



Camilla Gyllestrand, arkitekt på Liljewall

2018-10-18 13:08 CEST

## Fördelar och fallgropar med Mixed Use

**Ett hus, många funktioner – en allt mer förekommande ingrediens i Blandstaden 2.0. På Liljewall ser vi en ökad efterfrågan kring komplexa byggnader där flera typer av verksamheter samlas. Vi väljer att kalla denna multifunktionella projektkategori för "Mixed Use". Men hur ska man egentligen tänka när helt olika aktivitet och funktionalitet ska rymmas under ett och samma tak? Camilla Gyllestrand, arkitekt på Liljewall berättar mer om fenomenet.**

**Mixed Use vad är det? Har inte bostadshus i stadsnära läge sedan urminnes tider haft små affärslokaler i bottenvåningarna – är det inte så blandstaden**

## ser ut?

”Jovisst, men de senaste åren har vi sett en ny utveckling. Vissa kallar det Mixed Use, andra Big blocks men idén är den samma; komplexa byggnader där vitt skilda verksamheter samsas. Allt sedan 3D-fastighetsbildning slog igenom som fenomen, har utvecklingen eskalerat. Den har även drivits på av kommunerna som gärna ser Mixed Use-fastigheter i sina nya detaljplaner och i sina markanvisningstävlingar.”

## Varför vill man bygga dessa typer av multifunktionella fastigheter?

”Fördelarna är många. Med Mixed Use skapas ett flöde av människor runt fastigheten, ett flöde som genererar en känsla av trygghet och av att bli sedd. Flödet ger även goda förutsättningar för restauranger och handel liksom för lokaltrafiken. Med kortare avstånd mellan olika verksamheter ökar möjligheten till samutnyttjande och effektivare logistik. Mixed Use-fastigheter skapar på det viset också fina förutsättningar för delnings- respektive cirkulär ekonomi.

Vi ser idag en utveckling mot att fastighetsaktörer som tidigare var hårt specialiserade mot ett enda segment (kommersiella fastigheter, bostäder, utbildnings- och samhällsbyggnadsfastigheter etc.) nu breddar sin projektportfölj för att inkludera flera typer av verksamheter i en och samma byggnad. Det ställer så klart krav på nytänk hos aktörerna men innebär också en viss risk. Många gånger tar de sig an nya verksamheter och kanske till och med nya marknader.”

## Var står Liljewall arkitekter i den här utvecklingen?

”Vi tycker det här är jättespännande och känner oss väl rustade för att stötta fastighetsaktörerna. En av våra fördelar är självklart vår breda kompetens. Eftersom Liljewall ritat alla typer av byggnader, från förskolor till simhallar och kraftvärmeverk, skulle man med fog kunna hävda att vi redan ritat multifunktionella och komplexa städer. Vi är samhällsbyggare på riktigt.”

## Hur ser det ut med Mixed Use projekt då? Ritar ni även blandstaden 2.0?

”Absolut, vi har redan ritat flera Mixed Use-projekt och har ytterligare ett antal som ligger på ritbordet.”

## **Finns det inga svårigheter med den här typen av fastigheter?**

”Jodå, det ligger i sakens natur att ökad komplexitet ger fler svårigheter. Ta bara en sådan sak som att olika verksamheter kan ha helt skilda krav vad gäller stomme, bärning och schaktlägen. Det ställer stora krav på goda kompromisser och kreativitet. Inte minst gäller det bostadssektorn som ofta har egna plattformar för hur byggnaderna ska uppföras. Det inte alltid lätt att anpassa dessa till att samsas med till exempel ett köpcentrum eller en sporthall. Där kan vi med vår breda kompetens vara ett stort stöd för projektet.

## **När vi talar om Mixed Use är det alltid nya byggnader vi talar om då?**

”Nej, det skulle jag inte säga. Mixed Use kan lika gärna innebära förtätning av ett befintligt kvarter med nya verksamheter. Här finns flera vägar att gå varav massivträbyggnad är ett mycket spännande alternativ. Massivträ går snabbt att montera och är förhållandevis lätt, vilket är bra när man skall bygga ovanpå en befintlig husstomme. Tack vare sin lägre vikt kan massivträet lyftas med mindre lyftkranar vilka är lättare att placera i en befintlig miljö. Ett fint exempel på detta är projektet Farsta Strand i Stockholm, där vi för Fastighets AB Stenvalvet, ritat ett äldreboende i massivträ ovanpå den befintliga tunnelbanestationen.”

## **Slutligen, har du några goda råd för en lyckad Mixed Use-byggnad?**

”Jag skulle säga att god samordning är nyckeln till framgång. Det låter kanske enkelt men kan vara svårare än man tror. Vad gäller vissa verksamheter, görs det mesta klart innan hyresgästen eller köparen flyttar in, vilket ger en komprimerad projekteringstidplan. Exempel på sådana verksamheter kan vara vårdlokaler eller bostäder.

För andra verksamheter lämnas däremot mycket kvar för hyresgästen att anpassa – något som ger en mer utsträckt tidplan. Det senare gäller exempelvis kontor eller handelsytor. När sådana verksamheter ska in i samma byggnad är risken stor att projektet börjar gå i otakt och samordningen blir lidande. Mitt råd är att identifiera den här typen av tidsförskjutningar från början och att satsa på tidig och tydlig gränsdragning. Vad ska samutnyttjas och vad ska vara separat inom fastigheten? Då har man lagt grunden för ett lyckat Mixed Use-projekt.”

Läs mer om hur Liljewall arbetar med [Mixed Use](#).

---

Liljewall är ett mångfacetterat företag med många styrkor och kompetenser. Våra drygt 250 medarbetare i Göteborg, Stockholm och Malmö ägnar varje dag åt att göra livet lite smidigare, roligare och vackrare. Det gör vi genom att vara ett kreativt, coachande och hållbart arkitektkontor, där vi utvecklas och har roligt tillsammans. Vi skapar arkitektur för en bättre vardag, var du än lever och verkar.

## Kontaktpersoner



**Camilla Gyllestrand**

Arkitekt

[cagy@liljewall.se](mailto:cagy@liljewall.se)

0765-48 70 06