

Unibail-Rodamco Invests in Stockholm

Lars Johansson, MD,
Unibail-Rodamco
in the Nordic Countries

Good property investment requires first-hand knowledge.



That's why we like to keep our feet on the ground.

Active property investment requires a strong local presence to truly understand the conditions on the ground. We believe that local knowledge and hands-on experience are key to making the right investment decisions – and making the most of a market upturn for our clients. We don't rely on others for our research. We do the job ourselves: thoroughly, professionally and on location.

With some €25 billion* of direct and indirect investments under management in segregated mandates and pooled funds, Aberdeen is one of the world's top property investment managers today. We're also part of an independent asset management group, meaning our clients' interests and our own remain aligned.

So, if you'd like a property investment manager with a depth of dedicated resource, always focused on clients' interests and happy to do the legwork, please consider Aberdeen.

Do remember the value of investments can go down as well as up, and investors may not get back what they originally invested. Past performance is not a guide to future performance. For more information on our property expertise, please visit us at aberdeenpropertyinvestors.com



Number 1/2 • 2010

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
Carl-Gustav Yrwing
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

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

Omslag/Cover
Cato Lein

Tryckare/Printer
Ätta.45 Solna
March 2010

© Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvaras ej.
Vid citat anges källan.
Stockholm mars 2010
ISSN 1403-1116

Innehåll/Contents

London West End Regeneration	4
Fabege/Peab Sell for SEK 842 M	5
Aberdeen Says European Property Recovery Underway	6
Unibail-Rodamco satsar på Stockholm/ Unibail-Rodamco Invests in Stockholm	7
Lennart Schuss, Catella: – Stark efterfrågan på fastigheter/ Lennart Schuss, Catella: "Increasing Demand for Properties"	16
Jan Hardenborg: – Arkitekten som projektutvecklare	20
Skanska förädlar på Riddarholmen	24
Optimal gynnas av krisen	26
Stockholms Hamnar bygger Fotografiska	28
NCM Development skapar funktionella centrum	32
Peab bygger för Chalmersfastigheter	34
Fem gånger Slussen	36
Odelstam och Arehult, nya chefer på Skanska	40
Järnvägsrestaurangen fyller 75 år	41
Nytt liv på Brunkebergstorg	42
SFV öppnar kulturhus på Skeppsholmen	44
Marcos bilder från Medelhavet och Norden	45
Aktiekurser	47
Dagens Fastighetsaktie	50

Investeringsmarknaderna vaknar ur sin djupa sömn. Särskilt märks ett starkt köptresse för fastigheter i London. En ny recession kan dock lura om hörnet i form av en double dip. Investorer söker därför primärt fastigheter i CBD-lägen, vilket i sin tur inneburit att direktavkastningen för dessa fastigheter har sjunkit, men denna problematik kan vara kortsiktig.

Europas största noterade fastighetsbolag Unibail-Rodamco ser däremot långsiktigt. Bolaget planerar att satsa mer 6 Mdr kr i Stockholm under de närmaste åren. Endast Paris ska få mer av bolagets investeringar än Stockholm. Vid årsskiftet 2013/2014 planerar bolaget att färdigställa Stockholms största köpcentrum, Mall of Scandinavia, i Arenastaden, en ny stadsdel i Solna strax norr om Stockholm.

För våra byggbolag förväntas dock ingen större efterfrågan under 2010, särskilt när utvecklingen av kontorsmarknaden i våra största städer antyder fortsatt sjunkande hyresnivåer med ökande vakanser. Frågan blir om det kommer en snar vändning. Många tror inte det utan snarare att hyresutvecklingen stabiliseras på en lägre nivå.

Denna utveckling indikerar att vi får fortsatt låga räntor. Alla är överens om att den korta räntan höjs i Sverige under de närmaste åren med en till två procent. Hur framtiden blir för räntans utveckling under en längre tid är dock svårbedömd. Många varnar fortfarande för kraftiga obalanser i banksystemen.

Vi lever i en strukturstress och västvärldens industrier bör inte tappa mer kraft till framförallt Kina och Indien. Det blir en stor utmaning att vända skutan, särskilt för våra ungdomars framtid.

The investment markets are waking up from deep sleep. There is a rush for property investment, particularly in London. A new recession may, however, turn up further down the road in a double dip. Therefore, investors primarily look for CBD properties, which in its turn have led to a decrease in yield, but this instability may not last long.

Unibail-Rodamco, the leading listed European property company, however, has long-term plans. The company plans to invest more than SEK 6 billion in Stockholm over the next few years. Only Paris will see a higher number of investments than Stockholm. At the turn of the year 2013/2014 the company plans to complete the biggest shopping mall in Stockholm, Mall of Scandinavia, in Arenastaden, a new district north of Stockholm.

Our construction companies may see lower levels of demand during 2010, especially since the development of the office market in our major cities suggests decreasing rental levels with increasing levels of vacancy. The question is whether we will see a turn for the better soon. Most people do not believe this to happen but rather that the rental development will stabilise at lower levels.

This scenario indicates that we will see low interest levels in the future. We all know that the short interest rates will increase by one to two percent in Sweden during the next few years. The future development in a long-term perspective is more difficult to envisage. Many people still caution for deep imbalances in banking systems.

We live in a structural crisis and the industries of the Western world should not lose more ground, above all, to China and India. It will be a great challenge to turn the tide, especially for the sake of our young generation.



Stefan Fröjdendahl,
Editor-in-Chief

Property Developers Regenerate West End in London

British property developers will start the most extensive regeneration of London's West End since the 1960s, reports *The Times*. More than GBP 1.2 billion will be spent on the shopping and leisure district over the next seven years.



Oxford Street, London.

Local Authorities Manage Skellefteå Airport

The local authorities in Skellefteå will take over the management of Skellefteå Airport from state-owned LFV (formerly Luftfartsverket). A company will be founded to manage the airport from 1 April 2010. LFV will continue to operate the air-traffic control and will maintain the technical equipment in the control tower.

The municipality will acquire the property for the symbolic sum of SEK 1. The transfer involves the entire organisation of the airport involving properties, vehicles and equipment. All personnel at the airport will be offered continued employment under the new management. LFV will compensate the municipality for an estimated operating deficit and for investments during a period of two years amounting to SEK 22.5 million.

– We are pleased to see that Skellefteå municipality shows interest in their airport. To turn the tide of the development of the minor airports, we need to see a commitment from the local authorities and a cooperation from the part of politicians and of industry, Director-General of LFV, Lars Rekke, says.



Entrance, Skellefteå Airport.

Land Securities; Grosvenor, the Duke of Westminster's property arm; and the Crown Estate are three of the major developers that take part in the project. The New West End Company, chaired by Dame Judith Mayhew Jonas, supervises the regeneration.

Land Securities will develop the biggest of the schemes in a GBP 655 million office, shopping and luxury residential project on Oxford Street.

The Crown Estate aims to invest a further GBP 200 million on two shopping and office blocks on the west side of Regent Street, as part of a GBP 750 million regeneration programme for its land holdings in the area.

Investments in the West End will be matched by GBP 1 billion of funding for Crossrail, the capital's proposed high-speed rail network. It is expected to increase the number of visitors to the area by 30 percent.

Annual spending can hence increase from GBP 5.8 billion last year to GBP 8 billion by 2017.

Husbonden Acquires from Akademiska Hus

Akademiska Hus divests its entire property portfolio in Skinnskatteberg to the Swedish University of Agricultural Sciences's (SUAS) property arm Husbonden. The new owner has taken possession of the building on 1 March 2010.

SUAS made a request to acquire the property via Husbonden last year to be able to provide for their training of forest wardens.

– After the possession the activities will continue as before, says Lars-Olov Johansson, head of division, Husbonden.

The property portfolio includes nine buildings of 3,216 sq m; one mansion with two wings and surrounding buildings of which eight of these are classified historic buildings. Certain buildings accommodate students in the forest warden training programme.



Some buildings in Husbonden's property portfolio in Skinnskatteberg.



Lars Rekke, Director-General of LFV.

Fabege and Peab Sell for SEK 842 Million

Fabege and Peab have sold their 50/50 share in the property Paradiset 29 involving 13,000 sq m handel, 10,300 sq m of office and parking spaces in Lindhagensgatan, Stockholm, to Invesco Real Estate for one of their Pan-European funds. The price was SEK 842 million.

Catella acted as advisor to the seller, while Invesco Real Estates Nordic partner, Scius Partners, was the buyer's advisor during the transaction.

Fabege and Peab acquired the property in 2004 and built a new building on the site. The retailer ICA is a major tenant in the property.

Scheiwiller Svensson Architects designed the new building.



*Scheiwiller Svensson Architects designed Paradiset 29.
Photo: Per-Erik Adamsson*

Skanska Divests Flatiron Building to Norrporten

Skanska sells the ongoing office project Flatiron Building at Norra Bantorget in central Stockholm to Norrporten. The sales price is SEK 850 million. The new owner takes possession of the property in March of this year.

Flatiron Building comprises 13,400 sq m of modern office space near Stockholm Central. The design is similar to that of a property under the same name by architect Daniel Burnham from 1902 in Manhattan, New York.

The building in Stockholm includes eight floors above ground and 70 parking spaces below ground. It is let to 85 percent. Among the tenants are Konkurrentverket, Diskrimineringsombudsmanen, Hexagon, Tetra Pak and Offecct.

– This is the first step in Norrporten's presence in Stockholm. Our long-term strategy is to own and develop properties in prime locations along the E4 and our presence in Stockholm will enable us to offer our clients high-quality spaces in the Swedish capital, says Managing Director of Norrporten, Anders Wiklander.

In accordance with the information policy of Skanska the purchase price of commercial development projects under construction is not disclosed.



Ivar Kreuger's Tändstickspalatset (1928) in Västra Trädgårdsgatan 15, Stockholm, was designed by architect Ivar Tengbom.

The Conflict Between Carnegie and Midroc is Solved

Midroc Properties and the owner Mohammed al-Amoudis initiated a legal process with Carnegie relating to a leasing contract on Västra Trädgårdsgatan 15. Carnegie's notice of termination for Tändstickspalatset arrived a couple of days too late in the autumn of 2008. On those grounds, Midroc argued that the contract should be extended for three years. However, the conflict has now been solved, says Peter Syrén, MD of Midroc Real Estate.

Midroc acquired the building in 1999 and let it to Carnegie Investment Bank. Now Midroc Real Estate will refurbish the palace that was designed by architect Ivar Tengbom for the matchstick king and entrepreneur Ivar Kreuger as headquarters for Swedish Match in central Stockholm.

Swedish Match will return to Tändstickspalatset during the autumn and will be the first tenant to sign a rental contract. In a conversation with Estate Scandinavia Syrén adds that the company will invest some SEK 60 million, approximately EUR 6.2 million, in the refurbishment.

In total the building comprises some 7,600 sq m, of which Swedish Match will rent 1,231 sq m for five years. Colliers International AB through Dan Törnsten assisted Swedish Match in the negotiations.

Apart from office space, Midroc will offer the tenants their Business Center concept from WTC in Malmö. This involves service, such as reception and conference space.



Rosenberg Architects designed Skanska's project Flatiron Building at Norra Bantorget in 2005. A building under the same name was designed by architect Daniel Burnham in Manhattan, New York, in 1902.

Aberdeen Says European Property Recovery Underway

Aberdeen Property Investors recently released a new property snapshot report for the European market. Especially for this MIPIM 2010 edition, Alessandro Bronda, Head of Global Investment Strategy has provided Estate Scandinavia with a summary of the report.

European property investment markets have begun to recover and the majority of European countries have now emerged from recession. Prime property capital values have started to rise in the more mature markets, led by the UK. However, investors remain risk averse and wary of security of income from tenants, which has focused investment demand on prime property rather than riskier secondary assets. As a consequence, the pricing gap between prime and non-prime assets is expected to widen in the coming quarters across Europe. Occupier markets remain weak and rental levels continue to fall, although the dramatic fall in development levels and new supply will help rents to recover in the medium term. Over the next five years, Aberdeen expects UK property to outperform, followed by the Nordic region and the core western European countries. Southern Europe is anticipated to be the weakest performer, held back by weak economic performance, substantial government debt burdens and a lack of competitiveness on a European and global scale.

The Economy

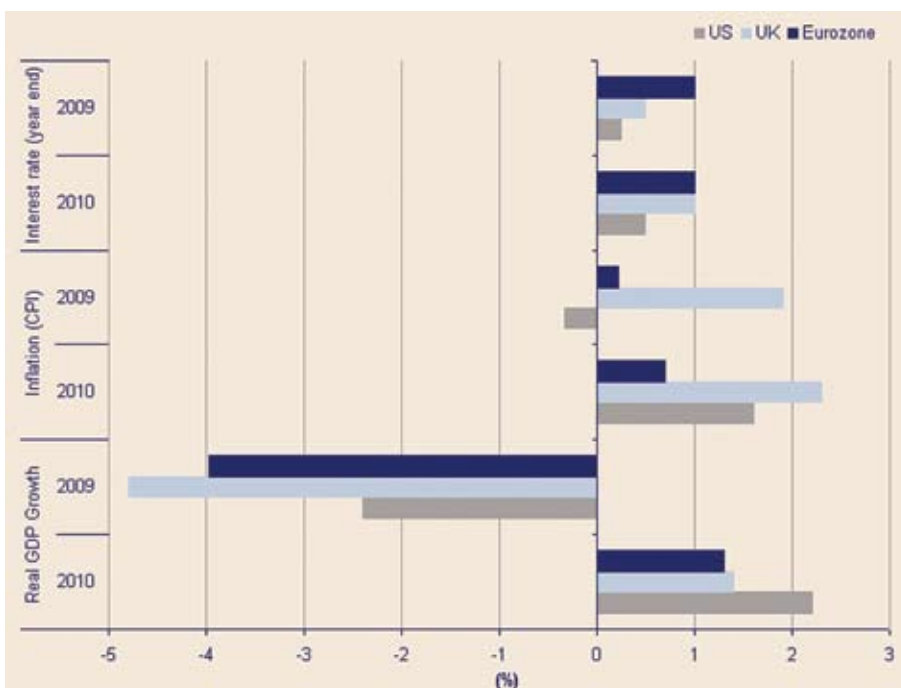
The global economic expansion has been surprisingly strong, with manufacturing output and exports leading emerging and mature economies out of recession. Aberdeen estimates that world quarterly growth was a strong 1.2% for Q4 2009, which is significantly above the trend of the past decade, of 0.8%. This stronger growth has been mainly driven by emerging Asia, although Europe and the U.S. have also benefited from a substantial improvement in financial market conditions. Rising world growth should be sustained during the first half of 2010, helped by very loose economic policy.

European economic performance will be moderate for this year and the next, with growth and inflation below that of the U.S. Europe's economies are benefiting from the improvement in global demand, although there are still major uncertainties over the likely strength and sustainability of the upturn. Growth is set to be characterised by a stronger core group consisting of Germany, France, Austria, Switzerland, Denmark and the Benelux

region. For mature non-euro economies of the UK and Sweden, currency weakness will help to facilitate export led growth, while Norway is underpinned by a strong fiscal position. Countries outside the core group will remain under sustained pressure to curtail budget deficits.

Central banks are starting to curtail unconventional measures of providing exceptional levels of liquidity to the banking system. However, Aberdeen expects interest rates to stay at abnormally low levels into 2011, amid fears of a double-dip recession as households and the financial sector de-leveraging will be ongoing. Meanwhile, fiscal tightening in some form will follow across the region by 2011. Inflation will remain weak in the next 12-18 months as wage growth is dampened by high unemployment.

Economic Outlook



Source: Aberdeen Asset Management.

Investment Market

Investment volumes are starting to increase, with €25 billion transacted in Q4 2009, a 29% increase on the previous quarter. Nevertheless, investment volumes remain low, at just 50% of the three year quarterly average. An estimated 42% of Q4 2009 investment was in the UK. In this market, 75% of total investment in 2009 was by overseas investors. Capital values in the UK are rising at the fastest rate ever recorded, a key reason being the surge in overseas demand. The weakening of sterling over the past couple of years has made UK property highly attractive to overseas investors. However, investment demand is increasing in the major continental European markets. We expect investment volumes to continue rising, particularly in France.

Prime yields are falling in a growing number of markets, led by the UK, and followed by the more mature and liquid European markets, such as Germany, France and the Nordics. Southern Europe has also started to see some yield falls, although very weak economic performance is dampening investment demand. Prime yields in Oslo have dropped by 35 basis points since the bottom of the market, and yields for prime offices in Copenhagen also dropped in Q4 2009. As property yields remain close to their peak in most markets, the sector is still looking more attractive, relative to the yields on alternative asset classes, such as cash and government bonds.

Outlook

The outlook remains positive for European property markets as they make further progress on the road to recovery. The recovery is unfolding in two stages, with the investment market leading over occupier markets. The revival of investment appetite for prime property has spread further into Europe and the number of cities where yields are

shifting inwards is growing; from leading cities such as London and Paris initially, into the German cities and also into capital cities of smaller European countries. However, investors are still generally very cautious. The willingness to pay higher prices is reserved for prime locations and well let, modern buildings, mainly in the office and retail sectors. Everything else is still heavily scrutinized by investors and banks, with the latter maintaining a tight stance towards the issuance of new loans to property investors.

From 2011, rising interest rates and bond yields are expected to lead to upward pressure on property yields, especially in the UK, a market that is traditionally more responsive. For 2012 and onwards, Aberdeen foresees a gradual continuation of yield declines across the board, on the back of moderately improving occupier market conditions. However, there is a higher chance that rental growth may return sooner rather than later, particularly in the office sector, due to the enormous reduction in development pipelines already seen across Europe. Logistics and industrial rents are usually quite stable throughout the entire property cycle, with changing market conditions usually being translated into incentives and void rates. The level of rental growth in the upturn, going forward, is unlikely to be higher than those seen in previous upturns, in any sector, mainly due to moderate economic growth in European countries.

The Property Market – Some Recent Trends

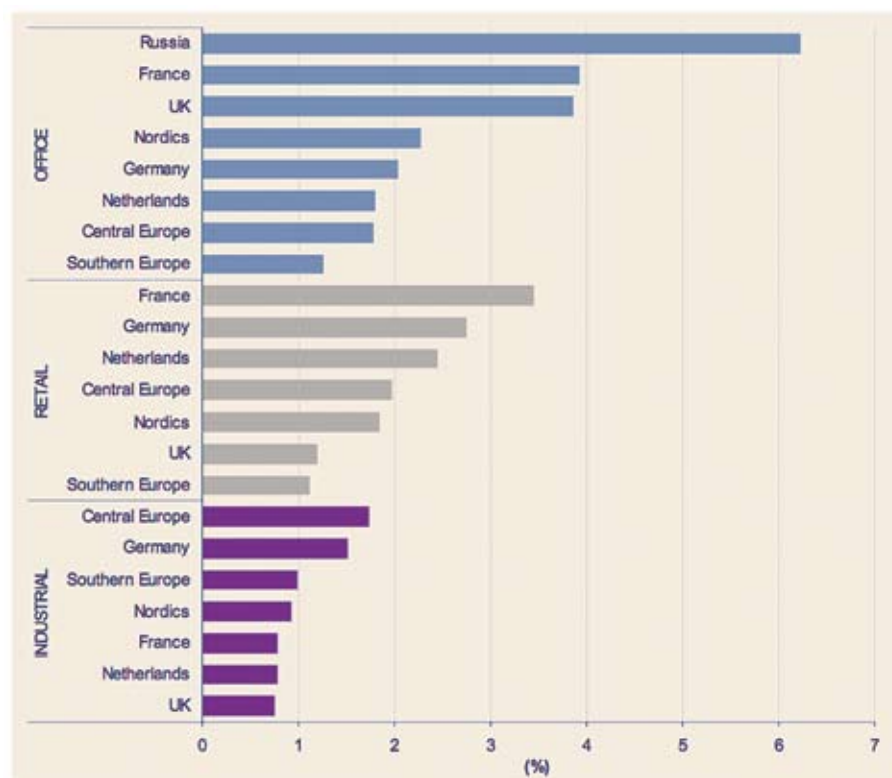
For **offices**, occupier markets remain weak across Europe, with take-up subdued, vacancy rates rising and rental values generally continuing to fall. However, there are some exceptions. In Paris and London, take-up has increased dramatically in the final quarter of 2009. As prime rents have fallen by as much as 40% in London, and are starting to bottom out, some occupiers are now starting to relocate to upgrade their space, attracted by substantial incentives. Vacancy rates in London have fallen for the last two quarters. Prime rents for larger floor plates have actually increased in the City, and the level of incentives has started to decrease. Prime rents also increased in Paris in Q4. However, in most markets across Europe, and in particular in Germany, Spain, Portugal and CEE, take-up levels remain subdued and rents are continuing to fall. On a more encouraging note, development levels remain extremely modest across Europe, hindered by the pronounced shortage of development finance. This lack of new supply will aid the eventual return of rental growth, as its economies pull out of recession and take-up starts to recover.

For **retail**, Aberdeen year-end data suggests that prime unit shop rents in CEE, Spain and Ireland have declined by more than 15% compared to a year ago, while rents in Benelux and France fell by 4-5% and by 7-10% in the Nordics. Prime shop rents in the main German cities have remained stable, and have even risen in some markets.

Landlords have remained very flexible in the downturn, offering generous incentives in order to attract and retain tenants. Out-of-town units are at risk, where footfall is vulnerable to a continued decline in discretionary spending. Over the coming five years, Aberdeen expects that rental growth will be more modest than in the previous cycle for most European shopping centre markets, and for the prime shop markets in the eurozone. Rental growth prospects are strongest in Paris, Munich, Prague and Warsaw, while southern Europe, Russia and Hungary are anticipated to be the weakest. Restricted supply conditions, for the retail sector in most markets, are likely to facilitate a rebound once consumer spending turns positive.

Finally on **industrial**, occupier demand for warehouses has remained weak. In 2009, take up across the key European logistics markets is estimated to have reached just 50% of the level seen in 2007. Demand is currently limited by occupiers remaining conscious of costs and preferring to improve efficiencies within existing supply chains. Waste management companies, food retailers and discounters remain active. Further demand is being initiated by firms consolidating from several small units into larger regional hubs, although often resulting in net downsizing. The most mature and liquid markets, led by the UK, are starting to see yields fall. Prime distribution warehouses, let on long leases, are the main focus of investors in this sector.

Prime Rental Growth End 2009 to End 2014



Source: Aberdeen Asset Management.



"The recovery in the European commercial property market is now underway for prime assets. At Aberdeen, we expect the recovery to occur in two stages, with an investment market driven bounce in capital values followed by a rental market driven improvement next year," says Alessandro Bronda, Head of Global Investment Strategy at Aberdeen Property Investors.

Unibail-Rodamco satsar på Stockholm

Unibail-Rodamco Invests in Stockholm

Av Stefan Fröjdendahl

Unibail-Rodamco, Europas största noterade fastighetsbolag, planerar att satsa mer än 6 Mdr kr i Stockholm under de närmaste åren. Satsningen beräknas skapa drygt 4 000 nya arbetstillfällen.

I vår planeras byggstart av Mall of Scandinavia i Solna. Detta köpcentrum, som beräknas stå färdigt år 2013/2014, kommer att bli ett av de största i Norden. Totalt ska Mall of Scandinavia omfatta cirka 100 000 kvm uthyrbar area, 230 butiker i tre våningar samt ett garage med 4 000 parkeringsplatser.

En jämförelse visar att det finns butiksgallerior i Sverige som har större sammantagen större yta, som exempelvis Nordstan i Göteborg med en totalyta om 320 000 kvm. Men denna jämförelse är missvisande, eftersom Nordstan egentligen består av åtta stadskvarter och av 180 butiker, inte 230 som det är tänkt i Mall of Scandinavia. Totalt beräknas investeringen för Mall of Scandinavia till cirka 4 Mdr kr.

Samtidigt planeras byggstart för Unibail-Rodamcos utbyggnad av Täby. En utbyggnad, om totalt cirka 30 000 kvm av befintliga cirka 50 000 kvm, som kostnadsberäknas till cirka 2 Mdr.

Utöver nämnda projekt ska Unibail-Rodamco investera cirka 200 Mkr i en utbyggnad och uppgradering av Solna Centrum.



Arenastaden, Solna. Illustration: Arenastaden

Investeringsstrategi

Dessa investeringar visar att Unibail-Rodamco tror på Stockholm och dess tillväxt. Det är endast Paris som kommer att få mer av bolagets investeringar än vad Stockholm får under de närmaste åren.

Strategin är tydlig. Investeringar ska främst ske i de välbelägna och stora köpcentrumen som finns på bolagets huvudmarknader i 12 europeiska länder.

Nyligen meddelade Guillaume Poirinal, CEO Unibail-Rodamco, att över hälften av bolagets största köpcentrum ska uppgraderas och byggas ut under de närmaste åren. För detta investeringsprogram har bolaget avsatt över 1,5 miljarder euro.

By Stefan Fröjdendahl

Unibail-Rodamco, the leading listed European commercial property operator, investor and developer, plans to invest more than SEK 6 billion in Greater Stockholm during the next couple of years. This investment is expected to create more than 4,000 new jobs.

Construction of the Mall of Scandinavia in Solna, northwest of Stockholm City, may start during the spring 2010. The shopping complex, which may be completed in 2013/2014, will be one of the largest in the Nordic countries. In total, the Mall of Scandinavia will include approximately 100,000 sq m of lettable space, 230 stores in three floors and a garage with 4,000 parking spaces.

A comparison reveals that there are shopping centres in Sweden which involve larger areas in total, such as Nordstan in Gothenburg with an area of 320 000 sq m. Such a comparison is unfair, however, since Nordstan actually consists of eight city quarters and of 180 stores, rather than 230 as in Mall of Scandinavia. In total the investment in Mall of Scandinavia amounts to some SEK 4 billion.

Similarly, Unibail-Rodamco's extension of Täby, northeast of Stockholm City, is planned. This extension, including about 30,000 sq m of about 50,000 sq m in total, is expected to cost some 2 billion SEK.

In addition, Unibail-Rodamco will invest some SEK 200 million in an extension and refurbishment of Solna Centre.

Investment Strategy

The above-mentioned investments prove that Unibail-Rodamco believes in Stockholm and in its growth. Only Paris will see a higher number of investments than Stockholm over the next few years. The strategy is clear. Primarily, the company's investments will take place in well-located, large shopping complexes on prime locations in 12 European countries.

Recently Guillaume Poirinal, CEO Unibail-Rodamco, said that more than half of the company's largest shopping malls will be refurbished and extended during the next couple of years. To



Swedbank Arena utformas av Berg Arkitektkontor samt Krook & Tjäder med HOK Sport som expertkonsult. Illustration: Krook & Tjäder
Swedbank Arena is designed by Berg Architects and Krook & Tjäder Architects with HOK Sport as expert consultants.



Mall of Scandinavia, Solna. Illustration: Arenastaden

Unibail-Rodamco avslutade förra året med en solid intjäningsförmåga. Hyresintäkterna för köpcentrumen ökade med 3,4 procent för helåret till 1,26 miljarder EUR (1,22) trots en mycket osäker ekonomisk omvärld och en nedskrivning av fastighetsportföljen till 2,29 miljarder EUR för 2009 samt 1,74 miljarder EUR för år 2008. Detta berodde främst på fastigheternas ökade direktavkastningar.

Mycket talar för att dessa kraftiga nedskrivningar inte fortsätter. Marknadsvärdena stabiliseras förmodligen snarare under år 2010 och troligt är att koncernens fastighetsvärde i tolv europeiska länder om totalt 22,3 miljarder euro inte kommer att skrivas ned mer.

Orsaken är att Unibail-Rodamco i en långsiktig strategi konsoliderar sitt stora fastighetsinnehav alltmer till stora centrum och stora städer samtidigt som mindre köpcentrum ska avyttras framgent. Ett exempel på denna försäljningsstrategi var när bolaget i februari sålde fem mindre köpcentrum om totalt 60 000 kvm i Holland.

Flera fundamenta talar för Unibail-Rodamcos investeringsstrategi skapar ökande kassaflöden. Dels medför uppgraderingar allmänt att attraktions- och besöksvärdet ökar, dels resulterar ett större och ett varierat butiksutbud till att hyresriskerna minskar, eftersom flertalet kedjor vill etablera sig i dessa storcentrum, dels ökar tillgängligheten till centrumen genom flera fördelaktiga och stora parkeringar under jord. Denna fördel understryks av att flertalet stora städer i sina citykärnor i allt högre grad saknar goda parkeringsalternativ samt bra ställen för dagligvaruhandel.



Quality Hotel, Solna. Illustration: Arenastaden

Europas ledande fastighetsbolag

Unibail-Rodamco äger över 100 köpcentrum i 12 länder med över 700 miljoner besökare om året. Denna särställning gör Unibail-Rodamco till ett ledande fastighetsbolag i Frankrike, i Nederländerna, i Spanien och i Sverige.

support this investment programme, the company has set aside more than EUR 1.5 billion.

Unibail-Rodamco ended 2009 with solid earnings growth. Rental proceeds for shopping malls have increased by 3.4 percent during 2009 to EUR 1.26 billion (1.22), despite a very adverse economic environment and a devaluation of the properties with EUR 2.29 billion and EUR 1.74 billion for 2008. This was almost entirely due to property yield expansion.

However, evidence shows that such heavy devaluations will discontinue, that the market values will stabilise during 2010 and that the group's property value in twelve European countries of EUR 22.3 billion will not decrease further.

The long-term strategy is that Unibail-Rodamco consolidates its extensive property portfolio to large shopping complexes to an increasing extent, whereas smaller centres will be sold in the future. An example of this strategy was the sale of five minor shopping centres in Holland of 60,000 sq m in total.



Entré, Mall of Scandinavia. Illustration: Arenastaden
Entrance, Mall of Scandinavia.

Several fundamental facts reveal that the investment strategy of Unibail-Rodamco will create cash flow. First, refurbishments in general increase the attraction and the number of visitors. Second, a bigger and more varied selection of shops decrease the rental risks, since several chains will set up stores in such shopping malls. Third, accessibility to such malls will increase owing to expedient, spacious parking lots below ground. This advantage is underlined by the fact that the central parts of several major cities are unable to provide satisfactory alternatives for parking as well as for good places to shop everyday commodities.

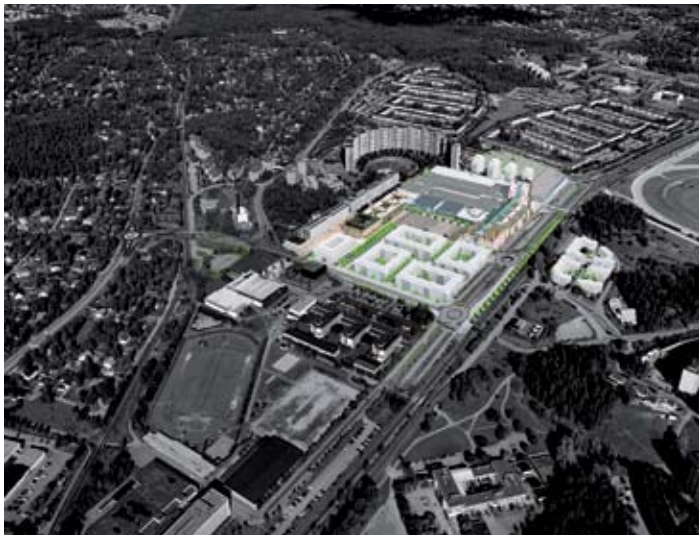
The leading European commercial property operator Unibail-Rodamco owns more than 100 shopping centres in 12 countries with more than 700 million visitors a year. This position makes Unibail-Rodamco a leading property company in France, the Netherlands, Spain and Sweden.

Dutch Rodamco Europe and French Unibail merged and formed a pan-European property company in April 2007. When, in June of that year, Unibail acquired the shares in Rodamco, the new company became the biggest listed property company in continental Europe.

Unibail

Worms Group formed Unibail in the year 1968. In 1992, Unibail decided to become owners, property developers and operators of shopping centres. As a result, between the years 1992 and 1995 shopping centres and, in the ensuing year, office buildings were acquired.

In the year 2000 Unibail formed a new company for congresses and exhibitions owing to the acquisition of Paris Expo. This company merged with the Chamber of Commerce in Paris and formed Viparis – the leading congress and exhibition centre in Europe – in 2008.



*Täby centrum, översiktsbild. Illustration: White arkitekter
Täby Centre, northeast of Stockholm City.*

Holländska Rodamco Europe och franska Unibail fusionerades och bildade ett pan-europeiskt fastighetsbolag i april 2007. När Unibail i juni samma år förvärvade aktierna i Rodamco, blev det nya bolaget det största noterade fastighetsbolaget i kontinentala Europa.

Unibail

Unibail bildades år 1968 av koncernen Worms. År 1992 valde Unibail att bli ägare, fastighetsutvecklare och operatör av köpcentrum. Mellan åren 1992 och 1995 förvärvades köpcentrum samt året därefter även kontorsfastigheter.

År 2000 bildade Unibail ett nytt bolag för verksamhet med kongresser och utställningar efter ett förvärv av Paris Expo. Detta bolag förenades med handelskammaren i Paris och skapade år 2008 Viparis som Europas ledande kongress- och mässcenter.

Rodamco

Rodamcos moderbolag Robeco (kortord för Rotterdam Beleggings/Investment/Consortium) grundades redan år 1929. I början av 1970-talet hade bolaget växt till Hollands största investmentbolag.

Under 80-talet växte detta bolag med stora aktieinnehav i skilda fastighetsbolag, inte bara i Europa utan även i USA och Asien. Men investmentbolaget växte för snabbt och Rodamco tvingades efter fastighetskrisen i början på 90-talet till en refinansiering. Detta nya Rodamco förvärvade i mitten på 90-talet flera köpcentrum, men även bolag med kontorsfastigheter i Spanien och i Frankrike.

År 1998 genomförde investmentbolaget Rodamco en delning i fyra noterade fonder, tre av dem avsåg Rodamcos fastighetsinnehav i Europa, Asien och i Nordamerika, medan det fjärde avsåg bolagets innehav i fastighetsförvaltningsbolag.

Rodamco Europe bildades år 1999 genom att fyra bolag slogs samman av Robeco bank. Detta nya bolag blev under de närmaste åren ägare till ett stort antal kontorsfastigheter, butikskedjor och köpcentrum, dels på hemmamarknaderna i Nederländerna och Belgien, dels i Danmark, Sverige, Finland, Frankrike, Spanien och i Centraleuropa.

Unibail-Rodamco i Norden

I januari år 2000 lade Rodamco Continental Europe ett bud på det svenska noterade köpcentrumbolaget Piren. Genom att först ha förvärvat Skanskas och Latours aktier fick Rodamco en ägarandel om 65 procent. I september 2000 lyckades Rodamco avnotera Piren efter att samtliga aktier hade förvärvats. Vid den tidpunkten ägde Rodamco totalt 750 fastigheter i 10 europeiska länder till ett sammanlagt marknadsvärde om cirka 40 Mdr kr.

Rodamco

Rodamco's parent company Robeco (short for Rotterdam Beleggings/Investment/Consortium) was established already in the year 1929. Early in the 1970s the company had grown to become the biggest investment company in Holland.

During the 80s the company, with its extensive number of shares in various property companies, grew, not only in Europe, but also in the U.S. and Asia. However, the investment company grew too quickly and Rodamco faced a refinancing in the aftermath of the property crisis in the early 90s. The new Rodamco acquired several shopping centres in the mid-90s as well as companies with office buildings in Spain and France.

In the year 1998, Rodamco the investment company split into four listed funds of which three concerned Rodamco's properties in Europe, Asia and North America, whereas the fourth concerned the company's holding of property management companies.

Rodamco Europe was established in the year 1999, when Robeco bank merged four companies. This most recent company became owners of a large number of office buildings, chain stores and shopping centres over the next few years partly on the local markets in the Netherlands and Belgium, partly in Denmark, Sweden, Finland, Spain and in Central Europe.

Unibail-Rodamco in the Nordic Countries

In January 2000 Rodamco Continental Europe made a bid on the Swedish listed shopping centre group Piren. By first having acquired the shares of Skanska and Latour, Rodamco possessed 65 percent of the shares. In September 2000 Rodamco managed to delist Piren, when all the shares had been acquired. At that time Rodamco owned 750 properties in 10 European countries at the total market value of about SEK 40 billion.

With the acquisition of Piren and with the exception of centres in Täby, Solna, Forum Nacka, Sollentuna, Haninge, Hallunda and Bålsta, Rodamco owned four Euro Stop Hotels in Arlandastad, Halmstad, Jönköping and Örebro. In Denmark, Rodamco became the owners of Piren's Fisketorvet in Copenhagen – a shopping centre that opened in October 2000.



*Täby centrum ska byggas ut och renoveras invändigt. Unibail-Rodamco äger och driver centrumet. Illustration: BDP
Täby Centre will be extended and refurbished. Unibail-Rodamco owns and manages the centre.*

Lars Johansson

Lars Johansson, age 57, was appointed managing director of Rodamco Sweden in October 2001, when he succeeded Lars Söderblom. Prior to his appointment, Lars Johansson had been the property manager in the company and, prior to this, in the same



Lars Johansson, Managing Director of Unibail-Rodamco in the Nordic countries. Photo: Cato Lein

I och med förvärvet av Piren fick Rodamco förutom Täby Centrum, Solna Centrum, Forum Nacka, Sollentuna Centrum, Haninge Centrum, Hallunda Centrum, Bålsta Centrum även fyra Eurostophotell i Arlandastad, Halmstad, Jönköping och Örebro.

I Danmark blev Rodamco även ägare till Pirens Fisketorvet i Köpenhamn, ett köpcentrum som invigdes i oktober 2000.

Lars Johansson

Lars Johansson, 57, blev vd för Rodamco Sverige i oktober 2001 när han efterträdde Lars Söderblom. Före sin utnämning hade Lars Johansson varit fastighetsdirektör i bolaget och före dess på samma befattning men även som byggnadschef i bolaget Piren sedan 1986.

Han blev civilingenjör (väg och vatten) vid KTH i Stockholm år 1978. Fram till 1986 arbetade han som arbetschef på Skånska Cementgjuteriet (från 1985 Skanska). Under åren på Skånska Cementgjuteriet var han platschef på flera byggen i Stockholm.



Forum Nacka, interiör. Illustration: Benoy Architects
Forum Nacka, interior.

Ett av hans första uppdrag blev att bygga Rondellen vid Glädjens trafikplats i Väsby i slutet av 70-talet. Även under första delen av 80-talet fortsatte han som platschef i Upplands Väsby bland annat som byggechef för Bo 85 i Carlslund.

När Lars Johansson anställdes i Piren år 1986 fick han förtroendet att leda om- och nybyggnationen av nya Solna centrum. Detta centrum ska uppgraderas och utökas i år. Unibail-Rodamco har avsatt cirka 200 Mkr för projektet.

Detta att bygga om och genomföra nybyggnationer av stora centrumanläggningar har blivit en av Lars Johanssons specialiteter. Bland de större om- och nybyggnationerna som han har varit ansvarig för kan nämnas Solna centrum i flera etapper, som fördubblades i storlek år 1991. Vidare kan nämnas projekt som Haninge Centrum, Väsby Centrum eller, nu senast, Forum Nacka, som öppnade hösten 2008.

Nu har detaljplanen för nya och utbyggda Täby centrum klubbats av fullmäktige i kommunen. Förslaget möjliggör byggnation av cirka 850 lägenheter, cirka 14 000 kvm kontor samt 28 000 kvm nya ytor för cirka 75 nya butiker.

I den nya planen föreslås nya trafiklösningar jämte en ny underjordisk besöksparkering med cirka 3 000 platser, som ska ersätta dagens utomhusparkering med cirka 2 700 platser. Förslaget innehåller även ett nytt centralt beläget torg med plats för olika aktiviteter. En bred trädplanterad esplanad ska binda samman torget, bibliotekshuset, Tibble kyrka och sportcentrum. Nu har utbyggnaden av nya Täby centrum startat med nya de nya underjordiska p-platserna.

I mitt samtal med Lars Johansson framhåller han vikten av p-platser för att ett centrum ska bli framgångsrikt. Stockholm saknar i dagsläget köpcentrum med 2 700 p-platser under jord som Täby centrum ska få, än mindre med 4 000 p-platser under jord som planeras för Mall of Scandinavia.

Ett centrum blir aldrig färdigt, säger Lars Johansson. Det är ständigt i utveckling. Han framhåller att Unibail-Rodamco arbetar lika

position but also as head of construction in Piren since 1986. He graduated as civil engineer (road and water) at KTH Royal Institute of Technology in Stockholm in the year 1978. Until 1986 he worked as branch manager at Skånska Cementgjuteriet (from 1985 termed Skanska). During his time at Skånska Cementgjuteriet he was in charge of several building projects in Greater Stockholm.

One of his first assignments was to build Rondellen at Glädjen junction, in Upplands Väsby, north of Stockholm City, in the mid-70s. During the early 80s he continued as branch manager in Upplands Väsby in projects such as Bo 85 in Carlslund.

When Lars Johansson was employed in Piren in 1986, he was asked to lead the refurbishment and construction of the new Solna Centre. This centre will be refurbished and extended during this year. Unibail-Rodamco set aside SEK 200 million for the project. To refurbish and construct major centres has become one of Lars Johansson's strengths. Among those major refurbishments and constructions of which he has been in charge, we can mention Solna Centre, which was built in several stages and which doubled in size in 1991. Furthermore, he led the developments of Haninge Centre, Väsby Centre or, most recently, of Forum Nacka, which was completed during the autumn 2008.

By now, the local council has taken a detail plan for the new, extended Täby Centre. The proposal allows for the construction of approximately 850 apartments, some 14,000 sq of office space and 28,000 sq m of new space for some 75 stores.

The plan proposes new traffic solutions along with a parking lot below ground with some 3,000 parking spaces, which will replace the existing outdoor parking with some 2 700 spaces. The proposal also includes a central square for various activities. A wide avenue with trees will connect the square, the library, Tibble Church and a sports centre.

The extension of new Täby Centre has begun with the parking spaces below ground. In my conversation with Lars Johansson, he underlines the importance of parking spaces for a centre to be successful. Today, Greater Stockholm lacks shopping centres with 2,700 parking spaces below ground, let alone with 4,000 parking spaces, which is planned for the Mall of Scandinavia.

A shopping centre will never be finished, Lars Johansson says. It is always under development. He stresses that Unibail-Rodamco is as busy with letting space as with assisting the shopkeepers to improve business, for example, by proposing a better location or by analysing their business ideas if there are signs that a brand will sell better in another location.

Mall of Scandinavia

The largest shopping mall in Stockholm – the Mall of Scandinavia i Arenastaden – near Solna stadium, will be opened in 2013/2014. The new district will also get a new national stadium for football and events, known as Swedbank Arena, a new Quality Hotel, about 90 metres high, with 400 rooms.

The largest project in Arenastaden, the Mall of Scandinavia, is expected to cost SEK 4 billion. This amount is greater than the investment for Swedbank Arena, which is expected to cost some SEK 2.2 billion, or than the investment for Vattenfall's new headquarters, which is estimated at SEK 850 million or the construction cost for Quality Hotel, which is estimated at around SEK 450 million.

Lars Johansson says: "Solna challenges central Stockholm. The customers in Greater Stockholm will get a very attractive alternative to Stockholm City."

Today, there are commercial properties of about 135,000 sq m, most of which are owned by Fabege. This figure will grow significantly. In May last year, it became clear that Fabege and Peab will build a new headquarters of 43,000 sq m for Vattenfall, a project which will be finished in the autumn 2012. In addition, Fabege plans to build some 80,000 sq m of office space, which will result in an additional 12,000 working spaces in Arenastaden.

mycket med att hyra ut ytor som att hjälpa handlarna till bättre affärer genom att bland annat analysera affärsidén eller byta läge på butiken, om man tror att ett varumärke säljer bättre i ett annat läge.

Mall of Scandinavia

Stockholms största köpcentrum – Mall of Scandinavia i Arenastaden – intill Solna stadion, ska stå klart 2013/2014. Den nya stadsdelen får, utöver Mall of Scandinavia, en ny nationalarena för fotboll och event, kallad Swedbank Arena, ett nytt Quality Hotel, cirka 90 meter högt och med 400 rum.

Det största projektet i Arenastaden är Mall of Scandinavia som kostnadsberäknas till 4 Mdr kr. Ett belopp som är högre än investeringen för Swedbank Arenas, som beräknas till cirka 2,2 Mdr eller investeringen för Vattenfalls nya huvudkontor, som uppskattas till 850 Mkr eller byggkostnaden för Quality Hotel, som skattas till cirka 450 Mkr.

Lars Johansson, säger:

– Solna utmanar Stockholm. Kunderna i Stockholmsregionen ska få ett mycket attraktivt alternativ till Stockholm city.

I Arenastaden finns idag kommersiella fastigheter omfattande cirka 135 000 kvm, vilka till största delen ägs av Fabège. Denna yta ska växa betydligt. I maj förra året blev det klart att Fabège och Peab ska bygga ett nytt huvudkontor om 43 000 kvm för Vattenfall, ett projekt som ska stå klart hösten 2012. Fabège räknar med att, utöver projektet för Vattenfall, uppföra ytterligare cirka 80 000 kvm kontor, vilket kommer att medföra att Arenastaden ska få cirka 12 000 arbetsplatser.

Den nya nationalarenan Swedbank Arena ska få ett öppningsbart tak om 68 x 105 meter och en takhöjd om 55 meter. Anläggningen ska ha plats för 50 000 åskådare på fotboll och 65 000 på konsert. Quality Hotel, med 400 dubbelrum och en bankettsal för 2 000 gäster, ska integreras med Swedbank Arena och Mall of Scandinavia.

Även 2 000 nya bostäder planeras med plats för 5 000 boende. Byggstart för de första bostadsprojekten planeras till år 2010 och Arenastadens första nya invånare beräknas kunna flytta in vid årsskiftet 2012/2013. Upplåtelseformer och specifikationer för enskilda bostäder och bostadsprojekt är ännu inte fastställda.

I dag ligger Arenastaden i ett industriområde i förvandling. Om några år ska den nya stadsdelen ha hög puls med Mall of Scandinavia, Swedbank Arena och Quality Hotel som huvudscener.

Den nya stadsdelen Arenastaden kommer att konkurrera med Stockholm stad vad gäller attraktionskraft till butiker, kontor, hotellrum, nöjen samt underhållning.

Projektet Arenastaden ägs av Svenska Fotbollförbundet, Solna Stad, Fabège, Jernhusen och Peab. Nu återstår det för Unibail-Rodamco att förhandla med dessa ägare om priset för marken där Mall of Scandinavia ska uppföras. Efter denna förhandling, som alla parter har att vinna på, byggstartas det stora köpcentrumprojektet.

Noggrann utvärdering

I mitt samtal med Lars Johansson framhåller han att komplexiteten i att bygga nya köpcentrum har ökat. Förr, tillägger han, kunde man klara sig ganska långt med en magkänsla. Men i dag måste man inte bara köpa traditionella undersökningar utan även göra egen, omfattande research och benchmark.

Frågorna som ska besvaras är många. Vilken typ av handelsplats behövs för platsen? Vilken typ av konsumenter finns i regionen? Hur ska de komma till det nya köpcentrumet? Varför ska de åka till det nya centrumet? Vad efterfrågar kunderna för varor och tjänster? Vilka är deras alternativ? Vad förväntar sig kunden att finna? När dessa frågor blir besvarade gäller det att finna formen för ett köpcentrum med en väl avvägd arkitektur och butiksmix.

Flera aktörer har ställt frågan om inte Mall of Scandinavia blir en alltför stor konkurrent till Solna centrum. Så är inte fallet, understryker Lars Johansson. Orsaken är att Solna centrum är till

The new national stadium, Swedbank Arena, will have a retractable roof of 68 x 105 metres and a height of 55 metres. The facility will provide space for 50,000 spectators in football and 65,000 in concert. Quality Hotel, with 400 double rooms and a banquet hall for 2,000 guests, will be integrated with Swedbank Arena and Mall of Scandinavia.

Furthermore, 2,000 new apartments are planned for 5,000 residents. The construction for the first residential projects is planned for the year 2010 and the first new residents will be expected to move in towards the end of 2012. Tenure status and specifications of individual houses and housing projects are still to be determined.

At this time Arenastaden is located in an industrial area in transition. In a few years' time the new district will be a busy place with the Mall of Scandinavia, Swedbank Arena and Quality Hotel. The new district Arenastaden will compete with Stockholm City in terms of attraction for retailers, offices, hotel rooms and entertainment.

The Swedish Football Association, Solna City, Fabège, Jernhusen and Peab own the project Arenastaden. Now it remains for Unibail-Rodamco to negotiate with these owners about the price of the land on which Mall of Scandinavia will be built. After that hearing, from which all parties will have something to gain, the big shopping-mall project will be launched.

Careful Evaluation

In our conversation, Lars Johansson underlines that the complexity of building new shopping centres has increased. In the past, he adds, you could get by with a gut feeling. Today, however, you cannot just accept traditional examinations. You also have to make your own extensive research and benchmarking.

There are many questions to be answered. What kind of venue is needed for the site? What types of consumers are there in the region? How will they get to the new mall? Why should they go to the new mall? What types of goods and services do they need? What alternatives are there? What does the customer expect to find? When such questions are answered it is important to form a shopping mall with a balanced architecture and selection of stores.

Several players have warned that the Mall of Scandinavia will be too great a competitor for Solna Centre. This will not be the case, Lars Johansson emphasises. The reason is that Solna Centre is mainly there for local customers. These customers will visit the centre partly for the supermarkets, partly to take part in the public and cultural services available in the centre. Now Solna Centre will be refurbished prior to the opening of the Mall of Scandinavia.

The main strategy for the Mall of Scandinavia is set. A very large number of visitors are expected in Arenastaden and the Mall of Scandinavia. The conditions for this are, above all, the selection of stores and an improved infrastructure surrounding Arenastaden. Nearly one third of the inhabitants in Sweden live within 90 minutes from this area. With new entrance lanes and exits from the E4 and the E18 as well as the capacity for 300 buses and 4,000 cars, it will be easy and comfortable to get there. Arenastaden will also have a railway line and commuter train station (today Solna station). In addition, there will be further railways and several pedestrian and cycle paths.

Regarding the selection of stores, in the Mall of Scandinavia there will be several chain stores new to Stockholm, which will increase the level of attraction further.

Financial Muscle

We should be grateful for the nations that invest in, as well as believe in, Stockholm. Such investments generate jobs. Norwegians have invested, mainly, in the western part of Stockholm City.

Dutchmen and Frenchmen at Unibail-Rodamco can further enhance the attractiveness of Stockholm. In addition to the large sums that the company has invested in the city since 2001, the

framförallt för de kunder som finns i närområdet. Dessa kunder går till Solna centrum dels för sin dagligvaruhandel, dels för att ta del av de offentliga och kulturella tjänster som finns i centrumet. Nu uppgraderas Solna centrum innan Mall of Scandinavia står klart.

Huvudstrategin för Mall of Scandinavia är klar. Ett mycket stort antal besökare ska attraheras till Arenastaden och Mall of Scandinavia. Förutsättningarna för det är framförallt en ny butiksmix samt en ny infrastruktur till Arenastaden.

Nästan en tredjedel av Sveriges befolkning bor inom 90 minuters resväg från Arenastaden. Med nya av- och påfarter från E4 och E18 samt kapacitet för 300 bussar och 4 000 bilar, ska det bli enkelt och komfortabelt att ta sig dit. Arenastaden får dessutom en egen järnvägs- och pendeltågsstation (i dag Solna station). Därtill kommer det att byggas en ny tvärsparlinje samt flera gång- och cykelvägar.

Ifråga om butiksmixen kommer flera nya butikskedjor, som inte finns i Stockholm sedan tidigare, att etablera sig i Mall of Scandinavia. Det ökar Mall of Scandinavias attraktionskraft ytterligare.

Finansiella muskler

Vi ska vara glada över att det finns nationer som investerar i, och tror på, Stockholm. Dessa investeringar generar arbetstillfällen. Vi har anledning att glädja oss åt normmän som framförallt har investerat i Stockholms Västra city.

Holländare och fransmän, ägare till Unibail-Rodamco, kan ytterligare stärka Stockholm som attraktion. Förutom det stora belopp som detta bolag har investerat i Sverige sedan år 2001 kommer bolaget under de närmaste tre åren att investera över 6 Mdr kr i Stockholmsregionen. En investering som ska skapa mer än 4 000 arbetstillfällen.

Det finns få aktörer med Unibail-Rodamcos finansiella muskler. Bolaget äger en fastighetsportfölj som vid senaste årsskiftet värderades till 22,3 miljarder euro och med en balans där den synliga soliditeten var 32 procent. Denna storlek medför att Unibail-Rodamco är mindre beroende av bankerna än flertalet andra fastighetsaktörer, eftersom bolaget självt lånar upp nytt kapital via egna EMT-program.

Att sedan Unibail-Rodamco tror på Stockholm är även ett gott betyg för Lars Johansson och hans medarbetare. Styrkan i det utvecklingsarbete som Unibail-Rodamco genomfört i Sverige och framförallt i Stockholm har fått gott gehör på koncernens huvudkontor i Paris.

En av de djupaste sanningar som Lars Johansson har förstått är att ett köpcentrum aldrig blir färdigutvecklat.

De dagliga samtalen med kunderna och hyresgästerna är kardinala och avgörande för en framgångsrik centrumutveckling.

Att tiga är silver men att tala är guld.

company will invest more than SEK 6 billion in Greater Stockholm. This investment will create more than 4,000 jobs.

There are few players with Unibail-Rodamco's financial muscle. The company owns a property portfolio valued at EUR 22.3 billion at year-end with a balance where the equity/asset ratio was 32 percent. This size means that Unibail-Rodamco is less dependent on banks than most other players in the property industry, since the company lends itself capital via their EMT programme.

The fact that Unibail-Rodamco invests in Stockholm also reflects faith in Lars Johansson and in his members of staff. The strength in the development that Unibail-Rodamco has conducted in Sweden and, above all, in Stockholm has been well received by the group's headquarters in Paris.

One of the more profound truths that Lars Johansson has understood is that a shopping mall can never be fully developed. The daily conversations with customers and with tenants are cardinal and crucial in successful shopping centre development.

Silence is silver but talk is gold.



Guillaume Poitrinal, CEO of Unibail-Rodamco and President of EPRA.
Photo: AFP

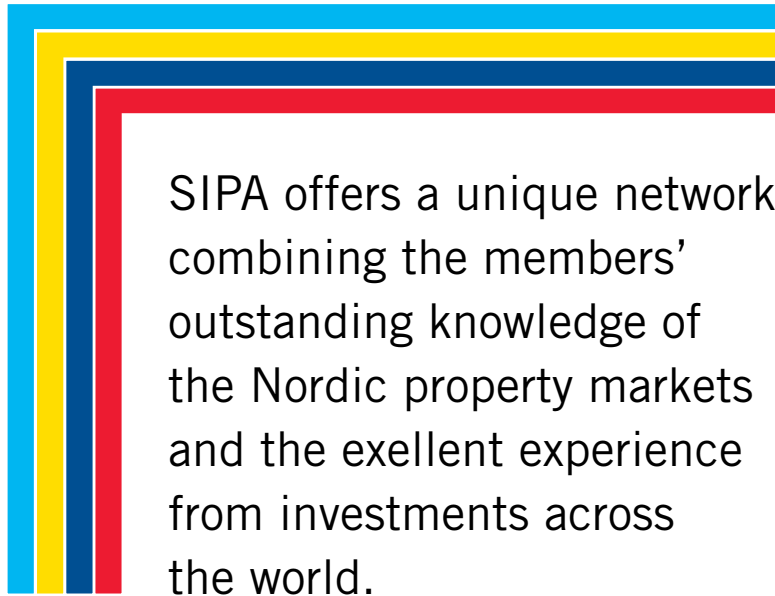
Basic Facts about Unibail-Rodamco

Unibail-Rodamco is the leading listed European commercial property operator, investor and developer. With a property portfolio valued at EUR 22.3 billion at December 31, 2009, Unibail-Rodamco is active in three major business lines: shopping centres, offices and convention-exhibition centres.

The Group has a clear focus on high quality assets in Europe which have a leading competitive edge in their respective markets in terms of footfall, size, specifications, location and reputation. The Group targets segments of the real estate market where demand exceeds supply.

For each core business, Unibail-Rodamco aims to maximise shareholder value and return on investment through proactive management, a dynamic acquisition and disposal policy, and a high level of expertise in the management of major development and refurbishment projects.

Unibail-Rodamco is one of Europe's most liquid listed property investment stocks, is part of the French CAC 40, Euronext 100 and Dutch AEX Index, and benefits from an "A" rating from Standard & Poor's.



SIPA offers a unique network, combining the members' outstanding knowledge of the Nordic property markets and the excellent experience from investments across the world.

SIPA

THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

www.sipa.nu

Lennart Schuss, Catella: – Stark efterfrågan på fastigheter

Lennart Schuss, Catella: "Increasing Demand for Properties"

Av Stefan Fröjdendahl

Marknaden har stärkts för fastigheter. Enligt Lennart Schuss, vd för Catella Corporate Finance, sker en omallokering av institutionernas investeringar mot fastigheter. Orsaken är ett behov av högre avkastning än vad stats- eller företagsobligationer ger. Schuss bedömning är att vi om några år kommer att få en brist av fastigheter av hög kvalité på den svenska marknaden.

Han säger:

– Hittills i år har vi på Catella slutförhandlat fastighetsaffärer om drygt 5 Mdr kr. Dessutom, nu till MIPIM, har vi med oss pågående uppdrag om 14 Mdr kr.

Redan för åtta månader sedan lämnade han en prognos om att institutioner skulle komma att visa ett ökat intresse för fastigheter. Prognosen har visat sig vara korrekt i en tid då avkastningar har sjunkit, vilket i sin tur har lett till att institutionerna har omalockerat sitt kapital mot fastigheter. Det här intresset från institutioner märkte Catella för drygt ett år sedan, då Catella och GE Real Estate skapade fastighetsfonden Roxanne tillsammans med Folksam ömsesidig sakförsäkring, KPA Pensionsförsäkring, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Vattenfalls Pensionsstiftelse och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Generellt innebär inte det ökade intresset att institutionerna har blivit mer intresserade i fastigheter i sig. Vad man eftersträvar är högre avkastning.

Lennart Schuss märker att i en liten ekonomi som Sverige har efterfrågan för högkvalitativa fastigheter ökat. Med högkvalitativa fastigheter menar han inte bara fastigheter i CBD-läge utan även fastigheter med bra lägen och med stabila hyresgäster, vilka har tecknat långa eller medellånga avtal. Generellt innebär den ökade efterfrågan att väldigt få eller nästan inga alls fastigheter i CBD-läge är till salu.

By Stefan Fröjdendahl

The property market is recovering. According to Lennart Schuss, Managing Director of Catella Corporate Finance, institutional investors reallocate their activities towards the property market. The reason is a need for higher yields than national or corporate bonds can provide. He estimates that we will see a shortage of high-quality properties on the Swedish market in a couple of years.

He says: "So far this year we have closed property deals for approximately EUR 516 million in Catella. In addition, in time for MIPIM, we are involved in transactions worth EUR 1.44 billion."

Already eight months ago he formulated a forecast about an increase in investors' interest in properties. This forecast has proved to be correct at a time when returns on investments have decreased, which has led to a situation in which institutional investors have reallocated their capital towards properties. Catella noticed such an interest from investors more than a year ago, when Catella and GE Real Estate formed the property fund Roxanne in joint venture with Folksam Mutual Insurance, KPA Pension Insurance, Pensions for Government Employees, Kåpan Pensioner, Vattenfall Pension Fund and the Swedish Foundation for Strategic Research.

In general the above-mentioned increased interest does not mean that investors have increased their interest in properties *per se*. The objective is rather to provide increasing yields.

Lennart Schuss notices that demands for high-quality properties have increased in minor economies, such as Sweden. His definition of high-quality properties involves not only CBD properties but also properties in good locations with stable tenants, who have signed long-term or longer contracts. On the whole this increased demand has led to a situation in which there are very few or no CBD properties for sale.



*Lennart Schuss, Managing Director of Catella Corporate Finance.
Photo: Cato Lein*

En ny produkt

Inom ett halvår planerar Catella att lansera en ny typ av fastighetsfond med mycket låg belåning, anpassad för mindre institutioner och privatpersoner. Detta fondalternativ ska bli en mycket säker investering med en stabil avkastning. Centralt är att den aktuella fondens fastigheter är högkvalitativa och lågt belånade. Ett sådant bestånd innebär att produkten kommer att lämna en regelbunden och säker avkastning.

Återhållsam återhämtning

Att de korta räntorna kommer att gå upp framgent är alla överens om i dag, konstaterar Lennart Schuss. Visserligen har ekonomin för Sverige och Baltikum stabiliserats, men han betonar att det fortfarande återstår kraftiga obalanser i bankernas lånestocker. Därutöver kan även nya problem uppstå hos bankerna, när flera gigantiska värdepapperiseringar ska upplösas. Detta scenario, tror han, kan innebära att räntorna stiger i en långsam takt med cirka 1 till 2 procent, eftersom den ekonomiska återhämtningen kommer att ta en längre tid. Det innebär i sin tur att det starka intresset för fastigheter kvarstår.

Nya stora uppdrag

Under hösten 2007 förlorade Catella sju seniora medarbetare. Nu, i efterhand, kan Lennart Schuss konstatera att sedan dess har bolaget gjort nya – både seniora och juniora – rekryteringar.

Han tillägger:

– Den lärdom jag har dragit är, för att bibehålla ett livskraftigt bolag, måste en kontinuerlig omsättning av medarbetare ske. Den organisation som vi har idag om cirka 50 medarbetare i Stockholm, Malmö och Göteborg har en kompetens samt vitalitet som kanske är den bästa i Sverige.

För egen del har Schuss aldrig försökt minska tempot. Han tillägger, halvt på skämt, halvt på allvar:

– Det är så roligt att göra affärer, att jag nästan kan tänka mig att göra det gratis.

Skapandet av nya strukturer

Grundläggande för Catellas framgångar är kombinationen av kapitalmarknadskunnande, hög kompetens inom corporate finance samt en djup kunskap om fastighetsmarknaden. Den bärande affärsidén är att kombinationen av kunskap om corporate finance och fastigheter ger en oerhörd flexibilitet. Ett exempel på detta är att man i marknadslägen med liten efterfrågan på fastigheter kan utnyttja kapitalmarknaden genom att skapa nya fastighetsbolag. Ett exempel på ett sådant nytt bolag var när Catella nyligen agerade rådgivare vid bildandet av och kapitalanskaffningen till det nystartade Hemfosa Fastigheter AB.

I februari i år blev det klart att Hemfosa kunde förvärva Landic VI för 2,4 Mdr kr – ett förvärv om 44 fastigheter, omfattande 300 000 kvm, på 7 orter.

Nu har Catella uppdraget att sälja fastighetstillgångar till ett värde överstigande 14 Mdr kr. I dessa uppdrag ingår bland annat Landic VII – ett bolag med ett bestånd omfattande 12 fastigheter om totalt cirka 155 000 kvm, belägna företrädesvis i Huddinge och Haninge.

Enligt *Dagens Industri* är hela Catella till salu. Bolagets huvudägare Inter IKEA vill sälja alla sina aktier.

Om denna försäljning säger Lennart Schuss i en kommentar:

– År 1992 sålde Johan Ericsson och jag 60 procent av vårt bolag till Catella för 60 000 kr. Fram till idag har vi i detta bolag gjort fastighetsaffärer för minst 700 Mdr kr. Jag är övertygad om att de nya ägarna till Catella kommer att bli mycket nöjda.

Avslutningsvis framhåller han att Catella Corporate Finance har många pågående affärer men att företaget har kapacitet att göra fler.

Introducing a New type of Property Fund

Within six months Catella plans to introduce a new type of property fund at a very low mortgage rate, aimed at minor institutional investors and private persons. Catella's alternative will provide a very safe investment with a stable yield. This fund will focus on high-quality properties with low mortgage rates. Such a portfolio means that the product will ensure a regular and safe yield.

Slow Recovery

Today there is a consensus that the short interest rates will increase, Lennart Schuss states. It is true that the economies in Sweden and in the Baltic States have stabilised, but he underlines that substantial imbalances in the banks' loan stocks remain. Furthermore, new problems may arise in the banks, when several gigantic securitisations will be terminated. This scenario, he believes, may lead to a situation in which the interest rates increase slowly by approximately one or two percent, since the economic recovery will last over an extended period of time. As a consequence the great interest in properties will remain.

New Major Assignments

During the autumn of 2007 Catella lost seven senior colleagues. At this point, however, the company have recruited new employees – both senior and junior.

He adds: "Over time I have learnt that a continuous turnover of staff is crucial to sustaining a vigorous company. The present organisation involves some 50 collaborators in Stockholm, Malmö and Gothenburg, possibly, with the best competence and vitality in Sweden."

Personally, Schuss has never even tried to decrease his tempo. He adds half in jest, half in earnest: "I enjoy doing business to such an extent that I would almost do it for free."

Creating New Structures

A cornerstone in Catella's success is the combination of knowledge about capital markets, high competence in the field of corporate finance as well as profound knowledge about the property market. A crucial business idea in the company is that combined knowledge about corporate finance and properties provides an extensive level of flexibility. An example of this is how to make use of the capital markets when creating new property companies in markets with low demand for properties. One such new company was created when Catella recently acted as advisor in the founding of and in the allocation of capital for the recently established Hemfosa Fastigheter AB.

It was clear that Hemfosa could acquire Landic VI for approximately EUR 248 million – an acquisition of 44 properties, including 300,000 sq m, in 7 locations.

At this point Catella has the mandate to sell property assets at a value of more than EUR 1.44 billion. Among these assets there is Landic VII – a company with a portfolio of 12 properties, including approximately 155,000 sq m, located primarily in Huddinge and Haninge, south of Stockholm.

As reported by the Swedish newspaper *Dagens Industri*, Catella is for sale. The company's main owner, Inter IKEA Systems B.V., wishes to sell its shares in Catella AB.

Regarding this sale, Lennart Schuss comments: "In 1992 Johan Ericsson and I sold 60 percent of our company to Catella for EUR 6,193. To date, in this company we have made property deals for at least EUR 72 billion. I am convinced that the new owners of Catella will be very pleased."

In conclusion, he stresses that Catella Corporate Finance has many deals in progress but that the company has a capacity to conduct more transactions.



EPRA

European Public Real Estate Association

European Public Real Estate Association

“To promote, develop and represent the European quoted real estate sector”

For membership details, please contact:
Fraser Hughes

European Public Real Estate Association
Boulevard de la Woluwe 62,
1200 Brussels, Belgium.
Tel: +32 (0) 2739 1010
Fax: +32 (0) 2739 1020

E-mail: info@epra.com
Website: www.epra.com

Jan Hardenborg: – Arkitekten som projektutvecklare

Av Birgitta Fröjendahl

Arkitekt och projektutvecklare Jan Hardenborg leder, i samverkan med arkitekt Michael Klingeman, utvecklingen av företagsgruppen Mälarholmen. Här ingår Ettelva arkitekter, Stadsutveckling i Stockholm och MER Solution. Verksamheten, med fokus främst på Mälardalen, har fått rykte om sig att vara rörlig och snabbväxande – en gasell.

Hardenborg nämner med stolthet projekt i Stockholm som Saltsjökvam i Nacka, Tullhus 1 på Skeppsbron, Visit Skärgården på Strandvägen, Besökscentrum och Djurgårdens Tennis på Djurgården samt Kryssningsterminalen i Frihamnen. I en artikel om Stora tullhuset på Stadsgården (se sid. 29-32) i detta nummer av Fastighetsaktien berör vi ytterligare ett av Ettelvas projekt.

Vidare utvecklade Hardenborg tidigt ett förslag till en affärsidé om en anläggning för entreprenörer vid Stenhammars slott, där kung Carl XVI Gustaf är hedersmedlem, sydväst om Flen i Södermanland. Förste hovintendent Wilhelm Reuterswärd vid Kungliga Hovstaterna förmedlade kontakten med kungahuset. Signalerna därifrån var mycket positiva. Projektet krävde att stiftelseurkunden ändrades för att omfatta kommersiella projekt, vilket slutligen behandlades i regeringen. Tyvärr avsågs begäran på grund av juridiken gällande stiftelser. Något gott kom dock ur projektet, eftersom Hardenborg i dag umgås med Reuterswärd privat.

Stadsutveckling i Stockholm

Ettelva och MER har vi berört i olika sammanhang under det senaste året. I en intervju med Fastighetsaktien ber vi därför Hardenborg utveckla sina visioner för Stadsutveckling i Stockholm (se: www.stadsutvecklingab.se). Han framhåller att verksamhetens fokus är projektutveckling från idé till färdigställande av projekt. Det kan gälla frågor om mark, färdigställande av byggprojekt samt försäljning. För presumtiva kunder driver Stadsutveckling frågor som inköp och finansiering av mark, arbete med detaljplaner samt förutsättningar för markanvändning och infrastruktur. Ett nära samarbete bedrivs med Ettelva arkitekter för gestaltning och projektering samt med MER vid inomhusprojekt. Genom Stadsutveckling breddar och höjer arkitekterna sin kompetens.

Stadsutveckling driver även entreprenader med upphandling och kvalitetsstyrning samt ansvarar för marknadsföring och försäljning av projekt inklusive upphandling och försäljning av mark och lägenheter.

Under vårt samtal kommer jag att tänka på det grekiska ordet arkhitekton, det vill säga byggmästare. Sedan antiken lever ordet arkitekt vidare i ledande europeiska språk som italienska, franska, engelska och tyska. Däremot har dess betydelse ändrats över tiden. I dag kan termen spegla en mångfald specialiseringar gällande fastigheter eller miljöer. Däremot betyder den inte byggmästare längre. På frågan om hur Hardenborg ställer sig till ett sådant faktum, svarar han:

– Vår målsättning är att skapa egna projekt som är unika. Vår policy är då att inte konkurrera med våra kunder. Vid eventuell konkurrens, avstår vi projektet. Å ena sidan är det fördel att vara arkitekt i sådana processer i dag, eftersom vi uppnår en hög kompetens vad gäller genomförande där varje beslut påverkar det ekonomiska utfallet. Å andra sidan kan det vara en nackdel, om vi lägger för mycket fokus vid formgivning. Det gäller att kunna hantera dessa aspekter så att vi får en balans mellan att skapa attraktiva

miljöer gentemot kunden och att det är ekonomiskt genomförbart. Däri ligger utmaningen för oss.

Projekt med höga arkitektoniska värden

Stadsutveckling påbörjade sin verksamhet år 2003. Sedan etablerades Stadsutveckling i Stockholm fem år senare. Verksamhetens målsättning är att skapa projekt med höga arkitektoniska värden.

Hardenborg säger:

– Vi vill skapa ett hållbart varumärke som bottnar i att vi är stolta över att vara arkitekter. Vi tror att det är viktigare att höja kraven på utformningen snarare än att bygga traditionella fastigheter. Det omfattar både profileringen av vårt varumärke och av säljkraften.

En viktig utgångspunkt i det arbetet är att utgå från läget och miljön. Ett exempel som Hardenborg ger i det sammanhanget är hur Stadsutveckling arbetar med utemiljön genom fickparker, det vill säga anpassade gröna rum för bostadsområden som exempelvis Humlegården och Rosgården i Enköping.

Begreppet fickpark föddes i Paris och London under 1880-talet. Det lever dock vidare än i dag. En sådan plats präglas av vatten och växter med utrymme för tystnad och kontemplation. Den kan även beskrivas som en mötesplats, en oas för positiva upplevelser i kvarteret och i staden. Han tillägger:

– Vi utvecklar fickparker i samverkan mellan arkitekter, konstnärer och stadsträdgårdsmästare. Vad gäller exemplet Humlegården innebar fickparken en merkostnad på ett par miljoner kronor. Vi hade kunnat avvara den delen av projektet men valde att satsa på den i syfte att öka attraktionen för de boende. Vår profil generellt utvecklas bland annat genom innovationer som parker för att skapa mervärden för boende och verksamma i området.

Hardenborg är övertygad om att parkmiljöer även kan skapas på balkonger och tak. Exempelvis i New York kan tomma ytor nyttjas för att forma trivsamma platser i storstadsmiljöer. Det vill han gärna pröva i Stockholms täta bebyggelse.

Stadsutveckling skapar projekt i egen regi eller i partnerskap med andra, säger han:

– Det kan vara så att vi tillfrågas om att genomföra projekt. Då blir vi delägare med kunden genom att skapa projektbolag för specifika projekt. Sådana lösningar är relativt nya för arkitekter. Ibland ger jag föreläsningar om dylika upplägg. För Stadsutvecklings del finns exempel på utvecklingsprojekt som Villa Swan, Mälaräng och Fagerdala EPS System.

Fagerdala EPS är ett nytt, svenskt material- och byggsystem som möjliggör uppförande av en ny generation stenhus som tillverkas maskinellt och som motstår köld, vind, eld samt fukt. På plats uppförs byggnaden som tätt hus inom tre till fyra dagar. Det leder till byggandet av hus som spar energi, motstår mögel samt ger jämnare inomhusklimat.

Exempel på projekt inom Stadsutveckling

Hardenborg har deltagit i hundratals projekt genom åren. Han är bland annat känd för sin formgivning av Villa Ekudden, belägen vid Mälaren, sju km från centrala Enköping, år 2000. Projektet presenterades i *Arkitektur* och i flera kända magasin. Villan placerades nära två äldre, mindre byggnader, en ateljé och ett torp från sjuttonhundratalet. Den skapades i en pyramidal form. Arkitektens ambition var att forma ett flexibelt hus, där funktionen som bostad



*Jan Hardenborg, arkitekt och projektutvecklare.
Foto: Cato Lein*

kunde förändras till ateljé, konstgalleri eller värdshus. Samtliga väggar i huset kan således demonteras för att skapa två helt fria plan. Nyckelord i planeringen var öppenhet, ljus och eldstäder. Byggnaden omsluts dessutom av uteplatser för att kunna följa solens gång nära naturen.

Ett annat exempel är Segersta gård, i Ekolsund mellan Enköping och Bålsta. Det är en kungsladugård med anor från medeltiden. Sören Gyll använder den i dag som sitt jaktresidens. Byggnaden är sextio meter lång och åtta meter bred, vilket inbjöd arkitekterna till många intressanta lösningar.

Ytterligare ett exempel är Ekolsunds Slott med anor från trettiohundratalet. Sedan år 2002 genomför arkitekterna ett förädlingsarbete på fastigheten med kommersiell anläggning och 50 småhus i Slottsbyn.

Företagsgruppen är dessutom inbjuden till parallella uppdrag för utformning av det nya Stadshotellet i Enköping, Uppsalas nya landmärke. I dagsläget är Hardenborg även engagerad i Haga Strand om 70 ha med byggrätt för cirka 10 000 kvm nära Mälarens inlopp till Enköping. I planerna ingår Haga slottsby, ny bostadsbebyggelse syd/sydväst om Haga slott. Området är delvis kuperat genom tidigare leruttag på det närbelägna tegelbruket. I dag finns här odlad mark samt fornlämningar, vilka undantas från föreslagna bebyggelse som inmättes och förundersöktes vid planeringen av – en av Hardenborg – detaljplanerad golfbana.

I området föreslås maximum 65 friliggande småhus med bostadskomplement i respektive alternativ. Ambitionen är att skapa paviljonger i parkmiljö på större tomter med utsikt över park, golfbana och ångar. Landskapsarkitekt Sture Koinberg anlitas preliminärt i utvecklingen av park- och grönområden. I samråd med

berörda myndigheter kan området kompletteras med parkvegetation. Området föreslås indelas i bebyggelsegrupper av varierad karaktär i syfte att särskilja respektive boendegrupp.

Den arkitektoniska utformningen ska ansluta till den tradition som finns inom kulturlandskapet och slottsområdet. Dessutom ska de gamla åkermarkerna förvandlas till en centralt placerad golfpark i området – Haga golf. Byggstart för projektet planeras till år 2011.

I närheten av Haga strand ligger området Bredsandsbyn och Bredsandsskogen, som vi skrev om i artikeln ”Nytändning i Enköping” i *Fastighetsaktien* 3, 2009.

Ett annat aktuellt projekt inom Stadsutveckling är Liljeholmstorget i Stockholm – ett samarbete med SL och Citycon. Det omfattar bland annat överbyggnad av tunnelbanespåret med butiker och bostäder samt förädling av befintligt stationshus med bibliotek. I detta skede pågår förstudier. Projektet är för stunden vilande på grund av överklagande av angriptionsdetaljplan.

Medarbetarna vid företagsgruppen Mälarholmen kan således visa en rad genomförda, pågående och planerade projekt i sin portfölj. Hardenborg avrundar vår intervju med orden:

– Vi har så många projekt på gång att jag undrar hur vi ska hinna med allt. Samtidigt trivs vi med att ha mycket att göra. Det finns så många goda idéer och vi odlar tanken att utveckla vårt arbetsfält i Mälardalen.

Just nu är Mälarholmens sikte inställt på projekt i Stockholm. Hardenborg kan exempelvis se att det finns en rad lösningar för att öka antalet kvadratmetrar på ett attraktivt sätt i vår svenska huvudstad. För att möta en framtida expansion med samlad kompetens söker gruppen en större kontorslokal i Stockholms innerstad.



Villa Ekudden. Foto: Åke E:son Lindman



Djurgårdsbrons Besökscentrum. Illustration: Ettelva Arkitekter



Scandic Hotel Alvik. Foto: Åke E:son Lindman



Segersta gård. Foto: Åke E:son Lindman



Capitex

Fastighetsdagar

2010

För dig som arbetar med hyresgäster och uthyrning av lokaler och bostäder

Passa på att möta dina kollegor i branschen samtidigt som vi tillsammans går igenom hur du kan arbeta och marknadsföra dig själv och dina fastigheter, lokaler och lägenheter. Det är viktigt för oss att få höra dina synpunkter och idéer om hur vi kan förbättra nuvarande funktioner och få impulser till nya.

Även i vår välkomnar vi er till våra fastighetsdagar som vi kommer att hålla mellan klockan 9.00 och 12.00, du träffar oss på följande platser:

- Lund 20 april på Scandic Star hotel
- Göteborg 21 april på Scandic hotel Mölndal
- Stockholm 27 april på van der Nootska palatset

Vi kommer att berätta om vad som hänt i Capitex Säljstöd Fastighet det senaste året och vad vi arbetar med framåt.

Vi kommer också att visa hur vi mer och mer integrerar internet med vårt Säljstöd.

Inriktningen i år kommer huvudsakligen vara för Fastighetsägare då vi kommer att visa bl a

- Mina sidor för hyresgäster
- Ärendehantering med serviceanmälan och underhåll
- Hyresgästinformation
- Byta bostad
- Vakansstatistik för lokaler
- Capitex Säljstöd som webbuppdateringsverktyg
- Hur kan du integrera nyheterna på webben på din hemsida. Twitter, Facebook, Flygbilder, kartor mm
- Nyheter i Capitex säljstöd med Tips och Trix

Varmt välkomna

Mikael Georgsson och Stephanie Nyblom Gunnarsson

Fastighetsdagen är kostnadsfri och ni kommer att bli bjudna på frukost vid tiotiden. Anmälan vill vi ha senast en vecka innan respektive träff. Ev avanmälan senast två dagar innan. Ni som anmäler er men inte dyker upp, eller inte avanmäler i tid, kommer vi dock att debitera 250 kronor.

Du anmäler dig genom att skicka ett e-post till fastighet@capitex.se eller ringa 0480-44 74 46. Glöm inte att ange namn, e-postadress och mobilnummer till de deltagare som du anmäler, samt vilken ort anmälan avser.

capitex

0480-44 74 00 • www.capitex.se

Skanska förädlar på Riddarholmen

Av Birgitta Fröjendahl

Statens fastighetsverk valde Skanska för uppdraget att totalrenovera Regeringsrättens framtida lokaler på Riddarholmen i Stockholm. Projektet är en generalentreprenad om knappt 7 000 kvm. Det är dessutom ett samverkansprojekt mellan kunden, Skanska och arkitektkontoret Ahrbom & Partner gällande förädling av två kulturminnesmärken. Projektet rör Sparreska palatset och Kammarrättens hus på en kulturhistorisk plats, som genom tiderna har kallats Kidskär, Gråmunkeholmen respektive Riddarholmen.

Jag tänker på talesättet ”kärt barn har många namn”, när jag rör mig på den isiga, snöbemängda holmen i centrala Stockholm.

Statens Fastighetsverk skrev i sin presentation om vårt svenska kulturarv *Halva kungariket är ditt* (2008) följande. ”Holmen kallades Kidaskär ända fram till 1200-talet när ett franciskankloster etablerades på ön”. Gråmunkeholmen blev namnet som speglade munkarnas verksamhet i den kyrka som de uppförde (på den plats där Riddarholmsskyrkan nu ligger) samt i ett intilliggande kloster fram till år 1527, när klostret stängdes under Gustav Vasas ledning. Vasa föredrog att anlägga försvarstorn på holmen. Området fick senare namnet Riddarholmen under stormaktstiden.



Peder Eriksson Sparre anlätade förmodligen Nicodemus Tessin d.ä. för formgivningen av Sparreska palatset. Tomten skänktes av drottning Kristinas förmyndarregering år 1635.

Sparreska palatset, som ursprungligen uppfördes på 1630-talet, och Kammarrättens hus från tidigt artonhundratalet sammanlänkas i en invändig passage från år 1974. Fastigheten har brukats av Kammarrätten sedan år 1967. (Nu har ämbetsverket flyttat till Birger Jarls torg 5.)

I ett samtal med Fastighetsaktien informerar Victor Verboog, distriktschef för Region Hus Stockholm Ombyggnad, om Skanskas erfarenhet av liknande projekt på Riddarholmen under tjugohundratalet. Bolaget förädlade dels Birger Jarls torn (en del av Gustav Vasas försvarsverk i femtonhundratalets Stockholm) för justitiekanslerns verksamhet, dels Wrangelska palatset för Svea



Från vänster: Kammarrättens hus (1804) och Sparreska palatset. I fonden ses Riddarholmsskyrkan, som ursprungligen uppfördes för munkar på 1280-talet som en del av franciskanernas klosterverksamhet.

hovrätt. Dessutom förädlade Skanska, bland annat, Södra Bancohuset, Järntorget 84 i Gamla stan, där Statens Fastighetsverk har sitt huvudkontor i dag.

Nu väntar en varsam interiör och exteriör renovering för att modernisera Sparreska palatset och Kammarrättens hus till funktionella arbetslokaler. Verboog tillägger:

– I det här projektet har vi att göra med ett stycke kulturhistoria och då är hantverksskicklighet och erfarenhet ytterst viktigt.

Den omfattande renoveringen ska anpassas till de kulturhistoriska lokalerna i allt från materialval till logistik, metoder samt arbetssätt. Allt ska förnyas med hänsyn till den ursprungliga formgivningen.

Vi får nu anledning att beröra den intressanta historiken gällande fastigheterna. Under drottning Kristinas förmyndarregering erhöll riksråden Karl Bonde respektive Per Sparre två närliggande tomter på vilka de uppförde palats, skrev Per Nelson i en sammanfattande byggnadshistorik för Statens Fastighetsverk. Sparreska palatset är ett av de tidigaste exemplen på friliggande stadspalats av italienskt slag.

Innertaket i den större salen, exempelvis, med frukter, djur och växtornamentik, ådrar sig intresse. Ett fotografi i denna artikel visar ett fågelmotiv.

Statens fastighetsverk nämnde att drottning Kristinas förmyndarregering kan ha skänkt tomten som en försoningsgest för att



En grupp av Skanskas medarbetare på plats i en av Kammarrättens lokaler. Från vänster: snickarna Jan Bruce och Thomas Ålbäck samt Victor Verboog, distriktschef för Region Hus Stockholm Ombyggnad.

Karl IX lät avrätta fadern Erik Sparre i Linköpings blodbad år 1600. Släkten Sparre behöll huset till 1714. Palatset i senrenässans, möjligen efter ritningar av Nicodemus Tessin d. ä., har senare förstörats och förenklats.

År 1763 förvärvades palatset av professorn i förlossningskonst David von Schultzenheim. I bottenvåningen inrättade han ett barnbördshus med tio sängar, som blev ursprunget till Allmänna BB.

Kronan köpte Sparreska palatset år 1776. Det disponerades av marinen i nära hundrafemtio år och därefter av Riksräkenskapsverket (Riksrevisionsverket) i nära femtio år. Kammarrätten har, som nämnts, nyttjat lokalerna under senare tid.

Skanska ska använda en avancerad sprängteknik för att ge plats åt nya teknikutrymmen under marknivå. Verboog understryker:

– Vi ska spränga 350 kubikmeter berg under fastigheterna för att skapa ett teknikrum. Eftersom vi befinner oss i projekteringskedet, kan jag inte säga i nuläget om vi ska använda en varsam tryckmetod eller en så kallad snigelsprängning. Innan vi avgör det, ska vi undersöka berget noggrant.

Verboog och jag promenerar sedan genom en passage till Kammarrättens hus. Dess historia kan vittna om en liknande utgångs-

punkt som Sparreska palatset, eftersom båda fastigheterna, som nämnts, är belägna på tomter skänkta till riksråd.

År 1660 kom dock det Bondeska huset i familjen Cruus ägo. En arvtagare, fru Elsa Cruus, gav sedermera namn till det Krusiska huset, skrev Nelson i sin byggnadshistorik. Fastigheten förvärvades av kronan med följden att Kammarkollegiet och Kammarrevisionen nyttjade den för sin verksamhet. Det senare ämbetsverket ombildades till Kungl. Maj:ts Kammarrätt år 1799. Tre år senare brann dock fastigheten. Den ersattes av en smalare byggnad för att ge plats åt Wrangelska backen som brandgata och passage till Riddarholmshamnen.



Detalj i takmålning, Sparreska palatset. Vid förädlingen är det avgörande att använda tidstroga färger och material.



Sammanträdesrum med utsikt mot kyrkan i Sparreska palatset.

Arkitekterna Fredrik Blom och Carl Fredrik Bouck ansvarade för formgivningen av Kammarrättens hus. De var pionjärer i utformandet av en kontorsbyggnad i två våningar med arbetsrum längs en korridor med brandsäkra valv för arkiv. Större ombyggnationer genomfördes av Uhlin & Malm Arkitektkontor samt på 1990-talet med Creo Arkitektkontor.

Både Sparreska palatset och Kammarrättens hus har nyttjats för Kammarrätten. Framgent ska dock, som nämnts ovan, Regeringsrätten verka i lokalerna.

Från Skanskas sida ska ett sjuttioal personer, inklusive underentreprenörer, delta i renoveringen med planerat färdigställande under hösten 2011. I det aktuella projektet deltar bolagets avdelningar Hus Stockholm Nord och Hus Stockholm Ombyggnad med handplockade snickare för den grannliga uppgiften. Expertisen från grupperna ska följaktligen sammanstråla i samverkansprojektet för att genomföra arbetet på bästa sätt.

Optimal gynnas av krisen

Av Mimi Linell

Konsultfirman Optimal bildades år 2008 av Kenneth Christensen och Dominika Andræ. Ytterligare en partner – Harri Orava – och sju medarbetare på kontoret med adress Sveavägen 47 i Stockholm arbetar i dag med ett antal projekt inom ramen för fastighets- och konceptutveckling, uthyrning samt centrumledning. Bland uppdragsgivarna finns bland andra Svenska Bostäder, Diligentia, Genesta Property AB, Kista Galleria, Örebro Bostäder AB, Galären/Niam, LfV och Stockholm Airport City.

I ett samtal med Fastighetsaktien talar Christensen varmt om arbetsglädje, god laganda och en lyckad blandning av framtätande kvinnor och män på Optimal. Han säger:

– Vi har just anställt två nya medarbetare. Optimal har faktiskt gynnats av den senaste krisen. Företag vänder sig till problemlösande konsulter i stället för att anställa egna medarbetare.

Han nämner med stolhet det omfattande projekt som var en milstolpe i verksamheten under år 2009 – Kista Galleria.

Sedan tidigare har Christensen arbetat med detaljhandel från 1980-talet och framåt. På Atrium (numera Atrium Ljungberg) ansvarade han, bland annat, för utvecklingen av bolagets stora centrum, Farsta Centrum och Gränby Centrum i Uppsala samt fastigheterna i Stockholms innerstad. Det var i den vevan som han träffade Dominika Andræ, som kom från konsultsidan. Tillsammans utvecklade de Drottninggatan med tillkomsten av bland annat Zara, Vero Modas flagship och nya PUB. En avgörande utgångspunkt i deras arbete har alltid varit konsumenten. Christensen tillägger:

– Om inte vi kan tillföra konsumentflöden, trivs inte hyresgästerna. Om inte hyresgästerna trivs, är det inte bra för fastigheten. Sådana samband måste alltid fungera! Det finns inga genvägar. Vi vill finna svar på frågor som: Vad är det som gör att människor kan trivas och vilka människor trivs i vilka situationer? Människor är komplexa. Olika miljöer tillfredsställer människor på olika sätt.

Optimals uppdragsportfölj

Nu fortsätter Optimal att arbeta med sin uppdragsportfölj. Här ingår bland annat marknadsanalyser, såsom uppdrag till kommuner gällande miljonprogramsområden med glömda köpcentrum som är i behov av förnyelse. Optimals expertis finns främst inom köpcentrum/handelsplatser. Aktuella projekt kan nämnas från Mälardalen i söder, såsom centrum i Värmdö och Gustavsberg i Stockholms län, eller Markbacken, Oxhagen & Varberga Torg i Örebro, till Luleå Home Center i norr.

Vad gäller projekten i Örebro fick Optimal i uppdrag av Örebro Bostäder att genomföra en marknadsanalys samt presentera förslag till förnyelse av samtliga nämnda områden. Oxhagen centrum och Varberga Torg, exempelvis, är miljonprogramsområden uppförda mellan åren 1965 och 1975.

Efter platsbesök, intervjuer med lokalhyresgäster, med ungdomar på fritidsgården och med Örebro Bostäder sammanställde Optimal sitt förslag till förnyelse av området. Lösningen skulle bli att sammanlänka de små, arkitektoniskt undermåliga platserna. Den nya centumpunkten – Voxberga – skulle skapa flöden samt ett rimligt kundunderlag för butiker. Optimal genomförde sedan en



Kenneth Christensen, vd på Optimal, grundade företaget tillsammans med Dominika Andræ, partner på Optimal.

detaljerad markanalys med förslag till förändring av området med hjälp av Bau arkitekter.

Om vi vänder oss till Norrland, finns Luleås framtida handelsplats i Notviken – drygt tre km norr om Luleå. Området ska växa för att även innefatta Skutviken. Staden är norra Sveriges största handelscentrum sedan 1400-talet. Den är även en av Sveriges tillväxtregioner med en ung befolkning. Handelsplatsen ligger inom gångavstånd till flera större bostadsområden och trafikeras av 26 500 bilar per dygn. Primärområdet för Luleå Home Center är Luleå kommun, medan Piteå och Boden med omnejd är sekundärområden.

I nära samarbete med ägarna Galären och Niam utvecklar Optimal handelsplatsens – Luleå Home Center – framtid. I dag finns ett femtiotal butikshyresgäster, som K-Rauta, Skokanonen, Beckers Nya Hem och Elon. På platsen planeras totalt 41 000 kvm för handel samt parkeringsplatser. Wählin Arkitekter deltar som formgivare.

I Optimals uppdragsportfölj ingår även projekt gällande kontorsmiljöer. Uppdragsgivaren är LfV.



Sveriges första Kids Court finns i Kista Galleria, norr om Stockholm. Det är ett våningsplan med shopping anpassat för barnfamiljer. Varumärken som Sprall, Cilek, Vincent Shoe Store, Lekplaneten, Klädkammaren, Kids 4 Life och Rinse finns på Kids Court.

Nedan visas en interiör från Kids 4 Life med leksaker samt en scen, bland annat. Butiken har även ett samarbete med Mamma Mia som har barnvårdscentral och mödravård i närheten.

Optimal Progress utvecklade Kista Gallerias tillbyggnad i samverkan med gallerians ledning. Invigning hölls i slutet av november 2009. Foton: Johan Larsson, Soft



Dominika Andræ, partner på Optimal. Foto: Annki Christensen

– Vi har två större uppdrag på Arlanda. Det ena uppdraget innebär att vi är Arlanda fastigheters externa uthyrningsavdelning. Dessutom fick vi precis besked om att vi även vann upphandling gällande fastighetsutveckling för LFV, berättar Christensen.

Projektet "Framtidens kontor på Arlanda" innefattar en uppbyggnad av cirka tolv huskroppar om elva våningar enligt konceptet hus i park. Huset sammanbinds med en skywalk som ansluter till ett plazaplan. Här ska personer kunna röra sig inomhus från flyget till kontoret samt vidare till centrala Stockholm via Arlandabanan.

Uppdraget gäller skapandet av flexibla, anpassningsbara kontorslösningar för cirka 50 000 medarbetare på en plats där 18 miljoner flygresenärer rör sig årligen. Optimal utgår från vissa nyckelbegrepp, som "varumärkesbyggande", "moderna lokaler", "möjlighet till expansion", "goda kommunikationer", "Mälardalen som rekryteringsbas" och "skyltläge med 50 000 flygresenärer per dag".

Dessutom ska ett nytt hotell uppföras i området med 400 rum och konferensanläggning i en byggnad om åtta våningar. Fastigheten sammanlänkas med Sky City samt terminalerna med tillgänglighet till regional kollektivtrafik och flyg. Clarion Hotel Arlanda, ska invigas år 2012.



Tre av Optimals tio medarbetare är, från vänster, konsulterna Susanne Broman Kjulsten, Tommy Johansson och Lina Zakrisson.

I övrigt arbetar Optimal med marknadsföring och kommersiell förvaltning, såsom i uppdraget i Kungshallen.

Ytterligare ett uppdrag är Vällingby City och K5. Optimal ser fram emot att få vara en del av den fortsatta utvecklingen och fintrimma planerna där. Optimals profil är kort och koncis: att hjälpa fastighetsägare i utvecklingen av handels- och serviceplatser. Christensen avslutar vår intervju med orden:

– Det kan gälla allt från idé, koncept, upplevelser eller att finna rätt hyresgäster för en specifik plats. Vi särskiljer oss genom att arbeta i dynamiska team. Om vi får ett uthyrningsuppdrag, kan vi rekrytera rätt person på rätt plats. Vi undviker att ha förutfattade meningar. Varje uppdrag skräddarsys för att skapa goda lösningar med unika förutsättningar för en unik situation. Vi arbetar med glädje och passion för att skapa optimala miljöer för människor.

Dynamiken speglas i balansen mellan kvinnligt och manligt, ungdom och erfarenhet, bland medarbetare.

Optimal vill börja på nytt i varje uppdrag för att balansera erfarenhet och nytänkande. Det gäller att tillgodose uppdragsgivare, hyresgäster och konsument. Arkitekturen är även viktig i Optimals arbete. Även här är konsulterna dynamiska, eftersom de kan välja arkitektkontor för varje specifikt uppdrag.

Optimal vill dels skapa unika, banbrytande upplevelser för hyresgäster och konsument, dels säkerställa att det generella basutbudet finns att tillgå.

Stockholms Hamnar bygger Fotografiska

Av Birgitta Fröjendahl och Ralph Lundquist

Den 20 maj i år invigs Fotografiska i Stora tullhuset på Stadsgården, Stockholm. Fastigheten, om drygt 9 000 kvm på tre våningar, ska inrymma kryssningscenter, Fotografiska, butik och caféer/restaurant på adress Stadsgårdshamnen 20-28. Bröderna Jan och Per Broman driver Fotografiska, som blir det största centrumet i Sverige för fotografi, med ytor för utställningar, event och utbildning.

Renoveringen är en del i projektet Vision 2015. Stockholms Hamnar, helägt av Stockholms stadshus AB, är hyresvärd för museet. Dotterbolaget ansvarar för renoveringen under tiden fram till invigningen i maj. Fastighetsaktien fick en rundvandring i fastigheten med Viktor Axelsson, marknadsansvarig för Fastigheter vid Stockholms Hamnar. Liksom vi, fascinerar han av miljön:

– Fotografiska har ett drömläge. Utsikten från fastigheten omfattar Stadshuset, Skeppsbron, Blasieholmen Skeppsholmen, Kastellholmen, Djurgården, Beckholmen, ja, hela gamla Stockholm. Man kan till och med ana Fjäderholmarna härifrån.

Fiskarhamnen – delen närmast Slussen – och Skeppsbron är huvudstadens äldsta hamnar. Än i våra dagar bidrar trafiken på Strömmen och Saltsjön till den specifika stockholmska atmosfären under sommarhalvåret. För besökare ska det även bli möjligt att njuta av utsikten från en planerad uteplats vid Stora tullhuset.

Axelsson är väl medveten om att kollektivtrafiken till Stadsgården kan förbättras. Samtal förs därför med vissa aktörer på land och vatten om en förbättring.

I fastigheten Stora tullhuset, som är grönmärkt enligt den kulturhistoriska klassificeringen, krävs hänsyn till en bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt.

Fasaden med originalutsmyckningar i jugendstil är dessutom K-märkt. Det innebär att inga förändringar kan göras på dess utsida.



En vision av utställningsytor på plan tre i Fotografiska, Stora tullhuset. Illustration: Ettelva



Från vänster: Jan Broman, initiativtagare till Fotografiska, och Viktor Axelsson, marknads- och utvecklingschef Fastighet, Stockholms hamn AB. Foto: Cato Lein

Under vår rundvandring fascinerar vi av vackra former i bland annat innertakens böljande puts och i fönster av olika slag. Stora tullhuset är väl värd att förädla; det finns få exempel på sådana väl bevarade tomma byggnader med god arkitektur så nära vatten.

Arkitektur: Ettelva och Mer

Arkitekt Ferdinand Boberg formgav Stora tullhuset. Det uppfördes mellan åren 1906 och 1910. En påbyggnad tillkom år 1912. I vår tid har arkitektkontoret Ettelva i samverkan med systerföretaget MER huvudansvaret för formgivningen och interiören av Stora Tullhuset. AIX anlitas från hyresgästens sida vad gäller interiören av museet. Företagen har samverkat sinsemellan samt i nära dialog med hyresvärderna och hyresgästen Fotografiska.

Ansvarig arkitekt Joakim Schiött, Ettelva, kommenterar:

– Ettelva har huvudansvar för förnyelsen av Stora Tullhuset. Vårt uppdrag är att projektera en varsam ombyggnad i syfte att bibehålla fastighetens yttre karaktär i kombination med en total omgestaltning av interiören för att ge plats för nya verksamheter. Avseende formgivning har vi därför i huvudsak arbetat med bevarandeefrågan. I nya rumsfunktioner, som kryssningscenter, har

gamla träpaneler upprustats och återmonterats. Nya plåtportar har tillverkats med det gamla utseendet. Det är alltid en stor utmaning att få in moderna funktioner och dagens normkrav i klassade byggnader som denna.

Inredningsarkitekt Anne-Li Burman vid MER tillägger:

– Ettelva och MER har samverkat i utformningen av pentryn. Dessutom har vi gestaltat ytskikt i lokaler för kontor och för kryssningscenter. Vi har även formgivit en visningsyta för potentiella kontorshyresgäster.

Projektet i sin helhet genomsyras av konstruktiv samverkan, påpekar Schiött. Han anser, för övrigt, att samverkan är alltid viktigt i alla projekt samt att ombyggnationer alltid är komplexa. Under projektets gång har förändringar skett för den verksamhet som ska rymmas i byggnaden, vilket även har ställt stora krav på samarbete mellan samtliga involverade parter.

I denna fastighet har hyresgästfrågan varit levande genom projektet både för museet och för kontorsdelarna. Det har ställt extra höga krav på lyhördhet för förändringar från konsultgruppen.



Stora tullhuset formgavs av Ferdinand Boberg (1906-1910). I dag har arkitekter på Ettelva huvudansvaret för förädlingen.
Illustration: Ettelva

Stora tullhuset är ett komplext ombyggnadsprojekt med starka krav på bevarande ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Fastigheten är en publik byggnad, vilket också ställer krav på hantering av logistik och flöden. Schiött ger en bakgrund till projektet:

– Ettelva Arkitekter har genomfört många projekt tillsammans med fastighetsägaren Stockholms Hamnar, bland annat Celsings gamla shellmack på Strandvägen där Visit Skärgården nu har sin verksamhet. Även den byggnaden har bevarandekrav, även om skalan är en helt annan. Projektet belönades den 1 juni 2009 med ett hedersomnämning vid tilldelningen av Stockholms Bygg-



Toaletterummen på Fotografiska associerar till gamla tiders mörkrum.
Illustration: AIX



Arkitekt Joakim Schiött är en av sex partners på Ettelva Arkitekter. Han ansvarar, bland annat, för projekt Stora tullhuset på Stadsgården.
Foto: Ettelva



Visningsyta för kontor utformad av MER med ansvarig inredningsarkitekt Anne-Li Burman. Foto: Cato Lein

mästareförenings ROT-pris. Ombyggnationen av Saltsjökvärn till hotellverksamhet är ytterligare ett omfattande projekt med starka bevarandekrav på fasad och tak. Även denna fastighet har ett exponerat läge längs Stockholms inlopp och välkomnar alla besökare som kommer sjövägen till Stockholm. Detta projekt är ytterligare ett exempel på en genomgripande och varsam renovering som nu avslutas. Ettelva är ansvarig arkitekt genom Yusuf Pektas.

Schiött avslutar med att understryka att arkitekterna uppskattar Stockholms Hamnars ambition att göra en så omfattande renovering av fastigheten.

– Vi gläds över att vi har fått förtroendet att medverka. Denna sida av Stockholm kommer verkligen att lyfta med hela upprustningen kring kajen och promenadvägen fram till fastigheten från Slussen.

Han är övertygad om att förädlingen av området kommer att attrahera stockholmare och andra besökare till en ny destination samt tycker att det är roligt att så många kommer att få ta del av den fina byggnaden framöver.

Arkitektur: AIX på Fotografiska

Fotografiska ska omfatta cirka 6 000 kvm, varav 4 500 blir publika ytor. Entréväningen får utställningsytor, en butik samt restaurang för cirka 400 personer. Våningarna två och tre ska innehålla utställningsytor, ett kommersiellt galleri samt ännu en restaurang. Källarvåningen reserveras för utbildningslokaler och en fotografisk akademi.

Ett tidigare Fotografiska museet inrättades, för övrigt, år 1971 som en avdelning av Moderna museet. Verksamheten vid nämnda avdelning upphörde när samlingarna integrerades i Moderna museet år 1998. Nu är det hög tid för Sverige att få ett centrum för fotografi.

Torsten Nobling, arkitekt och museikonsult, AIX, informerar om sin del i projektet. Som hyresgästen Fotografiskas arkitekt har han utgått från en idé om färgsättning i spektralt neutralt grått, svart och stockholmsvitt – färger som speglar den svartvita fotografins väsen. Han har erfarenhet från arbete med ljussättningen på Moderna museet. I projektet Fotografiska har han likaledes möjliggjort teknik för reglerbar, avancerad belysning i utställningslokalerna.

AIX har skapat en väl genomtänkt helhetslösning i Fotografiskas lokaler. Verksamhet och formgivning harmonierar på ett sätt som dels attraherar hyresgäster och besökare, dels accentuerar de arbeten som ska presenteras i lokalerna.



Renovering av en lokal i Stora tullhuset. Här syns den ursprungliga formen på innetaket som finns i fastigheten. Foto: Cato Lein



Torsten Nobling, arkitekt och museikonsult, AIX. Foto: Cato Lein

Fler fasetter i huset

Viktor Axelsson visar oss även de resterande lokalerna för kontor i fastigheten. Han ser det som avgörande att Stockholms Hamnar får rätt mix av hyresgäster i Stora tullhuset. Han tillägger:

– Under ett tidigt skede i projektet anlät vi Evidens för en analys av vilka verksamheter som kan passa i denna specifika miljö. Resultatet av deras undersökning blev utmärkt.

Från den goda utgångspunkten har projektet fått alla förutsättningar att lyckas med samtliga parter. Det är mycket som ska stämma; klimatet på plan ett, exempelvis, kräver exakt rätt luftfuktighet och temperatur. Dessutom är ljussättningen extra viktig i utställningslokaler för fotografi. Till det ska miljön värnas generellt.

Kryssningscentret är en självskriven enhet i verksamheten. För att matcha Fotografiska har sedan hyresvärden prioriterat hyresgäster inom verksamheter som reklam, marknadsföring, konfektion och inredning. Ebab ansvarar för projektuthyrning i huset för cirka 2 500 kvm kontorsytor samt för en restaurang. Det ska även bli möjligt för allmänheten att hyra delar av lokalerna för sammankomster.

Vi har således en del att se fram mot. Först gäller det att invänta våren och invigningen av lokalerna. När vi lämnar Stora tullhuset kan vi ana hur Dan Wolgers inköpta skulptur Torso kommer att passa in på det nya torget, som nu formas på byggnadens västra sida som vetter mot Slussen.

Associationerna fortsätter under vår vandring till nästa intervju med Berg Arkitektkontor om Slussen. När vi äntrar de nedgångna, isiga cementtrapporna till Ryssgården samtalar vi förväntansfullt om Stockholms stads omfattande planer på förnyelse i området.

Fakta om Stockholms Hamnar

Stockholms Stadshus AB äger Stockholms Hamnar.

I koncernen Stockholms Hamnar ingår dotterbolagen Stockholms Hamn AB, Nynäshamns Hamn AB, Kapellskärs Hamn AB samt Stockholms Stuveri och Bemanning AB.

Stockholms Hamnar förvaltar 80 byggnader om totalt cirka 200 000 kvm. Cirka nittio procent av beståndet ligger i Frihamnen, Stockholm. Drygt 500 hyresgäster arrenderar mark, hyr lagerplats eller kontorslokaler via Stockholms Hamnar.

Dessutom förvaltar Stockholms Hamnar på 1 100 000 kvm mark. Det gäller innerstadskajer som exempelvis Stadsgården, Frihamnen samt Värtahamnen. Kapellskär och Norvikudden i Nynäshamn tillkommer som viktiga komplement.



Utsikt mot Saltsjön och Djurgården från Stora tullhuset. Foto: Cato Lein

NCM Development skapar funktionella centrum

Av Lars Eriksson

Under år 2009 valde NCM Development att fokusera på utveckling av köpcentrum. Därför har bolaget valt att avveckla sina förvaltningsuppdrag för externa kunder. Inom sin kärnverksamhet satsar bolaget bland annat på förnyelser av stadsdelscentrum. NCM har med sitt ursprung i konsultbolaget Profilator, som startades i början av 1970-talet av Folke Klint, mer än 40 års erfarenhet av centrumutveckling.

Helheten är avgörande

När det gäller förnyelser av stadsdelscentrum har NCM Development sin egen nisch.

– Under senare år har vi inte arbetat med stora förnyelseprojekt som till exempel Vällingby och Skärholmen. Istället arbetar vi med mer stadsdelsnära centrum, ofta med kommunala fastighetsägare som uppdragsgivare, säger Lars Toll, vd för NCM Development.

Inte desto mindre rör det sig om projekt med långa planeringstider, ibland tre till fyra år, och med genomförandetider om två till tre år. På senare år har bolaget till exempel medverkat i förnyelsen av Flemingsbergs Centrum och Skogås centrum i Huddinge, med kommunägda Hüge som uppdragsgivare. Här har NCM bidragit till att skapa ett mer öppet och tillgängligt centrum med viktiga komponenter som en väl fungerande dagligvaruhandel jämte systembolag, apotek, post och övrig kompletterande handel.

NCM Developments största pågående projekt om cirka 400 Mkr gäller förnyelsen av Gottsunda Centrum, ägt av Uppsala Kommuns Fastighets AB.



Lars Toll, vd NCM Development.

Bolaget har även pågående uppdrag för Svenska Bostäder i Akalla och i Husby norr om Stockholm. Uppgraderingen

av dessa centrumanläggningar ingår i det större projektet Järvalyftet. NCM positionerar nu de bägge centrumbildningarna i



Gottsunda centrum, interiör norra entrén. Illustration: Werket Arkitekter



Gottsunda torg. Illustration: Werket Arkitekter och Boman Bengtsson

förhållande till den närliggande jätten Kista Galleria med sina 180 butiker och 1,2 miljoner besökare per månad.

– Centrumen i Akalla och Husby kan inte konkurrera med Kista, men vi kan se till att det finns ett bra basutbud inom handeln så att de som bor i området inte behöver åka till Kista lika ofta. I många uppdrag arbetar vi även med att ändra detaljplanerna för att kunna förbättra tillgängligheten genom att till exempel skapa nya vägar och för att ta kunna fram byggrätter för hyresrätter, bostadsrätter och radhus, tillägger han.

I de här fallen får NCM utnyttja sin kompetens och erfarenhet till att se helheten ur ett mer samhällsekonomiskt perspektiv, där handeln är en komponent bland flera.

Lars Toll fortsätter:

– Det är inte alltid som en investering i ett mindre stadsdelscentrum kan räknas hem till sista kronan, när det övergripande målet är att skapa en trygg och funktionell miljö, ofta med hjälp av bibliotek, vårdcentral och annan service.

Tillgänglighet och koncentration

I samtal med uppdragsgivare, boende och andra intressenter kring de mindre centrumanläggningarna får NCM ofta återkomma till några viktiga portalfrågor. En sådan är tillgänglighet, en annan är koncentration.

NCM vet av erfarenhet vad som fungerar i praktiken. Företaget kompromissar inte med sina egna koncept. Ett exempel är om planerna visar ett utdraget handels-

stråk, men där NCM är övertygad om att detta inte fungerar, tar bolaget i stället fram ett nytt koncept som passar bättre för det utvalda centrumet.

Lars Toll förtydligar:

– Vi får många gånger ta ner stora visioner till ett mer rimligt plan och i vår projektledning gör vi även kostnadsbedömningar för utvärdering av de alternativa förslagen som vi sedan även tar ansvar för i utförandet. Ett område där vi har spetskompetens är att koordinera komplicerade ombyggnader under pågående verksamhet.

Via sina verksamheter inom uthyrning och tenant representation, där NCM bland annat har i uppdrag att hjälpa den nya kedjan Apotek Hjärtat att etablera 100 nya butiker, har bolaget även en känsla för vilka koncept som passar för ett specifikt centrum.

Centrum med design och funktion

Efter några tuffa år, när uppdragen från de kommunägda bolagen har varit särskilt värdefulla för NCM, känner Lars Toll att marknaden har vaknat. Dock är konkurrensen hård och fortfarande är det köparens marknad som gäller vid butiksuthyrning.

NCM Development ser en fortsatt stor potential för nya uppdrag inom stadsdelsutveckling. Företaget planerar närmast att stärka sin kompetens inom områdena design och funktion. Detta för att bli ännu bättre på att visa och illustrera sina visioner.

Lars Toll vill inte säga mer om detta eftersom bolaget snart sjsätter ett samarbete med ett företag kring områdena design och funktionalitet.

Peab bygger för Chalmersfastigheter

Peab har fått uppdraget att bygga Kuggen för Chalmers i Göteborg. Beställare är Chalmersfastigheter till kontraktssumman 90 Mkr. Wingårdh Arkitektkontor anlitas för utformningen.

Fastigheten ska byggas på Lindholmen vid Göta älv i centrala Göteborg. På Lindholmen arbetar akademi, näringsliv och samhälle tillsammans för att skapa en hållbar framtid. Med nya byggnader samt förändringar av nuvarande miljöer vill Chalmers och staden skapa fler, bättre mötesplatser för att stärka innovationsmiljön.

– Vi på Peab är oerhört stolta över att ha fått förtroendet att bygga Kuggen. GreenBuilding-certifieringen gör Kuggen till en viktig symbolbyggnad även ur ett byggnadstekniskt perspektiv där Peab kan bidra med hållbara lösningar och ett gott miljökunnande, säger Håkan Olsson, regionchef på Peab.

Lennart Hedström, vd för Chalmersfastigheter tillägger:

– En nyckelfråga i utvecklingen av Lindholmen är hur vi ska få alla intressenter att samspela och berika varandra. Kuggen ska vara en öppen och aktiv miljö som ska stimulera till samverkan och kreativitet i alla former, kort sagt en viktig pusselbit i utvecklingen av kunskapsklustret.

Arbetet, som är en totalentreprenad i samverkan, har påbörjats och beräknas vara klart i juni 2011.



Kuggen formges av Wingårdh Arkitektkontor.

Svenska Mässan bygger hotell för 800 Mkr

Tack vare besparingar och ett starkt mäss- och konferensprogram har Svenska Mässan i Göteborg klarat lågkonjunkturen bra. Nu har styrelsen beslutat att gå vidare med projekteringen för en utbyggnad av ett tredje hotelltorn.

– Detaljplanen fastställdes våren 2008 men vi valde då att inte gå vidare med projektet. Faller alla bitar på plats kan beslut fattas om hotellbygget i slutet av detta år, säger Lennart Mankert, vd för Svenska Mässan.

Byggkostnaden beräknas till drygt 800 Mkr och projektet beräknas bli klart till årsskiftet 2012/2013, lagom till inomhus-EM i friidrott.

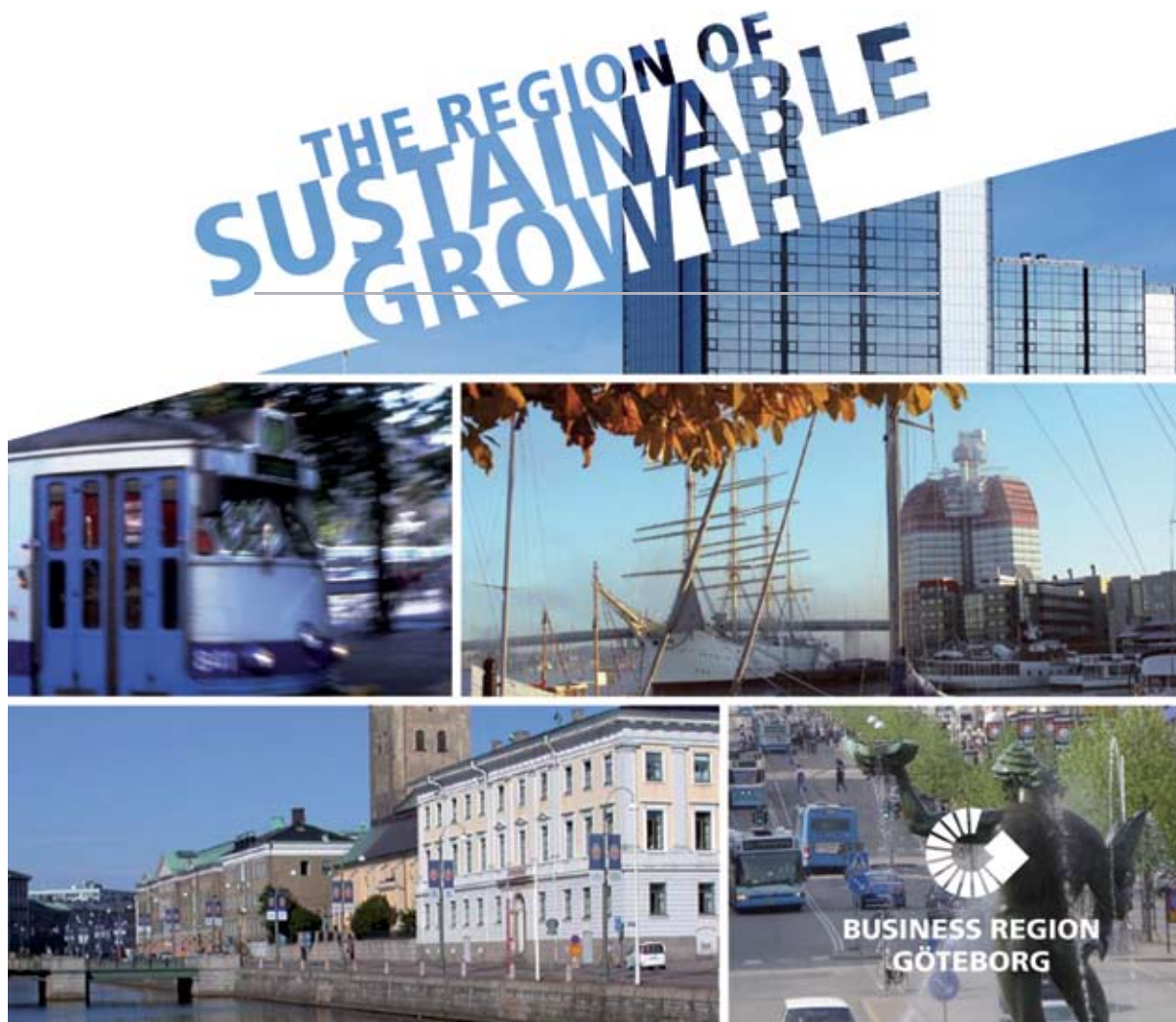
Planerna gäller 29 våningar högt torn, öster om de två nuvarande, med 478 rum, panorama-restaurant och konferensvåning.

Samtidigt ska mittentornet, Crown Tower, byggas på till totalt 24 våningar med 51 nya rum i femstjärnig standard, gourmetrestaurant och en exklusiv gym/wellnessavdelning.

Utbyggnaden omfattar även en gemensam lobby och inglasade gångbroar mellan de tre hotelltornen. Det nya hotellet får totalt 1 208 rum.



Svenska Mässans nya hotelltorn om 29 våningar beräknas bli klart till årsskiftet 2012/2013.



MIPIM

March 16 – 19 in Cannes, France

As previous years, Business Region Göteborg together with Oslo will be present at the MIPIM fair in Cannes, 2010.

Visit us at stand 17:22.

The theme “Göteborg – the Region of Sustainable Growth” involves presenting sustainable projects as well as this year’s topic: Infrastructure.

The stand event is held on Wednesday, March 17, between 2 – 3.30 pm.

For more information on the above mentioned events, feel free to contact:
Petra Sedelius, Business Region Göteborg
E-mail: petra.sedelius@businessregion.se

Fem gånger Slussen

Av Birgitta Fröjdendahl

För femte gången i historien ska ett nytt Slussen formas i Stockholm. Debattartiklar i pressen, föredrag och spontana samtal skvallrar om ett brett engagemang för en viktig knutpunkt. Innan jag närmar mig det aktuella projektet, vill jag dock kort skissa på den intressanta historiken.

Landhöjningen skapade ett näs mellan Gamla stan och Södermalm som utvecklades till en omlastningspunkt för Mälarsjöfarten under mitten av 1200-talet, vid tiden för det som antas vara Stockholms grundande. Sedermera öppnades drottning Kristinas sluss på nämnda näs år 1642. Då drog, för övrigt, hästar maskinerna till portarna.

Drygt ett sekel senare uppstod krav på en ny, större konstruktion. Christopher Polhems sluss invigdes således år 1755. Efter ytterligare ett sekel invigdes Nils Ericsons konstruktion av liknande skäl under industrialismens skede.

Slussen, som existerar i dag, invigdes år 1935. Projektet kallades Treklöverbladet och Karl Johanslussen. Arkitekt Tage William-Olsson och ingenjör Gösta Lundborg var upphovsmän. Sedan dess har platsen fortsatt att vibrera av liv i den svenska huvudstaden.



Restauranger och kaféer i kajplan mot Slusstorget.
Illustration: Berg Arkitektkontor och Foster + Partners

Strömmar av skepp, båtar, tåg, människor, motorfordon, cyklister och fotgängare har satt sina spår. I dag kan vi se Slussens förfall med egna ögon. En förnyelse och förädling är nödvändig för att möta framtida behov samt krav. Stockholms stad har övervägt planeringen av ett framtida Slussen i omgångar från år 1991.

Handläggningen av projektet nya Slussen

Det förslag som är aktuellt i dagsläget, signerat Berg Arkitektkontor och Foster + Partners, präglas av en radikal ambition att dels ta hänsyn till den befintliga miljön med dess arkitektur, dels tillgodose framtida behov av trafikflöde, gångstråk och mötesplatser i en storstad.

Projektet finns att beskåda fram till den 29 mars på Sjömanshemmet, Peter Myndes backe 3 i Stockholm, i ett plansamråd.

Mårten Frumerie, projektledare på exploateringskontoret, Stockholms stad, säger att flera synpunkter har beaktats och ska respekteras i den grannliga hanteringen av ärendet. Det kan gälla frågor om höjd, volym, siktlinjer eller mellanrum. Han konstaterar:



Slusstorget med Södermalm till höger i bild.
Illustration: Berg Arkitektkontor och Foster + Partners

– Ett antal remissinstanser har möjligheter att ge synpunkter under handläggningsprocessen. Stockholms stad gör sedan avvägningar och skapar balans mellan olika aspekter.

Uppdragsgivaren Stockholms stad har följaktligen även givit arkitekterna ett mått av frihet att utforma ett framtida Slussen gällande ingenjörskonst och form.

Slussen har berört människor i alla tider. Även i dag föreligger således en debatt om denna hjärtpunkt i staden. Frumerie bekräftar dock vad jag har märkt. Främst positiva reaktioner genomsyrar dagens åsiktsflod tack vare en utformning som tar hänsyn till mångfald gällande historia och framtid i en unik miljö. Nya Slussen ska tilltala så många kategorier av människor som möjligt.

Gestaltning av nya Slussen

Föreliggande detaljplaneförslag i plansamrådet lägger tonvikt vid skedet stadsbyggnad. En övergripande aspekt är Slussens interaktion med vissa pågående utvecklingsprojekt i Stockholm. Ambitionen är att dels tillgodose behov gällande kommersiell och kulturell service, terrasser, kajer och torg vid Slussen. Dels ska



Katarinahissen ska bli ett riktmärke på Slussens olika plan.
Illustration: Berg Arkitektkontor och Foster + Partners

platsen utvecklas som kommunikationspunkt och länk till övriga flöden. Som en avgörande länk mellan norr och söder kan Slussen kopplas till projekt som Lindhagen, Norra station, Värtahamnen och Frihamnen respektive Liljeholmen, Söderstaden och Hammarby Sjöstad.

Beträffande kollektivtrafiken beräknas cirka 300 000 resenärer passera enbart genom tunnelbanenätet i dag. Framtida behov av tillgång till kollektivtrafik i en växande stad kommer att öka.

Handelsytor ska dessutom utvecklas i bolaget Destination Slussen. Totalt 35 000 kvm kommersiell yta på Slussens nedre plan ska utvecklas. KF Fastigheter och Gyllenforsen, som till lika delar äger Destination Slussen, har tecknat ett markanvisningsavtal med Stockholms stad för ett varierat utbud av handel och kultur.

Samtal med Berg Arkitektkontor

Arkitekterna Svante Berg, Ulrika Berggren, Petter Eklund och Mårten Persson på Berg Arkitektkontor är det lag som arbetar med Slussen i Sverige.

I ett samtal med Fastighetsaktien inleder Berg med att understryka platsens intressanta historik. Han hänvisar till Martin Rörbys föreläsning om Slussens historia. Där framkom bland annat hur Slussen kan ses som ursprunget till Stockholms ekonomi tack vare sin strategiska placering vid Saltsjön. Platsen kom att bli lukrativ, eftersom omlastning och tull ställdes som villkor vid hanteringen av exempelvis järn – en av Sveriges viktigaste exportvaror från fjortonhundratalet och framåt. Berggren påminner om att



Svante Berg, vd och ansvarig arkitekt för projekt Slussen, Berg Arkitektkontor. Foto: Berg Arkitektkontor

namnet Järntorget (Jerntorgith) i Gamla stan speglar detta faktum. Hit förlades ett upplag för järn som skeppades från hamnar i Mälaren för export från Saltsjön. Dessutom fungerade Slussen som en överfart mellan norr och söder – landvägen – från Götgatan till Järntorgsgatan.

Eklund påpekar att arkitekternas förslag tar hänsyn till nämnda historiska flöden som huvudsakligen rörde sträckorna från väster till öster respektive från söder till norr. Vad gäller landvägen beaktar arkitekternas förslag förväntat utrymme för bilvägar och gångbroar. Sextonhundratalets rutnätsreglering bibehålls dock även i den aktuella arkitektoniska lösningen.

Rörande de fastigheter som ska tillkomma på Södermalm i projektet kan ingen uttala sig om hur de kommer att se ut. Ingen vet heller vem som ska utforma dem, men Berg fastslår att en varsam förnyelse är att vänta med följden att nya vyer kan skapas. För övrigt lovar det befintliga utformningsförslaget att Slussen ska bli en plats med bättre och fler utblickar än vi har i dagsläget.



Mårten Frumerie, projektledare, exploateringskontoret, Stockholms stad. Foto: Stockholms stad

Vårt samtal berör även arkitektkontorets arbetsplats, Södra Torn 1, i Slussens trafikkarusell, ritad av arkitekt Arthur von Schmalensee. Fastigheten från nittonhundrafemtioalet ska rivas framgent. Tyvärr, vill jag tillägga, trots att underhållet kan lämna en del i övrigt att önska.

Planen är att i stället uppföra en multifunktionell byggnad på Södermalmstorg 2. Här vill Berg skapa en tillåtande arkitektur:

- Fastigheten ska helst inrymma småskalig verksamhet, som kan attrahera allmänheten. Det kan gälla allt från kulturella event för olika åldrar till kaféer eller restauranger.

Eklund tillägger att besökare till den nya byggnaden ska få ingångar från flera plan i nya Slussen, medan Berggren understryker ambitionen att den planerade fastigheten ska inbjuda en bred allmänhet.



Arkitekt Spencer de Grey, en av fjorton delägare i Foster and Partners, ansvarar för projekt Slussen i Storbritannien. Foto: Foster + Partners



Slussen i dag. Foto: Infobild, Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad



Slussen i framtiden. Illustration: Berg och Foster + Partners

Min nästa fråga gällande samarbetet med Foster + Partners får sedan ett, för mig, oväntat svar. Det var engelsmännen som föreslog samarbete med Berg Arkitektkontor inför prekvalificeringsarbetet i projekt Slussen. Svante Berg informerar om arkitektkontorets tidigare samarbete med en engelsman – som numera arbetar på Foster + Partners – i infrastrukturprojekt. Det arbetet ledde till en rekommendation, som följdes upp av Spencer de Grey i en grupp om cirka tio personer som arbetar med projekt Slussen i London.

Har Berg Arkitektkontor en specifik position i det samarbetet, blir min följdfråga. Jag vet, sedan tidigare, att lokala partners har en avgörande betydelse för projekt som löper över nationsgränser. Således kan jag förstå att de svenska arkitekterna, som dessutom sitter i ett kontor på Slussen, har kunskaper och erfarenheter som Foster + Partners saknar i projektet. Berg kommenterar:

– Visserligen kan det vara så att Foster + Partners är duktiga på att formge broar, det vill säga på aspekter som är mer neutrala i projektet. Men vi arbetar huvudsakligen i team som möts regelbundet på arkitektkontoren. Det gäller att identifiera problem och mötas i workshops för att sedan finna gemensamma lösningar. Antingen stämmer vi träff i London eller i Stockholm.



Medarbetarna på Berg Arkitektkontor sitter i Södra Torn 1, som formgavs av Arthur von Schmalensee på femtiotalet. Fastigheten ska rivas när den femte versionen av Slussen utvecklas.



Arkitekterna Mårten Persson, Petter Eklund, Ulrika Berggren och Svante Berg på Berg Arkitektkontor är ett team i projekt Slussen.

En avgörande utgångspunkt i planeringen är att arkitektur och miljöer bör skapas för människor, snarare än tvärtom.

Eklund tillägger att samarbetet med Foster + Partners visar vikten av att ha en klar närvaro och vision i arbetet med arkitektoniska frågor.

– Våra engelska kollegor formulerar ofta sina villkor med kraft. Det inspirerar oss i vårt arbete.

Ibland får jag anledning att uppleva spänning i samtiden. Planer som samtidigt värnar om det förgångna och om framtiden blir ofta lyckade i ett längre perspektiv.

För mig framträder vissa nyckelord med påtaglig kraft i det aktuella förslaget om det framtida Slussen. När jag kan besöka platsen vid projektets färdigställande tror jag att rörelse, kontrasterande synintryck och, paradoxalt nog, en känsla av tidlöshet kommer att genomsyra upplevelsen.

Var och en får ha sin uppfattning. Hur den än gestaltar sig kommer förmodligen den femte versionen av Slussen att existera under ett knappt sekel, liksom de tidigare fyra versionerna har gjort från drottning Kristinas tid och framåt.

Vasakronan hyr ut drygt 3 000 kvm

Vasakronan hyr ut 3 056 kvm till 150 medarbetare på Riksdagsförvaltningen i kvarteret Jakob Större, Jakobsgratan 6, centrala Stockholm. Hyreskontraktet löper på tio år. Uthyrningen gäller en byggnad, uppförd år 1975, som Vasakronan har uppgraderat för att klara kraven för GreenBuilding.

Sedan tidigare hyr Riksdagens administrativa avdelning 2 322 kvm i samma fastighet, som nu har utökats till 5 378 kvm.

Fastighetschef Jan Sterne, Vasakronan, säger:

– Jakobsgratan 6 är ett gott exempel på vårt miljöarbete. Här har vi nyligen genomfört ett stort teknikprojekt för att skapa ännu bättre samt jämnare inomhusklimat i huset. Projektet bidrar dessutom till att sänka fastighetens energiförbrukning med cirka 40 procent.

Kv. Jakob Större 18 som helhet har adress Jakobsgratan 2-8/ Regeringsgatan 8-24. Övriga befintliga hyresgäster i fastigheten är TRR Trygghetsrådet, Statens fastighetsverk, AB Svensk Exportkredit, RH Form, Hamburger Börs, Detur, Hästens sängar och Svenska McDonalds.

Blivande grannar i den nya påbyggnaden, The View, är Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, Frank Advokatbyrå och Altor Equity Partners.

Fastighetsaktien ska följa upp Vasakronans framtida arbete med byggnation och uthyrning i en längre artikel till våren.



I sin helhet omfattar Vasakronans kv. Jakob Större 18 lokaler för kontor om 20 140 kvm (varav påbyggnaden The View utgör cirka 7 600 kvm), butiker om 1 240 kvm och lager om 1 500 kvm. Adressen är dels Jakobsgratan 2-8, dels Regeringsgatan 8-24.

Kvarteret bildades ursprungligen på 1640-talet, då en ny stadsplan genomfördes på denna del av Norrmalm. Det omnämndes som Jakob Major år 1648. Foto: Vasakronan

Odelstam och Arehult, nya chefer i Skanska

Jan Odelstam, tillträder som vd för Skanskas affärsenhet Skanska Kommersiell Utveckling Norden, där bland annat Skanska Fastigheter Stockholm ingår.

Ny vd för Skanska Fastigheter Stockholm blir Caroline Arehult, som därmed blir ansvarig för Skanskas kommersiella fastighetsutveckling i Stockholmsområdet. Hon har arbetat med fastighetsutveckling i elva år på Skanska, bland annat som fastighetschef och de senaste åren som uthyrnings- och marknadschef för Skanska Fastigheter Stockholm.

– Caroline har varit drivande i vårt framgångsrika uthyrningsarbete i Stockholm de senaste åren. Vi har nu en hög uthyrningsgrad i våra projekt och ska öka vårt fokus på att hitta mark och nya projektmöjligheter där vi kan utveckla energieffektiva och gröna kontor, säger Odelstam.



Caroline Arehult blir vd för Skanska Fastigheter Stockholm.



Jan Odelstam blir vd för Skanskas affärsenhet Skanska Kommersiell Utveckling Norden.

Ny uthyrnings- och marknadschef blir Anna-Maria Kääriä, som har arbetat med uthyrning och marknad på Skanska Fastigheter Stockholm i fyra år.

Skanska Kommersiell Utveckling Norden arbetar med att initiera, utveckla, förvalta och sälja kommersiella fastighetsprojekt såsom kontor, logistik och volymhandelsanläggningar.

Kontorsverksamheten koncentreras till de tre storstadsregionerna i Sverige, Köpenhamnsregionen i Danmark samt Helsingfors i Finland. Utvecklingen av logistik- och volymhandelsfastigheter bedrivs på strategiska orter i Sverige, Danmark och Finland.

Järnvägsrestaurangen fyller 75 år

Text: Birgitta Fröjdendahl

Foto: Cato Lein

Att träda in i Berit Wahlgrens Järnvägsrestaurangen på Östra station i Stockholm är att göra en resa i tiden.

Fastighetsaktien är inbjudna till 75-årskalaset. Stamgästerna strömmar in och lokalen fylls av glada människor.

Arkitekt Albin Stark samarbetade med Erik Lallerstedt i formgivningen av Östra station Roslagsbanan, år 1932. Tre år senare öppnade restaurangen – "ett värdigt stationshus för allmänheten". Sedan den 1 mars 1935 har möblerna från NK inredning berett plats för många matglada gäster.

En av stamgästerna, Georg Carlsson, intog sin lunch vid samma bord under drygt 71 års tid fram till sin bortgång vid 94 års ålder. Ågaren säger att han hjälpte till att rädda verksamheten med ett lån under en svår tid. Men nu är tiderna bättre. Hon tillägger:

– Vi är beroende av att järnvägen. När Roslagsbanan togs ur drift och stationen byggdes om märkte vi en markant nedgång, men den tiden är förbi. I dag går vi med vinst.



Restaurangägare Berit Wahlgren anställdes i sin faster Anni Schollins järnvägsrestaurang på Östra station som tolvåring. Sedan år 1983 har hon drivit verksamheten. Hon hoppas att dottern, Carina Dahlqvist ska ta över, när tiden är inne.

Det händer att celebriteter, som Marianne Bernadotte, besöker restaurangen. Till och med prins Carl Philip har ätit sina köttbullar här, inflikar Wahlgren stolt.

Under 53 års tid har Berit Wahlgren arbetat i denna miljö. Som tolvåring började hon arbeta hos sin faster Anni Schollin, restaurangens första ägare. Denna drev restaurangen från invigningen till år 1983, då den nuvarande ägaren tog över verksamheten. Priset på restaurangverksamheten var 800 000 kr. Det var mycket pengar på den tiden. Fastern hade dessutom råkat ut för en sol-och-vårare och behövde pengar. Brorsdottern fick betala ytterligare 700 000 kr i hyra till fastern för att denna skulle bli skuldfri.

Att Järnvägsrestaurangen kan stanna inom familjen är Wahlgrens förhoppning. Hon tror att dottern, Carina Dahlqvist, kommer att ta över driften, när tiden är inne.

Att sitta vid bord med vita linnedukar, tända ljus och trevlig serveringspersonal i vita blusar med svarta förkläden får mig att ana hur mina föräldrar kunde uppleva krogmiljön i sin ungdom. På Järnvägsrestaurangen serveras svensk husmankost med mycket gräddor och smör. Lokalen är harmoniskt rund i formen, vilket skapar en känsla av intimitet.



Glasdörren på bilden uppfördes på 1950-talet. Vin fick endast serveras i "slutna rum".

– Se, alla glada ansikten. Det är fantastiskt, är det inte! utropar mästern fotografen Lennart Nilsson.

Personalen är vana vid att hustrun Catharina och han intar sina luncher här, inte sällan alla dagar i veckan. I dag, på Järnvägsrestaurangens 75-årsjubileum den 1 mars 2010, äter de både sin lunch och sin middag på Berits restaurang.

Medelåldern på gästerna må vara hög, men det är liv och rörelse i lokalen. Gästerna trivs med den goda maten och med den trevliga personalen. Här behövs ingen skrällande musik för att höja stämningen.

När fastigheten kv. Roslagsbanan 30 på Valhallavägen 75-77, Östermalm, uppfördes av AB Roslagsbanan i sin helhet på 1930-talet var byggkostnaden drygt 1,7 miljoner kr.



Ewald Dahlskogs plafond visar yrkesverksamma personer i Roslagen.

Guide till Stockholms arkitektur berömmar järnvägsrestaurangen särskilt med dess "mörka kalkstensklädda pelare, blanka stålöräcken, fernissade björkytor och svartlackerade trä i en närmast orörd matsal från husets byggnadstid". I restaurangen tillkom dock en glasvägg på 50-talet; vin fick nämligen endast serveras i "slutna rum" på den tiden.

Stamgästerna stannar i lokalen, när vi lämnar den. Uppskattningsvis besökte cirka tvåhundra femtio gratulanter jubileet.

Nytt liv på Brunkebergstorg



Nya Brunkebergstorg är ett samarbete mellan Stockholms stad, Stena Fastigheter och Statens Fastighetsverk. Projektet beräknas vara klart senast år 2012. Illustration: Ahrbom & Partner

Av Birgitta Fröjdendahl

I februari presenterade finansborgarrådet Sten Nordin (M) och stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alvensköld (M) planer för Nya Brunkebergstorg. Ambitionen är att platsen ska bli en attraktion för boende och besökare i högre grad än tidigare. Satsningen genomförs tillsammans med Stena Fastigheter Stockholm, som vid visningen representerades av projektutvecklingschef Charlotte Danielsson, och Statens Fastighetsverk, som representerades av projektchef Peter Ohrstedt. Ahrbom & Partner svarar för utformningen av den nya platsen. Nyheterna i planerna rör hyresrätter, torg, kulturlokaler samt butiker och restauranger.

Inga ändringar vad gäller trafikflöden är aktuella. Dock kan tillgängligheten för bilar till torget bli aningen mer begränsad, eftersom antalet flänörer planeras öka. Dessutom ska bilvägarnas bredd begränsas till följd av den planerade utbyggnaden av vissa bottenvåningar.

– Med satsningen på Nya Brunkebergstorg bygger vi bort gammal, död betongstad och skapar en trygg, livfull stadsmiljö där människor kommer att vilja vistas. Hundra nya bostäder, varav en majoritet hyresrätter gör projektet extra positivt. Tillsammans med fastighetsägare och andra går vi nu vidare i arbetet för ett Stockholm i världsklass, säger Nordin.

– Jag är glad över att kunna presentera det första steget i Cityinitiativet. Nu förändras en livlös baksida till ett upplevelsetorg med aktiviteter, restauranger och kulturlokaler. Därmed skapas en tryggare plats utan gatuprostitution och droghandel. Med hundra nya bostäder blir det liv dygnet runt vilket stämmer väl med min vision för i City, tillägger Alvensköld.

Planen är att på torget skapa förutsättningar för en scen, för tillfälliga idrottsevenemang samt för en isbana vintertid. Tillsammans med de nya restaurangerna och uteserveringarna ska Brunkebergstorg få nytt liv. Överläggningar förs även med ytterligare fastighetsägare, såsom Vasakronan, om liknande planer i centrala Stockholm.



Sten Nordin (M) och Kristina Alvensköld (M) verkar för ett mänskligare Brunkebergstorg i samverkan med fastighetsägare och arkitekter.



Arkitekt Per Ahrbom, Ahrbom & Partner.

Arkitekt Per Ahrbom framhåller vikten av att skapa ombonade miljöer. Han arbetade på Peter Celsing Arkitektkontor mellan åren 1965 och 1974. Således deltog han i arbetet med det unika projektet Kulturhuset/Riksbanken, som invigdes åren 1966 respektive 1976. Projektet Nya Brunkebergstorg omfattar även gaturummen bakom Kulturhuset, Beridarbansgatan och Beridarebanan.

Celsings bärande idé vid formgivningen av Kulturhuset var att fastigheten dels skulle bilda en bakgrund till Sergels torg, dels en avslutning på omvandlingen norr om Kulturhuset. I söder skulle smala gator, intima Brunkebergstorg samt stadsmässig småskalig bebyggelse leva vidare.

Långsiktiga planer

Stockholms stad har långsiktiga visioner om Stockholms utveckling. Unika värden som exempelvis historiska byggnader och intressanta miljöer – ofta i närhet till vatten – ska värnas eller förädlas så att staden kan attrahera människor i lokal såväl som global mening. Cirka 1 000 nya bostäder är stadens målsättning i dagsläget.



Redaktör Jan-Erik Lidström, Stockholms varjehanda, efterfrågade lugnet i storstaden. Han tyckte att Brunkebergstorg kunde bli en stressfri plats. Till vänster om honom ses projektutvecklingschef Charlotte Danielsson, Stena Fastigheter Stockholm.



Vid torget ska en entré till Stadsteatern skapas. Illustration: Ahrbom & Partner

Nordin och Alvendal delar uppfattningen att den slående dominansen av kontorslokaler över bostäder i innerstaden bör brytas. Fler bostäder ska således tillkomma, inte sällan i form av påbyggnader i befintliga fastigheter.

Fastighetsägare, som Stena Fastigheter, är positiva till idén. Charlotte Danielsson konstaterar att i nuläget planeras ett trettiotal bostäder i en påbyggnad av kv. Skansen 18, där Hotell Sergel Plaza är hyresgäst. Hon tillägger:

– Vi på Stena Fastigheter har redan, i detta tidiga skede, märkt ett stort intresse av centralt belägna bostäder.

Dessutom planerar Statens Fastighetsverk att omvandla kontorslokaler kv. Brunkhalsen 9 till ett sjuttioital hyresrätter.



Wingårdh Arkitektkontor Stockholm formger påbyggnaden av kv. Skansen 18. Stena Fastigheter Stockholm är beställare av ett trettiotal bostäder i fastigheten. Illustration: Wingårdh Arkitektkontor

SFV öppnar kulturhus på Skeppsholmen



Gamla Min- & Torpeddepartementen på Skeppsholmen förvandlas till kulturhus med folklig känsla.

Av Birgitta Fröjdendahl

Statens fastighetsverk (SFV) anlitade Murman arkitekter, med handläggande arkitekt Lars Johan Tegnér i spetsen, för en varsam renovering av Min- & Torpeddepartementen på Skeppsholmen. Fastigheten, om 5 500 kvm (boa), renoverades för 84 mkr. Byggnaderna, med bibehållen industri- och verkstadskaraktär, ska rymma ett brett kulturutbud.

Tidigare hyresgäster, som Moderna Dansteatern, Teater Galeasen och Papjemasjefabriken, stannar i fastigheten. Nya aktörer är, bland andra, Audiorama och Restaurang Hjerta.

Utöver tekniska anpassningar och installationer för ventilation samt fjärrvärme har även brandskydd och tillgänglighet prioriterats i renoveringen.

Ulf Tomner, fastighetschef, och Maria Lundkvist, projektledare, utvecklade projektet med hänsyn till att de gamla departementen ska förbli kulturhus med folklig verksamhet. Tomner säger



Ulf Tomner, fastighetschef, och Maria Lundkvist, projektledare, båda vid Statens fastighetsverk.



Inredningsarkitekt Lena Wiestål, 3dO arkitekter, i den miljö som hon har formgivit på beställning av restaurang Hjerta.

att lokalerna fungerade som en verkstadsbyggnad för minor och torpeder fram till år 1945. Marinen flyttade sedan sin verksamhet till Muskö på 1960-talet. Lokalerna fylldes då av kulturella verksamheter. Så ska det även förbli framgent.

Maria Lundkvist tillägger:

– Ett centralt beslut i projektet var att teatrarna skulle få en ny gemensam entré mot sjösidan. Denna entré är anpassad så att funktionshindrade på ett enkelt sätt kan ta sig in i fastigheten.

De nya kulturhusen är de byggnader på Skeppsholmen som tydligast, både till form och uttryck, behåller sin industri- och verkstadskaraktär. Byggnadernas delar uppfördes mellan åren 1732 (Mindepartementet) och 1879 (Torpedverkstaden, våningen belägen längst norrut). De formgavs av, bland andra, arkitekterna Fredrik Blom respektive Victor Ringheim. Fastigheterna har genomgått ombyggnationer samt utökats över tiden.

SFV:s övriga projekt på Kastell- och Skeppsholmen är Skridskopaviljongen, Boställshuset/Hotel Skeppsholmen samt ett kör- och kulturcentrum i Skeppsholmskyrkan för, bland annat, Eric Ericson International Choral Center (EIC).

Marcos bilder från Medelhavet och Norden

Av Carl Gustav Yrwing

När jag kommer in i Marco Cecionis ateljé är det som att förflyttas till Medelhavet, dess dofter, blåa vågor och mångtusenåriga kultur. Att Marco är från södra Italien går inte att ta miste på. Hans bildvärld fylls av rörelse i flödande klara färger och hans gestalter sammanför nutiden med den antika. Hans små dramer berättar om lycka och kärlek. Jag känner mig delaktig i dem, eftersom de berör mig.

Marco föddes i Neapel och studerade där vid Liceo Artistico samt vid Konstakademien. Han kom till Stockholm år 1972 – kärleken kallade – och redan året därefter hade han sin första separatutställning på Färg och Form i Stockholm. Då var han surrealist men lämnade snart denna bildvärld för sin nuvarande, som Olle Granath träffande beskriver: "Hos Marco Cecioni står backanalen och driftsutlevelsen i centrum, under hans napolitanska sol finns inga hämningar, det antika mysteriespelet flyttar direkt in i samtiden genom ett måleri som bejakar det sinnliga utspelet. ... Här finns en sorglöshet mot en bakgrund av melankoli som är njutningens ständiga följeslagare." (*Europeisk exil*, 2005).

År 1997 inbjöds Marco av den internationellt välkände curatören och kritikern Massimo Bignardi till en keramisk utställning "Arteinceramica" på Neapels kungliga palats. Först var han tveksam till att måla keramikplattor och vaser, han kände att han saknade grundkunskaperna, men märkte snart att hans bildvärld verkligen lämpade sig för keramik. Med sin spontanitet skapade han en energi och en rörelse, som gav hans figurer liv.

Nu föddes Marcos kärlek till keramiken, samtidigt som han gick vidare med sitt måleri. Hans första viktiga uppdrag blev ett handmålat keramikgolv om 60 kvadratmeter till Villa Peppenella, före detta Villa Guggenheim i Positano, på Amalfikusten. Följande år utförde han en altarpelare till en kyrka i Nocera, utanför Neapel. Arbetena utfördes av Vietritaly i Vietro sul Mare, inte långt från Neapel. Sedan, år 1998, inbjöds han till utställningen "arie mediteranee" på Medelhavsmuseet i Stockholm.

Snart kände Marco att han behärskade det keramiska uttrycks-sättet och steget från objekt till skulpturer var inte långt. Åt en finsk samlare färdigställde han en gigantisk snöflinga, tre meter i diameter, utförd i sex delar. Väl monterad återgav den snöflingans viktloshet; i keramik hade Marco återskapat ett av naturens under.

Vidare utvecklade han, tillsammans med den välkända keramiske mästaren Vincenzo Santoriello, en unik polykrom skulptur, bestående av ett nätverk som skapar en tredimensionell spetsliknande effekt.



Marcos väggvaser på Museo Pietro Canonica, Villa Borghese, Rom.



Marco Cecionis konst utmärks av rörelser och flöden.

När han talar om sin keramik kommer, med respektfull fruktan, den "magiska elden" på tal. I ugnen kan värmen nå 900 grader, förvandla keramiken till en glödande massa och ge den sin unika gestaltning.

På senare tid har Marco utfört ett flertal offentliga uppdrag, såsom en keramisk vägg och en 4 x 2 meter stor målning till restauranten på Bromma flygplats samt fyra keramiska utsmyckningar, 4 meter höga, till Familjebostäders fastigheter på Furuängsgården i Fruängen. Här har Elsa Beskows sagovärld fått stå för inspirationen och resulterat i hans egna tolkningar av Tant Brun, Tant Grön, Tant Gredelin och Farbror Blå.

I oktober förra året hade Marco en uppmärksammat keramisk utställning på Museo Pietro Canonica i Villa Borghese i Rom, med stöd av EU, samt av de svenska och finska ambassaderna. Där visade han sina senaste verk, exempelvis de stora keramiska väggvaserna. Utställningen gick vidare till Bukowskis i Helsingfors i februari 2010, och nu står han i begrepp att fortsätta sina keramiska experiment.



En finsk samlare beställde en gigantisk snöflinga.

Visste du att ...

Ekerö är en barnrik inflyttningskommun med unika sjönära naturmiljöer som växer så det knakar.

Människor och företag flyttar hit tack vare lugnet, naturen, närheten till storstaden och utbudet av kultur.

Här pågår spännande projekt med bland annat fler äldreboenden, nytt badhus, ny färjeförbindelse, Förbifart Stockholm och utbyggnad av Ekerö och Stenhamra centrum.

Vill du veta ännu
mer besök
www.ekero.se !



EKERÖ
KOMMUN



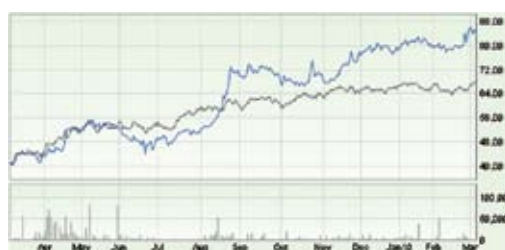
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
AtriumLjungb.	69,00	129,22	42,40	3,26%	+2%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



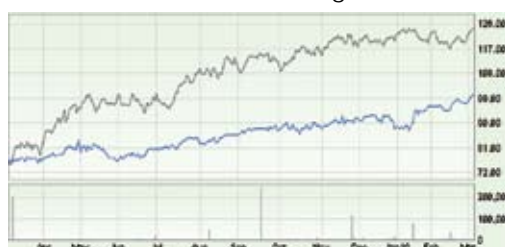
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Brinova	84,00	23,79	33,90	4,17%	+8%	➔

Castellum • Håkan Hellström



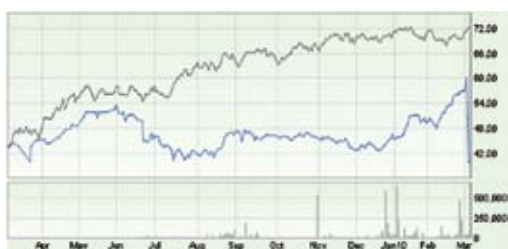
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Castellum	72,75	172,00	33,00	4,81%	+3%	➔

Catena • Peter Hallgren



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Catena	100,50	11,56	34,10	5,72%	+10%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Corem	39,90	31,10	33,00	2,51%	-12%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



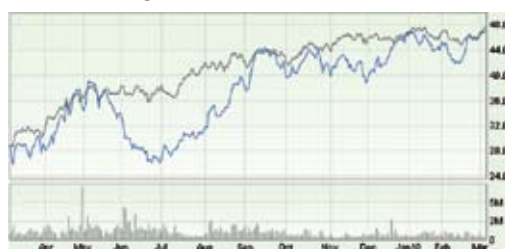
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Dagon	59,75	23,29	28,00	5,02%	+1%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Diös	30,20	33,97	51,10	6,73%	+9%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fabege	47,40	169,31	32,00	4,22%	+3%	➔

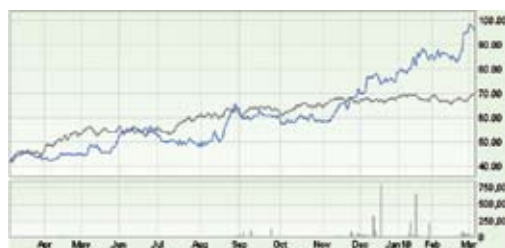
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fast Partner	38,50	53,71	29,60	5,19%	+22%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Balder	99,00	25,39	26,50	-	+32%	➔

Heba • Lennart Karlsson



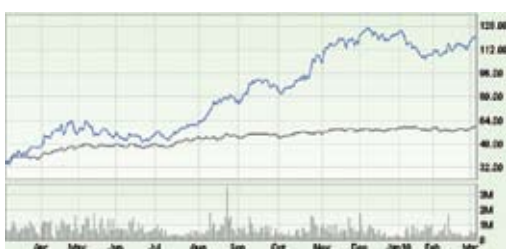
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Heba	56,50	41,28	56,30	1,78%	+3%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



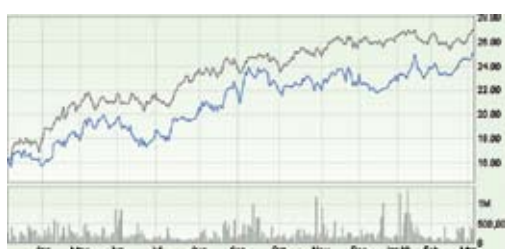
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Hufvudst	58,75	211,27	55,00	3,57%	+8%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
JM	120,75	92,29	37,00	2,07%	-1%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



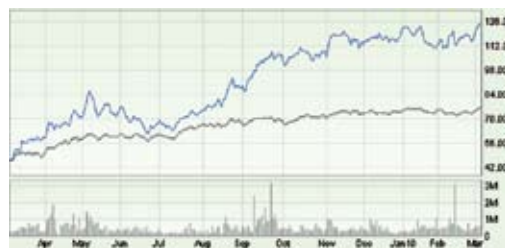
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Klövern	25,30	166,54	32,70	4,94%	+11%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Kungsleden	53,50	136,50	29,30	7,00%	+10%	➔

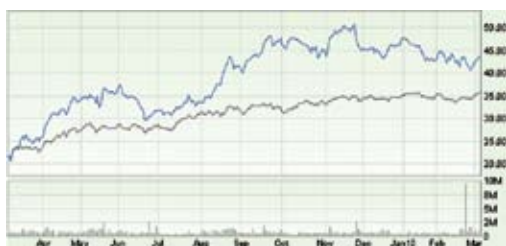
NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
NCC	128,50	108,43	26,00	4,67%	+11%	➔

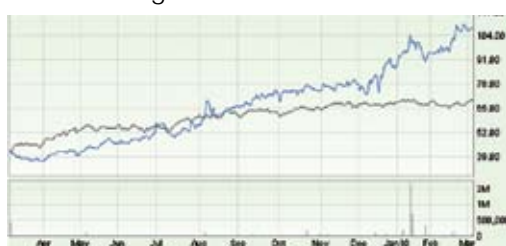
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Peab • Mats Paulsson



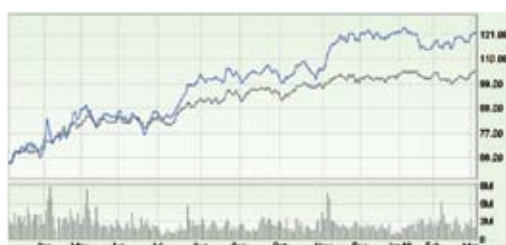
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Peab	44,70	296,05	29,30	5,59%	-3%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Sagax	109,00	23,04	20,00	1,83%	+25%	➔

Skanska • Johan Karlström



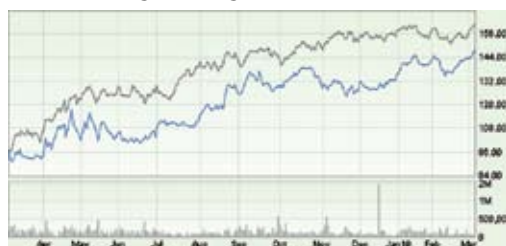
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Skanska	122,70	419,11	25,10	5,09%	+1%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wallenstam	130,50	58,55	37,00	2,49%	+4%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wihlborgs	146,25	36,21	29,60	4,62%	+10%	➔

Välkommen att besöka Catellas monter R.30.07 på MIPIM 2010.

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**. The header features the site's logo and a search bar. Below the header, there is a navigation menu on the left with links such as **Hem**, **Senaste nytt**, **Nyheter om Stockholm**, **Arkiv**, **Nordic Forum**, **Ladda hem tidningen**, **Annonsspriser**, **Dagens Fastighetsaktie**, **Prenumeration**, **Prognoser**, **Länkar**, **Om företaget**, **Lediga platser**, **Kontakt**, and **Logga in**. The main content area is divided into several sections. On the left, there are four featured articles with images: **Om företaget**, **Prenumerera**, **Lediga platser**, and **Seminarium**. On the right, there is a large advertisement for **VILL DU OCKSÅ ÅGA ETT HYRESHUS?** by Svenska Bostadsfonden, which includes the text **Klicka här för mera information**. Below the featured articles, there are two columns of news. The left column, titled **Senaste nytt**, lists items such as Svenska Mässan's investment, ÖBO's sale of apartments, Heimstaden's renovation in Malmö, and a tax reform for the rental sector. The right column, titled **Nyheter om Stockholm**, lists news about the construction and real estate market, urban planning, and architecture, including developments in Vällingby Parkstad and Humlegården.

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

Mötesplatsen Nordic Forum

Hem

► **Hem**

Senaste nytt

Nyheter om Stockholm

Arkiv (Senaste nytt)

Arkiv (Om Stockholm)

Nordic Forum

Ladda hem tidningen

Annonsspriser

Dagens Fastighetsaktie

Prenumeration

Prognoser

Länkar

Om företaget

Lediga platser

Kontakt

Logga in

Om företaget

Prenumerera

Lediga platser

Seminarium

VILL DU OCKSÅ ÅGA ETT HYRESHUS?

Klicka här för mera information

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Senaste nytt

- Svenska Mässan investerar 800 Mkr i nytt hotell
- ÖBO ska sälja 1 148 lägenheter
- Heimstaden renodlar i Malmö
- Thomas Norell, ny gd för SFV
- Branschen kräver skattereform för hyresrätten

Nyheter om Stockholm

bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- Nordier utvecklar i Vällingby Parkstad
- Medborgare väljer årets Stockholmsbyggnad
- Stockholm attraherar fler utländska investeringar
- Humlegården säljer till Connect Hotels
- Nya Falkenborn



In Stockholm, traffic jams are now in the bike lanes.


Stockholm
The Capital of Scandinavia

The business climate matters.

Traffic in downtown Stockholm is reduced by 20%, and the number of people biking to work has doubled in the last 10 years.

Stockholm has €30 billion in planned urban infrastructure investments, 80,000 new apartments and a rapid transition to a CO²-free city and industry. 2,700 internationally positioned cleantech companies, world-renowned R&D institutions and award-winning technologies contributed to Stockholm being appointed as the first **European Green Capital** 2010 by the European Commission.

Genomförandekraft

Catella har på uppdrag av Fabege och Peab agerat rådgivare vid försäljningen av Paradiset 29 i Stockholm.



Hittills under 2010 har Catella agerat rådgivare i 18 transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 5,8 miljarder kronor. Kännetecknande för Catella är kombinationen av kapitalmarknadskompetens, finansieringskunnskap och bransch-kännedom, vilken gjort oss till den ledande aktören på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner. Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra plicerade affärer. www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE