gärdet. På Södermalm kan även nämnas planer på en omvandling av Fredriksdalsområdet från industriella ytor till bostäder, kontor och bussdepå. Dessutom ingår bland annat rapportering om nybyggnationen av Slussen samt om uppförande av flerbostadshus i Södra Hammarbyhamnen.

Stockholms attraktionskraft leder till en kontinuerlig förädling av staden. Ett positivt nytillskott i förädlingsvägen är enligt min mening Stockholm Waterfront om 23 300 kvm i stadens hjärta. Den som å ena sidan kritiskt granskar höjningar av våningsantalet där den traditionella stockholmssilhuetten äventyras i det projektet går å andra sidan miste om insikten att vi bör effektivt nyttja den värdefulla marken i staden. Det går att bygga högt på strategiska ytor med tidlös arkitektur, vilket White arkitekter visar med Stockholm Waterfront.

Utveckling av bostäder i Stockholms ytterstad

Tyngdpunkten för utvecklingen av ytterstaden är nio stadsdelsområden. Dessa, som bland annat är Kista, Bromma, Skärholmen, Farsta, ska bli nya klusterbildningar med blandad bebyggelse och infrastruktur. Alvendal påpekar att fokus i utvecklingen av ytterstaden är befintliga och planerade bostäder:

– Staden kommer att kunna verka för en sammanlänkning av inner- och ytterstad genom sådana projekt. Fokus ligger nu på vilka platser som kan utvecklas och vidgas för en växande befolkning. Det innefattar även förbättring av utbudet av parker, kollektivtrafiken, överdäckningar av trafikleder och ombyggnader som till exempel förändringen av Södertäljevägen i Liljeholmen till en stadsgata.

Planeringen av Förbifart Stockholm är en hjärtefråga för den sittande Alliansen i Stockholms stad. Stockholm är en av de få huvudstäderna i Europa som saknar en ringled, påpekar Alvendal.

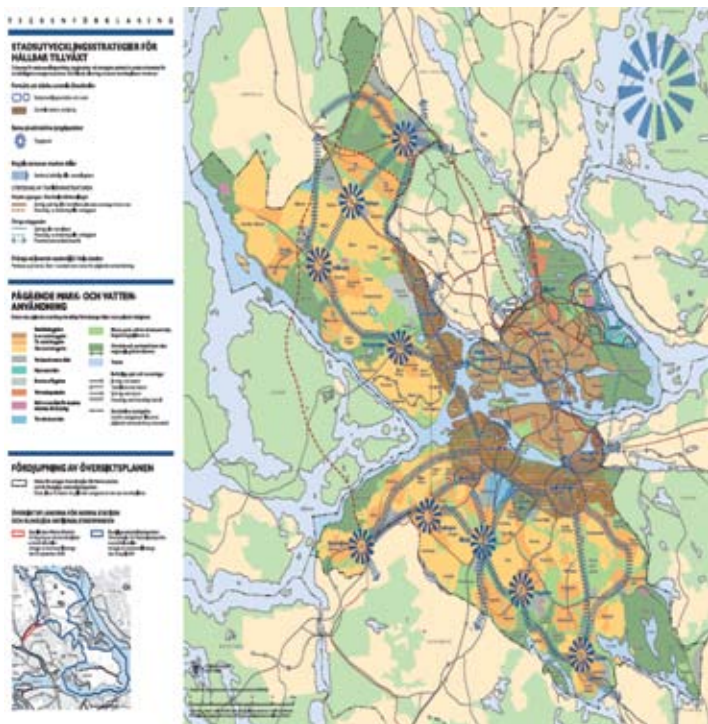
Gällande debatten om biltrafikens dominans kommenterar hon att samverkan förs mellan Stockholms Lokaltrafik (SL) och Waxholmsbolaget för kollektivtrafik på båtlinjen mellan Lidingö, Nacka och Nybroviken. Testverksamhet med vattenburen kollektivtrafik ska sedan utvärderas.

– Miljö- och tidsmässigt kan stockholmarna vinna mycket på sådant nytänkande. Staden vill uppmuntra till vattenburna lösningar för kollektivtrafiken, understryker Alvendal.

Sedan är ambitionen att förlägga den tunga containertrafiken på annat håll än i innerstaden. Norvik, Nynäshamn, är ett exempel på mer lämpliga områden för sådan trafik.



Vision 2030 för Västra City. Illustration: Rosenbergs arkitekter



*Promenadstaden. Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige i mars 2010. Planen visar bland annat nio stadsdelsområden som är föremål för utveckling.
Illustration: Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad*



Bilderna till höger från ovan visar Regina Kevius (M) tillträdande stadsbyggnadsborgarråd, som även ansvarar för idrottsnämnden. Nedan ses Madeleine Sjöstedt (FP) tillträdande fastighetsborgarråd, som även ansvarar för kulturnämnden.



KF Fastigheters invigning av Bromma Blocks. Gallerian ligger i ett av nio stadsdelsområden som förtäts för boende, arbete och service.

– Vi måste bereda plats en modern stadsdel för kryssningstrafiken i Värtahamnen. Dessutom har vi fattat beslut om att flytta piren längre ut i hamnen. Vi väntar nu med spänning på utfallet av överklagandet i Norvik, informerar hon.

Strategier inför framtiden

Det händer mycket i Stockholm, trots lågkonjunkturen, avrundar Alvendal. De byggplaner som föreligger lovar gott för bostadsbyggandet i staden. Utvecklingen har gått mot att bygga fler hyresrätter än tidigare i vår tid vill hon framhålla:

– Vi har påbörjat 6 500 hyresrätter av de 17 000 nya bostäder som vi har utvecklat under innevarande mandatperiod. Det innebär att vi har överskridit vårt löfte med 2 000 bostäder. Men det viktiga är vår ambition att bygga stad med allt vad det innebär av lokaler för allt från yrkesrelaterade verksamheter till bostäder, hotell samt fritidssysselsättningar.

En andra aspekt som Alvendal vill nämna är en ny trädnorm, som leder till beslutet att plantera 15 000 nya träd. Hon konstaterar:

– Stockholmare ska ha högst 300 meter till ett parkområde. I dag kan 82 procent av befolkningen njuta av en sådan närhet. Fickparker kan även bli en lösning, när utrymme saknas för fullständiga parker.

Alvendal gläds över en bred samsyn mellan staden och samtliga aktörer, inklusive bygg- och fastighetsbranschen samt arkitekter. En tredje strategi som hon vill poängtera är således policyn på arkitekturprogrammet. Det innebär ett förhållningssätt, snarare

än en stilguide. Efter 1950-talet har frågor rörande arkitektur kommit in i ett alltför sent skede i byggprocessen. Vi håller på att ändra det, fastslår hon.

– Det är självklart att arkitekter ska delta i överläggningar om byggprocessen i betydligt tidigare skeden än tidigare. Ett exempel är ambitionen att öka antalet arkitekttävlingar och parallella uppdrag. Arkitektur ska kunna övervägas redan vid markanvisningar. Det kan till och med komma att bli ett villkor från stadens sida att förutsättningen för att erhålla en markanvisning är att de sökande anordnar arkitekttävlingar.

Alvendal vill se hur Stockholms ytterstad levandegörs med näringsställen och den service som boende eller besökare i området kan behöva. Till det kommer hennes önskan om ett avgörande till fördel för byggandet av Förbifart Stockholm samt, i förlängningen, byggandet av Österleden.

Alliansen har bidragit med att besluta om och lösa finansieringar av Förbifarten, medan de rödgröna inte har kommit överens om sin strategi. Dessa föreslår snarare en folkomröstning i frågan, vilket skulle leda till en framtida fördröjning av projektet.

Enligt min mening är det tillfredsställande att staden har tagit fram en översiktsplan för Stockholm. En växande huvudstad måste ha god beredskap för tillväxt av ytor och flöden för att tillgodose den ökande befolkningens samt besöksnäringens behov.

– Översiktsplanen för Stockholm är i Flemings och Lindhagens anda som en promenadstad där kvarter läggs till kvarter. Nu har vi inlett processen med riktlinjer för hur barnens och barnbarnens stad ska se ut och fungera, avslutar Kristina Alvendal.



Stockholm Waterfront, öster om Centralstationen, är enligt min mening ett samtida exempel på hur staden kan öka sin attraktionskraft. White arkitekter med ansvarig arkitekt Bengt Svensson står för utformningen.

Fidelity är kundens trogna partner

Av Stefan Fröjendahl

Fidelity Investment Managers har sedan femton år tillbaka ett nordiskt huvudkontor i Stockholm. Dock etablerade företaget redan år 1969 en global verksamhet för skilda investeringslösningar till kunder; från regeringsorgan, pensionsfonder och stora multinationella företag till privata individer. Efter mer än fyrtio års verksamhet har Fidelity nu över 4 000 medarbetare som opererar på 32 kontor i 21 länder. Totalt förvaltar företaget globalt tillgångar, framförallt aktier, obligationer och fastigheter, till ett värde om cirka 162,7 miljarder euro. Detta stora förvaltade tillgångsvärde kräver att Fidelity har ett stort antal analytiker. Totalt verkar 160 personer dagligen med research i företaget.

Tidningen Fastighetsaktien träffade fyra medarbetare på Fidelity. En av dem var analytikern Matthew Richardson, Director of Research för European Real Estate.

Richardson, som bland annat har verkat i sju år på den asiatiska marknaden med bas i Hongkong, anser att det kan vara klokt att direktinvestera i fastighetstillgångar belägna i norra och nordvästra Europa under villkor att man är medveten om vad man investerar i. Det gäller inte att slå index kortsiktigt som många investerare strävar eller har strävat efter, utan att fokusera på tillgångens risker och på dess leverans av kassaflöden långsiktigt. Primefastigheter i Europas större huvudstäder säljs nu till allt lägre avkastningar, vilket på medellång sikt kan innebära en förhöjd risk, eftersom investerare sätter alltför stor tilltro på en stark hyrestillväxt i vissa europeiska huvudstäder under de närmaste fem till sju åren. Men samtidigt, understryker Richardson, kan det finnas fastighetsinvesteringar några kilometer utanför CBD som ger en betydligt högre och mer riskfri avkastning än fastigheter i bästa läge i city.

Richardson har undersökt hur totalavkastningen blev för 74 fastighetsinvesteringar under år 2008 på marknaden för Stockholms CBD. Det intressanta var att allokeringen skulle peka på en marknad som genererat i genomsnitt minus 2 procent men med en spridning för totalavkastningen på 4 300 punkter för Stockholms CBD. Se diagram. Det viktiga är att inte bara identifiera rätt marknad utan att även hitta rätt byggnad på den aktuella marknaden.

Han tillägger att flera fastighetstillgångar i Europa är fel prisatta med hänsyn till risktagande jämfört med till exempel fastighetsinvesteringar i Kina. På min direkta fråga till Richardson hur en investerare kan ta ut sin kapital eller vinster från fastighetsinvesteringar i Kina svarar han att det är mycket komplicerat. Orsakerna är flera, dels krävs att den utländske investeraren arbetar långsiktigt med en trygg partner, dels kan det uppstå särskilda likviditetsproblem på den kinesiska marknaden, dels krävs det tillstånd av den kinesiska regeringen att föra ut kapital från landet, vilket kan innebära att transfereringsproblemen blir ett Moment 22.

Adrian Benedict är Investment Director för European Real Estate. För närvarande har Fidelity 18 medarbetare stationerade i London, Paris, Frankfurt, Luxemburg och München. Han säger att gruppen för Fidelity Real Estate Europe planeras att växa under de närmaste åren med nya kontor i Europa. Orsaken till expansionsplanerna är att Fidelity ser en stark tillväxtpotential för europeiska fastigheter. De har redan vunnit flera nya mandat från institutionella investerare och förväntar sig en fortsatt positiv trend. Benedict, som har erfarenhet av från fastighetsfinansiering



Från vänster, Adrian Benedict, Investment Officer, European Real Estate och Matthew Richardson, Director of Research, European Real Estate.

WHY DOES THE INDUSTRY DEFINE RISK BY GEOGRAPHY AND SECTOR? 2008 Total Return of the 74 Offices in Stockholm CBD



Avkastningen för kontorsfastigheter i CBD Stockholm uppvisade år 2008 en mycket stor variation, med en spridning på utfallet med hela 4 300 punkter.

anser även att gruppen nu kan identifiera fastighetstillgångar i norra och nordvästra Europa som långsiktigt levererar en avkastning om plus 10 procent, motsvarande Core plus. För närvarande varnar han för exponering mot större fastighetsutvecklingsprojekt på mogna och komplexa marknader eftersom den riskjusterade avkastning kan vara mer fördelaktig än i redan uthyrda fastigheter. Det centrala med en fastighetsinvestering är att verkligen förstå att investeringen är långsiktigt hållbar samt att den levererar en tillförlitlig avkastning som stöds av en stark intäkt.

På min fråga om hur Fidelity övertygar sina kunder om att deras medarbetare är långsiktigt lojala, svarar Asgeir Thordason, som är Fidelitys chef för Norden:

– Fidelity är ett privatägt bolag med en lång tradition inom aktiv förvaltning av olika tillgångsslag. Våra förvaltare är ofta delägare och har ett incitament baserat på långsiktighet och att framgång för våra kunder också innebär framgång för oss.

I en kommentar kan sägas att i detta sammanhang är namnet Fidelity väl valt.



Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter.

Vårt mål är att investera 1 mdkr per år i egna utvecklingsprojekt under den kommande femårsperioden, till en avkastning som är 2–3 procentenheter högre än förvärsalternativet.

Vår projektportfölj är omfattande och uppgår till cirka 360 000 m² projektyta.

Vi leder och driver hela affärsprocessen själva – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det bidrar till högre lönsamhet och skapar ett mervärde för våra kunder.

Läs mer om våra projekt på www.atriumljungberg.se

Ökad betalningsvilja för nya hyresrätter

Av Lars Eriksson

För sex till sju år sedan var det svårt att hyra ut nyproducerade hyresrätter i Stockholmsregionen. Så är det inte längre. Det framgår med all önskvärd tydlighet av statistik från Stockholm stads bostadsförmedling.

Enligt Per Anders Hedkvist, vd för bostadsförmedlingen, har efterfrågan, och kanske framförallt betalningsviljan, ökat markant under de senaste åren. Folk är beredda att betala mer i dag, både för läget och för en ny, fräsch bostad.

– När jag började som vd för bostadsförmedlingen år 2004 var det väldigt svårt att förmedla de då nybyggda lägenheterna i Hammarby Sjöstad. De upplevdes som jättedyra och ingen ville ha dem. Vi vände det till något positivt och började berätta att det faktiskt går att få en lägenhet i Stockholm utan kötid – även om det kostar en del, säger han.

Samtidigt utvecklade förmedlingen internetverktyg som gjorde det lättare att ställa sig i bostadskön via webben. Idag sker i princip all förmedling via webben.

Aktiviteten är hög. Antalet intresseanmälningar från sökande pendlar mellan 140 000 och 180 000 i månaden.

Stark marknad för hyresrätter

För att belysa den ökade betalningsviljan för hyresrätter visar Hedkvist att månadshyran för en nyproducerad trerumslägenhet i ytterstaden steg från 7 000 kr till 9 000 kr mellan åren 2006 och 2009. Samtidigt förmedlades merparten lägenheterna under början av perioden till personer med mindre än ett års kötid, medan det mot slutet av perioden krävdes en kötid på 2 till 4 år för att få teckna kontrakt – det trots att hyrorna ökade.

Samma trend gäller för nya lägenheter i närförort. Åren 2006 och 2007 förmedlades de allra flesta lägenheterna till personer med 0 till 2 års kötid, medan det under åren 2008 och 2009 ofta krävdes 3 till 4 års kötid för att komma ifråga för en lägenhet.

– Det betyder att för den som har möjlighet att bygga lägenheter där har vi många kunder som skulle vara intresserade av vara med på banan och hyra lägenheterna, tillägger han.

Av statistiken går också att läsa en lägesfaktor för nyproduktionshyran, där priset för en trea i närförort under perioden ökade från 9 000 till 10 000 kr per månad och samma lägenhet i innerstaden steg från 10 000 kr till 12 000 kr.

– Det som har hänt är att människor vant sig vid de högre hyrorna för nyproducerade lägenheter. Från att ha varit en främmande fågel som ingen hade sett på tio till femton år har ungdomar till exempel allt

fler kompisar som hyr lägenheter på de nya hyresnivåerna. Och med två inkomster är det många som gör valet att hyra en trea för 10 000 kr, kommenterar han.

Ökad servicegrad

Sedan år 2004 har Stockholm stads bostadsförmedling ökat tre gånger i storlek vad gäller kunder och förmedlade lägenheter. I fjol förmedlade bolaget 9 200 lägenheter, varav 1 300 var nyproducerade. Två



Per Anders Hedkvist, vd för Stockholms stads Bostadsförmedling.

tredjedelar av lägenheterna kom från kommunala bostadsbolag och en tredjedel från privata fastighetsägare.

En stor del av tillväxten kan tillskrivas den ökade rörligheten på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen. Men tillväxten hade inte varit möjlig utan ett målmedvetet arbete med att utveckla bolagets tjänster. Bland annat har webbaserade verktyg även utvecklats för fastighetsbolagen, där bostadsförmedlingens system kan kombineras med fastighetsbolagens egna system. Som ansvarig för utställningen Stockholm Bygger i Kulturhuset har förmedlingen vidare fått en central roll när det gäller att stärka nätverk mellan bygg- och fastighetsbranschen samt Stockholms stad.

Under 2009 breddade bostadsförmedlingen sin verksamhet genom samarbeten med AB Botkyrkabyggen, Sollentunahem, Sigtunahem och genom att bilda gemensam intern kö för Stockholms stads bostadsbolags interna bytesköer.

Slutligen kan nämnas att antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare ökade med hela 50 procent ifjol. Flera bolag har valt att slopa sina egna köer för att lämna samtliga sina lediga lägenheter till bostadsförmedlingen, bland dem Diligentia, Vasakronan och Heba.

Även detta tyder på att Stockholm stads bostadsförmedling har blivit en alltmer uppskattad, effektiv regional marknadsplats för lediga hyresrätter.

Fakta

Stockholm stads bostadsförmedling bolagiserades år 1999.

Bostadsförmedlingen är inte vinstdrivande. Den är gratis för fastighetsägare. De köande betalar för närvarande 225 kr per år samt en avgift om 1 000 kr när de får en lägenhet via förmedlingen.

För närvarande finns totalt 318 000 köande personer, varav 65 000 är aktiva.

Totalt förmedlas cirka 9 000 lägenheter per år, varav två tredjedelar kommer från kommunala bostadsbolag och en tredjedel från privata fastighetsägare. Medelkötiden är 3 till 5 år.

Förmedlingen tar emot mellan 140 000 och 180 000 intresseanmälningar per månad, i stort sett samtliga via webben.

Stockholm stads bostadsförmedling har även en förtursverksamhet som finansieras av Stockholms stad.

Skanska startar grönt kontorsprojekt i Prag för 360 Mkr



Skanskas kontorsfastighet med grön profil, City Green Court, i det centrala affärsdistriktet Pankrác, Prag.

Skanska utvecklar kontorsfastigheten City Green Court med stark miljöprofil i Prag, Tjeckien. Skanskas investering uppgår till 38 MEUR, cirka 360 Mkr. City Green Court, om 16 000 kvm uthyrningsbar yta, beräknas stå klar under första kvartalet 2012. Fastigheten är belägen i det centrala affärsdistriktet Pankrác.

I likhet med övriga kontorsprojekt som Skanska utvecklar utformas City Green Court för att uppfylla kraven för certifiering enligt det internationella miljöcertifieringssystemet LEED.

– Vi ser ett stort och växande intresse för gröna, moderna och flexibla kontor med en stimulerande arbetsmiljö. Såväl investerare som hyresgäster efterfrågar och inser värdet av dessa egenskaper, säger Britta Cesar, vd, Skanska Property Czech Republic.

Skanska sålde tidigare i år kontorsprojektet Vysehrad Victoria i Prag. Tjeckiens första LEED-certifierade projekt byggdes av Skanska för banken ČSOB.

Skanska Commercial Development Europe initierar och utvecklar fastighetsprojekt för kontor samt logistik. Verksamheten koncentreras till storstadsområden i Ungern, Tjeckien och Polen i tre lokala enheter: Skanska Property Czech Republic, Skanska Property Hungary samt Skanska Property Poland.

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

Skanska bygger 55 000 kvm kontor



Caroline Arehult, vd för Skanska Fastigheter Stockholm.

Skanska förbereder en storsatsning på nya klimatsmarta kontor på Kungsholmen i Stockholm. Inom kort påbörjas rivningen av kvarteret Lustgården 14 för att ge plats åt 55 000 kvm energieffektiva, moderna kontor.

I samma kvarter som det nya kontorshuset ska uppföras, kommer Skanska även att utveckla cirka 150 nya bostäder. Projektet Nya Lustgården blir en naturlig fortsättning av det huvudkontorsstråk som har utvecklats under det senaste decenniet längs Lindhagensgatan. Här ligger redan huvudkontoren för företag som Securitas, Skandia, mobiloperatören 3, SL och Electrolux.

– Uthyrningsarbetet är igång och vi märker ett stort intresse för den här typen av riktigt gröna kontor och med goda kommunikationer och bra skyltläge. Vi hoppas kunna starta bygget när rivningen är klar, säger Caroline Arehult, vd för Skanska Fastigheter Stockholm.



Lustgården 14, skiss Lomar Arkitekter.



Lustgården 14, före rivningen. Vy från Essingeleden. Foto: Lomar Arkitekter

Konjunkturuppgång i norr gynnar Galären

Galären har i en snabbenkät frågat 150 lokalhyresgäster om de planerar att nyanställa under villkor att de finner arbetskraft, varav 54 procent svarade ja. En del av hyresgästerna avser att växa rejält.

– Bara hos oss på Galären har vi när det gäller lokaler konkreta förhandlingar igång för 33 000 kvm nyproduktion och ombyggnader för både nyetableringar, omflyttningar samt större ombyggnader för befintliga kunder. Dessa förhandlingar avser igångsättning under de närmaste tre åren, säger Gunnar Tåhlin, vd på Galären i Luleå.

Flera mätningar visar att konjunkturen är på ordentlig fram-marsch i Luleå och Norrbotten. Ökningen är i många fall större än i riket i övrigt.

Än mer remarkabel blir uppgången med tanke på att finansskri-sen inte drabbade regionen i särskilt stor utsträckning.

Till den starka utvecklingen bidrar infrastruktursatsningar till-sammans med högkonjunktur i basnäringarna, malmen, skogen och stålet.

En viktig faktor är även Luleå tekniska universitet som bidrar till att Luleåregionen som motor går starkt framåt.



Gunnar Tåhlin, vd Galären.

Att etablera sig i Göteborgsregionen

Business Region Göteborg har ett långvarigt och väl utvecklat samarbete med fastighetsbolag och hyresvärdar i Göteborgsregionen. Andra viktiga samarbetspartners är våra industri- och företagarföreningar.

Söker du Mark eller Lokaler för din etablering i Göteborgsregionen, besök då vår hemsida www.businessregion.goteborg.se under mark och lokaler eller kontakta oss så hjälper vi er att hitta det läge och den mark eller lokaler som behövs genom vår lokaldatabas. MALO (mark- och lokaldatabasen) är en del av vår verktygslåda. Vi förmedlar kontakter när det gäller; rådgivning i affärsfrågor, stadsplanering, infrastruktur, bostäder, rekrytering, internationella skolor, mm.

Business Region Göteborg arbetar för att stärka och utveckla näringslivet i Göteborgsregionen.

Vi är ett icke-vinstdrivande bolag som representerar 13 medlemskommuner. Målsättningen är att bidra till stark tillväxt, hög sysselsättning samt ett mångsidigt näringsliv i regionen.



För mer information kontakta:

Business Region Göteborg
Etablering- och Investerarservice
Roger Strömberg, Etableringschef
Telefon 031-612412
Petra Sedelius, Etableringsrådgivare
Telefon 031-612422
Caisa Brunander, Koordinator
Telefon 031-612433

"Om vi någonsin behöver hjälp så går vi till Business Region Göteborg. Även om de inte kan lösa problemet, så har de kontakterna och namnen på de som kan"
David Hewitt, Managing Director, Thor Nordic

"Excellent organisation to help new business establishment"
Erling Eklund, Etableringsansvarig, Fluent Sweden



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

AMF köpte Citycronan



Citycronan i hörnet av Mäster Samuelsgatan och Regeringsgatan i centrala Stockholm. Foto: Mimi Linell

Av Lars Eriksson och Stefan Fröjdendahl

AMF Fastigheter har tecknat avtal om att köpa kvarteret Grävlingen, även kallat Citycronan, i centrala Stockholm. Säljare är den tyska öppna fastighetsfonden DEKA Immobilien Investment GmbH, som 2003 köpte den då totalrenoverade och ombyggda fastigheten för 2,3 Mdr kr från Skanska.

AMF tillträder fastigheten under första kvartalet 2011. Savills representerade AMF i affären. Försäljningen är den största av en enskild fastighet i Sverige sedan år 2008 och den näst största någonsin.

Citycronan omfattar cirka 40 000 kvm, fördelat på 70 procent kontor, varav Nordica hyr 27 000 kvm, 20 procent handel, bland annat uthyrt till Akademibokhan-

deln och Sony, och 10 procent bostäder. Det är ett strategiskt köp för AMF Fastigheter som ett komplement till grannfastigheterna Europahuset och Salénhuset.

– Genom att äga flera fastigheter inom denna del av Stockholm, som vi kallar Stockholm CC (city-city), kan vi förstärka området än mer som en attraktiv affärsplats för såväl handel som kontor och på sikt även påverka gatumiljöer, säger Mats Hederos, vd AMF Fastigheter.

I en kommentar kan sägas att Citycronan var DEKA:s första investering i Sverige då fonden köpte den nybyggda fastigheten av Skanska i början av år 2003. Skanska var mycket nöjd med affären som generade en reavinst 1,3 Mdr kr.

Av okänd anledning har AMF och DEKA valt att inte publicera köpeskillingen för dagens affär.

DEKA:s andra affär i Sverige var när AMF Pension sålde Hilton 2 i Solna för 770 Mkr med en reavinst på 100 Mkr – ett pris som indikerade en initial direktavkastning om mellan 7,0 och 7,2 procent.

Den tredje affären som DEKA har gjort i Sverige inträffade i februari i år. Då sålde Skanska kontorsprojektet Bylingen på Ringvägen på Södermalm i Stockholm. Försäljningspriset blev 576 Mkr.

Den öppna fonden DEKA förvaltar cirka 275 fastigheter i 22 länder värda cirka 13,5 miljarder euro.



PANGEA PROPERTY PARTNERS EXPANDS

PANGEA PROPERTY PARTNERS is on the firm track of establishing a leading business within the Nordic real estate market. Our company is a fully integrated and independent full-service corporate finance/advisory firm focusing on the real estate sector. Pangea Property Partners has a total of 45 employees in Stockholm and Oslo.

PANGEA PROPERTY PARTNERS offers clients genuine and proven transaction skills, combined with in-depth commercial expertise and placing power. Although the Nordics is our home market, our clients are located worldwide. Pangea Property Partners is currently involved in transactions with a total value of more than SEK 60bn, in more than 50 different projects with property transactions and corporate finance (IPO, mergers and acquisitions, financial reconstructions and equity capital markets/debt capital markets).

EXAMPLES OF COMPLETED PROJECTS where the people behind Pangea Property Partners have been instrumental include; Vasakronan (SEK 41bn), Steen & Strøm (NOK 22bn) and Kungsleden's sale of Hemsö (SEK 16bn). In 2010 Pangea Property Partners has been advisor in connection with the divestment of Sektor EiendomsUtvikling to NIAM (NOK 7bn), and participated in several transactions of real estate portfolios in Sweden and Norway. Pangea Property Partners plans further Nordic expansion in 2010 and 2011 outside its offices in Stockholm and Oslo.

PANGEA PROPERTY PARTNERS offers an unmatched and a unique career opportunity within its rapidly growing pan-Nordic advisory business. Pangea Property Partners is looking for outstanding people to contribute to our team. Particular focus is on property transaction and corporate finance candidates at all levels in our organisation in Sweden and Norway.

Personal skills and qualifications would be;

- High drive and energy
- Strong transaction experience (either at a senior or junior level)
- Outstanding professional standards
- Strong interpersonal skills
- Truly professionally ambitious
- An international mind-set if not already internationally experienced

For more information about Pangea Property Partners and the current employments, please visit:
www.pangeapartners.se

OSLO

Pangea Property Partners AS
 Tjuvholmen Allé 3–5, 8th floor
 0250 Oslo
 NORWAY
 +47 21 95 80 70
www.pangeapartners.no

STOCKHOLM

Pangea Property Partners AB
 Vasagatan 11, 9th floor
 111 20 Stockholm
 SWEDEN
 +46 8 545 25 780
www.pangeapartners.se



Medeltida fynd på Riddarholmen

Text: Mimi Linell

Foto: Alexandru Babos, SFV

Statens Fastighetsverk (SFV) förvaltar all mark och i stort sett samtliga byggnader på Riddarholmen i centrala Stockholm. Nu genomförs ett omfattande schaktningsarbete för samordning av fjärrkyla på ön.

Arkeologiska utgrävningar, som utförs av Stockholms stadsmuseum på uppdrag av SFV, har nyligen lett till medeltida fynd.

Söder om Riddarholmskyrkan, på den öppna platsen, har arkeologer funnit rester av den västra längan av ett franciskanerkloster som grundades på 1270-talet. Fynd har även gjorts av skelett från ett antal personer som har begravts på klostergården.

Ola Hellman, museilärare på Jönköpings läns museum, skrev om franciskanerorden i utställningskatalogen "Skeletten i gatan. Om människan på medeltiden" (2000). Han citerade den danske franciskanen, krönikören Petrus Olai, som noterade att Magnus Ladulås stiftade franciskanerkonventen på Riddarholmen i Stockholm år 1270, i Arboga år 1285, i Linköping år 1287 samt nunneklostret Sankta Clara i Stockholm år 1289.

Franciscus av Assisi grundade franciskanerna, en tiggarorden. I evangeliet efterföljd förväntades franciskaner leva i fullständig fattigdom och arbeta för själens frälsning, för medmänniskor och för egen del genom predikan samt föredöme. De fick ingenting äga. Snarare skulle de försörja sig på allmosor som vandringspredikanter med ordenshuset som bas. De gick fria från fasteregler för att kunna förtära det som bjöds.

Fattigdomslöftet gällde även gemensam egendom. Franciskaner fick exempelvis inte äga gårdar som gav ekonomisk avkastning.

Enligt regeln fick bröderna inte heller ta emot pengar. De fick smeknamnet gråbröder tack vare färgen på deras ordensdräkt och de färdades till fots.



Fyndområdet på Riddarholmen i centrala Stockholm.



Ett medeltida skelett märks i utgrävningen.

Franciskanerna bosatte sig främst i medeltida städer eller på betydande handelsplatser. Den främsta uppgiften var att predika Guds budskap bland människor. Bröderna gjorde ingen åtskillnad mellan fattig eller rik och fyllde således en viktig social funktion.

Påven stadfäste ordensreglerna år 1223 och gav franciskaner senare rätt att predika, ta emot bikt samt utdela sakrament. Det kunde leda till konflikter med det lokala prästerskapet. I städerna kom bröderna dock att bli viktiga komplement till den lokala kyrkan. Franciskanerorden spred sig snabbt över Europa.

Det första konventet i Norden anlades i danska Ribe år 1232. I Sverige landsteg de första franciskanerna i Visby år 1233, avslutar Hellman.

Gustav Vasas reformation år 1527 ledde till samtliga klosterordnars undergång i Sverige. Reduktionen av kyrkliga fastigheter samt inkomster ställdes till kronans förfogande. Marken konfiskerades följaktligen och ombyggnationer för anpassning till kungligheter eller adel präglade reformationstiden.



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.

Start-Up Stockholm

Text: Stefan Fröjdendahl

Foto: Cato Lein

Staden vilar inte. Start-Up Stockholm – en satsning på nyföretagandet i Stockholm – presenterade 21 talare på Speakers' Corner den 9 september på Drottninggatan 97, vid Observatorielunden, Stockholm.

Start-Up Stockholm är en samordning av företagarrådgivning och upprättande ett kunskapscenter för företagare som påbörjades för cirka 18 månader sedan. Här ska genomtänkta affärsidéer kunna förverkligas genom Stockholms Nyföretagarcentrum och Innovation Stockholm. Sten Nordin (M), finansborgarråd i Stockholms stad, och Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region, deltog som uppmuntrande mentorer till projektet.

Nordin framhöll i ett tal att Stockholm leder verksamheten med entreprenörer i landet:

– Företagande och innovation är två centrala verksamhetsområden i huvudstaden. Vår välfärd bygger på sådan verksamhet. I efterdyningarna av den senaste globala finanskrisen är det extra viktigt att skapa arbetstillfällen och uppmuntra ungdomar att starta eget, konstaterade han.

Han tillade att ett antal välkända varumärken har utvecklats i Stockholm. Dessutom har plattformar och grogrunder utvecklats genom samverkan mellan staden, näringslivet, universitet och högskolor, framhöll han. Start-Up Stockholm är ytterligare ett exempel på ett sådant samarbete.

– Stockholm Business Region har en viktig del i den verksamheten. Här samarbetar 50 kommuner för att underlätta företagandet i regionen. Det kan gälla underlättande av hantering av regelverk eller av bygglov, framhöll Nordin.

Han avslutade med att understryka att kvinnor och utlandsfödda visar ett särskilt engagemang med ambitioner inom innovationsrådgivningen vid Stockholms Nyföretagarcentrum.

Entreprenörer på Speakers' Corner

Verksamheten med Start-Up Stockholm inleddes vid Speakers' Corner. Under tre minuters tid fick progressiva talare presentera sina olika verksamheter.

Först ut var Esperanza Martinsson, Latino Deli, från Peru, som stod för den exotiska förtäringen. Hon välkomnade publiken att ta del av sina delikatesser och sin verksamhet med catering på Götgatan 67, Södermalm, i Stockholm.



Sten Nordin (M), finansborgarråd i Stockholms stad.

Ett lovande exempel på entreprenörer som deltog i Speakers' Corner var Stina Ehrensvärd, grundare och vd av Yubico. Hon har utvecklat en usb-nyckel som ersätter bankdosan. Nyckeln, med namnet Yubikey, identifierar användare via datorers usb-ingångar.

Yubikey kan användas i samtliga typer av datorer, operativsystem och webbläsare. Ehrensvärd har inlämnat tre ansökningar om patent för att säkerställa framställningen av produkten inom företaget.

Yubicos verksamhet finns i Stockholm, Kalifornien samt Indien. Ambitionen är att växa globalt.



Stina Ehrensvärd, grundare och vd av Yubico.

Designstrateg Martin Willers, People People AB, var en annan av de unga entreprenörer som gjorde ett inlägg på Speakers' Corner. I samverkan med fyra övriga personer driver han ett företag People People.

I överläggningar – kreativa rundabordssamtal – vill People People finna lösningar i samverkan med sina kunder. Olika perspektiv kan leda till lösningar i sådana samtal.

Ytterligare en entreprenör som deltog i evenemanget var Märta Ryrberg, Marta, återförsäljare och agent. Hon erbjöd en variation av textilier där kunden bestämmer ett textilt konstverk för det tänkta rummet eller diskreta, stilrena textilier som ljudabsorbenter. Hon talade om att det textila materialets egenskaper ger konsthantverkaren obegränsad möjlighet att forma ett konstverk efter önskemål där material, färg och form sammanfaller. Resultatet blir ett konstverk som har en estetisk funktion till rummet och ger en viss luddämpande effekt.



Anna Nedeby Bar-Am, vd för Stockholms Nyföretagarcentrum, och Olle Zetterberg, vd för Stockholm Business Region.



Martin Willers, People People, entreprenör inom industridesign.



Speakers' Corner med introduktion till Start-Up Stockholm attraherade gammal som ung.

Ryrberg framhöll att som naturmaterial och ljudabsorbent är ull den mest lämpade textilen på grund av sin elasticitet. Ull innehåller cirka 60 till 75 procent luft. Således skapar den sin goda isolerande förmåga. Ull öppnar upp för många möjligheter att utveckla produkter för olika behovsområden inom det offentliga rummet, för kontoret, i skolmiljön eller i hemmet. Hon framhöll sin önskan att samverka med fastighetsbolag och teknikföretag i sin verksamhet.

Anna Kjellgren, Strå, talade om sin verksamhet med kvalitetsmöbler som kan hålla i generationer. Fokus i Strå är att kombinera skönhet, funktion och miljö i den verksamheten. Om ett till två år planerar hon att starta en fabrik inom ramen för Strå.

Stockholms Nyföretagarcentrum

Stockholms Nyföretagarcentrum är Sveriges största aktör inom nyföretagarrådgivning. Under år 2009 genomförde 60 rådgivare 8 599 kostnadsfria rådgivningar, enskilt och i mindre grupp, vilket resulterade i över 2 000 nystartade företag. Organisationen är icke vinstdrivande och drivs som en stiftelse.

Finansiärer är bland andra Ericsson, SEB, PricewaterhouseCoopers, If, Nordea, Swedbank, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Stockholms stad och ALMI Företagspartner Stockholm.

Stockholms Nyföretagarcentrum har i uppdrag att hjälpa alla som vill starta företag i Stockholm med branschoberoende rådgivning utan kostnad. Ändamålet är att stödja och utveckla nyföretagande för att öka överlevnadsfrekvensen för nya företag samt på så sätt bidra till att skapa ökad, stadigvarande sysselsättning. Centrumets rådgivare bistår således nyföretagare med konfidentiell, neutral rådgivning samt praktiskt stöd under etableringsskedets tidiga faser.

FAKTA

Stockholms Nyföretagarcentrum grundades år 1987. I dag är det Sveriges enskilt största aktör inom nyföretagarrådgivning.

Stiftelsen är en icke vinstdrivande organisation med insatser från näringslivet, organisationer och myndigheter i form av finansiella, personella samt materiella resurser.

Stiftare var Ericsson, SAF, Småföretagens Riksorganisation, Statens Industriverk och AB Samhällsrådet.

Livskvalité på arbetsplatsen

– kundens vision är MER:s mission

Av Birgitta Fröjdendahl

Som arkitekt- och konsultföretag erbjuder MER Solution hela kedjan av kompetenser i samband med förändringar av arbetsplatser. Allt från projektledning, inredningsarkitektur och verksamhetsutveckling till inköp och flyttsamordning hör till företagets tjänster.

MER är specialiserade på kontorsmiljöer, men även butiker och publika miljöer ingår i företagets projektportfölj. Företaget verkar framförallt inom Stockholms innerstad samt i närförorter. Verksamheten på MER etablerades år 1986. Arton medarbetare utgör arbetsstyrkan i de trivsamma lokalerna i Münchenbryggeriet, Söder Mälarstrand, Stockholm. Som vi har rapporterat i bland annat Fastighetsaktien 3/2010 samarbetar MER med sitt systerföretag ETTTELVA Arkitekter på Kungsholmen.

Ett stort gemensamt projekt som nyligen slutförts är ombyggnaden av Fastighetsbolaget Polstjärnans hus vid Odenplan i Stockholm. I kontorsfastigheten på sammanlagt 22 000 kvm finns bland annat fackförbunden Kommunal och Byggnads, med respektive A-kassor och tidningar. Företagens respektive kompetenser inom hus- och inredningsarkitektur har i detta projekt samlats i en projektorganisation. MER:s omfattning av uppdraget har utvecklats under projektets gång, till att även inkludera verksamhetsutveckling samt inköp och leverans av all inredning för de två stora hyresgästerna Byggnads och Kommunal.

Cecilia Bejdén, vd för MER, understryker visionen för MER:s verksamhet:

– En viktig ledstjärna för oss är ”livskvalité på arbetsplatsen”. Denna vision genomsyrar vårt arbete och fungerar som utgångspunkt för alla medarbetare på MER. Ambitionen är att förbättra arbetsmiljöer, vilket vi vill värna om både internt och externt. Vi trivs tillsammans på vår egen arbetsplats och vill dela detta med våra kunder. Vår drivkraft är att skapa väl fungerande och varumärkesbyggande miljöer som fungerar som ett redskap för kundens verksamhet. Det gäller alla kunder, både fastighetsägare och enskilda hyresgäster.

Hon ger ett exempel:

– Vår uppgift är att finna lösningar för väl fungerande miljöer. Nyligen har Norstedts Juridik flyttat in i nya lokaler i Stadshagen, ett område där det händer mycket nu. En av medarbetarna där uttryckte sin djupa tacksamhet över att få arbeta i den attraktiva miljö som MER har bidragit till att skapa. Medarbetarna trivs och känner stolthet över sin arbetsplats. Det bästa betyg vår verksamhet på MER kan få. Nöjda kunder är vår belöning. För att uppnå sådana resultat läggs stor vikt vid kundens visioner i projektens inledande faser, påpekar hon vidare:

– Vad vill kunden uppnå och vilka värdeord ligger till grund för en organisation är centrala frågor i vårt arbete. Vår uppgift är att tolka eller översätta det till arkitektoniska sammanhang, tillägger hon.

Ibland saknas uttalade visioner i samband med kontorsförändringen. För att den nya kontorsmiljön skall bidra till kundens framgång behöver underliggande önskemål och behov formuleras. Det gäller att ställa de rätta frågorna och, främst, att få kunder att komma till insikt om vilka mervärden som kan tillföras verksamheten i ett inredningsprojekt. Bejdén vet av erfarenhet att det kan handla om så mycket mer än ett snyggt kontor.

– Det viktiga är att ta vara på tillfället. Att skapa de förändringar i verksamheten som man önskar i samband med en kontorsförändring. Det behöver inte innebära merkostnader. Förbättringar kan

ingå i köpet, om man har säkrat en god framförhållning i projekt. Vissa aspekter som hon artikulerar kan vara kunders önskemål om ökat informationsutbyten mellan avdelningar, kompetensöverföring, yteffektivisering, förändrade arbetssätt och önskemål om ökat fokus på delegering. Det gäller att öka insikten om dylika behov i arbetsgrupper för att tillsammans se möjligheter och ta fram konkreta förslag. Att generera mervärden och att överträffa kundens förväntningar.

Helhetssyn ger samsyn – MER:s koncept i praktiken

Bejdén visar hur konceptet fungerar i praktiken. I projektets inledning ställs frågor om dels vad som kännetecknar verksamheten i dag, dels vad företaget önskar att verksamheten skall kunna möta och stå för i framtiden. MER ser det som sin uppgift att hjälpa kunden förverkliga sina visioner. Att möta framtiden med ny styrka.

Bejdén visar en illustration över konceptet. I exemplet Gambro, där MER har skapat nya lokaler, existerade tydliga värdeord som ”aktivitet, innovation, tillgänglighet, samhörighet samt teknik och människa”. Genom dessa ord har Gambro formulerat sin vision av hur företaget vill uppfattas internt och externt. I samråd med kunden har MER sedan skapat ett diagram som löper från kontrast (aktivitet) till harmoni (teknik och människa). Formuleringar som ”Gambro är ett modernt, dynamiskt företag med hög energi, vilket ska synliggöras i lokalerna” eller ”Gambro är ett teknikdrivet företag med människan i fokus; att människan är viktig ska även synas i miljön” ingick i MER:s koncept för projektet. Sedan baserades hela projektet på dylika överenskommelser mellan MER och kunden. Skulle det vara så att balansen i projektet kantrar i någon riktning, kan projektledare återknyta till den ursprungliga överenskommelsen. Drivkraften i projektet blev en röd tråd som genomsyrate arbetet.



Cecilia Bejdén, vd, MER.

Verksamhetsutveckling & förändringshandledning, Arkitektur & design, Projektledning, Inköp & flytt

Erhållen information, som av MER tolkas och artikuleras, blir följaktligen även ett styrdokument i projektet. Hon poängterar:

– Vi är unika, det vill säga vi är inte ett traditionellt företag inom inredningsarkitektur. Vår verksamhet vilar på fyra kompetensområden som samverkar för att ge våra kunder trygghet och framgångsrika lokalförändringsprojekt. Många projekt drivs med ett helhetsperspektiv där MER tillhandahåller tjänster i flera faser av projektet och kundens behov är alltid det som styr.

Anna-Lena Mårtensson ansvarar för verksamhetsutveckling och förändringshandledning på MER. Hennes insats anpassas efter uppdraget och syftar till att skapa mervärden och samsyn i projektet. Bejdén understryker att Mårtensson inte är en organisationskonsult. Hon arbetar snarare med att lyfta fram möjligheter, att förankra dem i kundens organisation och omsätta dem i projekten. Mårtensson har exempelvis hjälpt Atlas Copco, Schibsted, Astra och Ericsson. Kunder som alla haft behov av att implementera nya arbetssätt över tiden. Dels, arbetar Mårtensson med att förankra nödvändiga förändringar i ledningsgruppen, dels med att förankra dem i organisationens övriga ledande skikt. I det arbetet är hon lyhörd för hur förändringar kan påverka medarbetare på samtliga plan i organisationen. I projekt som kräver Mårtenssons insatser, återkopplas resultatet av hennes arbete till inredningsarkitekterna. Med sin kompetens inom inredning och design har de till uppgift att konkretisera projektets vision. Att omsätta underlag i handling och att illustrera visionen.

I andra projekt arbetar arkitekterna själva med dessa frågeställningar som en naturlig del i projektet. Arkitekter på MER har inte bara kompetens i frågor som rör formgivning, utan även i att skapa funktionella arbetsplatser och kontorsmiljöer som fungerar för människor.

– Att skapa mervärden för kunden är vårt övergripande fokus. Vårt företag heter ju MER för att understryka den ambitionen. Det viktiga är att skapa kontor för kundens visioner, snarare än för att bekräfta våra egna. Vi formger unika lösningar för våra kunder.

Projektledning är ytterligare ett av MER:s kompetensområden. Tjänsterna består i att stödja kunden i olika sammanhang för att underlätta alla de praktiska moment som en kontorsförändring eller flytt alltid innebär. MER:s projektledare och flyttsamordnare leder kunden i den processen från ax till limpa. Det kan gälla allt från granskning av hyreskontrakt till koordinering av delprojekt. Som ett fjärde kompetensområde erbjuds även möjlighet till upphandling av inredningen i projektet. MER bidrar i upphandlingen med ett arbetssätt som värnar om att projektets mål och visioner behålls under processen. Syftet är att hålla den helhetslösning man arbetat fram i flera steg intakt. Den kompetens om kunden och projektet som byggts upp stannar inom MER:s organisation. Det som har utlovats kunden blir verklighet även i slutfasen.

Fokus på helheten skapar mervärden för kunden

Bejdén ser stora mervärden för kunden i denna helhetslösning. Kunskaper om kunden och projektet kan bibehållas under hela processen från projektets inledning till dess avslutning. MER:s arbetssätt bidrar till samordning och samsyn, vilket effektiviserar projektet. Hon inflikar:

– All kompetens finns inom MER. Det ger kunden trygghet.

MER:s stora erfarenhet av helhetslösningar inom kontor har även lett till att företaget idag har många återkommande uppdrag åt fastighetsägare.

– Vi vet vad hyresgäster föredrar. Därför kan vi finna optimala lösningar för fastighetsägare, såväl förvaltnings- som byggmässigt.

Arkitekternas analys av kontorsfastigheter handlar om att hitta fastighetens potential och att omsätta den till ett attraktivt alternativ för framtida hyresgäster. Med hyresgästens krav på identitet, flexibilitet och kostnadseffektivitet i fokus kan MER ta fram träffsäkra erbjudanden som stärker fastighetsägarnas attraktionskraft.

Avslutningsvis formulerar Bejdén en övergripande vision, mission och affärsidé för MER. Företaget ska vara ett självklart val för marknaden inom sitt specifika kompetensområde kontor samt inom liknande varumärkesbyggande miljöer. MER:s arbetssätt bidrar till att tillföra mervärden åt kunden och underlättar förutsättningar för livskvalité på jobbet. Dessutom ska företaget – genom en kombination av arkitekter, projektledare samt verksamhetsutvecklare – vägleda kunder som ser affärsmässig nytta i att investera i väl fungerande, imageskapande kontor.

Bejdén vet att ett snyggt kontor kan alla arkitekter forma, men hon understryker att ett snyggt kontor som fungerar är det optimala. Till det behövs ambassadörer för projektet både från beställares/ kunders horisont och från arkitekt-/konsultföretagens sida.



Vy från Gambros lokaler på Regeringsgatan i Stockholm. Ola Hermansson, arkitekt SIR/MSA, MER, var ansvarig inredningsarkitekt för projektet.



Vy från sammanträdesrum, Norstedts Juridik i Stadshagen, Stockholm. Hermansson var även ansvarig inredningsarkitekt för detta projekt. Anette Strand, MER, deltog som projektledare och inredare.



Vy från personalmatsal, Norstedts Juridik.



ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

Nyproduktion

De senaste två åren har vi medverkat vid nyproduktionen av 47 st bostadsrättsföreningar med 2.580 lägenheter

B. ISAKSSON & PARTNERS AB, Vasagatan 44, Box 13096, 103 02 Stockholm
tel:08-545 549 60, fax:08-651 72 73, www.isaksson-partners.se

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



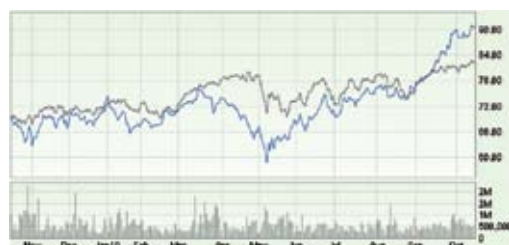
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
AtriumLjungb.	80,00	129,22	42,40	3,26%	+19%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Brinova	110,00	23,79	33,90	4,17%	+41%	➔

Castellum • Håkan Hellström



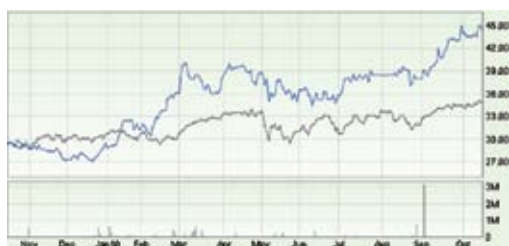
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Castellum	90,50	172,00	33,00	4,81%	+28%	➔

Catena • Peter Hallgren



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Catena	145,00	11,56	34,10	5,72%	+59%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Corem	44,50	31,10	33,00	2,51%	-2%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Dagon	64,00	23,29	28,00	5,02%	+8%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Diös	41,00	33,97	51,10	6,73%	+47%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fabege	70,90	169,31	32,00	4,22%	+54%	➔

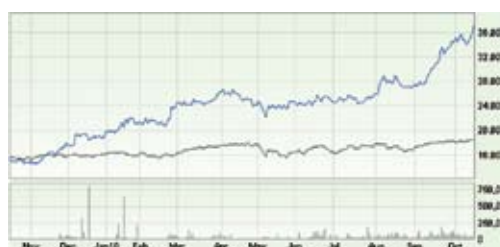
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fast Partner	48,20	53,71	29,60	5,19%	+53%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Balder	37,00	101,56	26,50	–	+97%	➔

Heba • Lennart Karlsson



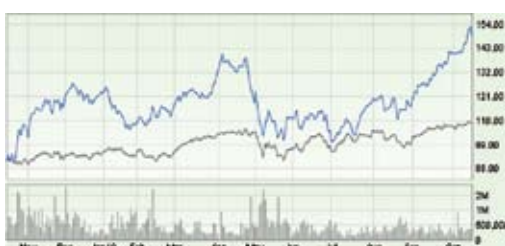
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Heba	65,00	41,28	56,30	1,78%	+19%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Hufvudst.	75,50	211,27	55,00	3,57%	+39%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
JM	149,50	92,29	37,00	2,07%	+23%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Klövern	32,20	166,54	32,70	4,94%	+41%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Kungsleden	58,75	136,50	29,30	7,00%	+21%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
NCC	149,80	108,43	26,00	4,67%	+29%	➔

Peab • Mats Paulsson



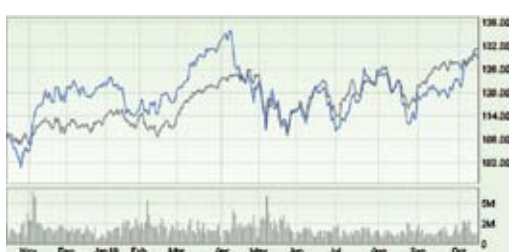
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Peab	54,25	296,05	29,30	5,59%	+17%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Sagax	170,00	23,04	20,00	1,83%	+95%	➔

Skanska • Johan Karlström



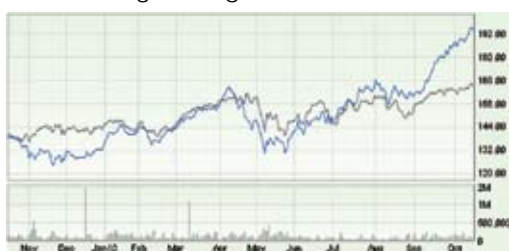
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Skanska	131,30	419,11	25,10	5,09%	+8%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wallenstam	181,50	58,55	37,00	2,49%	+44%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wihlborgs	194,00	36,21	29,60	4,62%	+46%	➔

73 000 bostäder saknas i Stockholm

Enligt en ny rapport från Stockholms Handelskammare saknas nära 73 000 bostäder i Stockholms län. Bostadsbristen bromsar företagets utveckling och minskar tillväxten i regionen. Handelskammaren kräver att flera radikala grepp tas för att lösa problemet. Det räcker inte med att presentera ambitiösa byggplaner. Viktigt är även att sänka flyttskatterna för att kunna skapa flyttkedjor samt att underlätta för andrahandsuthyrning.

– dag väljer äldre personer att bo kvar i sitt hus eller bostadsrätt eftersom det kostar för mycket att sälja, säger Sofia Linder, analytiker vid Stockholms Handelskammare.

Vad gäller andrahandsuthyrning efterlyser Handelskammaren skattebefrielse vid uthyrning av del av bostad. Det skulle kunna skapa 55 000 nya bostadstillfällen i länet.

HUMANITÄR HJÄLP ÄR INGET VAPEN

Att vara humanitär handlar alltid om att rädda dem som behöver det mest. Oavsett vem det gäller. Utan att de behöver ge något tillbaka. Men när humanitär hjälp används som ett redskap för militära syften blir människor i konfliktområden lidande. Hjälparbetare riskerar att bli måltavlor och de som är i nöd nås inte av livsviktig hjälp.

Låt inte humanitär hjälp bli ett vapen. Säg JA till neutral humanitär hjälp på lakareutangranser.se/humanitar



DTZ:

– Ett starkt Sverige

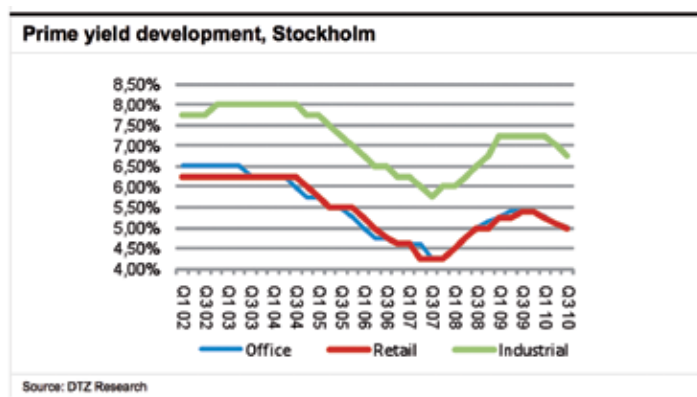
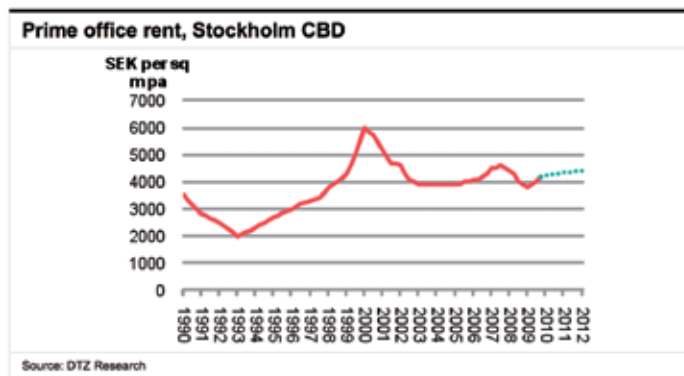
Av Stefan Fröjendahl

DTZ har publicerat tre marknadsrapporter om Stockholm, Göteborg och Malmö. Inledningsvis konstaterar DTZ att Sverige har haft en BNP-tillväxt om 4,6 procent från år till år under Q2 2010, vilket innebär att Sveriges återhämtning befinner sig i den absoluta toppen av Europa.

Stockholm

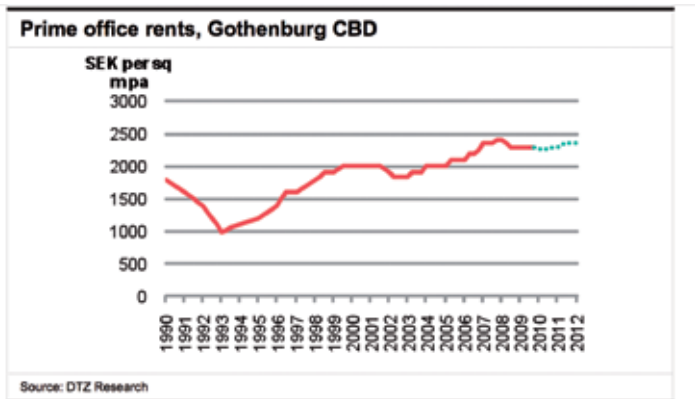
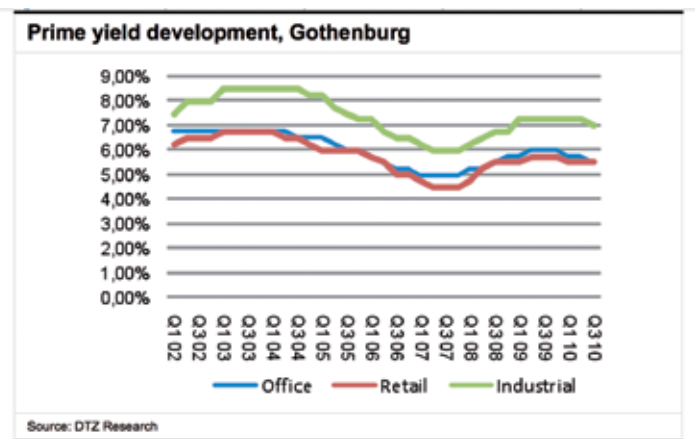
Kontorshyresmarknaden i Stor-Stockholm är den största i Norden med cirka 11,3 miljoner kvm varav cirka 1,92 miljoner kvm i det centrala affärsdistriktet CBD. Marknadshyror för moderna kontor i CBD har under året stigit från 3 800 kr/kvm cirka 4 200 kr, med goda möjligheter för en fortsatt stark hyrestillväxt under de närmaste åren. Större kontorsprojekt i Stockholm har lyckats väl med en uthyrningsgrad om cirka 90 procent.

DTZ är källa till samtliga grafer som visas nedan.



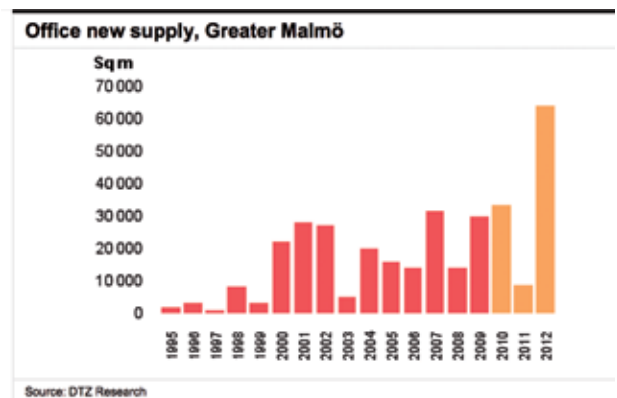
Göteborg

Göteborgsmarknaden har klarat sig oväntat bra med tanke på stadens kraftiga nedgång inom tillverkningsindustrin under de senaste åren. Kontorshyror har endast sjunkit marginellt med en marknadshyra om cirka 2 300 per kvm och år i CBD.



Malmö

På Malmömarknaden förväntas en relativt stor nyproduktion av kontorslokaler under de närmaste åren, vilket kan hålla tillbaka hyresuppgången trots en väntad fortsatt god kontorsefterfrågan. Hyresnivån är idag cirka 2 000 kronor per kvm för kontor i Västra Hamnen. I Malmö CBD är de bästa hyresnivåerna cirka 1 900 per kvm och år.



För alla tre storstadsmarknaderna ser DTZ ett ökat intresse från investerare samtidigt som genomförda transaktioner visar sjunkande avkastningsnivåer.

Irlands ekonomiska kris förvärras

Ett par länder som har drabbats särskilt hårt av finanskrisen är Irland och Island. Det började med den ekonomiska fastighetskrisen i USA, som har fått följdverkningar för alla, inte enbart för fastighetsbranschen.

Om Island har vi rapporterat i tidigare nummer, men vi bör även minnas att Irland har drabbats av en ekonomisk hårdsmälta. Landet utvecklades med rekordtillväxt under 1990-talet till den så kallade keltiska tigern.

Sedan år 2008 har dock effekterna av den amerikanska krisen kombinerat med en nationell fastighetskris skapat en prekär situation.

Irland har tvingats hantera hög inflation, sjunkande BNP och skyhögt arbetslöshet. Situationen beskrivs som en kraschlandning jämfört med uppgången före krisen.

Fastighetspriserna har rasat med mer än 40 procent sedan toppnivåerna från år 2007.

Irland har nu beviljats betydande lån av såväl Internationella valutafonden som av enskilda länder.

Irish Times rapporterar att Irlands budgetunderskott kan komma att bli betydligt högre än tidigare annonserade 7,5 miljarder euro (cirka 69,6 miljarder kr).

Den irländske premiärministern Brian Cowen, Fianna Fáil (det konservativa center/högerpartiet i regeringsställning) manar till partipolitisk samverkan för att lösa landets finansiella kris.

Cowen efterlyser således samarbete med Fine Gael (ett mer liberalt parti än Fianna Fáil) och Labour för att reducera budgetunderskottet till tre procent år 2014.

Fine Gael rapporterar, å ena sidan, en vilja att hellre strypa landets utgifter än att höja skatterna.

Labour, å andra sidan, argumenterar för att Irland behöver höja skatterna för att lösa den finansiella krisen.



Irlands premiärminister Brian Cowen, Fianna Fáil, efterlyser samverkanslösningar över partigränserna för att lösa landets finansiella kris.

Goodman, Staples och Hemfosa överens

Goodman Group, som äger, exploaterar och förvaltar affärs- och logistikanläggningar globalt, har överlämnat en lager- och distributionscentral om 21 600 kvm på en tomt om 48 000 kvm i Växjö till Staples, världens största företag inom kontorsprodukter. Ruud Weijmans, Goodmans chef för Nederländerna och huvudansvarig för projektet, tillägger:– Vi är mycket nöjda med färdigställandet av denna viktiga distributionscentral för Staples och vårt första projekt i Sverige.

Klart sedan tidigare är att Hemfosa Fastigheter har köpt Staples logistikanläggning av Goodman för 140 Mkr.

– Vi betraktar Sverige som en stark, dynamisk marknad och vi ser möjligheter till ytterligare utveckling här. Den

nya skräddarsydda distributionscentralen gör det möjligt för Staples att förena sin nuvarande lagrings- och distributionsverksamhet i Borås och Norrköping till den nya anläggningen i Växjö, säger Valérie Vanbiervliet (bilden till vänster), regiondirektör på Goodman.

Ruud Weijmans, Goodmans chef för Nederländerna och huvudansvarig för projektet, tillägger:– Vi är mycket nöjda med färdigställandet av denna viktiga distributionscentral för Staples och vårt första projekt i Sverige.

Jens Engwall, vd för Hemfosa Fastigheter AB, avslutar:

– Vi är mycket glada över att ha införlivat denna mycket speciella byggnad i vårt bestånd och vi ser fram emot ytterligare samarbete med Goodman.



Hemfosas logistikanläggning för Staples i Växjö.

Nu ger vi Stockholm ett lyft!

Vi renoverar fönster, fasader och gårdar för ett miljövänligare och bättre boende. Dessutom bygger vi bland annat Stockholms första passivhus med hyresrätter.

Läs mer om oss och alla våra projekt på svenskabostader.se

SB
Svenska Bostäder

Juul | Frost: Värdebaserad stadsplanering

Av Birgitta Fröjdendahl

Danska Juul | Frost Arkitekter A/S fokuserar arkitektur, stadsplanering samt landskapsarkitektur. Fastighetsaktien mötte de ledande arkitekterna på kontoret – Helle Juul, fil. dr, och Flemming Frost – under ett besök i Stockholm. De är aktuella i Sverige med projekt på universitetscampus i Lund och i Örebro för beställaren Akademiska Hus. Värdebaserad planering betyder att ”stadsplanering baserad på värden kan skapa en ’öppenhet’ som ger mänskliga kroppar spelrum i stadsrummet”.

Juul | Frost anser att arkitektens roll bör omformas i dagens samhälle. Utgångspunkten i kontorets arbete är människan i dess mångfald. Medarbetare, kunder, övriga berörda tillika med framtida användare av utformade platser eller fastigheter är således föremål för studier i verksamheten. På så sätt vänder arkitekterna på konventionell stadsplanering, som ofta utgår från byggnadsprojekt i sig.

Värdebaserad arkitektur

Juul | Frost lyfter fram behovet av värdebaserad arkitektur:

– Vi upplever genomgripande förändringar av samhället i dag. Det kan gälla sociala mönster, finanser, kultur. Vi måste möta dessa strukturella förändringar. Normalt skapas storskaliga planer i syfte att föregripa framtiden. Nu fungerar inte sådana metoder längre. Värden på kort och lång sikt har kommit att bli viktigare än finansiella hänsyn, konstaterar Juul.

Frost tillägger:

– Det är relativt ovanligt att arkitekter uttalar sig om värdebaserad planering, men för oss är detta en högst intressant fråga.

Inte minst gäller detta fokus sammanflätningen av stad och universitetscampus. Hur ska flöden kunna upprättas mellan städer, universitet och näringsliv? Om vi kan finna lösningar för en ökad, naturlig genomströmning samt utbyten av kunskap och nätverk, kan vi nyttja de mervärden som sådana kontaktytor kan tillföra för människor, anser de.

– För oss gäller nyckelord som livsformer, livsstilar, livsfaser samt attraktionskraft i urbana sammanhang. Vi vill besvara frågor som: Hur kan vi attrahera människor, vilka människor vill vi attrahera och hur kan det bäst ske? Det kan gälla skolor och storlekar som påverkar människan, påpekar Juul och Frost.



Helle Juul och Flemming Frost leder arbetet på Juul | Frost Arkitekter i Köpenhamn.
Foto: Camilla Hey

Under senare år har arkitekterna publicerat bland annat två studier med titeln *Byens rum*, del I och II (*Stadens rum*) för att illustrera detta perspektiv. Fokus ligger på frågor om att använda offentliga miljöer som ett strategiskt verktyg för förändring. Offentliga miljöer kan fungera som katalysatorer, socialt men även arkitektoniskt.

– Vi kan därför betrakta offentliga miljöer som ett socialt verktyg. Genom det perspektivet kan vi besvara frågor gällande livsformer. På samma sätt kan vi utveckla lösningar för campusmiljöer exempelvis i Danmark och för Akademiska Hus i Sverige, tillägger Juul.

I dag dominerar kunskapssamhället som en utveckling av teknologiska uppfinningar. Juul och Frost tillägger dock att samhällsformer baserade på värden utvecklas i ökande grad med tiden.

Nu när universitet arbetar med att bli mer tillgängliga, mer synliga, än tidigare i staden, krävs det arkitektur som är lyhörd inför den attitydförändringen.

Exempel på projekt

År 2006 genomförde Juul | Frost studier av hur städer och universitetscampus kan sammanlänkas för att skapa flöden för människor på ett mer utbrett sätt än tidigare. Arkitekterna har även anlitats av svenska aktörer i frågan. Det finns ett

behov av svar på frågor om hur hierarkier inom universitetsvärlden kan nedmonteras för att skapa konstruktiva kontaktytor med offentligheten samt hur universitet och stad kan närma sig varandra.

Frost understryker bredden i verksamheten:

– Under de senaste åren har vi ritat cirka 1 600 lägenheter och hus. Där ingår allt från billigare bostäder till exklusiva villor. Vi har även utformat grönsaksmarknaden i Köpenhamn samt en villastad om 25 000 kvm. Vidare utvecklar vi stadsrummet i Odense. Dessutom arbetar vi i Sverige med projekt på platser som Lund, Malmö och Örebro.

Universitetsplatsen i Örebro är ett aktuellt projekt för Juul | Frost i samverkan med Akademiska Hus. Syftet är bland annat att sammanlänka universitetet med ett område för näringslivet kallat Business Science Arena.

Frost säger att uppdragets utgångspunkt för Juul | Frost är Shareas-konceptet, en sammanskrivning av orden ”share” och ”areas”. Det vill säga här skapas fysiska mötesplatser för utbyten inom kunskap, kultur och sociala sammanhang. Han tillägger:

– Man kan säga att det även är ett mentalt begrepp, där alla kan bidra med individuella ideer. Via mångfald kan Shareas bli



Kv. Paradis i Lunds universitetsområde. Illustration: Juul | Frost Arkitekter

en effektiv metod att bryta ned olika barriärer till fördel för utbyte av kunskap.

I våras vann arkitekterna även en tävling om utformningen av universitetsområdet i Lund. I projektet ingår att utveckla kv. Paradis om cirka 10 000 kvm vid universitetet. En gemensam nämnare i dessa projekt är ambitionen att intensifiera flöden mellan stad och universitet. Platser som torg är viktiga nyckelpunkter i dessa projekt. Som helhet bör även staden utveckla strategier för att sprida information om pågående aktiviteter i exempelvis universitetsvärlden samt i näringslivet.

Frost tillägger att det finns en uttalad ambition från universitetsvärldens sida att uppmuntra till, det vi i Sverige kallar, det tredje uppdraget, det vill säga att sprida kunskap om forskningsresultat samt att se till att kunskapen utmynnar i handling.

I exempelvis Zürich, Tyskland och i Nordamerika, har de sett exempel på universitet som medvetet arbetar med att aktivt möta människor, inte bara genom att undervisa studenter utan även genom att odla kontakten med barn, seniorer eller med studenter som tidigare har avlagt examen. Museer, sjukhus samt bibliotek är övriga enheter inom universitetet som aktivt kommunicerar med medborgare på olika plan i skilda verksamheter.

Studien From the Academic Village to Urban University Hub innehåller komparativa analyser av Lancaster universitet, ETH (Die Eidgenössische Technische Hochschule Zürich) och MIT (Massachusetts Institute of Technology) samt tre danska universitet. I studien listas ett antal idéer för att inspirera universitet att öka sin utåtriktade kommunikation mot samhället. Vissa av dessa idéer har implementerats i Malmö, Köpenhamn respektive i Odense.

Exempel på nyckelord i idébanken är decentralisering, ekologi, estetik, globalisering, tillgänglighet, upplevelser, universitetshub eller fysiska och mentala kontaktytor för en mångfald människor i

olika åldrar samt öppenhet både gällande kommunikation/informationsflöden eller inbjudningar/event samt öppettider.

Metoderna kan inbegripa, inte bara byggnader eller platser, utan även lärandeprocessor eller sociala behov.

Juul konstaterar:

– Vi utvecklar holistiska synsätt för planeringen av staden, universitetscampus och näringslivet i syfte att tillvarata den kunskap som kan utvecklas vidare i konstruktiv interaktion.

Å ena sidan ett problem kan vara att mäta aspekter som attraktion, känslomässiga and upplevelser värden. Å andra sidan kan vi dra nytta av en medvetenhet i den akademiska världen. Dessutom har globaliseringsandan skapat rika möjligheter för, exempelvis, studenter och gästforskare att fritt välja destination i dagens läge.

– Konkurrensandan skapar denna medvetenhet hos ansvariga inom universitetsvärlden. Det leder till insikter om att campus inte längre bör vara isolerade platser utan de ska kunna bli nav för mångfalden. Således har universitetsvärlden blivit mer intressant i vårt århundrade än de har varit tidigare, säger Juul och Frost.

Följaktligen kan arkitekter dra nytta av globaliseringen genom den konkurrens som följer i dess spår.

Arkitektens roll i Danmark och i Sverige

Som en parentes frågar jag om huruvida Juul och Frost märker skillnader mellan den status som danska visavi svenska arkitekter åtnjuter. Svaret är jakande:

– Dels inbjuds danska arkitekter i tidiga skeden i projekt eller planering, dels har vi möjlighet att påverka senare skeden av processen. Vi kan även analysera och påverka holistiska aspekter på ett mer utbrett plan än svenska arkitekter.

Juul tillägger att hon har deltagit som jurymedlem i den svenska arkitektutbildningen. I det arbetet har hon märkt att den danska utbildningsformen tillåter en högre grad av kreativitet samt av holistiska synsätt.

Hon har även sett att det finns ett samband mellan utbildningen i Danmark och i Norge.

Arkitektutbildningen i Sverige utgår ju från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) vilket i sig anspelar på dess fokus på tekniska aspekter eller perspektiv.

Även Frost har inblick i utbildningen i Lund som gästprofessor och gästföreläsare. Han anser att skillnaden är uppenbar.

Eftersom Juul | Frost anlitar svenska arkitekter, bland annat, i Öresundsregionen kan de två ledarna dock se fördelar med kombinationer av team från de olika utbildningsformerna. Olika perspektiv kan berika den arkitektoniska processen, tillägger de.

Juul | Frost har även arbetat med Frank Gehry och Daniel Libeskind, vilket även har tillfört kontoret erfarenheter.

Avslutningsvis understryker Juul och Frost vikten av att vända processen i utvecklingen av miljöer. Stadslivet beror av människan och hon bör få påverka hur byggnader och miljöer ska utformas.

Genom exempelvis forskning om livsmönster kan arkitekturen utvecklas för att möta framtiden. I den processen kan teknik vara lika viktigt som kreativitet. Det bör dessutom vara en balans mellan ekonomiska hänsyn och livskvalitet.

Stadsplanering är en investering för den mångfald som utgör staden.



Universitetsplatsen, Örebro campus. Illustration: Juul | Frost Arkitekter

Göran Nilssons ljuskontraster i Mexico och Bergslagen

Av Carl-Gustav Yrwing

I mötet med Göran Nilssons bildvärld förflyttas vi framför allt till Bergslagens kalhyggen och morgontindrande skogssjöar eller till Mexikos torra och steniga högplatåer med bergskedjor och vulkaner i bakgrunden. Miljöerna är karga och allt annat än insmickrande, men Göran Nilssons fingertoppskänsla får oss att nästan känna dofterna och möjligen hör vi ett fågelkvitter långt borta eller en groda som hoppar i morgonsolen i den lilla skogstjärnen.

Göran Nilsson är samtidigt en konstnär med ett brett spektrum. Främst är han den ständige resenären, som målade återgivit de olika miljöer han besökt, samtidigt som han verkat som både organisator och administratör. Göran Nilsson förenar verkligen en palett av egenskaper, något som gjort honom till en betydelsefull person inom det svenska konstlivet.

I januari 1964 bildades den välkända konstnärgruppen IX på initiativ av just Göran Nilsson och med en första utställning i Göteborg. Philip von Schantz blev ständig ordförande. Gruppen bestod av just nio konstnärer och under de trettiofem år gruppen verkade ställde man ut både nationellt och internationellt samt utgav ett flertal grafikappar. 25-årsjubileet firades på Nationalmuseum och 30-årsjubileet på Waldemarsudde. Gruppen upplöstes 1999, efter Philip von Schantz bortgång.

Göran Nilsson var 1972-76 ordförande i NUNSKU (*Nämnden för utställningar av nutida svensk konst i utlandet*) och mellan 1976 och 1995 intendent för SAK (*Sveriges Allmänna Konstförening*). Under denna tid var han delvis ansvarig för inköpen till konstlotteriet och för årsboken, en bok som behandlade någon aktuell och viktig konstnär, samt presenterade årligen två stora separatutställningar av samtida svenska konstnärer i Konstakademiens mäktiga salar. Arbetet gav honom ett ovärderligt kontaktnät, men han fortsatte samtidigt sitt resande till Kina, Mexiko, Indonesien, Egypten, Cuba och Island, samtidigt som han sedan 1964 har tillbringat somrarna i sitt skogshemman i Bergslagen.

År 1975 reste Göran Nilsson till Cuba och Mexiko och 1976 ordnade han för NUNSKU, en stor utställning av svensk samtidskonst i Mexico City. I budgeten fanns det t o m en post för mutor, något som var nödvändigt för att kunna genomföra utställningen i detta land. Bekantskapen med Mexiko blev också början på en lång serie av vistelser där under åren 1985 – 2006. Göran och hustrun Gerd fann sitt paradis i den lilla byn Mitla i södra Mexiko, belägen på en torr högslätt. Här

levde de med zapotecindianer, som framför allt livnär sig som vävare. I samarbete med dessa utförde han ett flertal textilier med motiv från Mexiko och Bergslagen. Det är intressant att notera att här är det männen som väver och de gör det stående i vävstolen.

I Mexiko har han även lärt känna ett annat indianskt konsthantverk, tillverkningen av papel amate, barkpapper. Detta papper görs bland annat av det vita mullbärsträdets innerbark, traditionen är uråldrig och här är det männen som samlar in barken och kvinnorna som tillverkar pappret. Många av Göran Nilssons teckningar från Mexiko är gjorda på papel amate.

Vid utställningen på Waldemarsudde 1988 skrev Thomas Millroth "Hans konst präglas inte av tvära kast och stilskiftningar. Däremot av resenärens öga. Det är de små förändringarna som ofta ger lyster åt bilden."

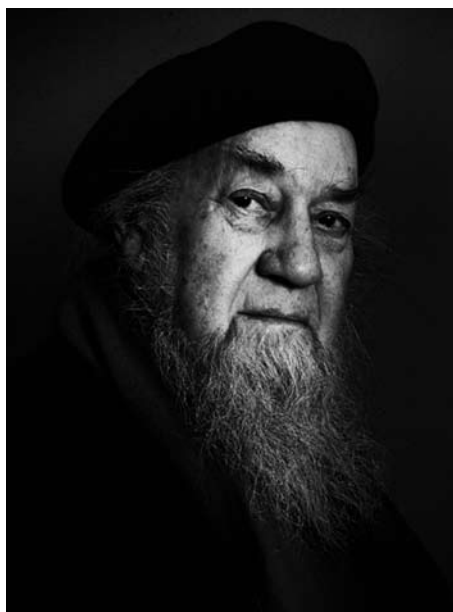
Stig Johansson skrev 2007 i Svenska Dagbladet i samband med Göran Nilssons utställning på Gröna Paletten "I dialog med landskapet får han fram helheten, karaktären. Här blir inte minst hans spretiga kalhyggen under höga himlar i ljusmätad svärta minnesvärda. Just förmågan att hitta rätt i ljuset är kanske Göran Nilssons starkaste sida."

Nu skriver Göran Nilsson om just SAK och dess historia och om sin tid som intendent där för boken "*Därför konst!*", som behandlar de svenska konstföreningarnas betydelse för det svenska konstlivet, med Beate Sydhoff, Stig Johansson, Lars-Erik Selin, KG Nilson, Carl Gustav Yrwing och Björn Melin som författare.

Boken blir det första verket om de svenska konstföreningarnas historia. Den utkommer på Fröjdendahls i april 2011.



Sierra Madre, Mexico, bildväv, 120 x 200 cm, 2005.



Göran Nilsson. Foto: Cato Lein.



Oaxaca-dalen, Mexico, akvarell 2007.

Fakta Göran Nilsson

Grafiker, tecknare, målare. Göran Nilsson föddes 1930. Studerade vid Konsthögskolan i Stockholm 1952 – 1957, Academia de San Fernando i Madrid 1958 – 1959, samt vid Rijksakademien voor Beeldende Kunst i Amsterdam 1961.

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 på våra ordinarie priser.

The screenshot shows the homepage of the website www.fastighetsaktien.se. At the top left is the logo "Tidningen Fastighetsaktien". To the right is a search bar labeled "Sök...". Below the logo is a navigation menu with links: "Hem", "Senaste nytt", "Nyheter om Stockholm", "Arkiv (Senaste nytt)", "Arkiv (Om Stockholm)", "Nordic Forum", "Ladda hem tidningen", "Annonsspriser", "Dagens Fastighetsaktie", "Prenumeration", "Prognoser", "Länkar", "Om företaget", "Kontakt", and "Logga in". The main content area features several articles and advertisements. One article is titled "Det är olagligt att bygga bostäder i Sverige" with a photo of Björn Isaksson, vd Isaksson & Partners. Another article is titled "Prenumerera" with a photo of a statue. A third article is titled "Seminarium" with a photo of a group of people. To the right of these articles is a large advertisement for "MÖTESPLATSEN Nordic Forum Real Estate" with the text "Boka den 3 juni - Läs programmet här". Below this advertisement is a yellow banner for "STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDELING" with the text "Vi hjälper dig hitta rätt hyresgäst. Helt utan kostnad." At the bottom of the page, there are two sections: "Senaste nytt" and "Nyheter om Stockholm". The "Senaste nytt" section lists several news items: "Goodman, Staples och Hemfosa överens", "Atrium Ljungberg inviger Port73", "Fidelity ser investeringsmöjligheter i norra Europa", "Konjunkturuppgång i norr gynnar Galären", and "Alecta och ICA blir partners". The "Nyheter om Stockholm" section lists several news items: "bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur", "Skanska bygger 55 000 kvm kontor", "Fastighetsnämnden beslutar om överlåtelse av Hässelby Slott", "Dombron flyttar till nytt kontor", "Projektet Stockholmsarenan slutavtalat", and "Regina Kevius och Madeleine Sjöstedt ersätter Alvendal".

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

MÖTESPLATSEN
Nordic Forum Real Estate
Boka den 3 juni - Läs programmet här

Hem

- Hem
- Senaste nytt
- Nyheter om Stockholm
- Arkiv (Senaste nytt)
- Arkiv (Om Stockholm)
- Nordic Forum
- Ladda hem tidningen
- Annonsspriser
- Dagens Fastighetsaktie
- Prenumeration
- Prognoser
- Länkar
- Om företaget
- Kontakt
- Logga in

Det är olagligt att bygga bostäder i Sverige

Björn Isaksson
vd Isaksson & Partners

Prenumerera

Seminarium

Vi hjälper dig hitta rätt hyresgäst. Helt utan kostnad.

STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDELING
www.bostad.stockholm.se

Senaste nytt

- Goodman, Staples och Hemfosa överens
- Atrium Ljungberg inviger Port73
- Fidelity ser investeringsmöjligheter i norra Europa
- Konjunkturuppgång i norr gynnar Galären
- Alecta och ICA blir partners

Nyheter om Stockholm
bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- Skanska bygger 55 000 kvm kontor
- Fastighetsnämnden beslutar om överlåtelse av Hässelby Slott
- Dombron flyttar till nytt kontor
- Projektet Stockholmsarenan slutavtalat
- Regina Kevius och Madeleine Sjöstedt ersätter Alvendal

Hyresgästens gröna sida

Låt era hyresgäster aktivt arbeta för en bättre miljö på sin egen sida på er webbplats. Mina Sidor ger dem möjlighet att jämföra sin förbrukning med andra hyresgäster och tidigare förbrukning.

Mina Sidor innehåller bl.a. information som kontrakt, serviceärenden och historik, reskontra, ocr-nummer, trapphusinformation och personliga meddelanden.

Ni har visionerna och sätter målen. Vi har verktygen.



Mer mer information och demo ring



0480-44 74 46

capitex
www.capitex.se

Genomförandekraft



FOTO: ROBIN HAYES

Vital Forsikring har förvärvat utestående 50 procent av Kista Galleria från Länsförsäkringar Liv. Catella har agerat rådgivare vid transaktionen.

Kännetecknande för Catella är kombinationen av kapitalmarknadskompetens, finansieringskunnande och branschkunnskap, vilken gjort oss till den ledande aktören på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner.

Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra komplicerade affärer.
www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE



En i mängden - eller unik?

Tycker du som vi att alla kontorshus som byggs idag ser likadana ut?

I mötet mellan Solna och Sundbyberg skapar vi nu förutsättningar för framtidens företagsområde.

Ett område med stark identitet och arkitektoniska kvaliteter utöver det vanliga. En plats för företag som söker mer än bara funktionella lokaler.

Ring oss på 08-678 92 00 om du vill veta mer.

HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen

