

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

JERNHUSEN SATSAR PÅ STADSUTVECKLING OCH BYGGER NYTT KRING STATIONER I SKÅNE

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

Statligt ägda Jernhusen satsar sedan några år tillbaka på att utveckla stationsområden till stationsnära stad där kontorsfastigheter är en viktig del. I Malmö är det bland annat synligt med Glasvasen och snart färdigställda Foajén, men planer finns även i Lund och i fler andra skånska städer. Syftet är att göra det attraktivt att resa med kollektivtrafik. Utmaningen för Sara MacDonald, regionchef för projektutveckling, är att få en förutsägbarhet kopplat till detaljplaner när många olika aktörer som är engagerade i stationerna ska samverka.

Mitt emot den östra ingång till glashallen på Malmö centralstation håller kontorsfastigheten Foajén just nu på att färdigställas. Under december i år kommer den att vara klar för inflyttning. Intill finns den gröna Glasvasen som också är ett kontorshus, färdigställt 2015. Båda fastigheterna har utvecklats och ägs av Jernhusen. De är två exempel på bolagets satsningar inom affärsområdet projektutveckling.

– Vi bygger kontor och även hotell. Sen utvecklar vi marken med byggrätter för bostäder, men avyttrar den. Vi vill kunna skapa de detaljplaner som medger en attraktiv stationsmiljö, säger Sara MacDonald, regionchef för projektutveckling på Jernhusen.

”Vi vill upprätthålla bra centralstationer och då kan det behövas göras förvärv för att vi ska kunna utveckla stationerna på det sätt vi vill.”

Jernhusen bilades i början av 2000-talet då affärsverket Statens Järnvägar bolagiserades och samtidigt förvärvades mark för 6 miljarder kronor. I dag äger Jernhusen mark intill ett flertal stationer i Skåne, men det kan även bli aktuellt att på sikt förvärva mer mark.

– Vi vill upprätthålla bra centralstationer och då kan det behöva göras förvärv för att vi ska kunna utveckla stationerna på det sätt vi vill, säger Sara MacDonald.

Att Jernhusen är ett statligt ägt aktiebolag innebär att bolaget drivs på affärsmässiga principer och ska ge avkastning till ägarna liksom andra fastighetsbolag, men hon tror samtidigt att det ger vissa fördelar.

– Det statliga ägandet ger stabilitet som gör att vi kan agera långsiktigt när vi utvecklar och förvaltar.

Förutom stadsutveckling har Jernhusen ytterligare två affärsområden: stationer samt depåer och kombiterminaler. Satsningar bedöms alltid utifrån behoven inom respektive område för att skapa en balans som gynnar bolagets övergripande målsättning.

– Vi vill få fler att resa kollektivt och utifrån det utvecklar vi stationerna och bygger underhålls- och servicedepåer, men även fastigheter i kollektivtrafiknära lägen för att ge den täta staden möjlighet att växa. Sen ligger det också i vår affärsmodell att få mer gods att gå på järnväg så vi utvecklar även mark för kombiterminaler och omlastningscentraler, säger Sara MacDonald.

Den största utmaningen är att det är många funktioner som ska samsas kring en centralstation, menar hon.

– Hur kommer Malmö att växa, hur kommer kollektivtrafiken och flöden att ändras kring Malmö C och hur påverkar det möjligheten att bygga? Vi vill inte bygga bort möjligheter för framtiden, det tittar vi på tillsammans med staden.

Att det under 2019 färdigställs runt 100 000 nya kvadratmeter kontorslokaler i Malmö, enligt siffror från Catella, är inte något som Jernhusen har märkt av när det gäller efterfrågan. I Foajén finns fortsatt några kontor och butiker kvar att hyra ut, men efterfrågan har varit stor menar Sara MacDonald.

– Det är en viktig del när man startar ett kontorsprojekt, att känna sin marknad väl och hitta rätt koncept som man vågar tro på. Vi har både ett fantastiskt läge och en bra produkt som passar marknadens behov, säger hon.

Kontorskonceptet kallar Jernhusen för ”rå elegans” och innefattar bland annat synlig betong blandad med stilren klassisk miljö, berättar Sara MacDonald. Foajén lägger, som namnet avslöjar, bland annat fokus på en gemensam samlingsplats i entrén.



FOTO: NEWS ØRESUND

SARA MACDONALD ÄR *regionchef för stadsutveckling på Jernhusen.*

I Malmö arbetar Jernhusen, förutom Foajén, just nu med ytterligare detaljplaner kring centralstationen för kontor som bolaget vill bygga i egen regi. I Ellstorp detaljplaneläggs mark för cirka 700 bostäder nära Östervärn station och på andra sidan spåret äger bolaget 2 hektar mark i Kirseberg. Även kring Lunds centralstation äger Jernhusen mark som kan utvecklas. Dessutom finns planer på att bygga om centralstationen där parallella uppdrag är avslutade, men detaljplanen har dragit ut på tiden. Trafikverket utreder var en höghastighetsbana kan byggas och kommunen utreder om spåren ska grävas ner i en tunnel.

– Så länge de utredningarna pågår kan vi inte fortsätta vårt arbete utan vi inväntar svaren. Tidigast har vi en byggstart 2023 som det ser ut just nu, säger Sara MacDonald.

Dessutom utvecklas centralstationerna och områdena därikring i Hässleholm, Kristianstad och Ängelholm. I Helsingborg äger Jernhusen en äldre depå som bolaget är redo att bygga om de hittar rätt kund, berättar hon.

När Jernhusen utvecklar stationerna är det många aspekter att ta hänsyn till. Det innefattar bland annat att ta hänsyn till ökade trafikflöden med fler tåg och passagerare, service på stationerna som gör kollektivtrafikresandet attraktivt, att matcha trafikslag för att göra byten smidiga och att stationsområdena ska vara trygga platser. Sammantaget är det många olika aktörer som ska samverka.

– Det är en utmaning att det är många intressenter inblandade vilket gör att processen tar längre tid. Det krävs dialog och samarbete, säger Sara MacDonald.

”Det är en utmaning att det är många intressenter inblandade vilket gör att processen tar längre tid. Det krävs dialog och samarbete.”

Jernhusen äger inte stationerna Triangeln och Hyllie som kom med Citytunneln i Malmö, men kan mycket väl vara involverad i nya stationsbyggen framöver menar hon.

– Det är en avvägning för oss om det är en station som vi ser har tillräckliga flöden. Höghastighetstågsstationer kan absolut vara aktuellt.

Sara MacDonald började sin tjänst på Jernhusen i september förra året och arbetade tidigare på MKB som nyproduktionschef. Hennes tidigare erfarenhet är en tillgång när bolaget nu skalar upp byggandet.

– MKB har en otroligt stor produktionsvolym och gav möjlighet att följa projekt från tidigt utvecklingsskede till genomförande och färdigställande i en stor portfölj. Det har skapat en vana av att hantera projekten och komplexiteten i en stor volym och vad som behövs för att skapa robusthet i det, säger hon och fortsätter:

– Jag är oerhört stolt över att ha varit en del av att MKB lyckades få upp bostadsproduktionen så mycket när efterfrågan ökade. Det finns många spännande projekt, men att lyckas höja produktionstakten så kraftigt på kort tid tycker jag var fantastiskt. ■

SARA MACDONALD

AKTUELLT:
regionchef projektutveckling Jernhusen

TIDIGARE:
kommer närmast från MKB där hon varit nyproduktionschef samt underhållschef och har dessförinnan bland annat jobbat som projektledare på JM samt arbetschef på Skanska

JERNHUSEN

Statligt ägt aktiebolag med fyra typer av fastigheter i beståndet: stationsbyggnader, underhållsdepåer, kombiterminaler samt kontor eller hotellfastigheter i stationernas närområde. Jernhusen äger 156 fastigheter med ett värde på 17,2 miljarder kronor. Av dessa finns 29 fastigheter med ett värde på 2,6 miljarder kronor i Skåne. Företaget har 200 anställda i Sverige varav 20 arbetar i Skåne. Bolaget bildades vid årsskiftet 2000/2001 när affärsverket Statens Järnvägar bolagiserades. I Malmö bygger Jernhusen just nu bland annat kontorshuset Foajén invid centralstationen och äger sedan tidigare intilliggande Glasvasen.



GLASVASEN, MALMÖ.

KONTORSHUSET FOAJÉN SOM *uppförs intill Malmö centralstation ska vara inflyttningsklart vid årsskiftet.*



FOTO: NEWS ØRESUND