

Tengbom –
från lokal kändis
till global aktör

Tengbom –
from Local
Celebrity
to Global Player



Magnus Meyer,
vd och koncernchef,
Tengbom

Magnus Meyer,
MD and CEO,
Tengbom Group



MYCKET MER ÄN BARA SHOPPING

Vi på KF Fastigheter tycker inte att du ska behöva välja mellan attraktivt och hållbart. Bromma Blocks är ett bra exempel på hur vi ser på byggandet av framtiden.

Bromma Blocks är en av Sveriges modernaste handelsplatser, integrerad i historiska byggnader med hjälp av nyskapande arkitektur. Och bakom den tilltalande fasaden finns ett lika tilltalande miljötänk. Vi har lyckas uppfylla förutsättningarna för att byggnaden ska kunna certifieras enligt den internationella Green Building-normen och genom smarta materialval har energiförbrukningen sänkts med ca 2 700 000

kWh/år. Ett tankesätt som alla vinner på. "Man har vågat hålla i sitt koncept genom hela projektet, både mot hyresgäster, entreprenörer och politiker. Resultatet är ett lyxigt center med både värme, själ och överraskningar." Så lyder delar av motiveringen till Bromma Blocks titel *Årets köpcentrum* i Retail Awards 2011. Bättre betyg kan en vision om framtidens handel knappast få.



BROMMA BLOCKS



KF Fastigheter >

Number 3 • 2011
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
Editor In Chief
Stefan Fröjdendahl
stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör/Editor
Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office
Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Carl-Gustav Yrwing
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Omslag/Covers: Cato Lein

Prenumerationer/Subscriptions
Centum AB
tel: 08-10 81 81
fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.com

Tryckare/Printer
Ätta.45
Stockholm July 2011

© Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvaras ej.
Vid citat anges källan.
ISSN 1403-1116

Innehåll/Contents

Eden – Elites femte stjärna	4
Dyrt byggande och höga markpriser	5
Niras bygger om 50 kontor för Nordea	6
Tengbom – från svensk kändis till global aktör	
Tengbom – from Swedish Celebrity to Global Player	9
Rogers' The Leadenhall Building	16
Wester + Elsner lyfter Handel	18
SFV:s Läckö slott får ett naturum	22
Mahdis skulpturala kreamik	28
Segnestams utforskande porträtt	29
Aktiegrafer	26
Hög kvalitet på Nordic Forum 2011	34
Akademiska Hus miljardinvesterar i Hagastaden	37
Socio-ekologiskt byggande i Albano	38
Diligentias vision för Sveavägen 44	40
Bonnier Fastigheter anpassar Hornstull till 2000-talet	42
Equator: Hållbar arkitektur	45
Att bygga den fungerande staden	46

Det här numret av Tidningen Fastighetsaktien har som huvudtema arkitektur. Dagens arkitekter blir allt viktigare för att hålla samman en hel byggprocess. Särskilt viktiga blir denna yrkesgrupp för storskaliga projekt som till exempel Nya Karolinska Solna där inte mindre än 120 arkitekter arbetar dagligen.

Tengbom är numer en fullservicebyrå inom Arkitektur, Inredningsarkitektur, Landskapsarkitektur, Stadsbyggnad, Projektledning, Miljö och Hållbarhet, Byggnadsvård, BIM (Building Information Modeling – information om byggprocessens alla beskrivningar, mängdförteckningar, rumfunktionsprogram, beräkningsresultat mm), Ljus och Produktdesign, 3D-visualisering samt Tillgänglighet.

Tengbom är en av Europas mer framgångsrika arkitektbyråer. I genomsnitt har koncernen ökat omsättningen med 30 procent de senaste sex åren, vilket resulterat i att antalet anställda ökat från 90 till dagens 450. Men byrån ska inte stanna vid denna starka tillväxt. Målsättningen är att om några år bli störst i Norden och topp tre i Europa.

Andra framgångsrika arkitektbyråer som vi skriver om i det här numret är Wester+Elsner och Equator Stockholm.

Vi lever i oroligt finansiella tider. Tendenser till stagflation finns på olika marknader. En marknad som nu är alltmer priskänslig är byggmarknaden. Under de senaste tio åren har byggmaterialkostnaderna stigit med 5 procent samtidigt som även markpriser ökat med 10 procent varje år. Detta har till slut inneburit att bostadsrättspriserna har nått sin topp och redan nu rapporteras, särskilt i Stockholm, om en viss tröghet i bostadsförsäljning.

En tröghet som talar för att byggindustrins produktionsandel för hyresrätter kommer att stiga.



Stefan Fröjdendahl,
Editor In Chief

Eden – Elites femte stjärna

Text: Stefan Fröjdendahl
Foto: Cato Lein

Nyligen var det pressvisning av Elite Eden Park Hotel vid Humlegården. Hotellet, som är Elites femte i Stockholm, ska vara fyrstjärnigt plus med en femstjärnig service, således en uppstickare i Bicky Chakrabortys hotellimperium. Elite Eden finns i fastigheten Rotundan 3, omfattande en totalarea om cirka 7 000 kvm. Ägare till Rotundan 3 är AFA Fastigheter. Fastigheten, som är belägen vid korsningen Sturegatan/Linnegatan, uppfördes år 1957 med sju våningar ovan och tre våningar under mark. I Rotundan 3 hade Boliden i många år sitt huvudkontor och när den sista kontorshyresgästen Lindebergs Grant Thornton flyttade till Diligentias ombyggda kontorshus på Sveavägen 20 på hösten 2008, blev fastigheten tomställd.

Ett samlat omdöme om det nya hotellet är att Elite, AFA Fastigheter och arkitekten Thomas Sandell har lyckats skapa en välbalanserad hotellmiljö med harmonierande varma färger i en noggrann ombyggnation. Särskilt lyckat är den ljudlösa luftkonditioneringen som finns i alla tysta eleganta rum. Totalt har hotellet 111 dubbelrum, 6 enkelrum, 6 juniorsviter samt 1 lyxsvit.

Nära nya Eden ligger Scandics nyrenoverade Anglairs, i en fastighet som även den ägs av AFA. På andra sida Humlegården finns Scandic Park Hotel i en fastighet ägd av Pandox. Alla de här tre hotellen kommer att klara sig bra. Dels beror det på centralt cityläge, dels på att de tre hotellen ligger vid Humlegården, dels på att internationella hotellgäster attraheras till miljön kring Stureplan.

Särskilt väl vill jag påstå att det kommer gå för nya Elite Eden Park Hotel. Orsakerna till det är flera. En är att jag tror på Melker Anderssons och Danyel Couets nya asiatiska restaurang med 125 sittplatser som öppnar i augusti. Krögarparet brukar skapa köer till sina restauranger. I lokalerna låg tidigare Tomas Brolins krog Undici. En andra orsak till att Eden kan bli en success story är hotellets satsning på lyxsegment med extra service. En tredje orsak för framgång är att hotellet har 25 garageplatser. Ett fjärde skäl är att jag även tror på hotellets pub, Bishops Arms, som har ett rikhaltigt utbud av mat och öl. Slutligen, ett femte argument för Edens framtida medvind är arkitektens Tomas Sandells lyckade formgivning, färgval och detaljsäkerhet. Genomgående har Sandell



Elite Eden Park Hotel. Illustration: Arkitektstudion i Göteborg



Tomas Ingemarsson är vd för AFA Fastigheter, ett bolag som äger den nya hotellfastigheten.



Arkitekt Tomas Sandell har lyckats väl med hotellets utformning, färgval och detaljer.



Bicky Chakraborty, koncernchef, Elite Hotels, är en framgångsman med 21 hotell på 12 orter.

använt dova naturfärger och eleganta nya formgivna möbler. Den ståtliga lobbyn har utrustats med en guld- och trävägg samt en glasramp som leder gästerna vidare till Anderssons och Couets restaurang. Nytt för fastighetens exteriör, som syns från Stureplan, är även ett orangefärgat skärmtak i glas samt nya balkonger i grönt glas.

Bicky Chakraborty är en framgångsman med 21 hotell på 12 orter. Totalt omsatte hans koncern, med 4 500 anställda, 1,5 Mdr kr år 2010.

I en kommentar vill jag berätta en tankvärd historia. För något halvår sedan råkade jag träffa Chakraborty på en restaurang i Stockholm tillsammans med Tomas Ingemarsson, vd för AFA Fastigheter. Då passade jag på att nämna att jag kände en av arkitekterna bakom ombyggnationen av Saltsjöqvarn till Elite Hotel Marina Tower, vackert beläget vid inloppet till Stockholm. På detta påstående svarade herr Chakraborty helt kort, att arkitekten det var han själv. Arkitekten jag tänkte på var Ettelva och när jag någon vecka senare berättade denna incident för Ettelvas vd Anders Lindh, skrattade han gott och fällde den kloka repliken:

– Stefan, det är väl underbart när beställaren tror att han var arkitekt för ombyggnationen, eftersom jag menar att då har vi verkligen lyckats med vårt uppdrag.

Dyrt byggande och höga markpriser

Analys: Stefan Fröjendahl

BKN, Statens Bostadskreditnämnd, konstaterar i sin senaste marknadsrapport att kostnaderna för byggmaterial och mark har ökat kraftigt under det senaste decenniet. Förklaringen till att materialkostnaden har stigit snabbt är att det är en dålig konkurrens i den inhemska produktionen av byggmaterial.

Denna dåliga konkurrens har även visats av Konkurrensverket, som i sin utredning *Hinder för konkurrens 2009* föreslår, att en större import av byggmaterial måste öka för att dämpa denna prisutveckling. Under de senaste tio åren har, enligt BKN, byggmaterialkostnaderna stigit med 5 procent och markkostnaderna med 10 procent varje år. Med markkostnad i denna statistik menas tomtkostnaden inklusive kostnader för gator, vägar och VA utanför kvartersmark samt kostnader för anslutningsavgifter för VA med därtill hörande kostnader för byggherrens administration.

I flera år har räntabiliteten på eget kapital varit hög för byggindustrin, se figur 3.

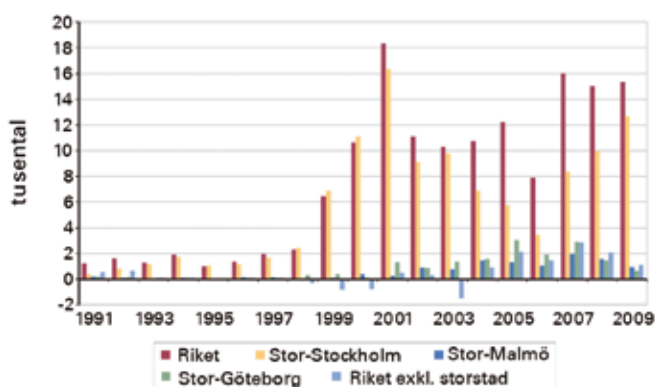
BKN förväntar sig en framtid med lägre markpriser, lägre priser på bostäder och följaktligen lägre vinster för byggindustrin.

Standard & Poor's, S&P, varnade i en rapport nyligen för att stigande hushållsskulder i de nordiska länderna kan utgöra ett potentiellt hot mot den finansiella stabiliteten samtidigt som de nordiska bankerna i sina balansräkningar har stora portföljer med bostadsobligationer. Huvudorsaken till denna stora skuldsättning för hushållen är de kraftigt ökade bostadspriserna i de nordiska storstäderna samtidigt som andelen bostadsrättsombildningar har ökat kraftigt. I Stockholm ombildades cirka 100 000 hyresrätter till bostadsrätter under åren 1991-2009, se figur 1 nedan.

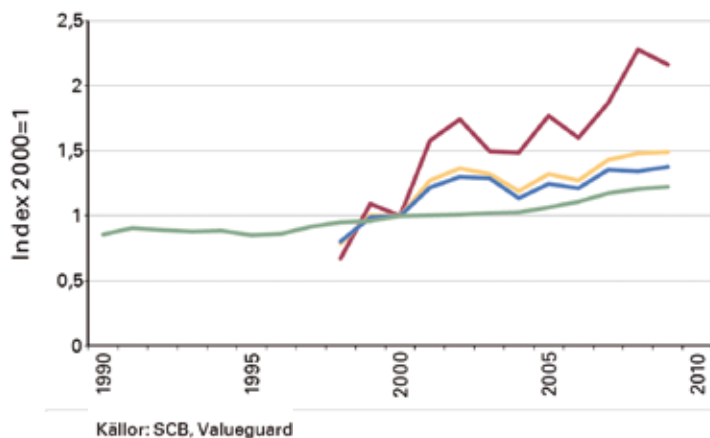
BKN menar att om vi ska upprätthålla en produktion av cirka 35 000 bostäder per år i Sverige är det troligt att priserna för mark och produktion kommer att sjunka med ett par procent under de närmaste åren.

I en kommentar kan sägas att eftersom byggindustrin är en sencyklisk bransch finns det även stor risk för att den bygger upp för stora lager med osålda lägenheter. Redan nu rapporteras om en viss tröghet i bostadsförsäljningarna i Stockholm, trots förannonseringar om stort intresse. Detta riskscenario om stora osålda lager kan peka på att det kommer att byggas en större andel hyresrätter i våra större städer.

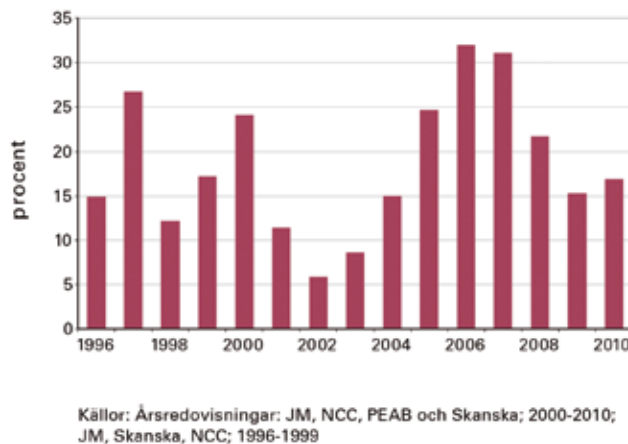
Figur 1. Antal ombildade lägenheter till bostadsrätter i flerfamiljshus



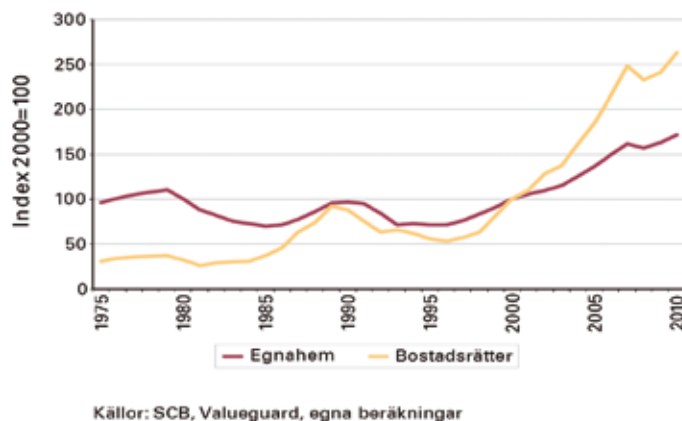
Figur 2. Pris på nya bostadsrätter



Figur 3. Räntabilitet på eget kapital (ROE)



Figur 4. Reala bostadspriser



Niras bygger om 50 kontor för Nordea

Av Lars Eriksson

När Nordea förändrar sitt sätt att möta kunden, handlar det om att bygga om bankkontor eller att bygga nya. I Sverige ska Nordea bygga om cirka 50 bankkontor under det närmaste året. Niras har fått uppdraget att ansvara för projektet i Sverige, som beräknas vara klart redan under första kvartalet nästa år. I en stor satsning bygger nu Nordea om sina kontor i Sverige, Norge, Danmark och Finland.

Niras startade med ett pilotprojekt med 23 Nordea-kontor under förra året – ett projekt med titeln "Future Branch Network". För Niras är den stora utmaningen att på kort tid bygga om många kontor som är utspridda i Sverige.

– Det är även komplicerat att bygga om bankkontor, eftersom det måste ske utan stora störningar på den dagliga pågående verksamheten. Samtidigt finns det stora säkerhetsrisker som vi måste ta hänsyn till, konstaterar Anders Hedén, projektchef på Niras och ansvarig för projektet.

Han fortsätter:

– I det stora ombyggnadsprojekt med

Nordea, som kallas "Future Network Distribution", handlar det om att utveckla effektiva kontor där Nordea kan möta sina kunder i en ökad omfattning för rådgivning.

Nordea har även anlitat Niras för att finna nya lokaler, framför allt i Stockholm och Göteborg. Företaget deltar i ett tidigt stadium för att organisera och tidsplanera projektet.

Nu pågår ett intensivt arbete med att besätta en projektorganisation tillsammans med Nordea och andra konsulter, arkitekter, lokala bygglidningsföretag och entreprenörer, för att klara av den korta byggtiden.

Niras har genomfört CRES-uppdrag (CRES=Corporate Real Estate Services) på 250 orter i landet och företaget är vana att hantera den här typen av roll-out-projekt.

Jan Leife, vd Niras, tillägger i en intervju:

– Vi märker att allt fler kunder efterfrågar våra särskilda kompetens inom CRES då myndigheter eller större företag behöver en strategisk konsult för större förändringsprojekt som ska leda till skapandet av effektivare lokaler, lägre lokalkostnader samt hyresgästpassade hyresavtal.



Anders Hedén, projektchef, Niras.



Jan Leife, vd, Niras. Foto: Cato Lein

Cityhold Property och Catella

Av Stefan Fröjdendahl

Cityhold Property AB blir namnet på Första och Andra AP-fondens gemensamma bolag för europeiska fastighetsinvesteringar. Nybildade Cityhold Property ska fokusera på långsiktiga investeringar i kommersiella fastigheter, framförallt kontorsfastigheter med centrala lägen i europeiska storstäder. Cityhold Property drivs i samarbete med Catella, som bistår företaget med resurser och kompetens inom ramen för ett flerårigt managementavtal.

Ledningspersoner i Sverige och på nyckelmarknaderna i Europa är nu utsedda. Vd för Cityhold Property blir Per Sjöberg (bilden till höger), som närmast kommer från det egna fastighetsföretaget Reiton AB. Han har tidigare varit CEO för CLS Holdings plc i London samt CFO för koncernen CLS Holdings. Sjöberg har många års erfarenhet och kunskap om internationella fastighets-

marknader och framförallt om marknaderna i Storbritannien, Frankrike samt Tyskland. I Catellahuset i Stockholm leder nu Sjöberg en investeringsgrupp som består av investeringschefen Andrew Smith (född i Skottland) och investeringsanalytikern Robb Simpson (född i Australien). Övriga ledningspersoner i Cityhold Property består av Sir Julian Berney, Asset Manager, London, samt Christophe Murciani, Asset Manager, Paris. Rekryteringen av ytterligare några nyckelpersoner, bland annat på den tyska marknaden, pågår.

I ett samtal med Per Sjöberg säger han att han känner dels en stolthet, dels en ödmjukhet att få förmånen att tillsammans med Catellas starka team leda uppdraget att förvärva en diversifierad fastighetsportfölj med stabila kassaflöden för Första och Andra AP-fonden. Han tror att de första förvärven kommer

att ske vid det kommande årsskifte 2011/2012.

Styrelseordförande för Cityhold Property är Rickard Backlund, tidigare CEO för Aberdeen Property Investors.

Ledamöter i styrelsen är Johan Magnusson, vd Första AP-fonden och Eva Halvarsson, vd för Andra AP-fonden.

Cityhold Property's första egna kapital är 500 MEUR, cirka 4,5 Mdr kr.

I en kommentar kan sägas att Det förtroende som Första och Andra AP-fonden har gett Catella är till stor del vd Johan Ericssons förtjänst., eftersom han med stor framgång har lett och genomfört ett stort antal större europeiska fastighetsförvärv samt -försäljningar. Catellas marknadskunskap, Sjöbergs, Backlunds och investeringsteamets samlade kunskaper och erfarenheter, talar för att Cityhold Property kommer att lyckas att bygga upp en portfölj med långsiktiga värden.

Vidare talar den effektiva organisationen, med korta beslutsvägar, för att dessa värden kan åstadkommas redan inom två år.



Per Sjöberg, vd, Cityhold Property.



Johan Ericsson, vd, Catella.



CRONHOLM
KOMMERSIELLA

Nöjda kunder sedan starten 1918

Vi är specialiserade på att hjälpa nationella såväl som internationella kunder med förmedling av kommersiella fastigheter.

Efter mer än 90 år i branschen är vi aktivare än någonsin. Mycket tack vare expansionen av Öresundsregionen, men framförallt, tack vare alla nöjda kunder som ger oss förtroendet att vara delaktiga i avgörande investeringar.

Välkommen att kontakta Cronholm Kommersiella.



Christer Cronholm - VD Cronholm Kommersiella

www.acronholm.se

Nordenskiöldsgatan 8 • 211 19 Malmö • 040-25 07 90
Stortorget 11 • 252 20 Helsingborg • 042-26 66 52

Cronholm Kommersiella ingår tillsammans med Mäklarefirman A. Cronholm AB och Cronholm Gärdar i Cronholmgruppen.



*Magnus Meyer, vd och koncernchef, Tengbom.
Magnus Meyer, MD and CEO, Tengbom Group.
Foto/Photo: Cato Lein*

Tengbom – från lokal kändis till global aktör

Tengbom – from Local Celebrity to Global Player

Av Birgitta Fröjdendahl

Arkitektkontoret Tengbom bildades av Ivar Tengbom och kollegan Ernst Torulf i liten skala år 1906. Sedan dess har verksamheten växt kontinuerligt för att i dag vara ett av världens äldsta och ett av Nordens största i branschen; under sommaren får Tengbom 450 medarbetare och hamnar bland topp tio i Europa.

Inom statsvetenskap ger ordet aktör signaler om att individer eller grupper är medvetet aktiva på en marknad. Nya Tengbom med vd och koncernchef Magnus Meyer är en sådan aktör som kombinerar ett etablerat varumärke med tydliga ambitioner. Denna artikel vill ge exempel på Tengboms tillväxt tack vare strategiskt nytänkande.

I genomsnitt har koncernen ökat med 30 procent per år under de senaste sex åren. Två tredjedelar av denna expansion har skett organiskt genom nyanställningar, medan resten har avsett förvärv av två till tre företag per år. När Meyer tillträdde sin chefsposition hade koncernen 90 medarbetare.

– Denna tillväxt kommer troligtvis att fortsätta i framtiden, fastslår Meyer, som har varit Tengbom-koncernens vd sedan år 2005.

Från att ha varit ett betydande namn i Stockholm, har Tengbom växt vad gäller bredd i expertis och ambitioner till att bli en fullfjädrad aktör inom Arkitektur, Inredningsarkitektur, Landskapsarkitektur, Stadsbyggnad, Projektledning, Miljö och Hållbarhet, Byggnadsvård, BIM, Ljus- och Produktdesign, 3D-visualisering samt Tillgänglighet. Geografiska lägen som prioriteras är Stockholm/Mälardalen, Göteborg/Västsverige samt Öresund. Vidare ingår ett antal regionstäder med stark utveckling, såsom Halmstad, Jönköping och Kalmar.

– I dag har vi kontor på tio orter i Sverige. Vi kommer förmodligen att etablera oss ytterligare i landet, men vår prioritet är att utveckla de existerande verksamheterna. Västsverige och Öresund är viktiga platser för en intensiv expansion just nu. Vi har en stark

By Birgitta Fröjdendahl

Tengbom Architects was established by Ivar Tengbom and his colleague, Ernst Torulf, as a small-scale enterprise in 1906. Since then it has expanded over time to become one of the oldest and biggest businesses globally; in the summer Tengbom will have 450 co-workers and will be among the top ten in Europe.

In political science the term player alludes to individuals or groups of people who are strategically active in a particular market. New Tengbom with MD and CEO Magnus Meyer is one of those players that combine an established name with clear ambitions. This article will provide examples of Tengbom's expansion thanks to fresh ideas.

On average the group has increased by 30 percent annually over the last six years. Two thirds of this growth emerge from appointments, whereas the rest are attributed to two to three acquisitions annually. When he was appointed CEO the group had 90 co-workers.

Having acted as CEO of Tengbom Group since 2005, Meyer states: "This expansion will probably continue in future."

From having been a prominent name in Stockholm, Tengbom has grown in terms of areas and expertise to become an accomplished player in Architecture, Interior Design and Landscape Planning, City Planning, Project Management, Heritage, Sustainability, BIM, Lighting Design, 3D Visualization and Accessibility. Current geographical locations are the Stockholm region, Gothenburg/Western Sweden and Scania/Öresund. Furthermore, districts of interest include a number of regional towns or cities, such as Halmstad, Jönköping and Kalmar.

"Today, we have established offices in ten locations in Sweden. We will probably establish further offices in this country, but our priority is to develop our existing activities. Western Sweden and Öresund are important areas of expansion at this time. We have a strong presence in Southern Sweden through our offices based in



Arkitekt Ivar Tengbom utformade Högalidskyrkan i Stockholm (1923).
Architect Ivar Tengbom designed Högalid Church in Stockholm (1923).
Foto/Photo: Max Plunger

närvaro i södra Sverige genom kontoren i Malmö och Helsingborg. I Stockholm är vi överlägset störst med 230 medarbetare, informerar Meyer.

Han framhåller att marknaden är lokal. Smärre företag med hög ambition kan således se Tengbom som en språngbräda för tillväxt:

– 90 procent av projekten i en typisk regionstad genomförs av lokala aktörer. Då blir det även fördelaktigt för oss att etablera oss i regionala tillväxtområden. Vi kan dessutom parera konjunktursvängningar genom att sprida vår etablering. Ytterligare en fördel är att våra medarbetare kan se det positiva i möjligheter till geografisk rörlighet inom ramen för koncernen.

Meyer ger ett exempel på en medarbetare från Malmö som nyligen har tillbringat tre månader i Stockholm för att arbeta med Nya Karolinska Solna. En utvecklingsmöjlighet som denna, det vill säga att vistas ett par månader i huvudstaden med ett profilprojekt, inspirerar. Likaså kan det vara utvecklande för en stockholmsbaserad arkitekt att vistas en tid i Väst- eller Sydsverige.

Globalt engagemang

I ljuset av den tillväxt som har skett över åren förväntas, som nämnts, ytterligare expansion. Meyer konstaterar:

– Vår målsättning om några år är att bli störst i Norden och topp tre i Europa.

Jämfört med amerikanska HOK, som har en stab om 1 850 personer, må Tengboms stab förefalla blygsam, men det är ovanligt med fler än 500 anställda i arkitektföretag, generellt sett.

Han tillägger att i år lanseras Tengbom International, där affärsområdesansvarig för arkitektur Robert Lavelid leder verksamheten. I dagsläget prioriteras huvudmarknaderna Kina och Ryssland.

Malmö och Helsingborg. In Stockholm we are biggest by far with 230 members of staff,” Meyer informs.

He stresses that markets are local. Minor companies with a high level of ambition are hence attracted by Tengbom as a springboard for growth: “90 percent of the projects in a typical region is conducted by local players. Knowing this, it is advantageous also for us to establish offices in regional districts of expansion. Additionally, we can fend off fluctuations in the market by spreading our business. Yet another advantage is that our staff can have positive experiences from geographical mobility within the framework of Tengbom Group.”

Meyer provides an example of one co-worker from Malmö who has recently spent three months in Stockholm to work with the New Karolinska University Hospital Solna, north of Stockholm. An opportunity like this, that is to say to spend a couple of months in the Swedish capital with a prominent project, is inspiring. Similarly, it can be a positive experience for an architect based in Stockholm to spend some time working in Western or Southern Sweden.

Global Commitment

In light of the above-mentioned growth over the years, further expansion is expected.

Meyer emphasizes: “Our ambition within a few years is to be the biggest architectural firm in the Nordic Region and to be top three in Europe.” Compared with the American firm HOK, which includes 1,850 members of staff, the number of Tengbom’s co-workers may seem modest, but it is unusual that there are more than 500 employees in architectural firms, generally.

He adds that Tengbom International, headed by architect Robert Lavelid, is established this year. At this time China and Russia are prime markets. Apart from this, Tengbom Group has long been active in the Czech Republic, Great Britain, Ireland and Africa.

Marketing Director Jeremy Thompson started back in 2005 bringing the first two China projects and network of contacts. Good long-term relationships in China is key. Since then Tengbom has been conducting several city-planning projects over a period of five years, while four projects are under way in St Petersburg. Meyer sees a huge potential in foreign activities, not least in the Chinese market. He comments: “We will expand globally. There is a lot to do. At this time, Tengbom Group is establishing an office formally in China. As we are offering services rather than investing in assets, such as property, we can avoid taking economic risks within the framework of Tengbom International.” International



Ivar Tengboms Konserthuset i Stockholm (1926).
Ivar Tengbom’s Concert Hall in Stockholm (1926).
Foto/Photo: Tengbom

Dessutom har kontoret länge varit aktivt i Tjeckien, Storbritannien, Irland och Afrika.

Marknadschef International Jeremy Thompson bidrog med de två första projekten år 2005 samt med att knyta långvariga kontakter i Kina. Sedan dess har Tengbom varit engagerade i ett stort antal stadsutvecklingsprojekt under fem års tid, medan fyra projekt är på gång i St Petersburg. Meyer ser en stor potential i verksamheten utomlands, inte minst på den kinesiska marknaden. Han kommenterar:

– Vi ska expandera internationellt. Det finns mycket att göra. Nu grundar Tengbom formellt ett bolag i Kina. Skillnaden mellan ekonomiska villkor i Sverige och Kina är stora. Men eftersom vi säljer tjänster snarare än investerar i tillgångar, som till exempel fastigheter, tar vi inga ekonomiska risker inom ramen för Tengbom International.

Globala aktörer är ovanligt på arkitektsidan, understryker han, men det hindrar inte Tengbom från att agera över nationsgränser:

– Vi har ett internationellt nätverk, där samverkan stöder oss i vårt arbete med företag som liknar Tengbom och som delar vår ambitionsnivå. Exempelvis har vi engelska företag som vi samverkar med i England, i Sverige samt på andra håll i världen. I Sverige har vi samverkat med engelska arkitekter i flera projekt, och vi har ett liknande upplägg för samverkan med samma engelska företag för ett stort stadsutvecklingsprojekt i St Petersburg.

Profil och vision

När Meyer tillträdde som koncernchef för sex år sedan fanns Tengboms huvudkontor på Kornhamnstorg, Stockholm. Under våren 2006 flyttade verksamheten till det nyrenoverade Glashuset vid Slussen. KF:s arkitekt Jan Lunding ritade den välkända fastigheten; vid invigningen år 1974 var den ett tidigt exempel på modern konstarkitektur som skapade omfattande debatt. Tengboms tidigare profil må ha varit modern för samtida beställare, men en verksamhet i framkant kan inte vila på sina lagrar.

Meyer framhåller:

– Beslutet att flytta från Gamla stan till Slussen kan ses som en viktig signal för den generella tillväxt och förnyelse som har blivit Tengboms profil. Vi har gått från att vara en lokal kändis, som situationen har varit med Ivar, Anders och Svante Tengbom, till att bli en global, fullfjädrad aktör i dag. Antalet medarbetare har femdubblats. Vår avsikt är att sälja spetskompetens på en rad områden i Sverige och globalt.

Vad gäller övriga Norden har Tengbom planer på att expandera i Finland och Norge. Danmark är inte intressant vad gäller etablering i nuläget. Däremot har koncernen ett tiotal danska medarbetare.



Ivar Tengbom ritade Tändstickspalatset (1928) för Ivar Kreuger. Ivar Tengbom designed the Matchstick Palace (1928) for the Swedish businessman Ivar Kreuger. Foto/Photo: Midroc Real Estate



Arkitekt Martin Rangfast, Regionchef Stockholm.

Architect Martin Rangfast, Regional Manager Stockholm.

Foto/Photo: Cato Lein

players are rare in architecture, he underlines, but this does not stop Tengbom from acting across nation-state borders:

“We have developed an international network in which cooperation furthers our activities with companies that are similar to Tengbom Group and that share our level of ambition. For example, there are English companies with which we cooperate in England, in Sweden and in further locations worldwide. In Sweden we have cooperated with English architects in several projects, and we have set up similar arrangements for cooperation with the same English company in a major city-planning project in St Petersburg.”

Image and Vision

When Meyer took over as CEO six years ago, Tengbom headquarters was situated in Kornhamnstorg in the Old Town, Stockholm. During the spring of 2006 the firm moved to the refurbished property Glashuset at Slussen. KF's architect Jan Lunding designed the well-known office building; at the opening in 1974 this was an early example of modern architecture that caused an extensive debate. The early image of Tengbom may have been modern for contemporary customers, but a firm on the front edge must move on and sharpen its image in accordance with the track of time.

Meyer argues: “The decision to move from the Old Town to Slussen can be seen as an indicator of the general growth and rejuvenation that make up Tengbom's image. We have moved from being a local celebrity, as the situation was with Ivar, Anders and Svante Tengbom, to a global, accomplished player. The members of staff have increased fivefold. Our intention today is to offer front line competency in a number of areas in Sweden but also globally.”

With regard to the rest of the Nordic countries Tengbom has plans for expansion in Finland and Norway. Denmark is not considered for the establishment of local offices today. However, there are some ten Danish co-workers in the firm.



Thomas Stoll, affärsområdesansvarig Tengbom Stadsbyggnad.
Thomas Stoll, Business Area Manager Urban Planning, Tengbom.
Foto/Photo: Cato Lein

Tengbom expanderar även utanför Norden. Inom koncernen finns nu 27 nationaliteter, vilket speglar vidden av den globala visionen. Mångfalden är berikande i den meningen att den öppnar dörrar för en ökad internationell verksamhet.

– Vi arbetar dessutom med lokala konsulter. Arkitektkontor kan vara hur duktiga som helst i sig, men den lokala kompetensen i varje land måste knytas till verksamheter som vill bli framgångsrika globalt. Vårt nätverk av internationella akademiska kontakter bidrar även till framgången. Partner Stellan Fryxell har föreläst om vårt arbete med hållbar stadsplanering i 25 städer, tillägger Meyer.

Vidare är det viktigt att välja sina samarbetspartners. I Kina, exempelvis, arbetar Tengbom enbart med större kinesiska och statsägda fastighetsutvecklare samt med utvalda kommuner i Beijing, Shanghai, Wuxi and Nanjing. Exempelvis, i slutet av år 2009 vann Tengbom en upphandling för planering av ett område om 2,4 kvadratkilometer i Wuxi, som ligger i Jiangsu-provinsen utanför Shanghai. Den nya stadsdelen för cirka 40 000 invånare får en stark svensk-kinesisk koppling redan i namnet Sino-Swedish Eco City. I Tengboms uppdrag ingick utvecklingen av ett miljöprogram för energianvändning, sophantering, vattenhantering, trafikmiljö, landskapsplanering samt miljövänlighet.

Enligt Meyer har arbetet i Kina fungerat mycket väl. Konsul-

Till höger ses Sino-Swedish Eco City, ett stadsbyggnadsprojekt med stark miljöprofil i Wuxi, tio mil väster om Shanghai, Kina. På Mipim 2011 vann Tengbom – som enda deltagande svenskar – ett pris för projektet. Illustration: Tengbom

Tengbom Group is also expanding beyond the Nordic Region. There are 27 nationalities in the architectural firm at this point, which reflects the extent of this global vision. Multifariousness is enriching in the sense that it opens doors to further international collaboration. “We are also working with local consultants. Architectural firms can be excellent, but local competence has to be affiliated with offices that have the ambition to be successful globally. Our network of international academic contacts is also instrumental in keeping pace. Partner Stellan Fryxell has lectured about our work in the field of Sustainable Urban Master Planning in 25 cities,” Meyer adds.

In addition it is important to select partners abroad. In China, for instance, Tengbom Group is only cooperating with major Chinese and state owned property developers as well as with selected municipalities in Beijing, Shanghai, Wuxi and Nanjing. To take one example, towards the end of 2009 Tengbom won a commission for the planning of an area of 2.4 square kilometres in Wuxi, situated in the Jiangsu Province near Shanghai. This new town district for about 40,000 inhabitants will have a pronounced Sino-Swedish connection – hence the name Sino-Swedish Eco City. In Tengbom’s commission, the development of a sustainability programme was included for energy, waste, water, infrastructure, landscape planning and environmentally friendly solutions.

According to Meyer projects in China have worked well. Consultant’s fees have seldom been late in coming and there has been no corruption in the specific projects. It is true that there have been some irregularities, when Chinese people, with no right, have used the name of Tengbom Group or the CV for their own purposes, but this has hardly created any major problems for the projects in the country.

Ownership Structure in Tengbom

As of February 2011, the Söderberg family’s private investment company Sobro owns 60 percent of Tengbom Group. This family owns the majority of the shares in the investment company Ratos, whereas Sobro is an investment company focused on Swedish unlisted companies. Twenty-five partners at Tengbom own the remaining shares.

Meyer explains: “We will develop our activities on all levels. On the one hand our goal is to provide a reliable ownership structure, on the other hand our aim is to develop expertise and leadership within the framework of the Group. Normally, architectural firms are not active in areas such as development of leadership, of organization or of business, but we are committed to such issues. By the way, this is a given concern, since we employ about one hundred members of staff each year.”



Sino-Swedish Eco City, a city-planning project with advanced sustainability profile in Wuxi, ten Swedish miles west of Shanghai, China. In Mipim 2011 – as the only represented Swedish company – Tengbom Group won a prize for this project. Illustration: Tengbom

tarvoden har i allmänhet utbetalats enligt överenskommelse och korruption har aldrig förekommit i de aktuella projekten. Det har visserligen uppstått vissa oegentligheter, när kinesiska personer, utan grund, har använt Tengboms namn eller meriter för sina egna syften, men det har inte skapat några större hinder för verksamheten i landet.

Tengboms ägare

Sedan februari 2011 äger familjen Söderbergs privata investeringsbolag Sobro 60 procent av Tengbom. Söderbergs är den klart största ägaren i investmentbolaget Ratos, medan Sobro är ett investeringsbolag med fokus på svenska onoterade bolag. Resterande andelar i Tengbom ägs av 25 partners. Meyer förklarar:

– Vi vill utveckla vår verksamhet på alla nivåer. Dels ska vi ha professionella och starka ägare, dels ska vi utveckla expertis och ledarskap inom koncernen. Normalt sett är inte arkitektkontor aktiva inom områden som utveckling av ledarskap- och organisationsfrågor eller affärsmannaskap, men vi engagerar oss aktivt i sådana frågor. Det är, för övrigt, en självklar angelägenhet, eftersom vi växer med ett hundratal medarbetare per år.



Nya Karolinska Solna (NKS).

The New University Hospital Karolinska Solna (NKS).

Illustration: White Tengbom Team

White Tengbom Team

År 2010 etablerades White Tengbom Team med fokus på sjukhusprojektet Nya Karolinska Solna (NKS). Det är ett bolagssamarbete mellan White arkitekter och Tengbom (som står för femtio procent av ägandet vardera). Syftet är att finna optimala lösningar till utformningen av nämnda universitetssjukhus för beställaren, Swedish Hospital Partners – ett konsortium ägt till hälften av Skanska och brittiska Innisfree.

Per-Mats Nilsson, arkitekt och vd White Tengbom Team, och Tomas Boijesen, ansvarig arkitekt för NKS på Tengbom, leder projektet i samverkan. Det nya stadsutvecklingsområdet – Hagastaden – utvecklas i ett samarbete mellan Solna, Stockholm, Akademiska Hus och Locum. Den senare aktören har rollen av styrgrupp i projektet. Karolinska Institutet och Karolinska Universitetssjukhuset samt en överdäckning av sjukhusområdet och järnvägsspåren är viktiga byggnationer i området. I Hagastaden ska dessutom tillkomma cirka 5 000 bostäder, handel och service samt 10 000 arbetsplatser, det vill säga i området mellan Solnavägen och Torsgatan som spänner över delar av Solna och Norrtull i Stockholm. Hela området ska vara klart år 2025.



Tengbom International utformar tre nya bostadsområden i den ryska staden St Petersburg. Projektet gäller ett omfattande förändlingsprogram som leds av fastighetsutvecklaren SPb Renovation. Illustrationer: Tengbom International

Tengbom International is designing three new residential areas in the Russian City of St Petersburg. It involves an extensive regeneration programme led by developers SPb Renovation. Illustrations: Tengbom International

White Tengbom Team

In the year 2010 White Tengbom Team was established with a focus on the project for a new university hospital – The New Karolinska Solna University Hospital (NKS). This is a formation of a cooperative company by White Architects and Tengbom Group (which own fifty percent each of the company). The aim is to find optimal solutions for the design of the said university hospital on behalf of the purchaser, Swedish Hospital Partners – a consortium owned equally by Skanska and British Innisfree.



Patienter får enskilda rum på NKS/Patients will be provided with private rooms in NKS. Illustration: White Tengbom Team



*Tyrénshuset/The Tyréns Building (1997).
Foto/Photo: Åke E:son Lindman*

Området ska bli ett centrum för Stockholm Life (Life Science). I det ingår life-science-företag i regionen Stockholm/Uppsala, som i dag är världsledande. Ambitionen är att detta kraftcentrum ska växa ytterligare i global mening. Flera aktörer ingår i detta arbete, såsom Vasakronan, Atrium Ljungberg, Fabège och Humlegården Fastigheter.

Sjukhuskomplexet blir hjärtat i området. Totalt beräknas investeringen för stadsutvecklingsområdet Hagastaden, inklusive driftkostnader, att uppgå till 50 miljarder kr under en längre tidsperiod. Dessutom utvecklas Norra stationsområdet i närheten.

White Tengbom Team samverkar, som nämnts, i arbetet med utformningen. NKS blir ett gigantiskt sjukhus om 320 000 kvm. Totalt planeras för cirka 600 slutenvårdsplatser med 400 enkelrum, 130 intensiv- och intermediärvårdplatser samt 75 postop-platser. Vidare ingår 100 dagvårdplatser samt 100 patienthotellplatser.

Tengbom Inredning

Tengboms utveckling präglas av en breddning i utbudet av tjänster och samtidigt en profilering av expertisen för dessa tjänster. Arkitekturens alla facetter (hus, inredning och landskapsplanering) är därför, som tidigare har angivits, representerade i kontorets verksamhet. En artikel kan knappast göra rättvisa åt Tengboms verksamheter. Här kan jag endast visa exempel.

Ett högaktuellt tillväxtområde på koncernen är Inredningsarkitektur. Jannice Johansson är, sedan juni 2011, tf regionchef för Tengboms nya Region Väst. Hon lade grunden till en framgångsrik utveckling för Inredningsstudion när hon tillträdde som chef år 2008. Sedan år 2009 har Johanna Munck af Rosenschöld tagit över den positionen.

Per-Mats Nilsson, architect and MD of White Tengbom Team, and Tomas Boijesen, responsible architect for NKS at Tengbom, conduct the project in a joint venture. The new city-planning project – Hagastaden – is developed in a cooperation between Solna, Stockholm, Akademiska Hus and Locum. The latter player acts as steering group in the project. The development of the Karolinska Institute and the Karolinska University Hospital as well as the decking over of the hospital area and the railway tracks are important constructions in the area. Furthermore, in Hagastaden there will be some 5,000 flats, retail and service and 10,000 work-places in the area between Solnavägen and Torsgatan that covers parts of Solna and Norrtull in Stockholm. The entire area will be completed in 2025.

The area will be the centre of Stockholm Life Science. This involves life-science companies in the region Stockholm/Uppsala, which is leading in the world today. The ambition is that this centre of force will be extended further in a global sense. Several players are involved in this project, such as Vasakronan, Atrium Ljungberg, Fabège and Humlegården Fastigheter.

The hospital block will be the heart of the area. In total the investment of the city-planning project Hagastaden, including operative expenses, will be SEK 50 billion over an extensive period of time. Additionally, the Norra Station area will be developed in the vicinity.

As mentioned, White Tengbom Team will cooperate in the design. The NKS will be a gigantic hospital comprising 320,000 sq m. In total there are plans for about 600 beds, of which 400 care rooms, 75 rooms for intensive care, 50 rooms for intermediary care, 75 rooms for post-surgery, 100 rooms for day care and 100 rooms in the patient hotel.

Tengbom Interior Design

Tengbom's development is characterized by extensions regarding the selection of services and, simultaneously, by the creation of a distinctive image of the expertise for these services. All the facets of architecture (house, interior design and landscape planning) are therefore represented in the firm's activities. An article can hardly do justice to the firm's sphere of activities. Here, I can merely give some examples.

One important concern for the Group today is Interior Design. Since June 2011, Jannice Johansson is acting Head of the new Region West. She laid the foundation of a progressive development for the Interior Design Studio when she was appointed head in the year 2008. Since 2009 Johanna Munck af Rosenschöld has taken over that position.



Vattenfalls nya huvudkontor i Arenastaden, Solna.

Illustration: Tengbom Inredning

The new headquarters of Vattenfall in Arenastaden, Solna, north of Stockholm. Illustration: Tengbom Interior Design

Avdelningen har tredubblats under de senaste 18 månaderna med projekt som Vattenfalls nya huvudkontor om 43 000 kvm i Arenastaden, Solna, och Swedbanks nya huvudkontor i Sundbyberg om 44 000 kvm. Båda dessa projekt har höga miljöförtecken samt driver utvecklingen om framtidens flexibla kontor med, bland annat, touch down-platser, en palett av mötesrum, där mobilteknik, friskvårdsanläggning, restaurang och takterrasser är viktiga aspekter för en arbetsgivare.

Inredningen av Googles svenska huvudkontor är ett annat prestigefyllt projekt som Tengbom har vunnit i hård konkurrens. Google toppar listan över världens mest attraktiva arbetsplats för den unga generationen. För Tengbom Inredning är detta därför ett drömprojekt, som dessutom inbegriper det alla högsta miljömålet genom Leed Commercial Interior Gold-certifiering – det första i Sverige. Arbetet med framtidens arbetsplats har dessutom lett till ett antal samarbeten i produktdesign med exempelvis nya möbels-serier för SA-möbler och Abstracta.

Analys skapar lösningar

Rubriken i denna artikel ska spegla Tengbom-koncernens nya profil. Från att ha varit ett kontor som med sitt goda namn har verkat i det tysta med projekt som talar för sig själva, har Tengbom vuxit till att bli en professionell aktör på en konkurrensutsatt global marknad.

När Meyer blev vd var verksamhetens ekonomiska vinst försumbar eller obefintlig. I dag är situationen en annan. Från sitt perspektiv, som affärsutvecklare, har han analyserat problem och funnit lösningar i samverkan med sina medarbetare. Det har lett till framgångar i koncernen. Det finns säkert goda ledare bland arkitekter, men i många fall är det bättre för dem att arbeta med den grannliga uppgiften att skapa optimala miljöer. Det görs i samverkan med, exempelvis, ingenjörer eller IT-expert.



SIDA/SIDA, Swedish International Development Cooperation Agency, (2008). Foto/Photo: Björn Lofstrud



Jannice Johansson, tf regionchef för Tengboms nya Region Väst.
Jannice Johansson, acting Head of Tengbom's new Region West.
Foto/Photo: Cato Lein

The studio has tripled during the last 18 months with projects north of Stockholm such as the new headquarters of Vattenfall, comprising 43,000 sq m, in Arenastaden, Solna, and the new headquarters of Swedbank in Sundbyberg, comprising 44,000 sq m. Both of these projects involve high ambitions for sustainability and for flexible premises for the future with, among other things, touch-down spaces, various spaces for assemblies in which mobile technology, health-care establishments, restaurants and roof terraces are important aspects for employers.

The interior design in the Swedish headquarters of Google is another prestige project that Tengbom won in stiff competition. Google heads the list of the world's most attractive work places for the young generation. Therefore, this is a dream project that also involves the highest demand for sustainability, Leed Commercial Interior Gold Certification, which is the first such project in Sweden. Furthermore, the activities with working places for the future have led to a number of cooperations in Product Design, for instance, with new series of furnishing for SA-furniture and Abstracta.

Analysis Provides Solutions

The heading of this article is aimed at reflecting the new image of Tengbom Group. From having been a firm with an established company name that has been working in a quiet way with projects that speak for themselves, Tengbom has developed into a professional player on a global market exposed to competition.

When Meyer was appointed CEO, the firm's earnings were negligible or non-existent. Today, the situation has changed. From

Komplexiteten i arkitekturket har dessutom blivit omfattande. En samtida arkitekt är ofta specialiserad. Det är nämligen omöjligt att hantera allt från IT till marknadsföring, allt från goda idéer till kunskap om hållbarhet, allt från visioner om attraktiva hus till stadsplanering eller allt från ingenjörskonst till affärsmannaskap.

Utvecklingen inom Tengbom-koncernen talar sitt tydliga språk. Med en professionell ledare kan frågor om teknik, ekonomi och marknadsföring skötas parallellt med en framgångsrik verksamhet inom arkitektur och ingenjörskonst. Tack vare ett sådant ledarskap kan koncernen generera vinster och expandera ytterligare.



*Psykiatrins Hus i Uppsala. Tävlingsvinst år 2007 (pågående).
House of Psychiatry in Uppsala (ongoing). Illustration: Tengbom*



Tengboms område Dachnoe, St Petersburg, omfattar cirka 500 000 kvm ny BTA om 7 till 17 våningar (pågående). /Tengbom's site Dachnoe, St Petersburg, provides approximately 500,000 sq m of new gross floor area in 7 to 17 storey blocks (ongoing). Illustration: Tengbom International



his perspective, as business developer, he has analysed problems and found solutions in cooperation with his co-workers. This has led to progress in the Group. No doubt there are good leaders among architects, but more often it is better to let them focus on the delicate task to provide optimal settings. This is done in cooperation with, for instance, engineers and IT experts.

Furthermore, the complexity of the profession for architects has become extensive. Today, an architect is often an expert in a particular field. It goes without saying that it is impossible to manage everything from IT to marketing, everything from good ideas to sustainability, everything from visions about attractive houses to city planning or everything from engineering to business development.

The progress of the Tengbom Group speaks for itself. With a professional leader issues about technique, economy and marketing can be managed parallel to successful activities in architecture and engineering. Thanks to such a management, the Group can generate profit and expand further.

Facts

Magnus Meyer (44) Civil Engineer, KTH Royal Institute of Technology, took up his duties as MD and CEO of the Tengbom Group in the year 2005.

Earlier he worked for GE Commercial Real Estate Nordic since the year 2000, first as responsible for Asset Management and then as Head of Business Development. Meyer has also been Area Manager in the Ljungberg Group and Technical Attaché in the US.



*Haninge Kulturhus/ Haninge Cultural Center (2002).
Foto/Photo: Michael Perlmutter*

Till vänster: Expo (2010). Tengbom utformade, i samarbete med Springtime, Futurniture och Eastwei, den svenska utställningen vid världsutställningen i Shanghai 2010 – och vann guld för kreativitet och gestaltning. On the left: Expo (2010). Tengbom designed, in cooperation with Springtime, Futurniture and Eastwei, the Swedish exhibition at Expo Shanghai 2010 – and won gold for Creativity and Design. Foto/Photo: Stefan Geens

Fakta

Magnus Meyer (44) civilingenjör, KTH i Stockholm, tillträdde som vd och koncernchef för Tengbomgruppen år 2005.

Tidigare har han arbetat på GE Commercial Finance Real Estate Nordic sedan år 2000, först som ansvarig för tillgångsförvaltningen och sedan som affärsutvecklingschef. Meyer har även varit affärsområdeschef i Ljungberggruppen och teknisk-vetenskaplig attaché i USA.

Tengbomgruppen har 450 medarbetare fördelade på tio orter i landet. Kontoret finns representerat i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Helsingborg, Jönköping, Kalmar, Karlstad, Halmstad och Borås.

Arkitektkontoret Tengbom bildades av Ivar Tengbom och kollegan Ernst Torulf i liten skala år 1906. (År 1912 valde Torulf att lämna företaget.) Vissa större uppdrag över tiden på Tengbom är Stockholms Enskilda Bank (1916), Handelshögskolan (1926), Stockholms konserthus (1926), Tändstickspalatset (1928) och Citypalatset (1932). Renoveringsarbeten för exempelvis Grand Hôtel inleddes även under verksamheten i första generationen Tengbom.

Under den andra generationen – sonen Anders Tengbom – tillkom projekt som Skogshem, (1958), Andra Hötorgshuset i Stockholm (1960), Svenska Dagbladet (1961), Ambassaden i Moskva (1961) och Trygg-Hansa-huset (1976).

I den tredje generationen, med Svante Tengbom, utformades projekt som Canons huvudkontor (1978), Asea Stal (1987), Cityterminalen (1988). Vidare genomfördes renoveringen av Rosenbad (1981). Delägarskapet breddades under denna period. Tengbomgruppen etablerades år 1988.

Här ingick tolv partners. Senare tillkom ett antal bolag i gruppen. Här kan nämnas Tengbom arkitekter (1989), Danielsson arkitekter (1984-2000), Thelaus arkitekter (1985), AET arkitekter (1983), Eckstein arkitekter (1985), Ahlsén inredningsarkitekter (1996), de Mander projektplanering (1996), Vang arkitekter (1996), Metro arkitekter (1999), ETV arkitekter (1999), Michelsen arkitekter (2000), Lindgren arkitekter (2004), Holm arkitekter (2005), SHL arkitekter (2006), Naturvårdsbyrån (2007), WSP Malmö (2007), Studio 31 Göteborg (2008), Arkoteknik Kalmar (2008), A5 Uppsala (2008), Alpha Architects (2009), Olli & Dunge Arkitekter (2010) samt Skanark, Arket och Creacon (2011).

På 1990-talet tillkom kontor i Malmö, Helsingborg och Göteborg.

Under 2000-talet kan nämnas utformningen av Hotell Skansen Båstad (2001), InfraCity (2004), Sickla Kaj och Hammarby Gård (2006), Vattenfall koncernkontor (2007). Ett pågående större projekt är Nya Karolinska Solna (2010-2017).

Dessutom finns ett antal projekt i Afrika, Storbritannien, Irland, Ryssland och Kina.

Wester + Elsner lyfter Handel

Av Birgitta Fröjdendahl

Arkitekterna Lars Wester och Fredrik Elsner grundade Wester + Elsner år 1998. Kontoret är än i dag troget ett ursprungligt fokus – utformning av handelsplatser i allt från enskilda butiker och detaljhandelskedjor till kommersiella miljöer för större fastighetsägare, kommuner och förvaltningar. Visserligen är Wester + Elsner även känt för den tuffa kontorsfastigheten Kungsbron 2 i Stockholm med sin kaskad av ränder i gult, orange och rött, men det är i segmentet Handel och Kommunikation som kontoret är ledande i norra Europa.

Över tiden har jag fascinerats av fastigheter som Upplands Motor, nära E4:an i Akalla – ”Sveriges bästa bilanläggning med ett fantastiskt skyltläge” som den beskrivs i arkitektkontorets egen projektkatalog. Dessutom har jag berömt utformningen av KF Fastigheters handelscentrum Bromma Blocks i *Tidningen Fastighetsaktien* 4/2010. Nu vill jag ge en närmare presentation av arkitekterna bakom dessa framstegsvänliga skapelser. Viktiga verksamhetsfält för Wester + Elsner är Butiker och inredning, Fastigheter och Stadsplanering (uppgifterna koncentreras till Sverige och grannländerna i Skandinavien. Med jämna mellanrum genomförs dock vissa uppdrag i exempelvis Berlin, Barcelona eller New York).

Kontoret har som sin mission att skapa attraktiva, inspirerande miljöer för konsumenter samtidigt som projekten ska vara lönsamma för fastighetsägare, detaljister och kommuner. Missionen gäller dels i ett ”kortsiktigt perspektiv för avkastningen, dels långsiktigt för värdet generellt”. Hållbarhetsaspekter är en självklar angelägenhet i missionen. Wester + Elsners galleria Liljeholmstorget för beställaren Citycon, exempelvis, uppnår nivån Leed Platinum.

Tydlig nisch

I en intervju med *Fastighetsaktien* poängterar Wester:

– Vår nisch är tydlig och vi är mycket strukturerade på vårt kontor. I arbetet med handel och kommunikation är det viktigt att studera flöden och upplevelser. Det gäller att ta vara på folkströmmar så att vi kan skapa goda miljöer för människor. Det gäller även i projekt som ombyggnaden av Peter Celsings Kulturhuset, som vi genomförde i slutet av 1990-talet. Vi flyttade flödena från den bakre delen av fastigheten till framkanten. Nu finns där fjorton rulltrappor i stället för de ursprungliga fyra hissarna. Vi tänkte på hur detaljhandelsfastigheter utformas och översatte det till en kulturell miljö.

Nu har antalet besökare ökat från 800 000 till 1 800 000 personer bland annat tack vare den insatsen. Kulturhuset är det tredje populäraste besöksmålet i Sverige.



Arkitekterna Fredrik Elsner (till vänster) och Lars Wester, grundare av Wester + Elsner (1998). De leder verksamheten med 50 medarbetare i det femte höghuset, Sergels Torg 12, i Stockholm. Wester arbetade tidigare med Handel på kontoret Arkitektura under cirka femton års tid.

Elsner tillägger:

– Vi har ett tydligt fokus till skillnad från många arkitektkontor. Handel är vår specialitet och vi är så pass duktiga på det att vi kan utmana konventioner i små och stora projekt. Vi utmärker oss även i det att vi arbetar från ax till limpa. Dels arbetar vi med alla storlekar. Det kan gälla allt från butikskoncept och butiksinredningar till fastighetsprojekt och stadsplaneringsprojekt ur detaljhandelsperspektiv. Dels kan vi utföra detaljprojektering i samtliga etapper.

Wester påpekar att kontoret dessutom inbjuds till samtliga etapper vad gäller tid:

– Våra kunder efterfrågar ofta våra råd redan i inledande skeden av projekt. Vi deltar således extremt tidigt och har fördelen att även påverka den avslutande fasen. Det är spännande. I sådana lägen kan vi bruka våra kunskaper och erfarenheter från tidigare projekt. Vår kompetens vässas. Dessutom får vi ofta återkomma till projekt som vi har arbetat med för att förnya miljöer ytterligare.



SFK STOCKHOLMS FASTIGHETS KALENDER **ONLINE**

**En källa till kontaktuppgifter för dig
som jobbar inom fastighetsbranschen**

Vi vet vem som äger vilken fastighet. Vet du?

Stockholms Fastighetskalender har sedan mer än 150 år tillbaka varit kunskapskällan för dem som vill veta vem som äger vilken fastighet i Stockholm. Med vår internetjänst SFK-Online har du alltid tillgång till färsk information om vem som äger eller förvaltar bostads, kontors- och industrifastigheter samt kontaktpersoner till bostadsrättsföreningar i hela Stockholms län.

Pris SFK-Online : **395** **kr/månad**

12 mån bindningstid. (Andra licensen för 195 kr/mån)

www.fastighetskalendern.se
08-591 195 00



En visionsbild av Etapp 4 i Bromma Blocks, Stockholm. Christian Elinder på Wester + Elsner är uppdragsansvarig. Beställare: KF Fastigheter. Illustration: Wester + Elsner

Duon konstaterar att det även är lärorikt att delta i projektens samtliga skeden. Det kan gälla insikt om beslut i fastighets- och handelsekonomiska frågor för olika miljöer i segmentet Handel.

Samverkan med beställaren

Wester + Elsner är måna om att utgå från platsen och beställarens behov.

– Varje projekt får följaktligen sin egen utformning, förklarar Wester.

Elsner understryker:

– Vår gestaltning är ett försök att fysiskt klä uppdragsgivares affärsvision och –idé. Vi utgår från beställarens önskemål och deltar i att finna optimala lösningar för varje miljö. Från den synpunkten är det inte nödvändigt att ha en egen färgpalett eller bygglåda för att skapa monument över oss själva. Det är dessutom mer intressant att arbeta efter en metod där vi är lyhörda inför vissa önskemål eller lägen.



Gallerian på Hamngatan i centrala Stockholm utformades av Wester + Elsner år 2004. Beställare: AMF Fastigheter. Foto: Åke E:son Lindman



H3-gallerian i Bromma Blocks, som blev "Årets köpcentrum Retail Awards 2011". Foto: Bjarne Staehr

Wester inflikar:

– Det finns inget värre än en snygg kostym på fel kropp. I dag har utformningen kommit i fokus, generellt sett. Köpcentrum konkurrerar med varandra. Utbud och priser är relativt lika. Kvar står uppfattningar om centrum och butik. Dessutom har kunderna blivit kräsna och mindre lojala än tidigare; de kan röra sig fritt och välja vilka handelsplatser eller köpcentrum de ska besöka.

Elsner håller med:

– Ton och miljö är viktiga.

Arkitekterna ser det som en lockande utmaning att utforma miljöer för miljontals människor, som är fallet i segmentet Handel. De nämner ett aktuellt projekt – renoveringen av Gallerian på Hamngatan i centrala Stockholm. Där finns 17 000 000 besökare varje år.

Wester vill framhålla att projektets brinntid i dag är kortare än tidigare. Följden av det är att ombyggnation tidigare läggs i vår tid:

– Förra etappen i projektet Gallerian blev klar år 2004. Nu omformar vi södra änden av Gallerian. Det är ett exempel på hur det kommer att vara även i andra köpcentrum. Mellan fem och tio år är alltså brinntiden för dylika projekt i dag.



Interiör Gallerian på Hamngatan. Uppdragsansvariga i projektet att utforma ombyggnationen av södra änden av centrumet är Claes Pedersen och Malin Remmer på Wester + Elsner. Illustration: Wester + Elsner



Upplands Motor Akalla vid E4-an, norr om Stockholm. Uppdragsansvarig: Herman Johansson på Wester + Elsner. Beställare: Upplands Motor Fastigheter. Foto: David Bicho



Interiör, Upplands Motor Akalla. Projektet var klart för inflyttning år 2007. Fastigheten består av två byggnader med en yta omfattande totalt 16 000 kvm. Liksom i ett tidigare projekt i Uppsala för samma uppdragsgivare, även signerat Wester + Elsner, präglas inredningen av trä, beige klinker samt goda ljusförhållanden. Foto: Henrik Skönborg

– Det är även tydligt i vår nisch att brinntiden kan vara kort för inredningar och profil i handelsmiljöer men fastigheterna, stommen, finns kvar. Det kan gälla att förnya miljöer säsongvis men samtidigt finna lösningar för den befintliga miljön vad gäller fastigheter eller platser, förtydligar Elsner.

Lyft för Handel

Att fokusera på utformning av miljöer för Handel och Kommunikation var en djärv satsning. Som Elsner uttrycker det:

– När vi valde fokus för vår verksamhet ansågs inte Handel fint nog för arkitekter. Vi anser dock att, om hälften av den globala befolkningen bor i tätorter, då måste arkitekter intressera sig för eller ta segmentet Handel på allvar. Det är viktigt att påverka miljöer som hör till de mest välbesökta i urbana sammanhang.

Exemplen Liljeholmstorget, Bromma Blocks och Hornstull utformas dels för att attrahera den mångfald som lever och verkar i de enskilda områdena. Dels skapas de, enligt Elsner, för att påverka de specifika områdenas profil i sin helhet. Handelsytors relation till sin omvärld är viktig, anser han.

– Det gäller även Kista Centrum, som vi arbetar med just nu. Dessutom, i Hornstull blir omgivningen respektive SL:s mötesplats sammanlänkad med butikerna. I våra projekt finner vi svar på frågor som: Vad har människor för värderingar och beteende i specifika miljöer? I fallet Bromma Blocks fick vi ta del av studier om kundkategorier i ett tidigt skede, förklarar Wester.

Han avrundar vår intervju med påståendet att köpcentrum i allt högre grad kommer att bli en stadsdelshub, ett modernt stadsdelscentrum som kan växa på höjden samt där befintlig verksamhet, såsom vård i fallet Liljeholmstorget, kan kombineras med handel, bostäder samt olika slag av tjänster eller utbud.

Samarbete för Kungens kurva

Stockholms stad och Huddinge kommun har tillsammans med Bonnier Fastigheter, Brostaden, Fortin, Heron City och KF Fastigheter bildat en förening för fortsatt konstruktiv utveckling av området på båda sidor E4 i Kungens kurva.

– Kommungränser får inte hindra samarbete och en hållbar utveckling. Stockholm växer, liksom våra grannkommuner. Därför är det än viktigare att kommunerna tillsammans med berörda aktörer förmår samverka, säger Ulla Hamilton (M) företagborgarråd i Stockholms stad.

Ordförande för Kungens kurva Skärholmen Fastighetsägare förening är KF Fastigheters vd Bernt-Olof Gustavsson. Han tillägger:

– Nuvarande och framtida ägare av kommersiella fastigheter behöver ha en kontinuerlig dialog med såväl Huddinge som Stockholm för att skapa en gemensam bild av utvecklingen framöver och driva den framåt på såväl kort som lång sikt.



Nordea rekryterar Magnus Richardsson

Nordea har utsett Magnus Richardsson till Sector Head of Commercial Real Estate i Sverige inom Corporate Merchant Banking. Tjänsten är nyinrättad och han tillträder sin nya tjänst den 1 juni.



Rekryteringen är ett led i Nordeas arbete öka fokus mot professionella fastighetsinvestorer, säger Johan Näs, Head of Corporate Merchant Banking på Nordea i Sverige.

Richardsson kommer närmast från SEB där han varit ansvarig för fastighetsfinansiering i Baltikum. Han har tidigare arbetat på Hypo Real Estate Bank och NCC Property Development.

Bernt-Olof Gustavsson, vd KF Fastigheter är ordförande för Kungens kurva Skärholmen Fastighetsägare förening.





Läckö slott i Västergötland uppfördes ursprungligen på 1400-talet men förvandlades efter reformationen till ett barockslott av arkitekterna Matthias Holl, Olof Franck med flera. Slottet förvaltas av Statens Fastighetsverk. Foto: Åke E:son Lindman

SFV:s Läckö slott får ett naturum

Av Birgitta Fröjdendahl

En grundstensceremoni hölls den 11 juni för naturum Vänerskärgården – Victoriahuset på Läckö slott. I samband med Läckös sommarinvigning satte Thomas Norell, generaldirektör vid Statens fastighetsverk (SFV) tillsammans med övriga finansiärer, den första stenen på plats. Naturum Vänerskärgården – Victoriahuset ska bli en funktionell, tillgänglig och välkomnande mötesplats vid Läckö slott. Byggnaden ska stå klar hösten 2012.

Naturum Vänerskärgården – Victoriahuset, ritat av White arkitekter i Göteborg, ska uppföras vid Stallviken, cirka 400 meter söder om Läckö slott.

– Vid sidan av förvaltningsuppdraget arbetar Statens fastighetsverk för att tillgängliggöra kulturarvet för allmänheten. Na-

turum Vänerskärgården – Victoriahuset stämmer väl in på denna ambition. Genom sin användbarhet och spännande arkitektur har den kommande byggnaden alla möjligheter att skapa ett mervärde till Läckö slott som besöksmål, säger Norell.

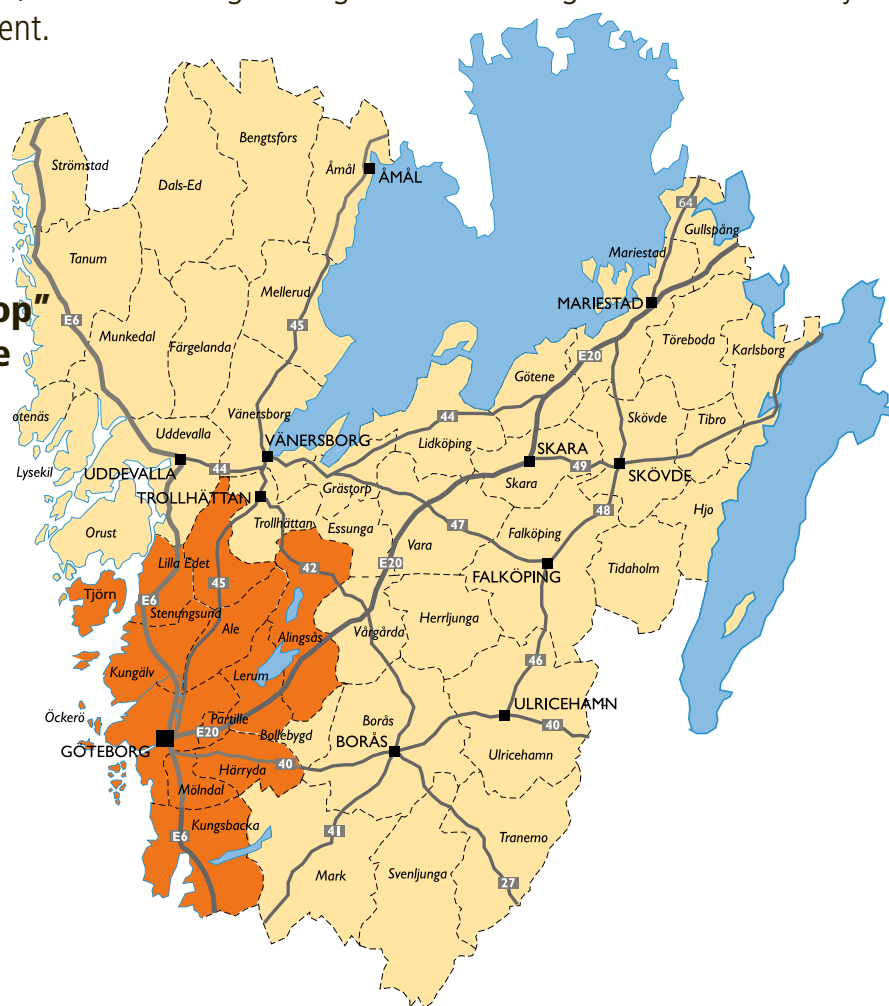
Ledorden under arbetet med naturum Vänerskärgården – Victoriahuset har varit generalitet och flexibilitet. Byggnaden får flera användningsområden med utställningshall, restaurang, hörsal för konferens och fest samt ett femtontal övernattningsrum med dusch och toalett. En iögonfallande del av naturumet är det generösa trädäck som ska löpa runt byggnaden. Här ska besökare kunna sitta och njuta av utsikten men också passera på sin promenad runt Stallviken.

Establish in the Gothenburg Region The Region of Sustainable Growth

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

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

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



For establishment, investment and relocation matters, please contact:

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

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

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

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



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

www.businessregiongoteborg.com

– Naturum ska vara en byggnad för alla, oavsett om du är fritidsklädd eller kommit till Läckö för att du är bjuden på fest. Nu sitter första stenen och arbetet med att uppföra naturum kan sätta igång på allvar. Jag ser fram emot att om ett drygt år kunna välkomna våra första besökare, säger Magnus Lönnroth, vd för Stiftelsen Läckö slott.

I samband som grundstensläggningen till naturum presenterades även det program som Läckö slott erbjuder i sommar. Ett av bidragen, Läckös dolda måleri, har framtagits av SFV.

– Läckös dolda måleri är en utställning som visar ett antal av Läckös många målningar i ett nytt ljus. På ett lättsamt och anorlunda sätt vill vi berätta om vilken betydelse måleriet hade på 1600-talet. Vi visar på tekniker förstås men framförallt handlar det om tolkningar, säger Harald Pleijel, fastighetschef vid Statens fastighetsverk.

Genom målningarna erbjuds besökaren en resa i tiden, tillbaka till svunna tiders tankar, idéer och värderingar. Vägen dit går via bilder som påfallande ofta knyter an till vår vardag. Det kan gälla krig, fred, kärlek, religion, kunskap eller mode.

Kort historik

Läckö slott på Källandsö, Lidköping, uppfördes ursprungligen på 1400-talet som en biskopsborg.

I SFV:s bok om svenska fokets kulturarv *Halva kungariket är ditt* (2008) beskrivs hur biskopen i Skara, Brynolf Algotsson, valde läget för borgen i slutet av 1200-talet. Slottet ödelades dock i en brand och borgen utvidgades under 1470-talet.

I boken nämns även att ”vid den så kallade reformationsriksdagen i Västerås år 1527 bröts kyrkans tidigare så starka ställning. Kronans folk, understödda av Gustav Vasa, tyckte att biskoparna blivit för maktiga – nu skulle deras handlingsutrymme begränsas, klostren styras av adelsmän och slotten överlämnas till kronan”.

Genom fältmarskalk Jakob de la Gardies grevskap genomgick sedan Läckö slott förändringar under Stormaktidens inledande skede från år 1616. En utveckling av förborgen genomfördes samt och ett porttorn med lanternin och spira tillkom.

Senare under Stormaktidens 1650-tal, beslutade Magnus Gabriel de la Gardie att byggnaden skulle förvandlas till ett barockslott. Arkitekter som har varit ansvariga för utformningen sedan 1600-talet är Matthias Holl och Olof Franck med flera.

Om vi blickar framåt har ett antal restaureringar lett till att slottet anpassats till 1900-talet. Med kulturismen intåg på 1960-talet har Läckö slott kommit att attrahera en mängd besökare.

Whites naturum är ytterligare ett steg i förnyelsen av slottsområdet. Samtidens fokus på miljöhänsyn samt respekt för naturens värden speglas i Vänerskärden – Victoriahuset.



Mattias Lind är ansvarig arkitekt för naturum Vänerskärden/Victoriahuset vid Läckö slott. Illustration: White Göteborg



Interiör naturum. Illustration: White Göteborg

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

MARKNADSPLATSEN FÖR HYRESRÄTTER

”Färdiga förslag på hyresgäster sparar mycket tid”



Vi arbetar mycket med nyproduktion och där har bostadsförmedlingen varit till stor hjälp. De är duktiga på att veta vad folk vill ha. Vi ringer ofta och pratar med dem inför ett bygge för att få reda på vilken typ av lägenheter som efterfrågas i just detta område.

Vi började samarbeta med bostadsförmedlingen för några år sedan när det gäller förmedling av nyproduktioner och det har fungerat jättebra. Något jag uppskattar är den återkoppling på sökande som vi får efter varje visning. Den statistiken är användbar även i andra sammanhang. En gång per år får vi dessutom statistik från bostadsförmedlingen gällande deras bostadskö med information som till exempel vilka som söker, vad de söker och vad de är villiga att betala i hyra i ett visst område.

Jag uppskattar verkligen fullservicekonceptet med färdiga förslag på hyresgäster eftersom det sparar mycket tid. Våra uthyrare är också nöjda, inte minst med fastighetsägarportalen där det går att lämna in lägenheter och följa förmedlingsprocessen i realtid.

Vårt nästa steg blir att ansluta oss till den nya tjänsten där det går att lämna in lägenheter direkt via vårt eget verksamhetssystem.

Ulrika Ericsson, Wallenstam

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 **Tidningen Fastighetsaktien**. At the top, there is a search bar and a banner for **MÖTESPLATSEN Nordic Forum Real Estate** with the text "Boka den 3 juni - Läs programmet här". Below the banner is a navigation bar with "Hem". On the left side, there is a sidebar menu with links: "Hem", "Senaste nytt", "Nyheter om Stockholm", "Arkiv (Senaste nytt)", "Arkiv (Om Stockholm)", "Nordic Forum", "Ladda hem tidningen", "Annonspriser", "Dagens Fastighetsaktie", "Prenumeration", "Prognoser", "Länkar", "Om företaget", "Kontakt", and "Logga in". The main content area features three large featured articles: "Energioptimerad arkitektur" with a photo of a couple, "Prenumerera" with a photo of a statue, and "Seminarium" with a photo of a group of people. To the right of these is a vertical advertisement for **PANGEA** with the text "CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER". Below the featured articles, there are two columns of "Senaste nytt" (Latest news) and "Nyheter om Stockholm" (News from Stockholm). The "Senaste nytt" column lists: "Balders vinst ökade till 1 338 Mkr", "Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr", "Corem ökade vinsten till 440 Mkr", "Svensk totalavkastning om 10,4 procent", and "KF säljer mark till Riksbyggens miljardinvestering". The "Nyheter om Stockholm" column lists: "bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur", "AMF Fastigheter förvandlar Gallerian", "Nya Älvsjö centrum byggstartas", "SFV bygger till Vasamuseet för 104 Mkr", "Vasakronan hyr ut 13 600 kvm till Trafikverket", and "AIX ritat Stockholms tennishall".

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

Annonspriser

Dagens Fastighetsaktie

Prenumeration

Prognoser

Länkar

Om företaget

Kontakt

Logga in

Energioptimerad arkitektur

Prenumerera

Seminarium

PANGEA
CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Senaste nytt

- Balders vinst ökade till 1 338 Mkr
- Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr
- Corem ökade vinsten till 440 Mkr
- Svensk totalavkastning om 10,4 procent
- KF säljer mark till Riksbyggens miljardinvestering

Nyheter om Stockholm
bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- AMF Fastigheter förvandlar Gallerian
- Nya Älvsjö centrum byggstartas
- SFV bygger till Vasamuseet för 104 Mkr
- Vasakronan hyr ut 13 600 kvm till Trafikverket
- AIX ritat Stockholms tennishall

Mahdis skulpturala kreamik

Av Carl Gustav Yrwing

Haidar Mahdi förvandlar i ett ögonblick sin keramik till ett skulpturalt objekt, ofta i en veritabel explosion av färger och former. Variationen är unik – samtidigt som skapandet gärna söker sig mot det lekfullt spontana.

Han skapar sina egna kompositioner, som när en urnlik form, badande i färger och uppbyggd på två fundament, försetts med solglasögon – formen övergår i ett ansikte, som gåtfullt möter betraktarens blick. Han låter ett underfundigt berättande ta överhanden. Keramikens ofta praktiska funktioner har hos Haidar fått ge vika för det fria skapandet.

Haidar har alltid varit bildintresserad och redan på gymnasiet, i Karlshamn, fann han keramikens skönhet och utmaning. Från gymnasiet gick studierna, via Capellagården på Öland, vidare till Konstfack, där Haidar antogs 2006, före sin 20-årsdag. Här lärde han sig allt om keramiska tekniker och fick sin första konstnärliga plattform, som ledde till att han antogs vid Konsthögskolan sommaren 2010. Däremellan har han, som en av få utvalda konstnärer, antagits till Vårsalongen på Liljevalchs både 2008 och 2010. Verken på Vårsalongen 2010 var de från hans kandidatutställning på Konstfack (alla såldes). På Konstakademien har han, som ende keramiker, fritt fått utveckla sitt skapande. I maj-augusti deltar han i akademiens utställning i Smedjebacken, bland annat med en amfora i mänsklig storlek, ett arbete som upptagit mycket arbete och varit en utmaning för lärarna vid Konsthögskolan. Nästa år avlägger han sin mastersexamen.

Hans kandelabrar är samtidigt spännande som egenartade – han lyckas förvandla en klassisk ljusstake till ett skulpturalt objekt, samtidigt som lekfullheten får dominera.

En gång tvinnar han ljusarmarna på ett nästan omöjligt sätt så att de uppvisar något av en tyngdlöshet. Så plötsligt ger han några småfåglar en huvudroll – de får dominera en kandelaber. Man känner lite av en utstuderad komik, småfågeln får ju vila ut och känna sig stolta – långt från en verklighet där de måste kämpa för sin existens.

Hans senaste verk pryds ofta av gethuvuden. Här lämnar han komiken och fokuserar istället på getens karaktär, som en stark individ, individuell och allt annat än flockdjuret, som till exempel lammet. Det självständiga får en central roll och nog



Haidar Mahdi på Konsthögskolan.



Mahdis keramiska skulpturer utställda på Vårsalongen år 2010.

är det också den roll som även konstnären lever i – att inte följa mängden, utan att istället finna sin egenart – att skapa något individuellt.

Haidars framtida visioner omfattar förhoppningen, att under några år kunna verka utomlands. I mötet med andra kulturer tror han sig kunna finna nya utmaningar – mö-

ten som ovillkorligen leder till nya upptäckter och nya uttryck.

Haidar känner att skapandet är gränslöst och att han snart kommer att bryta nya vägar för den framtida keramiken, samtidigt som den får sin välförtjänta plattform inom modernismen. I detta gränsöverskridande ser han obegränsade möjligheter.

Segnestams utforskande porträtt

Av Carl-Gustav Yrwing

När jag möter Helena Segnestam Rosengrens målningar på debututställningen på Arnö utanför Enköping slår det mig att det måste vara en välutbildad, erfaren och driven konstnär. Inte kan väl detta vara en debutant! Att Helena började sina studier för bara tre år sedan är fascinerande. Visst har hennes lärare och mentor – konstnären och kopisten Magnus Bratt – haft stor betydelse, men utan en stor talang hade hon inte kunnat uppvisa denna explosionsartade utveckling. Hon har till och med hunnit komponera egen musik till några av de utställda verken.

Samtidigt förundras man över att hon valt en av de svåraste och mest tidskrävande av tekniker, skiktmåleriet med rötter i tidigt 1600-tal. Hon målar i äggoljetempera, något som innebär att hon själv blandar sina färger. Hon börjar med att lägga en mörk bakgrund som hon sedan bygger på, i upp till 40 olika färglager, för att få fram slutmotivet. Helene har absolut inte valt någon genväg, utan istället är hon en av få samtida traditionsbärare av ett historiskt måleri.

Utställningen uppvisar en spännande bildvärld – med flera bottnar – där porträttmåleriet intar en viktig roll.

Helena har en bakgrund som journalist och producent av bland annat kortfilmer, varav en sänts på SVT, något som lärt henne att lyfta fram personporträtt i bild och i skrift.

Hon är väl medveten om vikten av det uppsökande och utforskande, nyckeln till att förmedla något i ord och bild. Som konstnärinna visualiserar hon på ett genomlysande sätt personligheten och karaktären hos modellen.

Själv säger hon: ”I porträtten vill jag hitta personens inre skönhet som speglar sig i det yttre. I mina andra målningar vill jag att den yttre skönheten skall spegla betraktarens inre erfarenheter.” Bland Helenas senaste porträtt finns ett av Christer Lingström som hänger på Edsbacka Krog i Strängnäs och redan står beställarna i kö.

Att Helena vill vidareutveckla sitt porträttmåleri – idag en ofta underskattad konstform – är positivt, men samtidigt vill hon, nästan otåligt, gå vidare i sitt konstnärliga skapande.

Varje morgon längtar hon till sin underbara ateljé, där ljuset spelar en avgörande roll. I artificiellt ljus tar färgerna felaktiga banor, men nu under de ljusa sommar-månaderna blir arbetsdagarna långa och



Konstnären Helena Segnestam Rosengren arbetar gärna med ett tidskrävande skiktmåleri. Foto: Jan Hardenborg.



Självporträtt, blyerts.



Helena Segnestam Rosengren har målat sig själv i anda efter Jan Vermeer (Flicka med pärlörhänge).



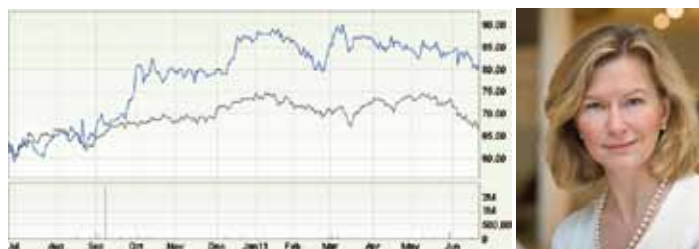
Porträtt av den kände restauratören Christer Lingström.

intensiva. Helena värnar den måleriska traditionen men förhoppningsvis fann vi en genväg mot nya uttryck, vid vårt samtal. Om Helena vidareutvecklar sitt redan

drivna tecknande mot en större spontanitet, kanske kan hon då finna nya uttryck för sitt måleri. Det är med förväntan jag ser fram mot Helenas spännande utveckling.

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalill Berglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
AtriumLjungb.	81,00	129,22	42,43	2,92%	-6%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Brinova	106,00	23,79	33,90	3,48%	-9%	➔

Castellum • Håkan Hellström



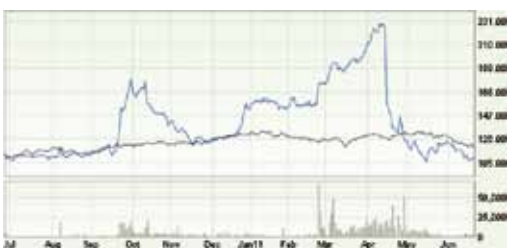
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Castellum	88,05	172,00	34,70	4,09%	-1%	➔

Catella • Johan Ericsson



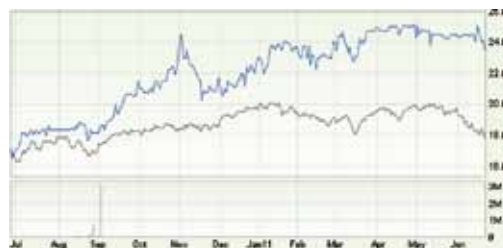
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catella	10,70	79,17	22,13	—	-1%	➔

Catena • Andreas Philipson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catena	108,05	11,56	34,16	33,52%	-29%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



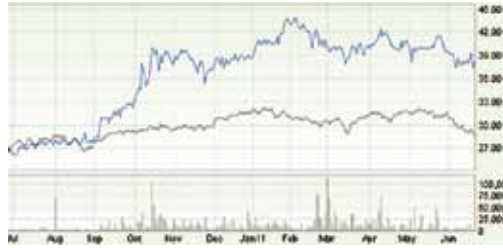
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Corem	23,50	75,90	33,00	2,07%	+2%	➔

Dagon • Per Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Dagon	58,00	26,01	28,00	4,89%	-4%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Diös	38,30	37,37	28,30	4,36%	-1%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



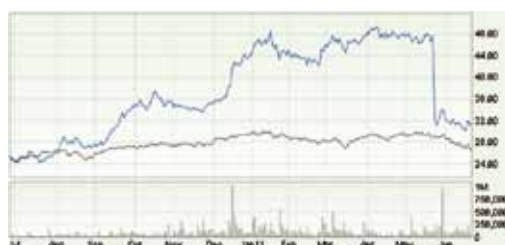
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fabege	58,75	169,31	39,00	4,47%	-25%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fast Partner	43,10	53,71	32,30	4,93%	-8%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Balder	31,40	151,17	30,90	–	-29%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Heba	64,25	41,28	54,71	1,67%	-5%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Hufvudst.	72,85	211,27	56,00	3,13%	-7%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
JM	145,50	92,29	40,00	2,91%	-13%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Klövern	29,70	166,54	32,09	4,72%	-13%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Kungsleden	55,75	136,50	29,24	3,32%	-9%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

NCC • Peter Wågström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
NCC	133,30	108,43	26,14	6,06%	-10%	➔

Peab • Jan Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Peab	41,70	296,05	27,82	4,88%	-27%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Sagax	193,00	35,5	26,18	1,61%	+14%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Skanska	105,80	419,11	26,76	9,50%	-21%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Wallenstam	64,25	159,75	37,00	2,05%	+9%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Wihlborgs	88,25	76,86	30,47	3,47%	-9%	➔

Ny vd för Stockholms bostadsförmedling

Vid halvårsskiftet tog Lena Daag över som ny vd för Stockholms stads bostadsförmedling. Hon ersätter Per Anders Hedkvist som blir direktör för Trafikkontoret i Stockholms stad.

Lena Daag kommer närmast från posten som vd för USK, Stockholms stads Utrednings- och statistikkontor. Tidigare har hon bland annat arbetat inom Familjebostäder samt för SEB:s Arsenalen.

I direktiven för Stockholms stads bostadsförmedling AB konstateras att bostadsförmedlingen skall förmedla hyresrätter efter köttidsordning i ett öppet, rättvist system med god insyn för fastighetsägare och kunder i bostadskön.

Lena Daag är ny vd för Stockholms stads bostadsförmedling.





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

Hög kvalitet på Nordic Forum 2011



Från vänster: vd Tomas Ingemarsson, AFA Fastigheter; stadsarkitekt Karolina Keyzer, Stockholms stad; borgarråd Ulla Hamilton, Stockholms stad, vd Gunnar Nordfeldt, Byggvesta, och vd Anders Lindh, Ettelva Arkitekter. Foto: Cato Lein

Av Lars Eriksson

För tredje året i rad arrangerade *Tidningen Fastighetsaktien*, tillsammans med Stockholms Business Region, konferensen Nordic Forum Real Estate den 8 juni på Clarion Hotel Sign i Stockholm. I seminariet under rubriken "Norra Djurgårdsstaden" konstaterade Ulla Hamilton (M), borgarråd i Stockholms stad:

– När Hammarby Sjöstad planerades för cirka femton år sedan, var miljöhänsyn av särskild vikt. I dag kan vi konstatera att det projektet har blivit ett showcase i global skala som en lyckad omvandling från ett nedgången område till en attraktiv, hållbar stadsdel i vår tid. Besökare från exempelvis Kina och övriga Asien imponeras här av de miljömässiga lösningarna och den integrerade planeringen.

Hon framhöll att en utvärdering från KTH visar hur viktigt det är att samverka för att uppfylla målsättningar över tid, att ha tydlig marknadsföring från aktörernas sida för att illustrera framgångar för en global publik samt att vi hade kunnat höja ribban vad gäller energikrav. Hammarby Sjöstad är ett exempel på vad utvecklare kan lära av tidigare projekt, när nu arbetet med Norra Djurgårdsstaden har inletts. Hon påpekade att Stockholms stad har inbjudit företag att – tidigt – delta i planeringen av det senare projektet. Det gäller miljömål samt att bereda plats för företag att kunna integrera sitt kunnande på ett mer effektivt sätt än tidigare.

Kommunfullmäktige har beslutat om det omfattande område som utgör Norra Djurgårdsstaden (som ägs av Stockholms stad). En löpande revidering av programmet ska dessutom ske under loppet av olika etapper. Första spadtaget togs av finansborgarrådet Sten Nordin (M) nyligen. Det var startskottet för 682 bostäder i Hjorthagen. Här ska även byggas förskolor, strandpark mot Husarviken och sedan följer flera etapper successivt.

– Fram till år 2030 ska hela området vara klart för 30 000 arbetsplatser och 10 000 bostäder. I det tidsperspektivet får vi räkna med att miljökraven kommer att utvecklas, konstaterade Hamilton.

Det är således viktigt, framhöll hon, att vi för en vital dialog mellan stadens olika förvaltningar och de utvecklare som deltar i projektets olika etapper. I en sådan atmosfär kan projektet leda till en win-win-situation. Om alla samverkar för att göra detta till ett spetsprojekt i miljöprogrammet, kan vi skapa något som blir hållbart över tiden, tillade hon.

Intresset för miljöarbetet är stort, både inom landet och globalt, underströk Hamilton. Dessutom gäller det ett mycket intressant, vackert område i närheten av Nationalstadsparken, nära vattnet och nära centrala Stockholm. Redan nu finns ett stort intresse för att teckna sig för bostäderna.

Vidare nämnde hon C40, ett projekt som omfattar världens fyrtio största städer på miljöområdet. Förra presidenten Bill Clinton är engagerad i C40. I Clinton Climate Initiative har arton stadsutvecklingsprojekt uppmärksammats som ska vara globalt vägledande. Det finns två projekt i Europa som röner särskilt mycket uppmärksamhet i Clintons initiativ; i London finns "the Elephant & Castle" och det andra är vårt "Norra Djurgårdsstaden". Här mäts the boendes och olika verksamheters påverkan på klimatet i ett internationellt jämförbart perspektiv. Planen är att utveckla lämpliga metoder för sådan mätning i global mening.

Fortum och ABB samverkar i ett projekt om smarta elnät i området. En viktig del i projektet är att bygga plushus, som levererar mer energi än det som förbrukas. I ett plushus kan energi säljas till övriga hushåll i området.

Karolina Keyzer, stadsarkitekt i Stockholm, fortsatte presentationen med att placera Norra Djurgårdsstaden i ett urbant sammanhang. Hon fastslog att Stockholm under senare skeden historiskt sett har utvecklats utifrån kommunikationsleder, såsom järnvägar. De kluster av bebyggelse som har växt från sådana leder kan säl- lan sammankopplas; de är snarare fragmentariska eller isolerade.

– Våra grönområden innebär även vissa barriärer. Nu när vi ska växa i Stockholm gäller det att bygga för att täcka olika behov. Av miljö- och hållbarhetsskäl vill vi nu bygga inåt för att förtäta den befintliga urbana miljön. Dessutom vill vi finna länkar mellan våra förortskilar och över våra grönområden. Vår nya översiktsplan, "Promenadstaden", som antogs i mars 2010, tydliggör denna ambition, sa hon.

Keyzer poängterade hur Stockholm, i detta perspektiv, utgör en levande stad. Isolerade områden ska sammanbindas och bli tillgängliga för alla. Stockholm som något vi enbart ska bevara blir här mindre aktuellt. Staden ska snarare vara föremål för ständig utveckling i samklang med liv och med den föränderlighet som är en konsekvens av livet i en urban miljö som denna.

Stockholm har många kvalitéer men det gör även att staden kan utvecklas vidare i takt med tiden.

Frågor som hur vill vi leva och vad vi behöver för att leva i regionen Stockholm bör besvaras. De nya krav som ställs på stadslivet är en central angelägenhet för oss som bor och verkar i staden, underströk hon.

– Det visar sig att vi i dag använder staden på ett helt annat sätt än för exempelvis tjugo år sedan. Det kan gälla hur vi hanterar situationer som när vi skaffar barn. I vår samtid är det vanligt att unga människor stannar i staden när de föder barn, istället för att, som tidigare, flytta till förorten, fastslog Keyzer.

Liljeholmen kan exemplifiera nämnda trend. Byggherrar har påpekat att små femmor för växande unga familjer saknas i området. I visionen för år 2030 ingår dylika perspektiv. Staden beskrivs här som en plats som ska ta hänsyn till många facetter och upplevelser. Den ska vara innovativ och växande. Medborgarna ska ligga i fokus. Det är en övergripande vision som ska tillvarata flera perspektiv. Översiktsplanen fokuserar på stadslivets mångfald; en tätare, mer sammankopplad stad ska bli vårt nya Stockholm. Även trafiken ska förändras för att prioritera gående, cyklister likaväl som kollektivtrafik och motorfordonstrafik.

En arkitekturpolicy har även framtagits, som lanserades den 13 juni, fortsatte hon. Ett samrådsförslag har utarbetats för att möjliggöra ett samtal om arkitekturfrågor. Den 11 juni kunde besökare till Kulturhuset ta del av det förslaget. Till hösten kommer en genomarbetad version, som har anpassats till olika synpunkter på förslaget.

Ekologi, ekonomi och sociala aspekter måste hänga samman i skapandet av god arkitektur för en plats som Stockholm, avrundade Keyzer.

Bostäder, arbetsplatser, kryssningstrafik samt industri måste således kunna blandas på ett sätt som är rimligt för boende och verka i Norra Djurgårdsstaden.



*Sten Wetterblad, regiondirektör,
Akademiska Hus Stockholm.
Foto: Cato Lein*



Akademiska Hus miljardinvesterar i Hagastaden

Av Lars Eriksson

Sveriges näst största fastighetsägare, Akademiska Hus med fastigheter för 50 Mdr kr runt om i landet, blir en viktig aktör när Hagastaden mellan Stockholm och Solna tar form. Hagastaden ska integreras med det nya universitetssjukhuset, Nya Karolinska Solna, som ska öppna år 2016. En förutsättning för byggnationen av den nya stadsdelen är även att delar av E4/E20 och Värtabanan överdäckas, vilket gör att Norra Stationsområdet införlivas med stadsdelen.

Projekt för 9 Mdr

Akademiska Hus är även en stor byggare, inte minst i Stockholm där bolaget har pågående och planerade investeringar för drygt 9 Mdr kr. Detta utgör ungefär hälften av bolagets totala investeringar. Under ett seminarium på Nordic Forum Real Estate 2011, lett av Olle Zetterberg, vd för Stockholm Business Region, presenterade representanter för Akademiska Hus vissa pågående och planerade projekt i Hagastaden.

Sten Wetterblad, regiondirektör för Akademiska Hus Stockholm, och Rune Fransson, före detta direktör på Karolinska Institutet, framhöll att cirka 40 procent av balansomslutningen för Akademiska Hus finns i Stockholmregionen. Det är en andel som knappast lär minska i takt med att Hagastaden och expansionsplanerna för näraliggande Albano, Stockholms universitet samt KTH successivt realiseras. Samtidigt sammanbyggs Stockholms universitets- och forsknings- områden rent fysiskt.

Till att skapa ett levande, kreativt campusområde bidrar även högskolorna längs Valhallavägen, bland andra Kungliga Musikhögskolan, Operahögskolan, Stockholms dramatiska högskola, Gymnastik- och idrottshögskolan och Försvarshögskolan. Vid flera av dessa lärosäten har Akademiska Hus också omfattande utbyggnadsprojekt på gång.

En vetenskapsstad i världsklass

En grundläggande tanke med expansionen vid Hagastaden med Karolinska Institutet och Karolinska Sjukhuset är att bygga vidare på Life Science-vetenskaperna – ett område inom vilket

Sverige och Stockholmregionen sedan tidigare har världsledande position.

Planerna är en del av Stockholm Vision 2030 – Stockholms stads långsiktiga vision om utveckling och för en hållbar tillväxt, som bygger på att Stockholm ska vara en stad världsklass när det gäller att bo, verka i och besöka staden.

Ansiktet mot Solnavägen

För Karolinska Institutets del innebär planerna att stora delar av verksamheten flyttas närmare Solnavägen under de närmaste fem åren. På så sätt skapas kontakt mot Karolinska Sjukhuset, samtidigt som verksamheter samlas och naturliga möten mellan olika forskare och forskningsgrenar uppstår, istället för att som i dag finnas i olika byggnader enligt konceptet ”hus i park”.

Enligt Rune Fransson blir behandlingen inom framtidens sjukvård alltmer personanpassad. Detta underlättas när den experimentiella forskningen på Karolinska Institutet kommer närmare den kliniska forskningen på Karolinska Sjukhuset.

Långa hyresavtal och kommunikationer

I det kortare perspektivet, det vill säga inom de fem kommande åren, färdigställs en aula om 11 000 kvm med plats för 1 000 personer på Karolinska, ytterligare en ovalformad byggnad om 9 000 kvm till de tre tidigare inom Karolinska Science Park, Folkhälsoinstitutet om 18 000 kvm samt Biomedicum om hela 70 000 kvm.

I ett längre perspektiv finns planer på cirka 5 000 bostäder och när Hagastaden står färdig beräknas anatalet arbetsplatser i stadsdelen uppgå till cirka 36 000.

För de lokaler som Akademiska Hus uppför tecknas normalt sett hyreskontrakt på 10 till 15 år, men i vissa fall även längre. När det gäller aulan vid Karolinska Institutet är hyresavtalet på 25 år.

En viktig fråga som återstår att lösa är hur kommunikationerna till och från stadsdelen ska fungera. På konceptbilderna finns spåragnar och spårtaxi inritade, men enligt Sten Wetterblad kan dessa sannolikt endast betraktas som komplement till en tunnelbanestation. Men det är en fråga för SL och landstinget att hantera.

Socio-ekologiskt stadsbyggande i Albano

Av Lars Eriksson

Albano, mellan Stockholms universitet och KTH, är platsen för ett av många intressanta utvecklingsprojekt som Akademiska Hus ska planerar att byggstarta under de närmaste åren. Eftersom området ligger inom Nationalstadsparken läggs extra stor vikt vid hållbarhetsfrågor. Om frågorna kring denna etablering avhandlades på en session på Nordic Forum Real Estate med Anders Rosqvist, fastighetsutvecklare på Akademiska Hus, Erik Andersson, forskare på Beijer Institute of Ecological Economics i Stockholm, och Mark Isitt, journalist och författare.

Systemens resiliens

I Albano planeras cirka 100 000 kvm lokaler, merparten för Stockholms universitet och KTH. Dessutom ska området innehålla cirka 800 studentbostäder. Planeringen bedrivs i nära samarbete med en av de framtida hyresgästerna, Stockholm Resilience Centre, ett internationellt tvärvetenskapligt center som forskar kring socio-ekologiska system. I fokus står systemens resiliens, det vill säga systemens förmåga att klara av förändring och vidareutveckling. I takt med den skenande urbaniseringen runt om i världen, innebär en ökad kunskap kring dessa frågor nya affärsmöjligheter.

Flytande gräns mellan stad och natur

För att tillmötesgå socio-ekologiska krav satsas det i Albano på en mer flytande gräns mellan stad och natur. Till att börja med ska byggandet ske på mark som sedan tidigare är exploaterad, medan naturmarken lämnas i fred. Vidare planeras isolerande gröna tak och våtmarksområden, vilket ska bidra till att den ekologiska spridningen till och med blir bättre än vad den är idag. Dessutom blir bebyggelsen tät och låg, med i huvudsak två till fyra våningar. Tät för att kunna få ett liv i området och låg för att inte försämra siktlinjer. I pedagogiskt syfte planeras också odlingar på och mellan byggnaderna.

T-bana och byggstart

Liksom när det gäller Hagastaden är en viktig fråga för Albano hur kommunikationerna till och från området ska lösas. En tunnelbanestation vore möjlig, men den måste etableras mycket djupt, vilket skulle medföra en kostnad om cirka 800 Mkr.

Utan överklagande blir det byggstart i Albano nästa sommar, men denna sker förmodligen under år 2014.



Anders Rosqvist, fastighetsutvecklare, Akademiska Hus Stockholm, är ansvarig för det omfattande projektet Albano. Bolaget ska förvandla det gamla industriområdet Albano till en modern del av Vetenskapsstaden med plats för cirka 15 000 studenter och forskare. På den nya byggnationen som ska etableras i Nationalstadsparken ställs stora krav.
Foto: Cato Lein

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

Diligentias vision för Sveavägen 44

Av Birgitta Fröjdendahl

En av presentationerna på Nordic Forum 2011 gällde Diligentias förnyelse av Sveavägen 44 i centrala Stockholm. Projektchef Björn Åsander och Anders Lindberg, teknisk chef kontor Stockholm, båda på Diligentia, informerade åhörarna om projektet.

Kort historik

Sveavägen 44/Luntmakargatan är en av innerstadens största kontorsfastigheter. Arkitekt Gustaf Clason ritade fastigheten, som uppfördes under åren 1938–1942 för försäkringskoncernen Thulebolagen. Thulehuset, som det kallades, var det mest rationella kontorshuset i Sverige. Exempelvis arrangerades fönster så att dagsljuset tillvaratogs på ett fördelaktigt sätt för dem som arbetade på kontoret. Vidare installerades den första datorn redan år 1957 i Thulehuset.

På 1950-talet tillkom en tillbyggnad mot Luntmakargatan/Tunnelgatan. Sedan, på 1960-talet gick Thulebolagen samman med Skandia, vars namn har kommit att förknippas med huset under de senaste decennierna.

Skandia har arbetat i lokalerna under cirka sjuttio års tid, vilket är ovanligt i Stockholm. När bolaget sedan flyttade sin verksamhet till Lindhagensterrassen på Kungsholmen under våren 2010, fördes överläggningar om hur Diligentia skulle förädla fastigheten. Wingårdh Arkitekter valdes så småningom för arbetet med utformningen.

Vision

Fastigheten består i dag av en kontorsvolym om 40 800 kvm, en f.d. flickskola om 5 000 kvm mot norr samt det så kallade 80-talshuset om 4 200 kvm i hjärtat av fastigheten. Nu ska den översta våningen rivas mot Sveavägen, liksom två av de övre våningsplanen mot Tunnelgatan/Luntmakargatan. Vidare ska de hus som byggdes



Från vänster: Anders Lindberg, teknisk chef kontor Stockholm, och Björn Åsander, projektchef, båda på Diligentia. Foto: Cato Lein

på 80-talen avlägsnas för att ge plats åt bostadshus. Dessutom avlägsnas fasaderna samt tekniska system generellt. En förtätning av innergården ska genomföras.

Åsander framhöll att nybyggnationen ska leda till att huset, i stället för dagens cirka 50 000 kvm, får cirka 65 000 kvm vid färdigställandet under senhösten 2013.

Butiksytor ska utvecklas i gatuplan samt nedre butiksplan. Vidare finns planer på en takterrass om 400 kvm omgärdad av sedumtak samt överglasade, gröna ljusgårdar. Exteriört ska fastighetens ursprung återskapas. Det ska bli en klinkerfasad med tilläggsisolering samt moderna fönster.

Planen är även att öppna huset för allmänheten i entrén. Service ska finnas till stöd till kontorshyresgäster och boende

samt för besökare via Sveavägen och Luntmakargatan.

Den gamla flickskolan skulle, sa Åsander, passa utmärkt för ett hotell. Diligentia för således överläggningar med potentiella hotelloperatörer.

I bottenvåningen mot Sveavägen kunde en högklassig restaurang vara välkommen, tillade han.

Miljö

Anders Lindberg utvecklade visionen om miljöklassning av fastigheten enligt Breeam. Målsättningen är att uppnå graden Excellent. Innergården, som ska inglasas, möjliggör tillvaratagande av överskottsvärme genom värmeväxling i ventilationsaggregaten som också kommer att arbeta

med frikyla. Ett borrhållslager med tjugo borrhåll ska skapas för lagring av energi sommar som vinter.

Forskning visar att många verksamheter har en låg beläggingsgrad, ofta under 50 procent. Därför avser Diligentia att skapa en lösning där inredning och teknik lätt kan möbleras om för skiftande behov eller för nya hyresgäster. På så sätt kan dyra ombyggnationer undvikas.

Varje kontorsplan får 4 000 kvm som kan avdelas. Diligentia/Wingårdhs avser således att införa zonindelning för mobila arbetsplatser samt flexibel teknik.

Tanken är att hyresgästen ska kunna framföra sina önskemål till Diligentia. Sedan, efter ett dygn, ska förändringarna/ommöbleringen vara klar.



Diligentias fastighet på Sveavägen 44 i centrala Stockholm. Wingårdh Arkitektkontor ansvarar för utformningen av förädling och utbyggnation. Illustration: Wingårdh Arkitektkontor

Bonnier Fastigheter anpassar Hornstull till 2000-talet

Av Mimi Linell

På Nordic Forum 2011 presenterade Bonnier Fastigheter projektet Hornstull 2013 – ett nytt stadsdelscentrum. Det genomförs i samverkan mellan Bonnier Fastigheter, Stockholms stad och SL. Våren 2013 ska allt vara klart, även om vissa delar blir klara redan innan dess.

Thomas Tranberg, vice vd, och Miranda Jensen, marknadschef, båda på Bonnier Fastigheter, berättade att bolaget deltagit i projektet sedan år 2008. De framhöll att Hornstull är en nyskapande, opolerad och mångfacetterad stadsdel, fylld av kreativitet och entreprenörsanda. Hornstull beskrivs av de boende och arbetande i området som ett ”mini-Göteborg” eller ett ”mini-New-York”.

Hornstull 2013 präglas av en dynamisk stadsförnyelse. Ansvarig arkitekt Christian Merkel, Wester + Elsner, deltog även i presentationen med illustrationer som understryker nämnda karaktär.

I området ska ett antal viktiga förändringar genomföras. Det gäller Långholmsgatan/Hornsbruksgatan, ett gångstråk till Bergsunds strand, cykelfält, SL:s nya mötesplats i området samt en handelsplats om 11 000 kvm butiksytor.

Handel ska, bland annat, placeras under fastigheten samt under det framtida torget längs Långholmsgatan. I foden av torget



*En ny fondbyggnad med restaurangverksamhet i tre plan uppförs vid Hornstull.
Illustration: Wester + Elsner*



Visionsbild över Hornsbruksgatan. Illustration: Wester + Elsner

kommer en ny byggnad med restaurangverksamhet i tre plan att uppföras. Ytterligare ett torg på Hornsbruksgatan tillskapas med flertalet uteserveringar. Utöver detta ska trappan från torget på Långholmsgatan till Högalidsspången få ett nytt läge, på sidan av fondbyggnaden. Även ett nytt bergrumsgarage med infart från Hornsbruksgatan byggs.

Ett hotell planeras högre upp på Hornsbruksgatan och där finns det även planer på nya bostäder. Vidare har SEB Trygg Liv utvecklat kontor och butiker i sin fastighet.

Bonnier Fastigheters ombyggnation av Hornsbruksgatan 28 med 7 000 kvm moderna kontor ska bli klart till hösten 2011.

Vad gäller handelsplatsen framhöll Miranda Jensen att målgruppen är de som bor och arbetar i Hornstull samt de resenä-

rer som dagligen passerar området. Primärt berörs folkströmmar om 30 000 personer i området från Västra Södermalm till Zinkensdamm och Reimersholme. Sekundär-områden är övriga Södermalm samt området mot Hägerstensåsen och Liljeholmen. Målgruppen i primärområdet är relativt ung med en majoritet mellan 20 och 39 år. Dessa personer är kända för att vara engagerade politiskt, kulturellt och i miljöfrågor, exempelvis.

Några av de kontorshyresgäster som finns eller som kommer att etablera sig i området är Assessio, Bjerking, Lomar Arkitekter, The Card, Itrim, Pan Vision och Apegroup.

Hornstull är en av knutpunkterna i Stockholm avseende kollektivtrafiken. Det är cirka 6 000 personer som kliver på en buss under en vardag och cirka 15 000 som

kliver på en tunnelbana. Utöver detta passerar många cyklister och fotgängare i området. Miranda Jensen tillade att Bonnier Fastigheter har genomfört djupintervjuer med personer ur den definierade målgruppen. Både konceptet och gestaltningen har anpassats utifrån detta.

Nyckelord i handelsplatsens koncept är mode, mat och livsstil. Detta innefattar caféer, restauranger samt en mix av mode- och livsstilsbutiker. Mat och dryck förläggs till den största delen nedanför markplan, manuell betjäning, närproduktion och ekologiska varor kommer att vara viktiga beståndsdelar.

I dagsläget är handelsplatsen uthyrd till 70 procent. Bonnier Fastigheter beräknar att den i slutet av år 2011 är uthyrd till 85 procent. Resterande 15 procent sparas till 2012.

Christian Merkel framhöll att Hornstull i dag är en stadsdel med stark särprägel och lokalt engagemang. Kreativa lokala aktörer har bidragit till att odla och förstärka detta. Det nya stadsdelscentrumet ska – såväl i gestaltning som innehåll – anknyta till denna positiva utveckling samt spinna vidare på detta.

Samtidigt är området mer heterogent än många andra delar av Stockholm. Det är därför viktigt att centrumet inkluderar alla. Arkitekterna ser som en av de viktigaste uppgifterna att stadsdelscentrumet upplevs publikt och tolerant samtidigt som man bygger vidare på stadsdelens särprägel och karaktär.

– Projektet har präglats av samverkan. Djupintervjuerna har bidragit till gestaltningen fått en småskalighet och föränderlig miljö, kommenterar han.

Det lugna torget ska få restauranger, medan på det hektiska torget förväntas rörelse mellan olika stadsdelar genom olika kommunikationer.

Fondbyggnaden ska fungera som en lykta över dygnets alla timmar. Flöden i handelsplatsen ska kopplas till den befintliga folkströmmen. Känslan av att befinna sig i en knutpunkt med aktivt publikt liv ska uppmuntras i projektet.

Avslutningsvis är kultur och konst även viktiga aspekter för Bonnier Fastigheter samt för Wester + Elsner i projektet. I fondbyggnaden kan därför exempelvis skärmarna bli ett utomhusgalleri.

*Från vänster, ansvarig arkitekt för Hornstull 2013 Christian Merkel och arkitekt Fredrik Elsner, båda på Wester + Elsner.
Foto: Cato Lein*

*Nedan ses en översiktsbild av projektet.
Illustration (beskuren): Wester + Elsner*



*Miranda Jensen, marknadschef, och Thomas Tranberg, vice vd, båda på Bonnier Fastigheter.
Foto: Cato Lein*



Hållbar arkitektur

– från plastmattor till politik på global nivå

Av Katarina Westin

Miljöengagemanget har ökat kraftigt inom bygg- och fastighetsbranschen under de senaste åren. På kort tid har hållbarhetsfrågan hamnat högst på agendan, såväl på politisk global nivå som bland mer konkreta beslut om vilket golvmaterial vi ska välja i det lokala projektet. Miljöengagemanget har blivit en etisk-, moralisk- och varumärkesfråga för individer likväl som för företag och länder.

Att energifrågan är viktig visar inte minst de senaste årens kraftigt ökade energikostnaderna, men även den tragiska kärnkraftskatastrofen i Japan med politiska och globala följder. Verksamma arkitekter har ett stort ansvar att driva teknikutvecklingen men även att se kreativa lösningar, som hur man genom att analysera den enskilda byggnaden kan optimera förutsättningarna att utnyttja väderstreck samt förutsättningar för att minska energi-, material- och transportanvändning.

Under rubriken ”Energioptimerad arkitektur” på Nordic Forum 2011 ledde moderatorn Annica Carlsson från arkitektföretaget Equator Stockholm ett samtal om passivhus, praktiska erfarenheter från miljöarbete i projekt samt var miljö- och hållbarhetsfrågan befinner sig idag.

Under de senaste åren har begreppet passivhus använts som framtidens svar på hållbart byggande, men vad är det egentligen och hur fungerar det?

För att besvara det gick ordet till Simone Kreutzer, passivhusexpert på Tyréns, som började med att ta död på den svenska myten att alla passivhus måste byggas och se likadana ut, vilket resulterar i hus som ser ut som anonyma lådor. I ett passivhus har alla delar en viktig funktion men slutresultatet kan se väldigt olika ut, vilket hon visualiserade i bilder på olika typer av passivhus: privatvillor, offentliga byggnader, skolor och kontor. Byggnader lokaliserade i olika europeiska länder, var och en med sin unika förutsättning och med skilda materialval. Nybyggnader likväl som ombyggnader är olika, ingen den andra lik och inga lådlika resultat kunde skymtas.

Passivhus har som sagt blivit en allt vanligare företeelse och man kan förledas att tro att det är en ny uppfinning, men passivhus har funnits i mer än 20 år och är idag en välbeprövad teknik. En annan missuppfattning är att det bara gäller energibesparingar, vilket kan bero på att energifrågan har fått ett allt större genomslag samt medger ett enkelt sätt att beräkna kostnader och besparingar.

Efter att ha avfört vissa myter kring

passivhus, följde frågan: Vad är kriteriet för ett passivhus? Passivhus är inte ett koncept avhängigt av ett speciellt materialval eller enbart en energifråga, utan det innebär att byggnaden har genomgått vissa kvalitetskrav och är certifierad.

Konceptet är myntat i Tyskland och kravspecifikationen som framtagits är ännu inte helt anpassad för våra svenska klimatförhållanden. Det gör det svårt att använda komponenter som redan är beprövade och standardiserade vilket i förlängningen leder till att varje passivhus i Sverige blir ett separat pilotprojekt, som i sin tur leder till högre produktionskostnader. Forum för Energieffektiva Byggnader (FEBY) har dock utvecklat en anpassad kravspecifikation som matchar våra svenska förhållanden.

Passivhus är mycket mer än enbart en energilösning, men energiåtgärderna gör att man kan uppnå förbrukningsbesparingar om 75-80 procent. Den initiala investeringen kan således snabbt bli en lönsam affär. Frågan engagerar; publiken lyfte ett problem med att idag räknar man inte på helhetskostnaden för en byggnad utan investeringskostnaden separeras från förvaltningskalkylen. Samtidigt är en kostnad som energi svår att beräkna. Ska man som idag räkna med en inflationshöjning, som nu är väldigt låg, vilket gör att man inte tar höjd för den verkliga kostnadsutvecklingen, eller ska man göra prognoser utifrån historiken? Att energikostnaderna kommer att öka var samtliga överens om. Slutsatsen var att idag är energi billig och täcker inte sin egen kostnad.

Jonas Nyberg på YAJ, tog vid med funderingen hur man kan använda arkitektur som ett sätt att energioptimera och klimatanpassa ett projekt. Vi behöver bli mer kreativa och inte bara förlita oss till existerande miljöteknik. Vid skapandet av en byggnad måste vi utnyttja varje läges unika förutsättningar och anpassa utformningen efter dem. Viktiga parametrar som kan göra stor skillnad är exempelvis att undersöka vindriktningar och luftflöden, solvinklar och solinstrålning likväl som termisk massa – allt för att skapa en byggnad vars form, placering, material samverkar med sin omgivning. Ett passivt klimatsystem skapas där energibehovet minimeras för uppvärmning, ventilation och belysning. Vad gäller energifrågan är en utmaning att vi kan skapa förutsättningar för att minska vår klimatpåverkan, men det stora jobbet ligger i att ändra vår attityd och vårt dagliga beteende.

Anna Rolf på BSK fortsatte på den tråden i en återblick 15 år tillbaka, då miljöfrågan enkom handlade om fokus på produkt och materialval, ”vilken plastmatta ska vi välja”, till att idag vara integrerat i ett helhetstänk, där aspekter som läge, material, teknik och pedagogik har blivit viktiga.

Olika certifieringssystem för byggnader har förenklat valen och tydliggjort vad som prioriteras, men den stora vinsten är att det har hjälpt till att förflytta frågan om hållbarhet till styrelserummen. Det har blivit en etisk och moralisk viktig fråga för företagets varumärke.

Törs vi sja 15 år framåt? Anna Rolf identifierade två tendenser i omvärlden. Dels de byggnader som har en miljöprofil, men där det inte syns utåt vid en första anblick. Dels som en motpol finns projekt som tydligt markerar och marknadsför miljöprofilen som en del av sitt varumärke. Hållbarhet blir en varumärkesprofilering.

Avslutningsvis var panel och publik ense om att miljö- och energifrågan tillhör den högsta politiska nivån, eftersom vi påverkas av händelser som att Tyskland avskaffar kärnkraften, men parallellt behöver vi alla ändra vårt beteende och tänkesätt.

Framöver kommer länder, företag och inte minst individer tvingas att se hållbarhet som ett livsnödvändig attityd samt en självklar hörnsten i varumärkesbyggandet på global och individuell nivå.



Annica Carlsson, vd, Equator Stockholm
Foto: Cato Lein

Att bygga den fungerande staden

Av Louise von Bahr, arkitekt Equator Fastighetsstrategi

Motsatsen mellan innerstad och ytterstad håller på att implodera. Motsatser är förvisso kreativa för tanken. De kan skapa skärpa och tydlighet, men ytterligheter är sällan fruktbara positioner i verkligheten.

Diskussionen om stadens tillväxt är ofta präglad av ett begreppsligt motsatsförhållande: innerstaden bejublas och får stå förebild medan ytterstaden kritiseras och döms ut.

Lyckligtvis är branschens analys oftast mer insiktsfull. Senare års stadsutveckling visar att det är blandformerna som är de som vinner. Handelsplatser i ytterstadsområden rustas och kompletteras med service, kaféer och bostäder, kontorshus och kommersiella fastigheter i mindre attraktiva lägen konverteras till bostäder, och kompletteras med nya verksamheter.

Staden som producent

Ett tydligt exempel som vi arbetar med är Marievik, just intill Liljeholmsbrons södra fäste. Befintliga detaljplaner föreskriver en blandning av industri och kontor. Men idag är läget vid vattnet inte längre i första hand en tillgång för tunga transporter, rening och kylning utan snarare en utsökt utsikt; exit industri, entré bostad.

Tre fastighetsägare: AMF Fastigheter, Aberdeen Asset Management och Deutsche Bank äger fastigheterna, inklusive gatumark. Området innehåller stora kontorskomplex, delvis ombyggda industrifastigheter med konverterade arbetsplatser.

I flera områden i stadsdelen är det högt, fult och rörigt. Fram till år 2011 har Marievik kontoriserats. Angränsande stora bostadsprojekt har satt igång en transformeringsprocess. Nyligen har ett utvecklingsprojekt initierats; en första start för att pröva en förtätning med bostäder samt exploateringar med en utökade kontorsyta. En märkesbyggnad ska tillföras. En kontinuerlig kajpromenad är ett starkt önskemål för staden.

Den moderna stadens födelse är en historia om sammanflätningen av privat, offentlig och kommersiell miljö. Offentliga rum tillkom och institutioner växte. Det som kallas "passager" sammanband befintliga miljöer – gator täcktes över, täta kvarter bröts itu, hus och övertäckta gator byggdes samtidigt – flöden fångades upp och nya skapades.

I Paris, London, Milano och Neapel flanerade den växande borgerligheten. Att se, ses och synas i allmänna rum var ett viktigt ställningstagande. Den komplexa blandade miljön var viktigt nu som då.

Nyligen lanserade Stadsbyggnadskontoret dokumentet *Arkitektur Stockholm*. Det ska ligga till grund för stadens gestaltning, utgöra en plattform för en fortsatt konstruktiv debatt och det ska genom återkommande aktiviteter belysa och diskutera nya projekt och aktuella frågor tidigt i planeringsarbetet. Den generella formen kommer förhoppningsvis successivt genom processen kompletteras med skarpare skrivningar.

Dialog och samverkan

Jag hade förmånen att få vara moderator på två intressanta seminarier under Nordic Forum Real Estate 2011. Det ena seminariet handlade om Diligentias kvarter Thule vid Sveavägen 44 medan det andra gällde Bonnier Fastigheters utvecklingsprojekt vid Hornstull.

Båda projekten är mixed use i komplexa miljöer som skapar nya passager mellan olika stadsrum. Projekten har behandlats i långa processer med staden och de har involverats och låtit sig påverkas av lokala grupper.

Vid en avslutande fråga på seminarierna om vilka erfarenheter man bär med sig till kommande utvecklingsprojekt svarar man i båda fallen analys, dialog och samverkan. Och att även om processen tagit tid och

varit krävande, har de skilda utvecklingsplanerna gett ett bättre resultat.

Parallellt pågår en helt annan typ av stadsutveckling i Stockholm; viktiga storskaliga projekt i stadens regi, till exempel på Slussen, vid Norra station och vid Norra Djurgårdsstaden.

Vid en rundvandring i Gamla Stan berättade en guide att det är 30 år mellan den tidigaste noteringen om att bygga en sluss mellan Mälaren och Östersjön, till den första noteringen om att den är byggd.

I vår tid har planeringsprocessen som syfte att vara demokratisk och ge medborgare insyn och möjlighet att påverka.

Det är lovvärt att *Arkitektur Stockholm* lyfter fram medborgarperspektivet och rätten att kunna påverka med samma eftertryck som man understryker värdet av ny arkitektur, gestaltning och ett samtida uttryck, motsatser eller inte.

Vi har under de senaste åren arbetat med utvecklingsprojekt i både innerstad och ytterstad. Fokus är inte bara att skapa sammanhang och lösningar för den enskilda fastigheten utan också för omgivande miljöer och stadsrum. Komplexa stads-

rum och bebyggelsestrukturer kan blandas.

Lyckade projekt kännetecknas av att tidigt formulera gemensamma problemområden, strategier och mål.



Liljeholmsbron.

Foto: Equator Stockholm



Passage vid Östermalms T-banuppgång. Foto: Equator Stockholm



Marievik-Liljeholmen är en ny stadsdel för transformering.

Leimdörfer öppnar kontor i gamla Centralposthuset i Malmö

Urval av genomförda fastighetstransaktioner i regionen under första halvåret 2011:

- Avyttring av externhandelsfastigheten Råå Center i Helsingborg för GE Real Estate och LR Nordic Properties
- Avyttring av större kontorsportfölj i centrala Malmö för Söderport (Sagax och Hemfosa)
- Avyttring av vårdboende under uppförande i Burlöv för Skanska



Stockholm
Sergels Torg 12
111 57 Stockholm
Tel: 08 54 50 19 50

www.leimdorfer.se

Helsingfors
Urho Kekkosen katu 7B
FI-00100 Helsinki
Tel: +358 9 5629 010

Malmö (öppnar 1 Juli)
Centralposthuset
Carlsgatan 1
211 20 Malmö
Tel: 040-616 09 20

LEIMDÖRFER

Nordic Forum Real Estate

Den intelligenta mötesplatsen

Hög kvalitet på Nordic Forum 2011

Arkitekt Louise von Bahr,
Equator Fastighetsstrategi.