

Culmen Strängnäs



Knappt hade Culmen hunnit stiftas och formulera affärsplaner när vi på hösten 2006 fick vi gehör för våra tankar; och det med en omfattning som krävde mer eller mindre alla våra resurser för flera år. En kontakt med kommunledningen i Strängnäs öppnade dörren till ett fascinerande projekt, där vi verkligen fick användning för all vår kompetens, erfarenhet och kontakter. Och gav oss nya insikter och kunskaper som kom att precisera utformningen av Culmens verksamhet.

Mitt i Strängnäs stad, på randen mellan stenstaden och vackra gamla villakvarter, i nära anslutning till Mälarens strand, låg det stora Thomasygmnasiet med anor från seklets början. Thomashallen, kommunens stora sim- och sporthall, sammanbyggdes med gymnasieskolan på 70-talet. Runt dessa byggnader, och ner mot Mälaren, fanns vacker parkliknande mark. Men nu var allt detta på väg att bli ett stort problem för kommunen. Thomasygmnasiet hade bestämt sig för att flytta verksamheten till nybyggda Campus, på gamla P10 regemente. Skolbyggnader om 6-7000 kvm skulle snart stå tomma. Thomashallen var hårt ner slitet och i delar inte funktionell och därför dåligt nyttjad. Parken runt byggnaderna starkt fragmenterad och svår att se någon användning för, dessutom vaksamt påpassad av omkringboende villaägare. Lägger vi till detta en ansträngd kommunbudget och politiska partierna i lurpassande balans – ja då ser det ju inte så inbjudande ut.

Kommunledningen la fastighetskartan på bordet och tittade på oss med inte alltför hoppfull min. Kunde man kanske bygga om skolan till Culmen-boende, kompletterad med nya hus i parken omkring? En snabb studie var negativ; gamla skolbyggnaden skulle ge dåliga lägenheter till hög kostnad. Omkringliggande park alltför trång för vettig bebyggelse, och säkert ett svårt detaljplanearbete med många opponenter. Men sen började vi tänka friare, lägga pussel med olika kommunbehov, innevänares önskemål och marknaders utbud och efterfrågan.

Så här blev det:

- Det visade sig att ett av kommunens äldreboenden i ett ocentralt läge höll på att undersöka avveckling. Ett behov av 40 omsorgslägenheter i en effektiv verksamhet gick perfekt att passa in i Thomasygmnasiets översta två plan.
- Vårdvalsreformen kom precis till Sörmland; en privat vårdcentral hade kvalificerat sig för 5 000 patienter och behövde passande lokaler. Bottenplan i skolan blev perfekt.

- En överdimensionerad centralköksverksamhet, som fått fortsätta hanka sig fram som skolkök, kastade definitivt in handduken när skolan flyttade. Den större delen av deras byggnad låg precis i vägen för att en del av parken skulle förenas med den andra, ner mot vattnet. Om vi rev den erbjöds plötsligt förstklassig mark för bostäder. En mindre del av skolköket och matsalen var suverän för restaurang; det blev Nils Grill, numera Strängnäs populäraste.
- Nedanför simhallen, mot Mälaren, låg gymnasiets yrkesorienterade industriliknande lokaler. Att riva dessa öppnade ytterligare fantastiska bostadslägen.
- En genomtänkt renovering av den i grunden mycket attraktiva sim- och sporthallen, trimning och ny användning av dåligt använda ytor, gjorde att kommunen fick tillbaka den funktionella anläggning de behövde. Omöjligt dyra planer på ny sim- och sporthall på annan plats kunde läggas på hyllan.
- Detaljplaneprocessen i det känsliga kvarteret drevs av de bästa planarkitekter Tengbom hade, i nära samverkan med kommunens stadsbyggnadskontor och, framförallt viktigt, i öppenhet och ständig kommunikation med områdets grannar och övriga medborgare. Många stormöten hölls, ännu fler småmöten med enskilda grannar och intressenter. Vi berättade och lyssnade, anpassade projektet och lyssnade igen. Förklarade och lugnade om kompromiss var nödvändig. Ett 30-tal kritiska yttranden i detaljplaneprocessens inledning hade dragits tillbaka när det var dags för utställning av planerna. Enligt uppgift har Strängnäs stad inte på mannaminne upplevt att planärendet i sina centrala delar inte blir överklagat. Förrän nu. De nära 130 bostadsrättslägenheter i Villa Culmen Strängnäs som den nya planen gav har mottagits mycket positivt av bostadsköparen. Upplåtelsepriserna ligger 20% över tidigare högsta nivå i Strängnäs. Och inte så få av de gamla grannarna är köpare, tillsammans med kräsna Stockholmare och andra som flyttar mer eller mindre långväga ifrån till Villa Culmen Strängnäs, ett boende för vuxna med utvecklat gemenskapskoncept som vi kallar Culmen Plus.
- Hela projektet omfattar 35 000 kvm, omsluter mer än 500 mkr över 5 år och rymmer uppåt 300 boende, Ca 50 personer har sina arbeten i verksamheter i byggnaderna som har säkert 50,000 besökare i månaden.
- Det mångfasetterade projektet visade sig vara mycket attraktivt för den finansiella marknaden. Culmen gjorde en strukturerad upphandling på den internationella marknaden och organiserade en förmånlig kapitalisering såväl av fastighetsförvärvet från kommunen som av projektgenomförandet.
- Kommunen fick ordentligt betalt för sin utrangerade fastighet, kunde hyra tillbaka ett välbehövligt särskilt boende för äldre och en nyrenoverad sport- och simhall, fick ett tillskott av bostäder om nära 130 lägenheter, varav ungefär hälften bebos av nyinflyttade till kommunen. Bostäder som är ett gemenskapsboende/trygghetsboende i privat regi där man kan bo kvar långt in i ålderdomen.
- Strängnäs stad fick nytt liv i ett av sina klassiska kvarter, genom att vi gav platsen en gestaltning så skön och väl genomtänkt att Sveriges Arkitekter Södermanland gett det Pris för god arkitektur år 2013. Vilket också understryker att vi inte bara ritade och berättade under planskedet och i säljande sammanhang, utan också genomförde det vi sagt i verkligheten!