



## Forum Nacka – att skapa god arkitektur trots bestämda förutsättningar

I projekt som Forum Nacka måste man arbeta inifrån och ut på ett annat sätt än när det gäller de flesta andra byggnader. Gallerior och köpcenter vänder sig i första hand inåt och planlösningarna inne i byggnaden får i hög grad styra dess yttre form.

– Att trots dessa ganska låsta förutsättningar ändå lyckas skapa bra arkitektur ställer stora krav på yrkesskicklighet hos arkitekterna. De skisser vi fått från Scheiwiller Svensson ser mycket lovande ut.

Det säger Bo Bergman på Rodamco Europe, ett av Europas ledande fastighetsbolag inom detaljhandelssektorn. Här i Sverige äger och driver man cirka 15 köpcentrumanläggningar, bland dem Täby Centrum, Solna Centrum, Tyresö Centrum, Haninge Centrum, Bålsta Centrum och Eurostop Arlandastad.

### Affärsidé

Rodamcos köpcentrum i Norden har en total omsättning på mer än 12,7 miljarder kronor med ca 68 miljoner besökare per år. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till ca 11,5 miljarder kronor. Affärsidé är att äga, utveckla och driva köpcentrumanläggningar i kommersiellt attraktiva lägen på den Nordiska marknaden.

– 1996 köpte vi Forum Nacka Centrum av Skanska, berättar Bo Bergman. Som i alla våra projekt var syftet att skapa värdetillväxt genom att bygga ut och förbättra köpcentret i samarbete med hyresgästerna.

Forum Nacka som centret döptes om till har ett köpunderlag på cirka drygt 100 000 personer i Värmdö Nacka och förhoppningsvis också i Hammarby Sjöstad.

Rodamco har en egen arkitekt, Carl Åkerström, som tar fram den ►



Bo Bergman,  
Rodamco Europe

- kommersiella gestaltningen med hänsyn till logistik, vilka typer av butiker som ska beredas plats med mera.
  - Vi brukar kalla detta för vår Master Plan. Det är efter den som byggnadernas yttre måste anpassas.
  - Något som många arkitekter har svårt för. De är ofta helt enkelt för kompromisslösa och har svårt att acceptera att innehållet i så hög grad måste styra exteriören, enligt Bo Bergman.
  - På Scheiwiller Svensson har man både visat stor flexibilitet och lyhördhet. De är helt enkelt bra på detta.
  - Det ombyggda Forum Nacka väntas stå klart till julhandeln 2007.
  - Det är både utmanande och intressant att gestalta exteriören på Forum Nacka – en gestaltning som påverkas mycket av interiören och som ändå skall vara uttrycksfull och i samklang med omgivningen, säger Inger Lindberg Bruce, ansvarig för projektet.



Entré till Forum Nacka.

## Bussterminalen i Ancona, Italien, i samarbete med Ralph Erskine

*”Vi har en långvarig relation med Ralph”*

Scheiwiller Svensson har i samarbete med Ralph Erskine ritat en bussterminal med centrumläggning i italienska Ancona.

– Vi har en långvarig relation med Ralph och har gjort flera projekt tillsammans, berättar Bosse Svensson. Självt var jag tidigare ansvarig för the Ark i London.

I mitten på nittiotalet kontaktade Ancona stad Ralph Erskine och gav honom uppdraget att rita en ny bussterminal, placerad bredvid järnvägsstationen.

– Ralph frågade om vi ville vara med på projektet. Naturligtvis var vi intresserade, att arbeta i Italien med dess byggnadskultur är ju en utmaning.

Tomten var mycket besvärlig; trång, brant samt jordbävningssensitiv. Och här skulle affärer, kontor och en stor infartsparkering få plats, förutom bussterminalen med sin gångbro till järnvägsstationen.

Efter idéarbete tillsammans med Ralph byggde vi upp en modell i virtual reality (realtidsrendering) av projektet. Det innebär att man kan röra sig fritt i 3D-modellen, uppleva rum eller zooma in detaljer.

Modellen fungerade också som skissverktyg. Scheiwiller Svensson är bland de första arkitektkontoren som utvecklat förmågan att använda sig av den här tekniken.

Tillsammans med Ralph vandrade vi virtuellt genom byggnaden och löste problem, studerade färgsättning och ljusförling. Samma metodik användes också när representanter för Ancona kom till Stockholm för en första presentation av projektet. Efter att vi anpassat bussterminalens färgsättning i 3D-modellen under pågående möte, gav representanterna oss klartecken att projektera vidare.

– Den vidareutvecklade modellen använde jag också när jag presenterade projektet för kommunfullmäktige i Ancona, säger Bosse Svensson. Detaljeringsgraden är så hög att det komplicerade stengolvet skulle kunna läggas efter modellen.

Kommunfullmäktige godkände projektet, men än har inget hänt på plats. Legala problem och den italienska byråkratin tar sin tid. Men det är ett intressant och spännande uppdrag och vi räknar med att projektet kommer att realiseras det närmaste året.



## Sturegallerian har fått ett nytt ansikte och arkitekten en ny roll

Sturegallerian har etablerat sig som en av centrala Stockholms främsta mötesplatser. I samband med femtonårsjubileet i mars i år byggs stora delar om för att ytterligare förstärka gallerians image.

Den första etappen i ombyggnadsprojektet är den centrala ljusgården. Här har Scheiwiller Svensson medverkat till att skapa en butik på cirka 800 kvm åt den nyetablerade modebutiken MassimoDutti, som ingår i den spanska modekoncernen Inditexgruppen som bland annat omfattar märken som Zara, Zara Home, Pull and Bear, Bershka, Oysho och Stradivarius. Koncernen har över 2000 butiker över hela världen.

I ombyggnadsprojektet ingick också att ersätta de gamla trapporna upp till entresolplanet med rulltrappor och att ge tre butiker nya fasader i sten och glas.

Samtliga inblandade har varit väldigt nöjda med hur Sturegallerian har utvecklats. José C. de Loyola på Scheiwiller Svensson har varit ansvarig för projektet.

– Arbetet tillsammans med Inditex är speciellt intressant därför att vi även övervakar och ansvarar för byggprocessen och ekonomin, säger han. Vi fungerar alltså inte bara som arkitekter utan också som projektledare, entreprenör och byggledare – en ny roll för oss.

Samarbetet med Inditex har lett till att Scheiwiller Svensson nu är koncernens ombud i Skandinavien och ansvarar för alla deras etableringar i Norden. Närmast planeras ytterligare en butik i Stockholm och en i Oslo.





## Vällingby Centrum – att förnya en arkitektonisk ikon

Att bygga ut och förnya Vällingby Centrum, Sven Markelius världsberömda förortscentrum från början av femtiotalet, kan få vilken arkitekt som helst att sätta hjärtat i halsgropen. Men sedan mitten av nittiotalet har Vällingby tappat en del av sin dragningskraft på kunderna så något måste göras.

Scheiwiller Svensson har dels fått i uppdrag att projektera om- och tillbyggnaden av biograf Fontänen, dels att bygga om och till det gamla Åhléns-varuhuset. Centrumutveckling har gjort en "master plan" och uppdraget är att bearbeta den till färdig byggnad.

De stränga byggnadsminnesmärkningarna framför allt på biografen innebär att hela projektet måste ske i nära samarbete med den antikvariskt sakkunnige som uppdragsgivaren Svenska Bostäder har engagerat och att alla bygglov stäms av ända upp i länsstyrelsen.

– Tillbyggnader som inkräktar på de omgivande torgytorna tillåts till exempel inte, förklarar Lars Carlsén, projektansvarig på Scheiwiller Svensson för biograf Fontänen.

De fyra nya biosalongerna placeras därför under torget och den dansskola som ligger under biografen byggs om till nedre foajé.

Åhléns-varuhuset ska bli Vällingby Centrums "matdestination". En saluhall breder ut sig i två plan, Coops stora livsmedelshall inryms på bottenvåningen. På övre planet samsas Hemköp och ett gym i den del som vetter ut mot torget.

– Vår uppgift är att försöka skapa arkitektur av den utbyggnad som måste göras, säger Lars G. Wilson, ansvarig arkitekt för varuhusprojektet. Det viktiga här är att inte falla för frestelsen att göra en pastisch på den befintliga arkitekturen utan skapa något som ligger i vår tid utan att inkräkta för mycket på de ursprungliga byggnaderna.

Tillskotten måste också hålla samma höga kvalitet som de ursprungliga byggnaderna. Det ombyggda Vällingby Centrum beräknas stå klart 2005–2007.



*Biograf Fontänen ritades av Sven Backström och Leif Reinius.*





## Förnyelsen av Kista Centrum



*”Gallerian har blivit mer än ett köpcentrum - det blev ett utflyktsmål!”*  
Aktuella Byggen #2-2003

*”Kista Centrums storslagna förvandling från ett något sunkigt slitet och omodernt köpcentrum till Kista Galleria kan liknas vid en Askungesaga”*

Fastighetsaktien  
#5/6 2002

1977 byggdes Kista Centrum, ett modernt inomhuscentrum placerat som länk mellan arbetsområdena i norr och bostäderna i söder. Kista växte men inga större förändringar företogs i centrum. Konkurrens från andra centra i närområdet började sätta press på handeln. Mot slutet av nittiotalet insåg ägarna Länsförsäkringar Wasa att ett större grepp behövde tas för att förändra och förnya Kista Centrum.

Scheiwiller Svensson fick i uppdrag att tillsammans med Centrumutveckling ta fram systemhandlingarna. De omfattade om- och tillbyggnader av den befintliga fastigheten med nya butiker, utökade parkeringsmöjligheter och 75 nya studentbostäder. Samtidigt ändrades namnet till Kista Galleria.

### Ett ständigt växande projekt

– Men under resans gång växte projektet, berättar Bosse Svensson som är kundansvarig för Kista Galleria på Scheiwiller Svensson.

Ytterligare en garagevåning kom till, liksom en ny butiksvåning, butiker förseddes med entresol och ett biopalats med 11 salonger lades till. Antalet studentlägenheter utökades till 405 i två byggnader på taket som också kom att omfatta 167 företagslägenheter. Totalt berördes 18 000 kvm av till- och ombyggnadsåtgärder.

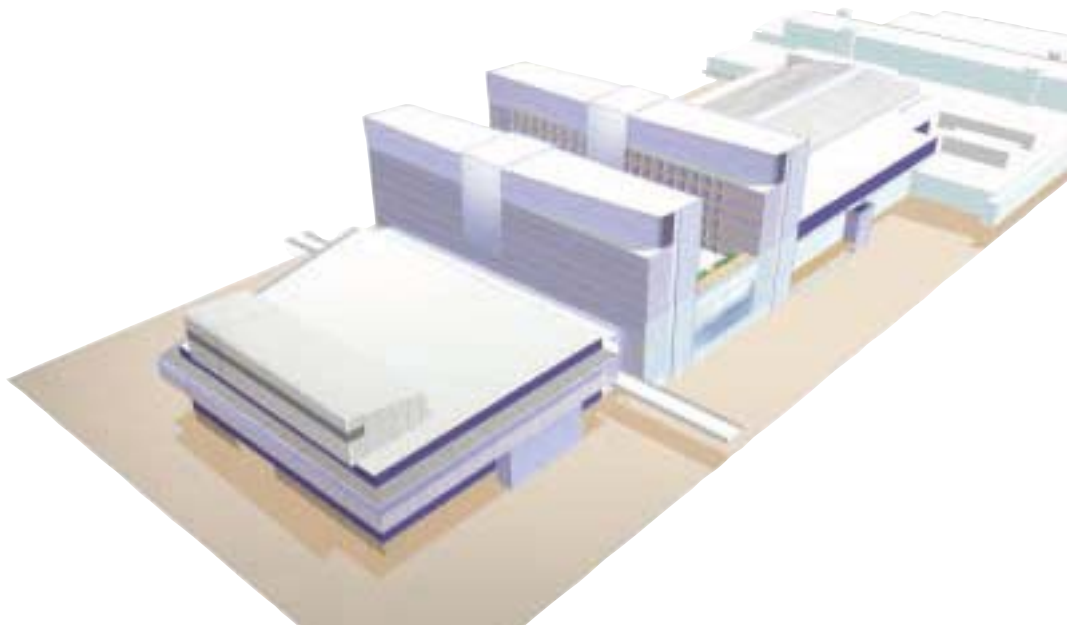
Projektet förändrade Kista centrum fullständigt. Gallerians nya sammanhållande stråk är modeboulevarden, ett 320 meter långt överglasat rum. I söder mynnar den mot Kista Science Tower, i norr finns en tänkt fortsättning till Kista Residence Tower, ett lika högt bostadshus.

Två tvärgator förmedlar kontakten med arbets- och bostadsområdena på varsin sida av centrum och med tunnelbanan. 140 butiker, lekrum för barn samt biopalatset med 1 100 platser gör Kista Galleria till ett av Norra Europas största inomhuscentrum.

Ytterligare attraktion utgör det stora utbudet av mat – fem restauranger och en food court med 17 restauranger har sprängt alla prognoser när det gäller gäster och omsättningen fördubblades.

Food court, Träffpunkt Kista samt Gallerians information är några exempel på inredningar som bidrar till den spännande miljön.

Kista Galleria fick stor uppmärksamhet i media när det invigdes den 28 november 2002.



## fokus



Bosse Svensson

*”Centrumanläggningar  
 fordrar ett samarbete  
 där det är roligt att ta  
 till vara på varandras  
 kompetens”*

## ”Att rita köpcentra kräver öppna sinnen och starka nerver”

Min första erfarenhet av centrumprojekt fick jag som ung arkitekt i början av 70-talet. Jag ansvarade för de kommersiella och kommunala lokalerna i kvarteret Fältöversten på Östermalm i Stockholm. Projektet var oerhört lärorikt. Jag lärde mig mycket om handel, men också mycket om vad som kan gå snett i den här sortens projekt. Erfarenheterna har styrt mitt fortsatta arkitektliv och präglat min inställning till byggnader och deras tillkomst.

Idag handlar centrumprojekt ofta om förnyelse och utbyggnad av befintliga köpcentra eller gallerior. Det är komplexa uppdrag. Några exempel på faktorer som styr: Snäva kostnadsramar, tider som styrs av säsonger, pågående handel under byggnationen, omflyttningar, kravet på en unik och säljande miljö, många hyresgäster med starka kommersiella krav, allmänhetens intressen, befintlig byggnad, kontakter med stadsbyggnads- och fastighetskontor, brand- och säkerhetskrav, osv. Listan kan lätt utvidgas.

Projektet förändras ofta under projektets gång med nya programförutsättningar. I Kista Galleria har det, efter det att byggprojektering och byggnation startats, tillkommit en extra garagevåning, en andra butiksvåning, entresolerade butiker, en biograf med elva salonger samt nästan 600 student- och företagslägenheter.

Det kräver att projektet har en stark grundidé om funktion och arkitektur med inbyggd flexibilitet och att inblandade parter i projektet har innovativa och öppna sinnen samt starka nerver.

Bosse Svensson  
 arkitekt SAR/MSA

## medarbetare

Född utanför Valparaiso, Chile, uppvuxen i Argentina, Brasilien, Italien och Spanien. Utbildad till arkitekt i Chile och Italien. Han har en minst sagt internationell bakgrund; José C. de Loyola.

I Sverige har han bott i 16 år – från 1988.

Trots uppväxten i en släkt av ekonomer var han tidigt inställd på arkitektbanan. José tog sin examen i Italien. Hans mor arbetade i Sverige och ordnade en praktikplats åt honom.

José räknade med att stanna i fyra månader, efter två blev han fast anställd. På den vägen är det. Till Scheiwiller Svensson kom José 1997.

Som handläggande arkitekt för Kista Galleria kom han för första gången i kontakt med köpcentrumdesign och butiksmix.

Området fascinerade honom, så till den grad att han under en tid kom att arbeta för Centrumutveckling, samarbetspartner i Kista-projektet.

Tiden på Centrumutveckling lärde honom en ny syn på arkitektur och gav honom ytterligare erfarenhet inom området. Arbetet med Kista Galleria ledde till kontakter med spanska Inditex vilket har resulterat i en rad uppdrag runt om i Norden.

José C. de Loyola

