



LARS-ERIK SALMINEN, KRISTINA AXÉN OLIN OCH ERIK LANGBY

Tre exempel på ansträngningar att skapa attraktiva stadsområden presenterades vid seminariet *Strategier för den attraktiva staden*. Samtliga omvandlingar av gamla industriområden vid hamnar, samtliga centralt belägna, funktionsblandade, täta och gröna.

Seminarium

Strategier för den attraktiva staden

Moderatorn Örjan Wikforss, professor vid KTH i Stockholm, inleder seminariet *Strategier för den attraktiva staden* med att koppla till föregående dags seminarium om urbana miljöer där Göran Cars, också han professor vid KTH, berättat om en undersökning om varför man flyttar och vad som gör en stad attraktiv för människor. Han sammanfattade:

– Förr flyttade man till Ystad för att få jobb, nu flyttar man till Ystad för att miljön är attraktiv och det där med jobb får lösa sig.

Örjan Wikforss ställer så dagens centrala fråga: – Vad är attraktivt? Hur planerar man för att skapa attraktivitet?

Man försöker på många håll. Tre sådana case fick seminariedeltagarna ta del av under dagen, vårt eget Hammarby Sjöstad, ett från Hamburg och ett från Lyon.

Rent generellt kan konstateras att de tre exemplen visar en mycket stor samstämmighet. Likartade prioriteringar, likartad analys, likartade lösningar. Så lika att Jan Stureson från Öhrings kommenterar:

– Alla vill sticka ut. Men det fungerar inte om alla tänker nytt på samma sätt på samma gång.

Vilket inte hindrar att områdena verkligen blir attraktiva.

Hammarby Sjöstad lika attraktivt som Vasastaden

Att det gäller för *Hammarby Sjöstad* leder Arne Fredlund, planchef vid Stadsbyggnadskontoret i Stockholm, i bevis genom att konstatera att Sjöstaden blivit ett begrepp i lägenhetsannonserna. Och att det är lika lång kö till en lägenhet här som till en i Vasastaden.

Området omfattar 145 hektar och kommer att ha 10 000 lägenheter och 200 000 kvadratmeter kontor när det blir helt klart. 75 större delprojekt är nu avslutade eller pågår och hela 25 byggherrar och exploatörer har varit engagerade.



– Man kan säga att det är ett jättestort grupparbete, konstaterar Stellan Fryxell, arkitekt på Tengboms. Besökare frågar ofta vem som gjort Hammarby Sjöstad. Det finns inget självklart svar på det, men det är klart att Stockholms stad haft den viktigaste rollen.

För tio år sedan var det här ett inte så väl använt industriområde i centralt läge. Omvandlingen började med ett försök att få OS till Stockholm.

– Det fanns mycket kraft i det, fastslår Stockholms finansborgarråd Kristina Axén Olin, det är osäkert om den finns när det gäller andra områden.

I Hammarby Sjöstad har såväl planeringsprocessen som miljörensningen och resultatet varit något alldeles extra.

– Planen har inte varit ett styrdokument på traditionellt sätt, förklarar Arne Fredlund. Man kommer istället överens och bekräftar det i en plan. Om man ska ha en kreativ process kan man inte tro att man ska bestämma för mycket på egen hand. Vi har också haft fler kompetenser i planeringsprocessen än normalt. Det har bland annat varit nödvändigt att flytta verksamheter och att ta hand om markföreningar.

Miljörensningarna är många. Här finns gröna tak, solpaneler

och tekniska experimenthus. De 50 bostadskvarteren beskriver Stellan Fryxell som innerstad med nya egenskaper. Det fattades beslut när planeringen startade att området skulle bli en del av innerstaden. Därför finns lokaler för utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna.

– De är uthyrda, konstaterar Stellan Fryxell, så det fungerar. De flesta kvarter har samtidigt en park på någon av sina fyra sidor. Och på Sickla kaj finns nya hustyper – kopplade punkthus.

På den avslutande frågan om vad som inte fungerat svarar Arne Fredlund:

– Vi är inte så bra på att planera social omsorg som skolor och förskolor, det finns det ingen budget för. Vi måste hitta nya former för den planeringen.

En hel mils hamnomvandling i Hamburg

I Hamburg arbetar man också med ett stort water-front-projekt. Mycket stort. *Hafen City* som det kallas omfattar 155 hektar och ska rymma 12 000 boende och 40 000 arbetsplatser, huvudsakligen kontor. Området är ett tidigare hamnområde nära stadskärnan och sträcker sig utefter vattnet i tio kilometer.

– Det är en chans för staden att återansluta till vattnet, framhåller Bianca Penzlien, Assistant CEO för Hafen City, plus att få in grönska och platsbildningar som det inte finns mycket av idag i innerstaden.

Även här ska bostadshusens bottenvåningar kunna användas till annan verksamhet och därför har man krävt att våningshöjden här görs större än på övriga våningar. Och även här har man haft en diskussion i media om bostäderna i området bara är till för rika. Förutom bostäder och kontor blir det flera kulturbyggnader, bland annat ett konserthus, finansierade som PPP-projekt. Stora delar av området är redan sålt, berättar Bianca Penzlien, men när man sålt har det inte alls varit självklart att välja den investerare som varit beredd att betala mest. Man har istället prioriterat den som kunnat presentera det mest intressanta konceptet, allt för att få variation i området ifråga om verksamheter och människor.

En särskild komplikation är att delar av området blir översvämmat 5-10 gånger om året. Det problemet har man löst genom att höja delar av området och använda höjdskillnaden för två parkeringsvåningar under husen.

Delprojekt är redan under byggnad och stora delar av området kommer att vara klart 2011 även om tidpunkten för slutligt färdigställande är 2025.

Lyons city fördubblas

I Lyon förnyas också ett stort citynära, förfallet industriområde med en nerlagd hamn. Projektet drivs av det halvkommunala bolaget *Lyon Confluence*, som startades för ändamålet av Lyons tidigare borgmästare eftersom han ansåg att Lyon hade en för liten stadskärna för en stad med 1,4 miljoner invånare.

Att lägga det nu aktuella området till

FORTS. SID 34



stadskärnan skulle fördubbla den, lägga ytterligare 150 hektar till befintliga 150. Området avgränsas av floderna Rhône och Saône samt av en järnväg och av motorvägen till Marseille. Att ansluta naturligt till city kräver nydragning av motorvägen, vilket är en både praktisk och ekonomisk komplikation. Man startar därför första etappen som pågår 2003-2013 på den minst komplicerade sidan, den med järnvägen. Tolv arkitektteam arbetar för närvarande med den här delen av området.

Idag finns 7 000 boende och 7 000 arbetsplatser i hela området. När förnyelsen är helt klar någon gång mellan 2020 och 2030 kommer här att finnas 20 000 boende och 22 000 arbetsplatser. Bostäderna planeras få olika upplåtelseformer.

Också i Lyon talar man om att man vill föra in vattnet i staden och kallar den första etappen *Saône Riverside Park*. Bostadshusens bottenvåningar ska inrymma verksamheter som butiker och så vidare, 80 procent av energin kommer att vara förnybar och gott om grönytor kommer att finnas i området.

– 28 procent av ytan blir bebyggd, berättar Benoît Bardet, informationsansvarig på Lyon confluence, 42 procent blir grönyta och 30 procent övriga publika ytor. Vi vill ha in mer natur i staden, vilket är ovanligt i Frankrike.



BENOÎT BARDET

– I området kommer det att finnas kontor och andra verksamheter, affärer, fritidsaktiviteter, hotell och ett museum för teknik, fortsätter han. Ett museum som ritas av den kände arkitekten Coop Himmelblau.

Finansieringen av projekten i området är till en tredjedel offentlig och till två tredjedelar privat.

TEXT ELISABETH SEDIG FASTIGHETSNYTT
FOTO PER BREDBERG

Vill du göra affär?

Genom många års erfarenhet av fastighetstransaktioner kan vi bidra till att du gör en bra affär. Under åren har vi haft uppdrag av betydande aktörer på marknaden och genomfört ett antal både större och mindre transaktioner, vilket gett oss viktig kunskap.

Diskretion och sekretess är lika självklart för oss som personligt bemötande och engagemang.

Genom vårt utvecklade nätverk har vi goda kontakter med många intresserade både köpare och säljare. Kontakta oss och berätta hur vi kan hjälpa dig som rådgivare till en bra affär!



Mikael Cadling
+46 (0)70 572 53 22
mikael.cadling@ibp.se



Jan Börjesson
+46 (0)70 593 34 93
jan.borjesson@ibp.se



Leif Bengtsson
+46 (0)70 614 26 88
leif.bengtsson@ibp.se

INVESTMENT
BANKING
PARTNERS

IBP Property Consultants AB

IBP Property Consultants
Engelbrektsgratan 9-11
S-114 32 Stockholm, Sweden

Tel +46 (0)8 614 59 50
Fax +46 (0)8 660 71 70
www.ibp.se