

Vår stad



Wifi, kultur & uteserveringar

Tio vägar till ett lyckat kvarter

"Drömmen är en kreativ superhub"

Innovation handlar om att tillföra nya element till en plats

Från avgaser till gröna oaser

Så skapar vi en hållbar stadsmiljö

AL
ATRIUM LJUNGBERG

Producerad av
Atrium Ljungberg

Grafisk form
Ritator

Illustration
Graham Samuels

Arkitekturvisualisering
White Arkitekter, Sweco Architects

Fotografer
Christoffer Edling, Viktor Fremling,
Danish Saroe, Erik Lefvander,
Martin Olson, Johanna Berglund,
Max Plunger, Magnus Sward,
Sophia Hogman

Tryck
TMG Sthlm

Kontaktuppgifter
Atrium Ljungberg

Jon Allesson
Affärsutvecklare Sickla
070-927 60 60
Jon.Allesson@al.se

Ulrika Hellström
Affärsutvecklare Bas Barkarby
070-927 60 33
Ulrika.Hellstrom@al.se

Emma Henriksson
Hållbarhetschef
070-300 29 96
Emma.Henriksson@al.se

Linus Kjellberg
Affärsområdeschef
Affärsutveckling
070-341 54 16
Linus.Kjellberg@al.se

Daniel Kvant Suber
Affärsutvecklingschef Uppsala
070-927 60 91
Daniel.KvantSuber@al.se

Anna McCormick
Fastighetsskötare Sickla
070-927 60 27
Anna.McCormick@al.se

Andreas Lundberg
Affärsutvecklingsansvarig Malmö
076-881 71 62
Andreas.Lundberg@al.se

Joanna Berg
Affärsutvecklingsansvarig Bostad
072-355 08 93
Joanna.Berg@al.se



**"En plats är aldrig färdig - den
måste förändras i takt med de
som vistas där".**

JON ALLESSON, SID 13

**"Tänkdig att få frukost-kassen
levererad på dörrhandtaget,
direkt från det lokala bageriet!"**

JOANNA BERG, SID 34

2	Förord
4	Vår strategi för staden
6	Tio goda skäl att vara på en plats
10	Framtidens städer måste erbjuda valfrihet
12	Så skapas den blandade staden
16	3xCase
20	Gammalt och nytt ger Mobilia autenticitet
24	"Dialog är nyckeln till en fantastisk plats"
28	Grönskan skapar nya möjligheter
32	Certifiering en hållbarhetsstämpel
34	"Bostäder är en viktig pusselbit"
36	På toppen av Stockholms kulturella kreativitet
40	Ett satans kulturprojekt



Runt 85 procent av Sveriges befolkning bor i dag i städer och takten med vilken vi flyttar till större tätorter ökar alltmer. Det innebär utmaningar för alla oss som arbetar med att skapa fantastiska platser där människor vill leva, arbeta och vistas. En utmaning som vi på Atrium Ljungberg älskar.

Vi vill utveckla stadsdelar som skapar värde för kommuner, hyresgäster och alla de som bor och verkar i våra områden. Och vi har en tydlig strategi för detta. Vårt arbetssätt bygger på dialog och vi strävar alltid efter att ta tillvara platsernas själ, ursprung och bästa egenskaper. Det tror vi stärker områdenas identitet och kvaliteter. Genom att skapa en variation av innehåll i byggnader och i utformningen av gemensamma ytor kan vi skapa ett stadsliv där alla människor trivs, känner trygghet och inspireras – platser där man väljer att vara, nu och i framtiden.

Med Vår stad vill vi starta ett samtal om hur vi tillsammans kan utveckla hållbara stadsdelar. Vi vill dela med oss av vår strategi och tips om hur vi utvecklar våra platser samt några av de tankegångar och idéer som vi själva inspireras av. Vi hoppas att de kan sporra fler! Vi har också samlat några projekt som vi är väldigt stolta över och som illustrerar hur man kan tänka kring hållbar stadsutveckling.

Trevlig läsning och välkommen att höra av dig!

Linus Kjellberg,
Affärsområdeschef
affärsutveckling,
Atrium Ljungberg



Vår strategi för staden

På Atrium Ljungberg arbetar vi för att utveckla våra områden i hållbar riktning. Det är inte bara viktigt ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv – det höjer också områdenas attraktionskraft. Ett hållbart tänkande skapar värden för såväl hyresgäster och kommuner som för oss som bolag. Vår stad ska vara resurseffektiv och underlätta för människor att göra hållbara val. Här berättar vi om de åtta saker som vi tycker är viktigast för en hållbar stadsutveckling.



1. Identitet och historia

Våra platser ska ha en karaktär som präglas av sin egen särskilda kvalitet och historia. Kultur är därför en viktig beståndsdel i vår stad. Innan vi utvecklar ett område lägger vi ner mycket arbete på att verkligen lära känna det. Vi vill lyfta fram det bästa med våra olika platser och ta vara på stadsmiljön, med utgångspunkt från människorna som finns i området. Vi förvaltar platsens själ och identitet och därför vill vi tillvarata de kulturhistoriska kvaliteter och unika verksamheter som finns i området. På flera av våra platser har vi valt att bevara och utveckla äldre fastigheter och blanda dem med moderna inslag. *Läs om hur vi arbetat med att bevara Mobilias historia på sidan 20.*

2. Dialog och delaktighet

För att ta tillvara det lokala engagemanget utvecklar vi våra områden tillsammans med lokala aktörer. Vi förvaltar och förbättrar våra platser i dialog med hyresgäster, närboende, besökare, näringsliv och föreningar och får därigenom en bred och genuin kunskap om platsen och stadsdelen. Dialogerna kan handla om allt från hur mark, byggnader och infrastruktur kan disponeras till vilka kulturaktiviteter som kan rymmas på platsen. Vi har också workshops med politiker och andra aktörer/samarbetspartners kring stadsutvecklingsfrågor och frågor som rör stadsdelars utveckling. *Läs om hur vi arbetar med "spånskivor" på sidan 24.*

3. Möten och interaktion

Vi vill skapa miljöer som underlättar möten och interaktion. Det är avgörande för människors vilja att leva, arbeta och vara i området. Det kan handla om att skapa förutsättningar för möten mellan företag eller branscher, nya restauranger och kaféer eller mötesplatser för kultur och lärande. Det är också viktigt att platser och stadsdelar kopplas ihop på ett bra sätt. Dessutom vill vi skapa förutsättningar för entreprenörer, exempelvis genom att bidra med arbetsplatser i en nätverkande miljö. *Läs om Nod, ett kluster för kommunikationsteknologi, på sidan 18.*

4. Mångfald och flexibilitet

Våra platser rymmer många olika verksamheter – handel och arbete samsas med bostäder, service, kultur och utbildning. Besöksintensiva verksamheter som handel och kaféer placeras vi i goda lägen och längs aktiva gatustråk. Byggnaderna ska stå länge, så våra områden behöver kunna utvecklas över tid i takt med att människor och samhälle förändras. Därför ska fastigheterna vara flexibla och kunna anpassas efter nya och förändrade behov. *Läs om hur vi arbetar för att skapa platser med en bra mix på sidan 12.*

5. Trygghet och trivsel

Oavsett vilka verksamheter som finns i våra områden sätter vi alltid människan i fokus. Platser, stråk och gårdar ska leva under olika tider på dygnet och året. Torg, gator och parker ska kännas öppna och inkluderande och vi utvecklar platser som inbjuder till möten, avkoppling och lek. På så vis ökar tryggheten och trivseln. *Läs om hur vi skapat lekplatsen Lilla Uppsala på sidan 14.*

6. Ekosystem och kretslopp

Natur och trädgårdar är viktigt för livskvaliteten i en stad. Vi arbetar vi med att skapa gröna ytor och främja biologisk mångfald på våra

platser. Det bidrar också med ekosystemtjänster som luftrening och pollinering. Träd, gröna tak och smart dagvattenhantering klimatanpassar Atrium Ljungbergs byggnader, och bidrar också till att vi tar hand om de allt vanligare skyfallen. Samtidigt skapar vi platser som är gröna och trevliga att vara på. *Läs om vårt odlingsprojekt med barn i Sickla på sidan 28.*

7. Resurs- och energieffektivitet

I den hållbara staden tänker vi snålt och cirkulärt. Vi återvinner och återbrukar smart. Vi energieffektiviserar våra byggnader, och i nya fastigheter försöker vi redan nu uppfylla framtidens krav om en energianvändning nära noll. Vi skapar system för avfall och återvinning på ett sätt som hjälper våra hyresgäster att handla hållbart. Inte minst på våra handelsplatser vill vi underlätta inslag av cirkulär ekonomi. Det kan handla om reparations- eller delningstjänster som till exempel bilpooler, men också om företag som jobbar med återbruk, återvinning och second hand. Atrium Ljungberg arbetar systematiskt för att miljöcertifiera både nya och befintliga byggnader enligt erkända certifieringar som Breeam och Miljöbyggnad. *Läs om klädinsamlingskampanjen Återwin-win på sidan 30.*

8. Närhet och bekvämlighet

Shopping, matutbud och serviceverksamheter är självklara delar av våra områden. Vi ser till att göra dem tillgängliga på ett sätt som är bra för både hälsa och miljö. Det ska vara enkelt att gå och cykla, eller att ta sig fram med kollektivtrafik och elbil. Vi löser parkering på ett yteffektivt sätt för att använda marken så smart som möjligt och samtidigt skapa närhet till de platser människor vill vistas på. 🏡



Tio goda skäl att vara på en plats

För att en plats ska locka människor under hela året och alla tider på dygnet behöver det finnas många anledningar att vara där. Atrium Ljungberg utgår från konceptet ”the power of ten” – att det ska finnas minst tio skäl att besöka platsen. Läs om några exempel.

1. Folkliv hela dygnet – Det behövs en mix av innehåll med nöjen, restauranger, biografer, konserter, kultur och andra aktiviteter. Folkliv över hela dygnet bidrar till att skapa en trygg plats.

2. Aktiviteter och sport – Ett utbud av aktivitetsmöjligheter såsom gym, idrottshallar och lekplatser lockar fler till en plats. Det ger hälsa och glädje.

3. Kultur och lärande – En plats med kultur och lärande gör den intressant och utvecklande samt bidrar till identitet. Kultur skapar händelser och ger många anledningar till besök.

4. Konst och kulturhistoria – Om en plats rymmer kulturhistoriska kvaliteter bidrar det med själ, hjärta och mening till platsen.

5. Natur och smarta ekosystem – Det gröna är lugnande för människan och vi kan använda de tjänster som naturen ger oss, såsom att planera växtlighet så att den förhindrar snabbt rinnande dagvatten.

6. Lek och sociala ytor – Det ska kännas tryggt och säkert men också spännande och kul för barn

att röra sig på en plats. Det är också viktigt med ställen där man kan slå sig ner för samtal.

7. Mat och uteserveringar – Det har alltid varit viktigt för människor att träffas för att äta eller ta ett glas. Och trenden att vi oftare äter ute blir allt starkare.

8. Lugna oaser – I en dynamisk brusande stadsmiljö behövs också gröna sköna platser där man kan pausa och ladda energi.

9. Digital infrastruktur och wifi – Det digitala och det fysiska flyter ihop, och för att en plats ska bli attraktiv är det viktigt att detta fungerar på ett smidigt sätt.

10. Handel och service – En plats som löser många av våra behov och får vardagen att fungera smidigt blir ofta välbesökt. Helst bör människor erbjudas en mix av olika typer av service.

Konceptet The power of ten har utvecklats i New York av tankesmedjan Project for Public Spaces. Vi har vidareutvecklat konceptet utifrån vår syn på stadsutveckling. ▲





The power of ten - Sickla

Framtidens städer måste erbjuda valfrihet

Stadsbyggnadsforskaren Alexander Ståhle om morgondagens stadsmiljöer, vikten av mångfald och varför stadsbilismen tillhör det förflutna.

Hur kommer städerna att utvecklas i framtiden?

– Utvecklingen mot en alltmer digitaliserad tjänsteekonomi leder till att allt fler jobb finns i städerna. Med andra ord kommer vårt behov av att mötas bli större, vilket gör att människor i allt högre grad söker sig till våra storstadsregioner nära andra människor och företag.

Ser du några utmaningar i det?

– Ja, ju fler vi är som söker oss till städerna, desto tätare och trängre blir de. Därför kommer vi att ställa allt högre krav på platserna där vi bor, jobbar och umgås – stadsmiljöer, gator och parker måste helt enkelt uppfylla många behov på en och samma gång. Detta ställer i sin tur höga krav på utformningen och gör att stadsplanerare funderar över bilens plats i framtidens städer. Stadsbilismen står i allt starkare konflikt med städernas grundläggande syfte: mötet mellan människor.

Vad är lösningen?

– Lösningen ligger i att arbeta med mångfald vad gäller bostäder, transporter, kultur och mötesplatser. Gör vi ett gott arbete där kan vi skapa stadsmiljöer som erbjuder riktig valfrihet, i stället för att bygga stadsstrukturer som låser in människor i bilberoende eller i segregerade bostads- och arbetsplatsområden. Mer plats för människor och mindre plats för bilar, det är steg ett.

Hur kan Atrium Ljungberg bidra till mer hållbara städer?

– De bör samla och använda alla sina erfarenheter för att skapa platser där människor vill vistas och arbeta även i framtiden. Genom att fortsätta utgå från den specifika platsens styrkor och jobba mycket med intressentdialoger kan Atrium Ljungberg skapa de mötesplatser för kultur, folkliv, arbetsplatser och natur som behövs i framtidens städer. ■



Fakta: Alexander Ståhle

Alexander Ståhle är stadsbyggnadsforskare på KTH och driver sedan 2005 företaget Spacescape, som arbetar med stadsutveckling på uppdrag av kommuner, stat, byggherrar och fastighetsutvecklare. Han är en av landets mest anlitade föreläsare inom stadsbyggnad och har arbetat med stora stadsplaneringsprojekt i hela Sverige, bland annat Nya Slussen och Nya Kiruna.

**Alexanders 3 tips för att skapa bättre städer****1. Gör en stadsplan**

"Ibland går man direkt in i detaljplaneringen utan att ha lyft blicken och funderat igenom hur området ska användas, och vem som ska använda det. Marknad och kommun måste samarbeta. En långsiktig stadsplan ger kontroll över utvecklingen, skapar värde för platsen och bidrar till att tidigt identifiera investeringsbehov."

2. Använd digitala verktyg

"Digitaliseringen ger möjligheter till transparent kommunikation med medborgare och andra intressenter på ett sätt som aldrig tidigare varit möjligt. Använd denna möjlighet till fullo genom att kombinera dialogaktiviteter ute på stan med innovativa digitala forum."

3. Utveckla platserna

"Stads- och fastighetsutveckling kretsar allt mer runt platser och offentliga rum. Det är kring torg, parker och gator som möten, stadsliv och värden skapas. Denna process, som kallas placemaking, kan startas med små tillfälliga event för att på sikt bygga identiteten på en plats eller i en hel stadsdel. Alla aktörer ska vara med."

Alexanders 3 bästa lästips

1. "*Street Fight*, skriven av New Yorks förre trafikdirektör Janette Sadik-Khan."

2. "*Happy City*, skriven av författaren och urbanisten Charles Montgomery."

3. "*Alla behöver närhet*, skriven av mig själv – en framtidsstudie och trendanalys med 400 experter och forskare."

Så skapas den blandade staden

Jon Allesson, affärsutvecklare på Atrium Ljungberg, förklarar hur man får både företag, kulturarbetare och köpsugna stockholmare att trivas i ett gammalt fabriksområde.

Varför arbetar du med att utveckla Sickla – är inte det ett färdigt område?

– En plats är aldrig färdig. De som bor och vistas i ett område utvecklas, och vad de vill ha ut av området förändras med tiden. För att fortsätta leva upp till deras behov måste även platsen kunna förändras. En blandning av verksamheter och mötesplatser är oftast det som skapar långsiktig hållbarhet och som gör att människor tycker att ett område är spännande. Därför måste även husen vara flexibla – de måste kunna ta hand om olika typer av verksamheter över tid.

Så vad är på gång i Sickla?

– Inom åtta år ska västra Sicklaön få 14 000 nya bostäder, 10 000 arbetsplatser, en ny tunnelbanestation och en förlängning av Tvärbanan. Sickla blir ännu mer stad med ännu fler urbana verksamheter. För att platsen ska vara attraktiv behöver vi ständigt lyfta blicken och tänka nytt.

Hur lyckas man skapa ett attraktivt område?

– På Atrium Ljungberg jobbar vi med ”the power of ten” – det ska alltid finnas minst tio anledningar att komma till en plats. Anledningarna kan vara vitt skilda: handel och service, kulturaktiviteter och sport – men även möten, mat och lugna oaser.

”En plats är aldrig färdig – den måste förändras i takt med de som vistas där”.

Sickla är ett bra exempel med både kontor, handel, utbildning och restauranger. Här finns också kultur i form av Dieselverkstaden och Nobelberget, en kreativ kulturhub med teater, klubbar, musik och konst. 📍



3 tips om att skapa platser för lek

Till Gränbystaden i Uppsala vallfärdar både små och stora barn, föräldrar och förskolepedagoger. Men det är inte bara butikerna och restaurangerna som lockar. Här finns nämligen Lilla Uppsala, en lekpark som är ett Uppsala i miniatyr, och aktivitetsarenan Turbo Sports & Adventure Zone där ungdomar kan göra precis som i tv-spelen – fast i verkliga livet. Eftersom barn rör sig till hälsa – och rör sig om det är roligt att röra sig – är lek- och aktivitetsplatser viktiga inslag i Atrium Ljungbergs områden. Daniel Kvant Suber, affärsutvecklingschef i Uppsala, ger här sina bästa tips för att på ett bra sätt integrera lek som ett inslag på en plats:

1. Hitta ett tydligt koncept

”Det roligaste med Lilla Uppsala är att det är det perfekta konceptet för just Gränbystaden. I miniatyrstaden kan du styra en båt över Fyrisån eller klättra i Uppsala domkyrka, vilket bygger en identitet för Uppsalabor. Vi arbetar också med att skapa lättillgänglig information om alla byggnader och platser som finns i lekparken. På så sätt blir den också ett pedagogiskt verktyg för till exempel förskolepersonal.”

2. Glöm inte de vuxna

”Lilla Uppsala är inte bara roligt för barnen – för de vuxna är det intressant att läsa om Uppsala domkyrka medan barnet slänger sig i linbanan bredvid. Dessutom ligger lekplatsen i ett område där du kan ta en kaffe medan barnet leker. Att även föräldrarna trivs är ju en förutsättning för att få några barn till lekplatsen.”

3. Välj platsen noga

”En lekplats kan förstås anläggas i ett område där många barn rör sig. Men ett alternativ är att anlägga en lekplats för att aktivera en yta där få vill röra sig, exempelvis en tom parkeringsplats. Oavsett vad du väljer är det viktigt att se till att det finns stråk som leder till platsen, bänkar att sitta på och restauranger och kaféer i närheten. Det måste helt enkelt finnas många goda anledningar att befinna sig på platsen – förutom att man gillar att leka.”



Tillgång till bostäder avgörande för kontorsetableringen

Ingrid Englund, chef för Stora Ensos Innovation Centre, berättar om utmaningarna med att hitta lokaler för forskning inom biomaterial.

Hur kommer det sig att ni har valt att etablera kontor i Sickla?

– På Stora Enso ser vi mångfald som en resurs, och i dagsläget har vi medarbetare från 14 olika länder. Därför var det logiskt att etablera verksamheten i Stockholm. Närheten till flygplatser, samarbetspartners, kunder och stadsliv var avgörande, särskilt i kombination med Sicklas lokala kvaliteter.

Vad är det ni gillar med just Sickla?

– Först och främst gillar vi Sickla som plats. Dessutom har vår dialog och samverkan med både Nacka kommun och Atrium Ljungberg fungerat väldigt bra, vilket vi värdesätter. Eftersom vi investerar mycket pengar i vår innovationsverksamhet har vi höga krav på de fastighetsägare som vi hyr av, och Atrium Ljungberg lever upp till de kraven.

Vilket slags innovationsverksamhet ägnar ni er åt?

– Vår enhet i Sickla heter Stora Ensos Innovation Centre, och arbetar med att identifiera affärsmöjligheter och utveckla nya produkter baserat på trä och andra förnybara material i samarbete med näringslivet och akademien. Syftet är att stärka vår konkurrenskraft och att påskynda vår omställning till att bli en ledande aktör inom bioekonomin. Totalt är vi ungefär 70 personer, som har suttit i Sickla sedan 2015.

Var det svårt att hitta lokaler för en så pass speciell typ av verksamhet?

– Jo, vi hade tur i att Atrium Ljungberg redan hade färdigställt byggnaden, och att det var möjligt att integrera både kontor och specialiserad labbverksamhet i lokalerna. Det är en verksamhet som kräver en rad tillstånd och en gedigen redovisning av utsläppsnivåer när det gäller föroreningar och kemikalier. En del fastighetsägare kanske skulle blivit avskräckta av det, men Atrium Ljungberg har varit väldigt hjälpsamma hela vägen. Vi för nu också en dialog om gröna hyresavtal, vilket vi hoppas ska leda till att vår verksamhet blir ännu mer miljösmart.

Sickla är ett område under utveckling, vilka förhoppningar har ni inför framtiden?

– Dels ser vi gärna att kollektivtrafiken utvecklas ännu mer, med fler stopp och högre turtäthet. Vi hoppas också att det fortsätter att byggas många olika typer av bostäder i Sickla, både hyresrätter och bostadsrätter. Vi anställer forskare och ingenjörer i olika åldrar från alla delar av världen – ett bostadsutbud till rimliga priser är helt avgörande för att vi ska kunna locka hit den kompetens som behövs för att göra Stora Enso till en ledande aktör inom bioekonomin. ▲



3xCase

I Bas Barkarby, Kista och Malmö finns tre bra exempel på hur man skapar intressanta och dynamiska stadsmiljöer.

Bas för möten i Barkarby

I Barkarbystaden i Järfälla utvecklas det nya kvarteret Bas Barkarby. Det ska fungera som en mittpunkt och mötesplats för hela Barkarbystaden med omnejd. Här kommer det att finnas skolor, kontor, kultur- och multihall för idrott och mässor, bibliotek och konsthall. Kvarteret kommer även att rymma restaurang, kafé, gym och på sikt även bostäder.

Ulrika Hellström, ansvarig affärsutvecklare på Atrium Ljungberg, förklarar värdet av att blanda olika typer av verksamheter i Bas Barkarby:

– Vi vill skapa ett multifunktionellt kvarter med stadsliv under dygnets alla timmar. När verksamheter inom kultur, idrott och näringsliv blandas lockas olika typer av människor som kommer hit vid olika tider och av olika anledningar. I ordet ”bas” har vi dessutom en snygg historisk koppling till platsen, den gamla flygbasen i Barkarby, samtidigt som kvarteret kommer att bli basen – hjärtat, navet – för något helt nytt.

Nod för nya affärsidéer i Kista

Kista är Stockholms centrum för kommunikationsteknologi. Här har Atrium Ljungberg skapat kvarteret Nod, en mötesplats där stora och små företag, start-ups, studenter och forskare delar arbetsytor med varandra. Samtalet som på många andra kontor kanske bara sker mellan kollegor vid kaffeapparaten kan här ske mellan en entreprenör, en forskare och en IT-konsult. Nod är ett starkt koncentrerat kluster med syfte att inspirera till nya verksamheter som kan ut-

vecklas till framtida världsföretag. Varje dag rör sig ungefär 3 000 människor i byggnaden – för att jobba, mötas och inspireras.

– I Nod har vi lyckats skapa en plats där forskning och akademi kan synliggöras och korsbefruktas med andra verksamheter. Här kan nya affärsidéer födas och växa, säger Linus Kjellberg, chef för Affärsutveckling på Atrium Ljungberg.

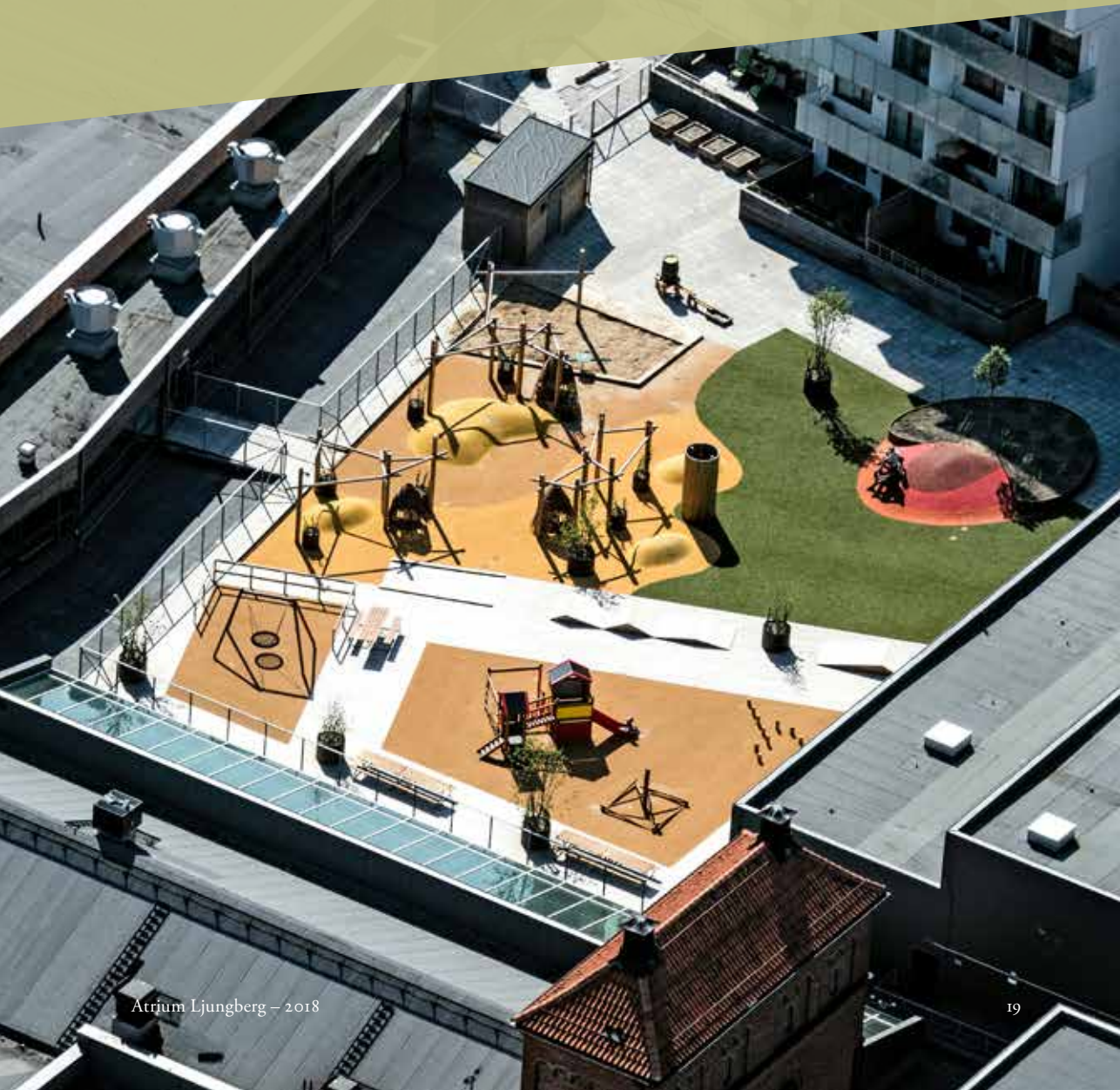


Förskola på taket i Malmö

I Malmö råder det stor brist på förskolor, samtidigt som förskolor ofta har svårt att hitta lokaler. Men hittar man inte lokalerna på marken får man titta uppåt. På taket till stadskvarteret Mobilia i Malmö ligger förskolan Spinneriet. Namnet är en blinkning till den textilindustri som tidigare huserade i lokalen. Förskolan har fyra avdelningar med gemensamt bibliotek, teaterrum och en ateljé. Högst upp på taket finns en äng, små skogsdungar och en yta med odlingslådor och bärbuskar där

barnen kan lära sig att så och skörda. I Skånska Dagbladet berättar förskolechef Anne Tomelius att takplaceringen inte är någon källa till oro:

– Nej, jag tycker tvärtom att det känns fantastiskt kreativt och tryggt. Vi har spännande lokaler och det här är dessutom vår egen utemiljö, det är bara förskolan som har tillgång till den och det är lätt att få en bra överblick över barnen.



Gammalt och nytt ger Mobilia autenticitet

Malmöområdet Mobilia är industrikvarteren som Atrium Ljungberg förvandlade till moderna stadskvarter – utan att de förlorade sin historiska charm. Malmö stadsbyggnadsdirektör Christer Larsson förklarar hur det gick till.

Malmö historia är präglad av industrier. När bomullsspinneriföretaget Manufaktur AB hade vuxit ur sina gamla lokaler flyttade de vid förra sekelskiftet till det vi i dag känner som Mobilia. På 1940-talet var det Sveriges största textilindustri som var baserad här.

– Det här är ett område som har varit viktigt i stadens historia. Malmö har präglats av textilindustrierna med sina spinnerier och väverier. Att industrierna var integrerade i staden är väldigt typiskt för Malmö, det har funnits fabriker i vartenda kvarter i den här stan, berättar Christer Larsson.

Efter andra världskriget blev tiderna svårare för textilindustrin, och på 1960-talet stängdes verksamheten i kvarteren ner. Ganska snart öpp-

nade möbelvaruhuset Mobilia i det gamla väveriet, och resan till något nytt hade börjat.

I dag inhyser de gamla ståtliga tegelbyggnaderna kaféer, restauranger och butiker – dessutom är bostäder och kontor insprängda i kvarteren. På det nyanlagda torget mellan det gamla väveriet och spinneriet finns solstolar och ute-serveringar. Sedan 2016 ligger det dessutom en förskola på taket till det gamla spinneriet med plats för drygt 70 barn.

– Atrium Ljungbergs syn på Mobilia stämde väl överens med våra tankar om ett stadsutvecklingsprojekt med dynamisk bebyggelse – det har blivit ett bra exempel på den blandade staden det pratas så mycket om. När vi numera pratar



14 000 000 | 600

14 miljoner besökare årligen.

600 cykelparkeringsplatser.

om aktualiseringen av Malmös översiktsplan som ska leda till en grön, tät och blandad stad använder vi Mobilia som ett bra exempel, säger Christer Larsson.

Malmö stad tyckte att Atrium Ljungbergs arbete med Mobilia var så lyckat att det tilldelades stadens Stadsbyggnadspris år 2014.

– Vi jobbar hellre med långsiktiga fastighetsägare än med någon som vill utveckla för att sälja. Om aktören är långsiktig och har en bra koppling till platsen så kan vi göra saker som inte är möjliga med kortsiktiga aktörer. Jag tycker Mobilia karaktäriseras av ett bra samarbete, och staden byggs av goda samarbeten!

Mobilia är i dag ett tydligt exempel på hur historia och framtid kan kombineras. Christer Larsson menar att en fastighetsägare som bara fokuserar på det rationella skulle ha rivit de stora byggnaderna i området – här stagades i stället de gamla vackra tegelfasaderna upp och de rundbågade gjutjärnsfönstren togs tillvara.

– Att behålla och ändå tillföra nytt ger autenticitet. Handelsplatsen är lokal och innehållet matchas med omgivningens behov. Vi kan inspireras av hur väl man gjort sin platsanalys här, inte bara ur kulturhistoriskt perspektiv – området fungerar även väldigt bra som marknadsplats. Mobilia lockar människor. ■



"Det förflutna ger oss visioner för framtiden"

Den historiska förankringen är en viktig del i Malmöområdet Mobilias popularitet. Atrium Ljungbergs Andreas Lundberg förklarar varför framtidens stadsbyggande börjar med att blicka bakåt.

Andreas 3 bästa tips:

1. Gör en historieinventering

Med ordentlig koll på historien ser du vad som går att bygga vidare på.

2. Jobba tillsammans

Alla bra visioner och goda idéer skapas när vi är många som tänker ur olika perspektiv. Kommunen, invånarna och näringslivet bör samarbeta.

3. Hitta balansen

Se hur det gamla och det nya kan mötas i projektet.

– En bra utgångspunkt i ett nytt projekt är att börja med att skaffa sig ordentlig koll på platsens historia – vad finns att bygga vidare på i just detta område? Det kan gälla både historia, byggnadsmässiga detaljer eller hela byggnader, berättar Andreas Lundberg, affärsutvecklingsansvarig på Atrium Ljungberg.

I Mobiliaprojektet gjordes en historisk inventering som visade att det bakom 1960-talets omvandling till ett köpcentrum fortfarande dolde sig kulturhistoriska skatter i form av MaboMyas textilfabrik. Att ta fram de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna och blanda dessa med nya och moderna hus blev en viktig grundbult i vidareutvecklingen av Mobilia. Det intressanta med visionen från 1967 var att man redan då betonade att handel med fördel ligger nära där människor bor och verkar, i kontrast till mycket av den externhandelsplanering som annars var vanlig vid den tiden.

– Så här 50 år senare lägger vi fortfarande stor vikt vid att Mobilia är en del av staden,

det är enkelt att ta sig hit på cykel och till fots. Visionen ligger på det sättet fast från 1967, berättar Andreas Lundberg. Nya tillägg är ett stärkt fokus på människan och att skapa en levande stadsdel genom en blandning av verksamheter.

Atrium Ljungberg eftersträvar ett tätt och nära samarbete med kommunen i stadsutvecklingsprojekt. Stort fokus ligger på dialog, delaktighet och att få med sig de som bor och arbetar i området för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt.

Andreas Lundberg framhåller också vikten av att hitta en balans mellan det förflutna och framtiden när man arbetar med ett stadsutvecklingsprojekt. Genom att blanda gammalt och nytt går det att bygga platser som är trevliga att vara på – även på lång sikt. Annars är risken stor att området känns daterat redan efter ett decennium.

– En fin sommardag när jag promenerade över torget på Mobilia kom en dam på cykel och slog sig ner i en av våra solstolar. Hon satt där i bikini med sin medhavda kaffetermos. Då tänkte jag: När folk är så här bekväma och trivs så bra, då har vi kommit långt! 📍

”Dialog är nyckeln till en fantastisk plats”

Hur utvecklar man ett stadsområde från trevligt till fantastiskt? Linus Kjellberg, chef för affärsområde Affärsutveckling hos Atrium Ljungberg, menar att hemligheten är god dialog.



Linus 3 bästa tips för en bra dialog

1. Följ ord med handling

”När man som boende eller företagare lägger tid på att delta i dialog vill man gärna se resultat. Det är oerhört viktigt med bra dokumentation från dialogtillfället och en handlingsplan för att visa hur arbetet ska gå vidare. I handlingsplanen bör både

långsiktiga strategier och saker man snabbt och enkelt kan åtgärda finnas med.”

2. Avgränsa er

”Det går inte att prata om allt på en gång. För att en konversation ska bli bra måste den vara konkret. Då behövs tydliga frågeställningar som alla på dialogmötet har koll på. Frågeställningarna kan avgränsa sig till exempelvis tema lek, odling eller handel.”

3. Använd flera kanaler

”För att en plats ska bli riktigt bra behöver man nå alla målgrupper som vistas där. Då räcker det inte med fysiska möten. Sociala medier och andra digitala kanaler blir allt viktigare för att nå målgrupper som kanske inte kommer så ofta på dialogmöten, som ungdomar eller stressade småbarnsföräldrar.”

Atrium Ljungberg pratar mycket om dialog, vad menar ni med det?

– Eftersom vi inte bara utvecklar våra områden, utan även äger och förvaltar dem, så krävs det ett långsiktigt tänkande. Vi strävar hela tiden efter att anpassa oss utifrån vad invånarna, företagarna och den aktuella kommunen har för behov, och det är omöjligt för oss att göra det om vi inte har örat mot marken. Därför lägger vi väldigt mycket krut på att hitta bra metoder för dialog och konversation.

Vilka metoder funkar bäst?

– Vi använder flera metoder som är väl utarbetade, men vi försöker ständigt hitta nya sätt att prata med människor. Det beror mycket på vad vi vill uppnå. Bland annat arbetar vi med något vi kallar Studio Atrium Ljungberg, serier av workshops och seminarium där vi med hjälp av forskare, experter och andra ”frontrunners” inom stadsplanering har ett pågående idéutbyte om hur vi kan skapa så bra stadsmiljöer som möjligt. Nyligen höll vi Studio Atrium Ljungberg på Nobelberget i Sickla på temat kultur och stadsutveckling, med Alexander Bard som huvudtalare. Vid ett annat tillfälle var temat ”hur ska vi leva tillsammans” – då hade vi den prisbelönta författaren till *Happy City*, Charles Montgomery, som huvudtalare.

Fler exempel?

– Vi har tagit fram en spännande form för dialog, ”spånskivor”, som vi brukar använda för att vida-

reutveckla våra befintliga områden. Spånskivorna är återkommande workshops, där vi tillsammans med deltagarna spånar fram nya visioner om platserna vi förvaltar. Vi pratar konkret om vad som är nästa steg, hur man vill att området utvecklas och vilka behov som finns.

Vilka deltar på en spånskiva?

– Det bästa är om vi har med oss både kommunpolitiker, tjänstemän, småföretagare, företagsjättar och invånare i alla åldrar. Vid de mest lyckade spånskivorna har vi haft en bred representation från hela lokalsamhället, kompletterade med visionära arkitekter och stadsutvecklingsexperter. Det är grupper som kanske inte möts annars, och det är riktigt spännande när man märker att diskussionerna bryter helt ny mark. Det brukar bli intensiva diskussioner!

Att skapa attraktiva områden är ju er affärsidé, borde ni inte klara det på egen hand?

– Vi skulle absolut kunna göra någonting bra ändå. Men vi har lärt oss att varje plats vi utvecklar har unika kvaliteter. Om vi får lyssna på de som verkligen känner platsen på riktigt kan vi hitta och förstärka de kvaliteterna, och då kan det bli något fantastiskt. ▲

Urbaniseringen i världen fortsätter i en allt snabbare takt. Enligt FN är Sverige ett av de länder där urbaniseringen sker allra snabbast. Hela 86 procent av Sveriges befolkning bor redan i tätorter och det är våra största städer som växer snabbast. Här är lite fakta om urbaniseringen i Sverige och världen.



Världens 5 största städer 1955 vs. 2015

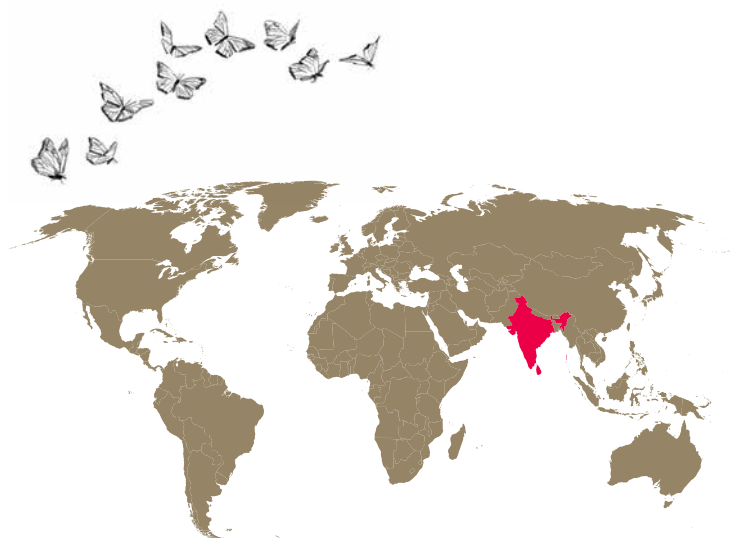
Världens största storstadsområden år 1955

1. Tokyo, Japan
(13,7 miljoner invånare)
2. New York, USA
(13,2 miljoner invånare)
3. Osaka, Japan
(8,6 miljoner invånare)
4. London, Storbritannien
(8,3 miljoner invånare)
5. Paris, Frankrike
(6,8 miljoner invånare)

Världens största storstadsområden år 2015

1. Tokyo, Japan
(38 miljoner invånare)
2. Delhi, Indien
(25,7 miljoner invånare)
3. Shanghai, Kina
(23,7 miljoner invånare)
4. São Paulo, Brasilien
(21,1 miljoner invånare)
5. Mumbai, Indien
(21,04 miljoner invånare)

Källa: World Economic Forum



Enligt FN:s prognos väntas stadsbefolkningen växa med totalt 2,4 miljarder fram till år 2050. För att alla ska få plats kan städerna komma att bredda ut sig på en yta som motsvarar Indien. (Källa: FN)

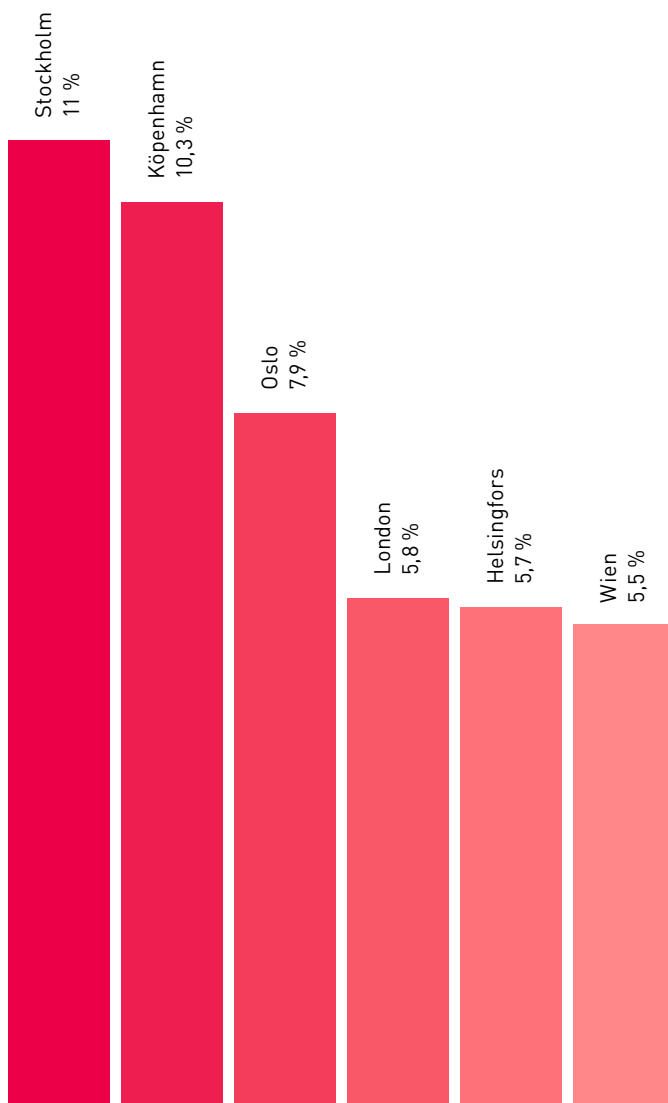
70%

Ungefär 70 procent av folkökningen sker i de tre storstadslänen Stockholm, Skåne och Västra Götaland.



De fem snabbast växande storstäderna i Europa.

Förväntad befolkningstillväxt år 2015–2020



400 000

Även Uppsala län har en snabb befolkningstillväxt. År 2026 väntas länet passera 400 000 invånare.

Källa: Stockholms Handelskammare

Grönskan skapar nya möjligheter

Anna McCormick, trädgårdsmästare i Sickla, om hur parker och odling kan ge en plats karaktär, bidra till ökade intäkter och fungera som pedagogiskt verktyg.

Varför behövs parker och grönska vid en handelsplats som Sickla?

– På Atrium Ljungberg jobbar vi efter principen att det ska finnas åtminstone tio anledningar att besöka en plats. Bra parker är en självklar anledning för folk att besöka en plats, eftersom de både är estetiska och avstressande.

Finns det någon grön plats som du ser som särskilt lyckad i Sickla?

– Marcusplatsen har vi lagt mycket krut på, och det har verkligen gett resultat. Folk är ständigt i rörelse och det är alltid något som pågår där under sommarhalvåret.

Förlorar inte Atrium Ljungberg pengar på att upplåta mark till grönska i stället för att bygga bostäder och lokaler?

– Vi vet att det också är livet mellan husen och helheten som lockar folk. Enbart en galleria med butiker räcker inte i längden – det blir allt viktigare för människor att kombinera handel, kultur, matupplevelser, lek för barnen och upplevelserika miljöer. Ur det perspektivet blir det ganska självklart att Sicklas parker och grönska spelar en stor roll även ekonomiskt. Det är helt enkelt en bra affär för Atrium Ljungberg att skapa levande platser, eftersom det leder till att fler vill vistas där.





Annas 3 tips för att skapa urbana oaser

1. Se inte stadsgrönskan bara som pynt

Trots allt vi i dag vet om naturens effekt på människan är det många som fortfarande bara ser grönytor som pynt. Men stadsgrönskan bidrar också till lektytor, svalkande skugga, lagring av regnvatten, biologisk mångfald och mycket mer.

2. Nöj dig inte med en gräsmatta

För att en grönyta ska kunna bidra till många funktioner på en och samma gång räcker det inte med en gräsmatta. Se till att en landskapsarkitekt med rätt kompetens är med och formar grönytorna.

3. Utgå från barnen

Ur ett barnperspektiv är det viktigt med grönska med pedagogiska inslag och som uppmuntrar till lek och rörelse. En grönyta som uppfyller de kriterierna blir så pass attraktiv att alla andra också kommer att vilja vistas där.

Ni har även genomfört ett odlingsprojekt med barn – vad gick det ut på?

– Ja, vi drev ett pedagogiskt projekt för yngre barn, som gick ut på att bjuda in alla förskolor i närområdet till att odla på mobila odlingsytor. Syftet var dels att barnen skulle bli mer engagerade i sitt närområde, och dels att de skulle lära sig mer om odling och var en stor del av deras mat kommer ifrån.

Hur gick det?

– Responsen var enorm och hela 30 förskolor tackade ja, vilket kändes fantastiskt kul. Vi köpte in allt material från lokala aktörer och drev pro-

jektet i samarbete med butikskedjan Panduro. Odlingsytorna bestod av bland annat pallkragar som sedan ställdes ut i hela Sicklaområdet, tillsammans med berättelser om vilka som odlat och varför.

Vad blir nästa steg?

– Vi kommer definitivt att upprepa vårt projekt med förskolebarnen här i Sickla, sedan får vi se vilket steg som kommer efter det. Jag tycker att det här är en väldigt rolig och oväntad del av att jobba här, så jag är öppen för förslag! 🍌



3xCirkulär ekonomi

Second hand-utbud på handelsplatserna

Sveriges second hand-marknad växer i takt med den ökande efterfrågan på begagnade varor såsom möbler och kläder. Det vill Atrium Ljungberg gärna bidra till. Målet är att ha minst en second hand-aktör per handelsplats. Dessutom uppmuntras verksamheter som förlänger produkters livslängd, såsom skräddare och skomakare, att etablera sig på handelsplatserna.



Lönsam återvinning för hyresgäster

Hållbara lösningar skapas bäst i nära samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Därför jobbar Atrium Ljungberg med gröna hyresavtal, ett exempel på ett gemensamt åtagande att tillsammans minska hyresgästernas miljöpåverkan, som bland annat omfattar energi, avfall och transporter. Genom att samverka når man längre än vad var och en kan på egen hand.

Väl fungerande system för återvinning och avfallshantering är viktigt för Atrium Ljungbergs hyresgäster och tillhandahålls i alla fastigheter.

– För att ytterligare stötta våra hyresgäster i deras hållbarhetsarbete inför vi individuell mätning av avfall. Våra hyresgäster vill att det ska löna sig att vara resurseffektiva och vill kunna följa upp sina mål kring återvinning. Vi håller med, säger Emma Henriksson, hållbarhetschef hos Atrium Ljungberg.

Atrium Ljungberg har därför infört ett mål om att senast 2021 erbjuda individuell uppföljning och debitering av avfall till hyresgästerna.

Alla vinner på Återwin-win

Vissa har ingen vardag. Ingen beslutsångest över vad de ska äta till middag. Ingen mobilräkning att svära över. Inga skräpmejl. För att hjälpa människor i utanförskap har Atrium Ljungberg ett samarbete med Stadsmissionen. Som ett led i samarbetet har klädinsamlingskampanjen Återwin-win under flera år arrangerats på alla Atrium Ljungbergs handelsplatser. Alla kläder som samlas in skickas till Stadsmissionens lager och delas ut till behövande eller säljs i butiken. Överskottet från försäljningen går till Stadsmissionernas arbete med att få personer i utanförskap att närma sig arbetsmarknaden. Alla som skänker kläder till insamlingen får en rabattcheck på valfri vara hos någon av de medverkande butikerna på Atrium Ljungbergs handelsplatser. Under de senaste fyra åren har närmare 300 ton kläder samlats in.

– Alla klädesplagg gör skillnad! Till exempel kan en inlämnad klänning omvandlas till tak över huvudet eller till arbetsutrustning för någon som behöver hjälp ut i arbetslivet, säger Emma Henriksson, hållbarhetschef hos Atrium Ljungberg.

Certifiering en hållbarhets- stämpel

Atrium Ljungberg arbetar med miljöcertifieringar för att säkerställa att företagets hållbarhetsarbete når upp till rätt standards.

Sedan 2011 certifierar Atrium Ljungberg alla större nybyggnationer för handel och kontor med Breeam, en certifieringsmetod för att utvärdera hållbarheten i nya och befintliga byggnader. I utvärderingsprocessen granskar en oberoende part arbetet inom tio kategorier: energi, hälsa och välmående, innovationshöjd, ekologisk påverkan, materialval, förvaltning, föroreningar, transporter, avfallshantering och vattenhantering.

Atrium Ljungbergs bostadshus certifieras med Miljöbyggnad, en standard framtagen av Sweden Green Building Council. I utvärderingsprocessen granskar en oberoende part kvaliteten på energi, inomhusmiljö och materialval.

– Vi har en miniminivå när det gäller betyget för nyproduktion ”Very Good” för Breeam och ”Silver” för Miljöbyggnad. Det blir en bekräftelse och en stämpel på ett konsekvent hållbarhetsarbete, säger Emma Henriksson, hållbarhetschef på Atrium Ljungberg.

Under 2016 belönades Atrium Ljungberg av Sweden Green Building Council för sitt arbete med att Breeam-certifiera en ny byggnad i Gränbystaden i Uppsala. Motiveringen var att projektet är det första som målinriktat arbetat med att integrera en byggnad i sitt närområde genom att utöka sociala funktioner, anlägga nya lek- och mötesplatser samt att förbättra kollektivtrafiken.

– Vi är glada och stolta över att vårt hållbarhetsarbete uppmärksammas så här. Vi har arbetat systematiskt i många år med miljöfrågor men framför allt med hållbarhetsfrågor ur ett socialt perspektiv. Så det är extra kul att vi får pris för vårt arbete med social hållbarhet, säger Emma Henriksson.

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt mål om att alla fastigheter ska vara certifierade senast år 2021. 🏡

"Bostäder är en viktig pusselbit"

Under 2017 lanseras Atrium Ljungbergs nya bostadssatsning. Målsättningen är att skapa en blandad stad med närhet till kollektivtrafik, parker och mötesplatser. Affärsutvecklingsansvariga Joanna Berg förklarar hur det ska gå till.

När Atrium Ljungbergs nya bostadssatsning lanseras under 2017 så är ambitionen tydlig: Att bidra till en blandad stad som lever dygnet runt, och att skapa bostäder med en tydlig identitet.

– Det är först när vi blandar handel, arbetsplatser, kultur, lärande och bostäder som det blir stad på riktigt. Bostäder är en viktig pusselbit, säger Joanna Berg, som är affärsutvecklingsansvarig för satsningen.

Bostäder är ett nytt ben för Atrium Ljungberg och av bolagets stora projektportfölj består cirka hälften av bostäder och hälften av kontor, handel, utbildning, hotell med mera. Dotterbolaget TL Bygg sköter byggandet, och det kommer att skapas en blandning av hyresrätter och bostadsrätter.

– Grunden för en riktigt bra stad är en bred mix av människor. Vi vill bygga bostäder för personer som söker en helhet – levande mötesplatser, nya upplevelser och naturliga länkar mellan jobb och fritid.

Bostadssatsningen pågår på ett flertal ställen i landet. I Gränbystaden i Uppsala ska det byggas cirka 450 lägenheter, med första inflyttning under

hösten 2017, och i Sickla i Stockholm planeras över 1 200 lägenheter med första inflyttning 2020.

– Vi vill bygga bostäder på nästan alla de platser där vi finns i dag. Utöver Gränbystaden och Sickla planerar vi för bostadsbyggande i bland annat Mobilia i Malmö och i Bas Barkarby i Järfälla. Varje bostadsprojekt kommer att anpassas speciellt efter platsen, och efter de människor som kommer att bo där.

– I Gränbystaden tittar vi till exempel på en bostadsrättsförening med barnfamiljer som huvudsaklig målgrupp. På bottenvåningen placerar vi en förskola, och i anslutning till orangeriet finns det plats för gemensamma sparkcyklar och pulkor. Det blir delat ägande och en ökad social samvaro, förklarar Joanna Berg.

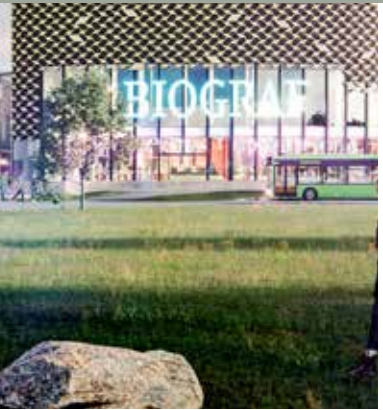
Atrium Ljungberg tittar även på att hitta samarbeten med lokala aktörer, för att kunna erbjuda nya typer av mervärden för de boende.

– Målsättningen är att utveckla morgondagens tjänsteutbud. Tänk dig att få frukostkassen levererad på dörrhandtaget, direkt från det lokala bageriet! 🍞

Fakta: Atrium Ljungbergs bostadssatsning

Gränbystaden: 200 hyresrätter och 250 bostadsrätter, första inflyttningen skedde under hösten 2017.

Sickla: 500 bostäder på Nobelberget, med planerad första inflyttning 2020. 700 bostäder i Kyrkviken, med planerad första inflyttning 2022. 60 bostäder på Gillevägen med planerad inflyttning 2022. Utöver detta startas ytterligare nya detaljplaner för bostäder i och omkring Sickla.



Alltid en tanke till

Atrium Ljungberg har en ledstjärna för att bostadssatsningen "Bo i vår stad" ska leda till platser där alla vill leva – "Alltid en tanke till":

Omtanke – utveckla med stor omtanke för människor och omgivning.

Lyckotanke – kryddor för ett älskat hem, det som förgyller vardagen.

Eftertanke – bostäderna ska vara lika bra i framtiden som i dag. Och anpassade för just den här platsen.

På toppen av Stockholms kulturella kreativitet

För Atrium Ljungberg handlar innovation om att tillföra nya element och upplevelser till en plats. Ett av de mest nyskapande projekten är Nobelberget i Sickla. Jon Alleson, affärsutvecklare på Atrium Ljungberg och delaktig i innehållet på Nobelberget, berättar.

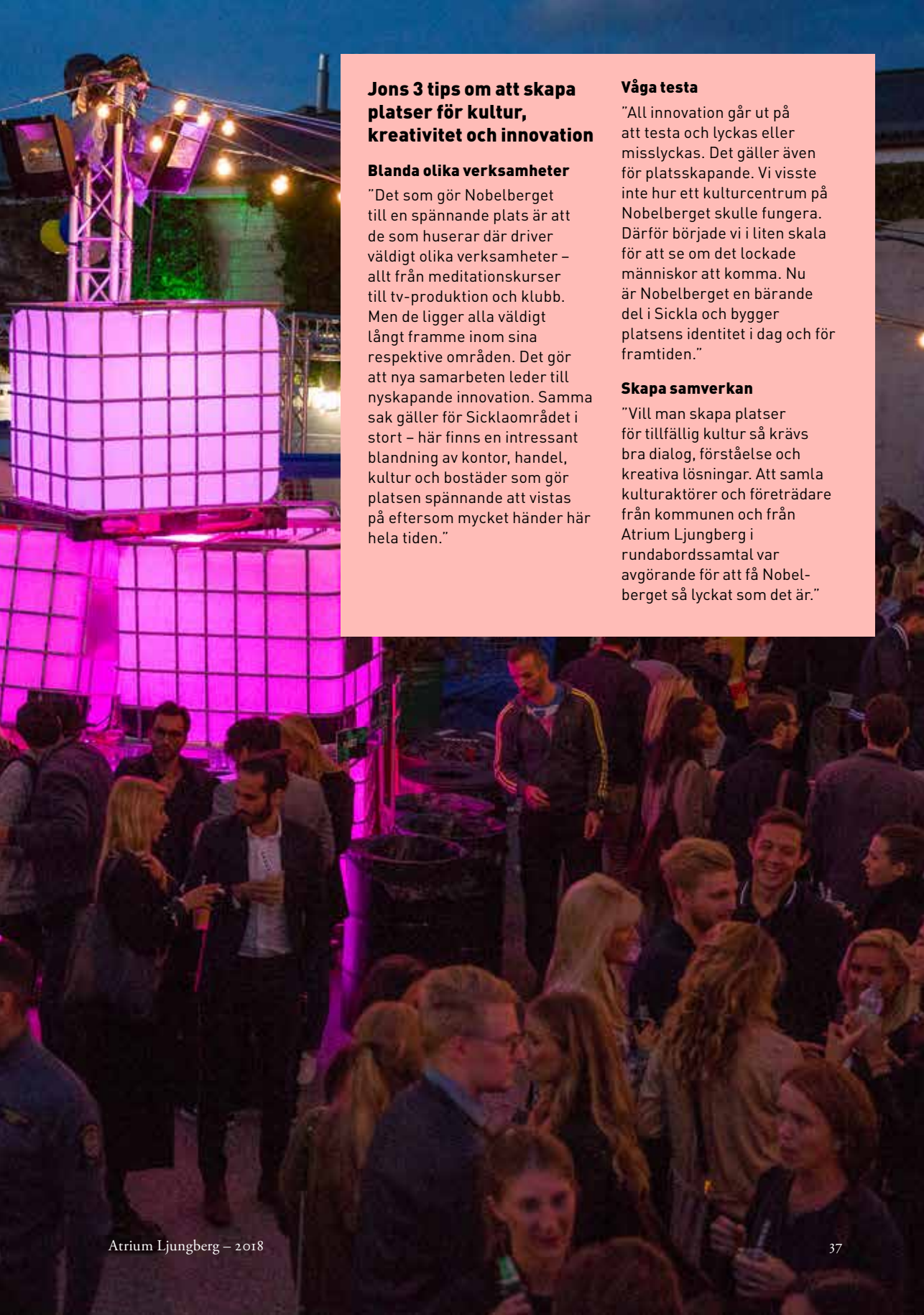
– Innovation sker på olika sätt på våra platser. Dels handlar det om att vi själva ständigt ser över mixen av verksamheter och adderar nya, spännande saker – till exempel att tillföra urban kultur på en plats där det inte tidigare funnits, som vi gjort med Nobelberget i Sickla. Men det handlar också om att skapa sammanhang där det kan ske oväntade möten, som i sin tur leder till innovation. På Nobelberget har vi samlat nytänkande teaterproducenter, klubbarrangörer och konstnärer, vilket har lett till helt nya och väldigt progressiva kulturyttringar, säger Jon Alleson.

Atrium Ljungbergs innovationsarbete sker i dialog med kommuner, hyresgäster och andra personer med anknytning till platserna. Ett par gånger varje år arrangeras Studio Atrium Ljung-

berg, ett forum som fungerar som en mix av TED-talks och rundabordssamtal. Syftet är lära av varandra och tillsammans hitta nya lösningar på samhällsutmaningar.

– I höstas genomförde vi Studio Atrium Ljungberg på Nobelberget. Då samlades kulturproducenter, politiker och affärsutvecklare för att prata om hur vi tillsammans kan skapa fantastiska platser för kultur, kreativa näringar och innovation, säger Jon Alleson.

Nobelberget ligger i utkanten av Sickla och var tills för ett par år sedan en undanskymd industri- och kontorsfastighet. Den långsiktiga planen är att bygga bostäder, men som en del i innovationsarbetet började funderingarna på vad lokalerna kunde användas till under tiden. ”Kan



Jons 3 tips om att skapa platser för kultur, kreativitet och innovation

Blanda olika verksamheter

”Det som gör Nobelberget till en spännande plats är att de som huserar där driver väldigt olika verksamheter – allt från meditationskurser till tv-produktion och klubb. Men de ligger alla väldigt långt framme inom sina respektive områden. Det gör att nya samarbeten leder till nyskapande innovation. Samma sak gäller för Sicklaområdet i stort – här finns en intressant blandning av kontor, handel, kultur och bostäder som gör platsen spännande att vistas på eftersom mycket händer här hela tiden.”

Våga testa

”All innovation går ut på att testa och lyckas eller misslyckas. Det gäller även för platsskapande. Vi visste inte hur ett kulturcentrum på Nobelberget skulle fungera. Därför började vi i liten skala för att se om det lockade människor att komma. Nu är Nobelberget en bärande del i Sickla och bygger platsens identitet i dag och för framtiden.”

Skapa samverkan

”Vill man skapa platser för tillfällig kultur så krävs bra dialog, förståelse och kreativa lösningar. Att samla kulturaktörer och företrädare från kommunen och från Atrium Ljungberg i rundabordssamtal var avgörande för att få Nobelberget så lyckat som det är.”



"Min dröm är att skapa ett slags superhub för kreativa näringar, som kopplar samman aktörer inom kultur, tech och bio-tech på ett nytt sätt."

**JON ALLESSON, AFFÄRSUTVECKLARE
ATRIUM LJUNGBERG**

man ta en icke-plats i utkanten av Sickla och göra den till ett centrum för kultur och kreativitet?". I dag har Nobelberget varit öppet i över två år och lockat hundratusentals besökare.

– Kulturen är otroligt viktig för att skapa en stad som är attraktiv att leva i. Jag har en bakgrund inom musikbranschen, så för mig personligen var det spännande att se om vi kunde gifta ihop de här väldigt olika världarna; fastigheter och kultur. Men eftersom vi inte alls visste hur platsen skulle fungera så började vi i mindre skala – ett pilotprojekt. Där ingick teaterprojektet Satans Demokrati och en första musik- och klubb-satsning. När vi såg hur lyckat det blev vågade vi gå vidare och utöka verksamheten.

I dag anordnas många olika kulturevenemang på Nobelberget. Satans Demokrati har efter framgången blivit Satans Trilogi. Projektet är en teater- och konstupplevelse som utspelar sig i en gigantisk alternativ värld på 3 500 kvadratmeter.

Klubbar som YARD och Natten såväl som musikfestivalen Sónar och RMH Block Party är några av de som huserat på berget. Deltagarkulturen, den snabbast växande rörelsen i världen, utvecklas här genom de så kallade Synteisterna, med Alexander Bard som en av frontfigurerna. De arrangerade exempelvis världens första urbana Burning Man-festival på Nobelberget förra året.

– Det finns en oerhörd bredd bland verksamheterna – det som förenar dem är att de alla är avantgarde inom sitt område. Det är bredden och spetsen som gör Nobelberget så spännande.

Även om det kan vara svårt att få ekonomiska spetsig kultur så menar Jon att det finns långsiktiga samhällsvinster i att det skapas och konsumeras kultur i ett område.

– Förutom att det gör området roligare så visar forskning även att tillgången till kultur föder kreativitet, innovation och medvetenhet, vilket i sin tur ger stora samhällsekonomiska vinster. Exempelvis innebär tillgången till kultur att



de som bor och verkar i ett område agerar mer miljömässigt hållbart. Dessutom märker vi att det som sker på Nobelberget redan nu börjar ge positiv effekt på resten av Sicklaområdet. Aktörer inom kreativa branscher, som tv-producenter och arkitekter, får upp ögonen för Nobelberget och Sickla som arbetsplats och flyttar hit sina verksamheter från Södermalm.

På sikt ska Nobelberget omvandlas till bostäder, men Jon menar att man kommer göra allt för att bevara Sicklaområdets kulturutbud och innovativa kraft.

I dag tittar vi på möjligheten att skapa ett permanent kulturhus på Nobelberget, och vissa verksamheter kommer att välja andra lägen i Sickla. Sedan gynnas vissa verksamheter kreativt av att fungera som nomader, och de får gärna följa med till någon annan av våra platser.

Alla samarbeten, alla de här nya konstellationerna som har satts igång, de kommer ju inte att

försvinna. Det som en gång skapades på Nobelberget lever vidare i dem.

Jon återkommer gång på gång till att det bästa sättet för ett fastighetsbolag att skapa innovation är att bilda sammanhang där oväntade möten kan ske.

– Min dröm är att skapa ett slags superhub för kreativa näringar, som kopplar samman aktörer inom kultur, tech och bio-tech på ett nytt sätt. Det tror jag skulle leda till väldigt spännande innovation. Jag tror till exempel inte att vi kan lösa de digitaliseringsutmaningar som fastighetsbranschen står inför genom att anställa ”digitaliseringspersoner”. Om vi i stället skapar en plats som samlar de som faktiskt jobbar med kultur, tech och bio-tech så bildar vi ett sammanhang där vi tillsammans kan lösa framtidens utmaningar. ■

Ett satans kulturprojekt

Teaterpjäs, konsthändelse och interaktiv upplevelse – *Satans trilogi* på Nobelberget i Sickla är ett av Sveriges mest banbrytande kulturprojekt.



Fakta om Satans trilogi

Satans trilogi består av tre kombinerade teaterpjäser och konstutställningar på Nobelberget i Sickla i södra Stockholm.

Publiken får självständigt utforska de 3 500 kvadratmeter som berättelsen utspelar sig på. Hösten 2015 hade första delen, *Satans demokrati*, urpremiär. Del två, *Satans delirium*, hade urpremiär den 1 oktober 2016, och under hösten 2017 kommer den sista delen: *Satans Död*.

Projektet drivs av Jimmy Meurling, Py Huss-Wallin och Andreas Blom. Hittills har över 1 000 personer varit medskapare i projektet och nästan 10 000 personer har upplevt det.

Landets mest nyskapande kulturhändelse just nu började med ett oväntat möte. Under en ledarskapsutbildning träffade teaterproducenten Jimmy Meurling en chef på Atrium Ljungberg. Meurling berättade om konstprojektet *Punchdrunk*, en banbrytande teaterupplevelse som uppförts i London och New York, och hur han drömde om att göra något liknande i Sverige. När Atrium Ljungberg kunde erbjuda ett tomt hus blev det som bara hade varit en lös tanke plötsligt verklighet.

– Vi började söka kulturmedel och fick bland annat bidrag från Nacka kommun. Med en stor lokal till vårt förfogande och kulturmedel i ryggen började vi söka samarbeten för att göra verklighet av *Satans demokrati*, berättar Jimmy Meurling.

Satans demokrati är en teater- och konsthändelse som först bara skulle äga rum under hösten 2015, men när kontraktet med Atrium Ljungberg förlängdes utökades projektet till en trilogi. Del två, *Satans delirium*, har spelats under hösten 2016 och del tre, *Satans död*, sätts upp hösten 2017.

De första två delarna baseras på den samhällskritiska boken *Mästaren och Margarita* av Michail Bulgakov. Men i stället för att behandla religion, som originalverket gör, handlar *Satans demokrati* om mänskliga rättigheter och yttrandefrihet. Protagonisten är Anna Politkovskaja, den rysk-amerikanska journalisten och demokratikämpen som sköts till döds utanför sitt hem år 2006.

– Vi vill spegla ett samhälle som inte fungerar. Den framtidsbild vi målar upp är dystopisk

med en diktator vid makten, men präglas också av hoppfullhet genom en motståndsrörelse. Även publiken har i vissa fall blivit medskapare genom att gå med i motståndsrörelsen.

Under föreställningen kliver publiken in i en värld som skapats i samarbete med 160 konstnärer och 270 arkitekturstudenter från KTH. Som ”upplevare” får man fritt gå omkring i husets många rum och betrakta det som sker.

– Vi vill uppmana publiken att ta vara på sin nyfikenhet och delta i föreställningen genom att utforska den. Öppna byråldador, läs innehållet i pärmar, känn på väggarna! Vem vet, kanske öppnar du på så sätt dörren till ett nytt rum, säger Jimmy Meurling.

Precis som Nobelberget i sig är projektet resultatet av samarbete – mellan skådespelare och besökare, mellan konstnärer och arkitektstudenter och mellan *Satans trilogi* och andra verksamheter på Nobelberget. Samarbetet med Nobelbergets klubbverksamhet innebär till exempel att besökarna kan erbjudas trerättersmiddag och bar.

– *Satans demokrati* var först på Nobelberget, och jag tror att den lust och kreativitet som fanns i våra lokaler smittade av sig på hela området. På många sätt karaktäriseras våra projekt av samma sak som Nobelberget – de nätverk och samarbeten som har skapats kommer att leva kvar även när den sista delen i trilogin har spelats klart. ■



3 tips!

Alexanders Ståhles
3 tips om spännande
stadsdelar.

1. Södstadt, Tübingen

"I staden Tübingen i södra Tyskland har en ny stadsdel byggts upp nära den gamla bebyggelsen. Kvarteren bjuder på en stor blandning, med en mångfald av hus och arkitektur, stora gröna gårdar och en minimal framkomlighet för bilen."

2. Hornsbergs strand, Stockholm

"Hornsbergs strand är en utbyggnad av innerstaden som inte har blivit lika känd som Hammarby Sjöstad, men den är ett bra exempel på hur man kan bygga både tätt och grönt vid vattnet. Den stora strandparken har blivit en ny sommardestination för stockholmarna, med ett rikt restaurang- och uteliv."

3. European Village, Malmö

"I samband med Bo01-mässan bjöd Malmö stad in fastighetsbolag från hela Europa för att bygga hus i några kvarter av stadsbyggnadsområdet Västra Hamnen. Resultatet blev en inspirerande och unik stadsdel."

60 %

Av de stadsmiljöer som kommer att behövas till 2050 för att rymma världens urbaniserade befolkning ännu inte är byggda.

Källa: The Worldwatch Institute

Tre trendsplaningar från Jon Allesson

Community living/working

"Eftersom människan är så social vill många ha andra människor i närheten. I dag bor många i områden där de knappt pratar med sina grannar. Men samtidigt ser vi en parallell rörelse där människor väljer att bo och ibland även jobba i små "communities" som skapar ett socialt sammanhang. Över hela världen poppar det nu upp så kallade Ecovillages, små samhällen som strävar efter att leva mer socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Dessa samhällen finns över hela världen, bland annat Suderbyn på Gotland och Redfield Community utanför Oxford i England."

Night mayor

"Städer som lever under hela dygnet är ofta mer spännande än de som blir tomma och tysta så fort mörkret lagt sig. Nattlivet är en viktig faktor när unga, kreativa människor väljer var de ska bosätta sig och leva sina liv, och när vi bygger städer måste vi också ta hänsyn till att människor har olika dygnsrytmer. Amsterdam var först ut med att instifta en "Night mayor" med ansvar för att utveckla staden även efter mörkrets inbrott. Den nya nattborgmästaren har bland annat tillåtit klubbarna i stadens utkant att utöka sina öp-

pettider och samtidigt minskat det upplevda oväsendet i innerstaden. Även Paris, Toulouse och Zürich har följt efter Amsterdams exempel och ännu fler städer överväger det."

Crowd-sourcad stadsplanering

"I många städer har medborgardialogen utvecklats rejält de senaste åren. Crowd-sourcad stadsplanering sätter stadens framtid i händerna på medborgarna på olika sätt, exempelvis genom att låta medborgarna delta i stadsplaneringen genom onlinespel eller genom att låta dem identifiera problemområden för fotgängare och trafikanter. I Bristol, USA, har stadsplanerarna skapat en plattform för diskussion om hur stadens nedgångna centrum ska omvandlas till ett livskraftigt område igen. Medborgarna kan ladda upp egna bilder och förslag eller delta i diskussionen om stadsplanerarnas förslag. Ett annat exempel är SpaceHive, en digital plattform för crowdfunding av lokala projekt i Storbritannien. Det liknar Kickstarter, men fokuserar bara på projekt som ska förbättra närområdet. Ett exempel är projektet Porty Light Box i Edinburgh, som drivs av konstnärer som renoverar avställda telefonkiosker och gör dem till konstinstitutioner för lokal konst."



14 mdkr

Vår projektportfölj ger oss möjligheter att investera ytterligare fjorton miljarder inom den mark vi äger och de markanvisningar som vi har. En betydande projektportfölj!

Vår vision:
**Alla vill leva i
vår stad.**



**Börsnoterat
på Nasdaq
Stockholm
sedan 1994**

Största ägare

Familjerna Ljungberg
Holmström och
Konsumentföreningen
Stockholm



Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter där Sverige växer; Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Vår huvudinriktning är kontor och handel, men våra levande stadsmiljöer rymmer också bostäder, kultur, service och lärande.

Det är så vi skapar hållbara stadsdelar där människor väljer att vara, idag och i morgon. I fastighetsbeståndet finns också flera stora byggrätter som är en viktig del av Atrium Ljungbergs stadsutveckling.

Total uthyrbar yta (per 2017-12-31), drygt

1 100 000 kvm



Vi finns i:

Stockholm
Uppsala

Malmö
Göteborg

Antal fastigheter:

53 st



Atrium Ljungberg AB
Box 4200, 131 04 Nacka
telefon: 08-615 89 00
info@al.se, www.al.se