

Lokalnytt

NÄR DU LETAR LOKAL NUMMER 1 | 2009 | ÅRGÅNG 12 | PRIS: 59,-

På nätet: lokalnytt.se

Stockholms
STÖRSTA
utbud av
lediga lokaler

TEMA: SOLNA **SOLNA GATE**

FRÅN GÄRDAGENS BANKPALATS TILL MODERN ARBETSPLATS

Sitter du på rätt hyra?
Kolla i vår hyresbarometer



Missa inte vår nya och
förbättrade checklista

DANIEL & JOHAN | GRANEN LOGISTIK

Råd och tips som underlättar
din vardag som hyresgäst.

MARKOOLIO

Tio år som artist och
mer aktuell än någonsin.



Från gårdagens bankpalats till Stockholms bästa arbetsplats – så beskriver Hansi Danroth, partner i Mengus, den utveckling kontorsfastigheten Solna Gate har genomgått. Och det rör sig utan tvivel om en spektakulär förvandling.

text: Sofia Carlsson bild: Erik Lefvander

PORTEN TILL SOLNA

Tipp topp från topp till tå

Det har hänt mycket i Solna Gate sedan Mengus köpte fastigheten för några år sedan. Anläggningen har renoverats från topp till tå och när den invigdes nyligen kunde den visa prov på en mycket modern och högklassig arbetsplats fylld med service.

Det som tidigare var en kontorsfastighet skraddarsydd efter en enda hyresgäst har nu anpassats till flera hyresgäster utifrån dagens behov och standard. Borta är numera de gamla murriga 90-talsfärgerna. Här är det nu istället en ljus, modern och funktionell design.

– Det här är en del av vår affärsidé, att ta lite trötta kontorshus och renovera dem till toppmoderna arbetsplatser. Vi har tagit det här huset från 1990-talet till 2010. Genom att utveckla det, har vi lyckats lyfta det en bra bit in i framtiden, säger Hansi Danroth.

Det är inte så svårt att förstå vad han menar, för det är en känsla av modernt lyxhotell du får när du kliver in i nya Solna Gate. Ljusa och luftiga ytor med trevlig loungekänsla möter dig i entréhallen där den gemensamma receptionen är belägen. Runt omkring finns det trivsamma små oaser där du kan slå dig ner för att ta en fika, läsa eller spontana möten. I mitten finns en över-



Hansi Danroth på Mengus.

byggd innergård med en pampig oval glaskupol i taket, och strax intill en espressobar med alla tänkbara specialiteter, såsom hälsofrukost och färdiglagad middagsmat.

– Inne i stan finns det ju en mängd sådana här

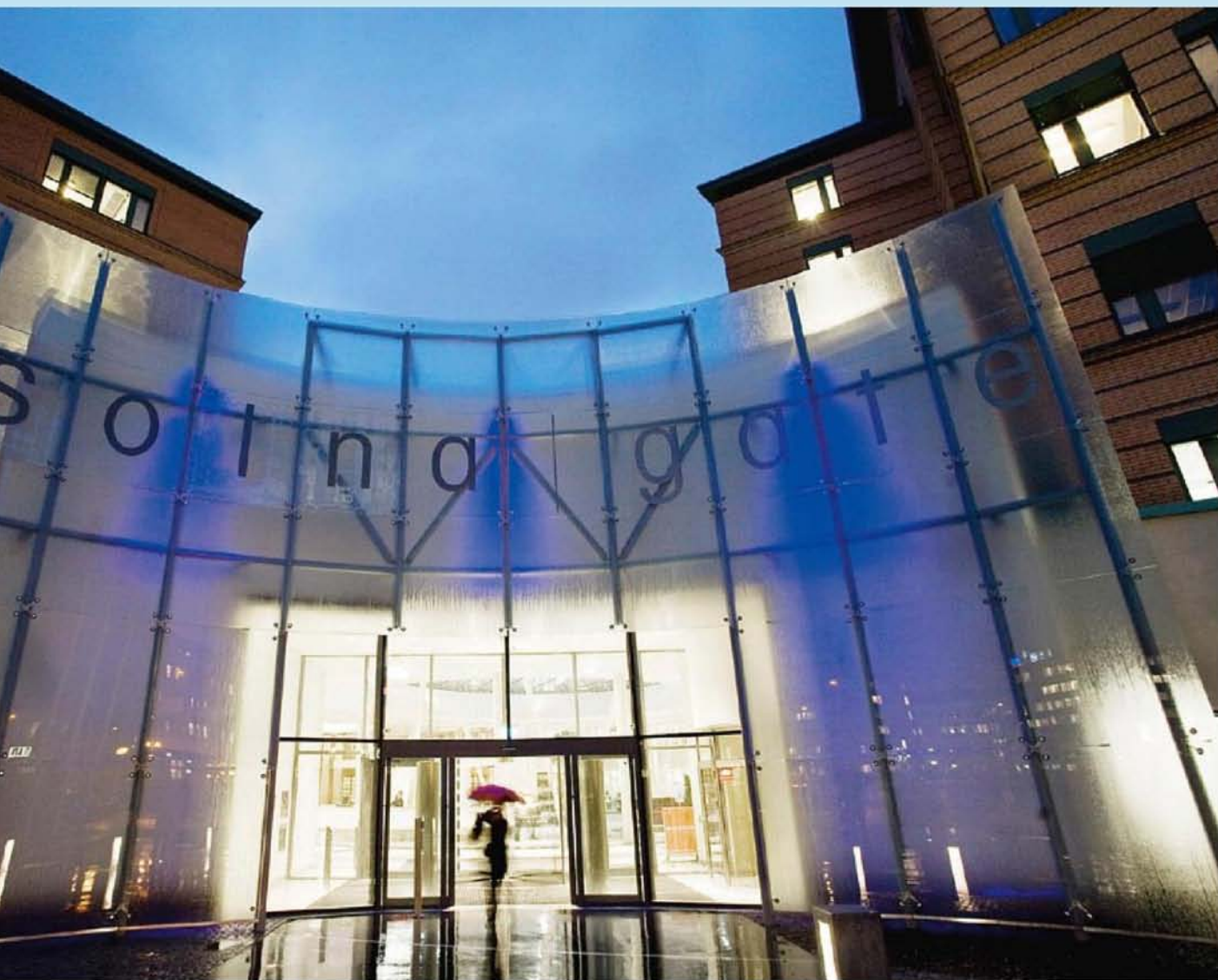
kaffebarer, så varför ska man inte kunna få en handjagad macchiato på Illy-bönor när man jobbar i Solna Gate, resonerar Hansi Danroth, när han berättar hur de tänkt kring serviceutbudet i fastigheten.

Människan i första hand

Danroth berättar att just mentaliteten att du ska trivas på jobbet genomsyrar hela Solna Gate. Det handlar generellt om en bättre arbetsplats, en personal som trivs och är glad, mindre sjukskrivningar, större effektivitet samt enklare rekryteringar och mindre risk för att nyckelpersoner slutar och börjar hos någon konkurrent.

Under hela renoveringsarbetet har det varit personalens välbefinnande och innehållet i fastigheten som





Kontorsfastigheten Solna Gate har genomgått en rejäl förvandling sedan Mengus köpte fastigheten 2006. Förutom nya fräscha kontorsmiljöer har huset bland annat fått en ny välkomnande entré, en ljus och luftig loungemiljö i entréhallen och en kaffebar med ett brett sortiment av olika typer av tillugg och drycker.



Solna Gate har en egen konferensanläggning med en mängd mötesrum med plats för alltifrån 8 personer upp till 255 personer. Mötesrummen har fått namn efter kända tv-serier såsom exempelvis "Dallas" och "Baywatch". Det kreativa rummet "Desperate Housewives" är inrett helt i rosa, med glasväggar som du kan skriva på.



I entréhallen finns det möjlighet att slå sig ner och läsa, ta en fika, eller ha ett spontant möte.

» har kommit i första hand. Fastigheten har nu ett härligt ljus, stora öppna ytor, många konstverk i allmänna ytor, trädgård och grönytor med fruktträd och kryddgård samt uteplats vid vatten med mera. Detta anses vara viktigt inte minst ur ett Human Resource-perspektiv.

– För oss var det viktigt med människan och mötet i centrum. Människor ska kunna röra sig fritt, köpa en muffins, träna och tycka att det är kul att jobba här. Att ta tillvara på hyresgästernas behov är något som är viktigt för oss på Mengus. Vi har gjort Solna Gate till något av en "All-Inclusive" anläggning, så att de som jobbar här, ska känna att de har allt de behöver här i huset.

Inget saknas

Kontorsfastigheten är bland annat utrustad med husreception för högsta servicegrad där du exempelvis kan lämna in kemptvätt med mera. Det finns även varmgarage med biltvätt, bankomat, toppmodern datahall, högsäpnd el, back up dieslar med batterianläggningar, rejäla lastmöjligheter med plats för två lastbilar inomhus, eget gym, simbassäng, motionshall, ny restaurang, bistro/kaffebar och en ny konferensanläggning med



I fastigheten finns i stort sett all tänkbar service. Här finns bland annat restaurang, gym, simbassäng och motionshall. På bilden syns även en butik som drivs i Länsförsäkringars regi.

SOLNA GATE

Kontorsfastigheten Solna Gate är belägen i Solna Strand och byggdes på 1990-talet åt försäkringsbolaget Wasa (sedermera Länsförsäkringar). Fastighetsfonden Mengus köpte Solna Gate 2006 och har under 2008 genomfört en omfattande modernisering av fastigheten.

Cirka 1 200 människor arbetar i Solna Gate, och lika många åter dagligen i husets nya restaurang, Terra Solna Gate (varav hälften av gästerna kommer utifrån). Fastigheten är även utrustad med en stor konferensanläggning, gym, simbassäng, motionshall, hörsal och espressobar med mera.



Husets nya restaurang, Terra Solna Gate.

“Vi har gjort Solna Gate till något av en “All-Inclusive” anläggning, så att de som jobbar här, ska känna att de har allt de behöver här i huset.”

egen reception. Det finns dessutom moderna mötesrum från 8 personer till hörsal för 255 personer.

– Huset har all service, men det är kundnyttan som är det intressanta. Konferenscentret är ett exempel. Förutom det uppenbara i bekvämlighet, alltid modernt utrustade och representativa konferensrum med frukt och godis, är en av styrkorna med det gemensamma konferenscentret att respektive hyresgäst kan hyra en mindre kontorsyta, utan egna stora konferensrum på våningsplanen. Detta innebär i sin tur att den ekonomiska kalkylen blir annorlunda och att detta måste beaktas när prisnivå och jämförelser med konkurrerande byggnader diskuteras, fortsätter Danroth.

I nuläget är Solna Gate fullt uthyrt, men i samband med att Länsförsäkringar minskar sina ytor inom kort,

blir en tredjedel av den uthyrbars ytan ledig, vilket motsvarar cirka 11 000 kvadratmeter. Hansi Danroth tror dock inte att det ska bli några större problem att hitta nya hyresgäster till de moderna kontorslokalerna. Samma dag som de tillkännagav de kommande ytorna hörde två storföretag från Solna självmant av sig för information. Men det är viktigt att ta tillvara på hyresgästernas behov och intressen. Att renovera och fräscha upp sina lokaler med jämna mellanrum är därför ett måste, tycker han.

Är lyhörda

– Det är en nödvändighet. Har du en dålig produkt så kommer folk att lämna den. Nu lämnar ju visserligen LF oss, men de flyttar på grund av en samlökalisering inom gruppen, inte för att de inte gillar huset. Jag vet att många av dem som jobbar här, gärna hade suttit kvar, så det rör sig om en politisk flytt. Men vi vill absolut inte drabbas av att man lämnar oss för att vi har tråkiga lokaler och inte har varit lyhörda. Det kostar betydligt mer att ha tomma lokaler än att förekomma och vara proaktiva genom att göra det fräscht, menar Hansi Danroth. ♣

Huset är idag fullt uthyrt, men Länsförsäkringar som idag hyr cirka en tredjedel av kontorsytorna i Solna Gate, minskar nu sina ytor. Detta gör att ungefär 11 000 kvadratmeter kommer bli ledigt för nya hyresgäster.

I området finns det mycket goda kommunikationer. Det finns ett flertal busslinjer, samt tunnelbanestation runt hörnet och pendeltåg inom 5 minuter. Det är även smidigt att ta sig hit med bil, med närhet till de stora lederna. Du tar dig till Bromma flygplats på fem minuter och till Arlanda på 20 minuter.

► RÖSTER OM SOLNA:

”Solnas geografiska placering är exceptionellt bra. Du befinner dig utanför stan, men ändå med snabb access till city.”

”Kort och gott ett kluster för framgångsrika företag”



Hansi Danroth | partner, Mengus

Hur ser du på utvecklingen i Solna?

– Vi har valt att investera i Solna eftersom vi tycker att det är en bra kommun där det hela tiden händer mycket. Ta bara Mall of Scandinavia som kommer att sätta hela Stockholmsområdet på kartan. Solnas geografiska placering är exceptionellt bra. Du befinner dig utanför stan, men ändå med snabb access till city. Den som inte vill åka bil eller buss kan åka spårbundet. Tunnelbanan, från Solna Strand, går var tionde minut och tar nio minuter till Stockholms centralstation. Pendeltåget från Frösunda går varje kvart och tar åtta minuter till Stockholms centralstation. Fler och fler företag inser vinsterna med att etablera sig i områden där det finns rationella kommunikationer, med närhet till de stora lederna, men också till flygplatserna. Och då är det svårt att hitta ett bättre läge än Solna, som ligger i korset av E4, E18 och E20, med närhet till både Bromma och Arlanda.

Vilka andra fördelar ser du med Solna?

– Främst är det stora utbudet av moderna fastigheter med effektiva lokaler som gör Solna så bra. I Solna finns det också gott om goda grannar – kort och gott ett kluster för framgångsrika företag med starka globala varumärken ur en bredd av olika branscher. Med tiden har en stor del av näringslivet i Sverige blivit globaliserat och många av dessa internationella företag har valt just Solna. Det är idag ännu viktigare med just närheten till de stora lederna och flygplatserna. Kontor Inom Tull är inte längre en självklarhet, eftersom såväl parkering som hyresnivåer samt närheten till trafiklederna och flygplatserna är bättre i Solna. Ta Frösunda som exempel med perfekt skyltläge mot E4, med 250 000 förbipasserande beslutsfattare och konsumenter dagligen. Stora delar av den mest kompetenta och eftertraktade arbetskraften bor nämligen norr om Stockholm.

Vad skulle kunna förbättras ytterligare i Solna?

– Eftersom Solna är så populärt, så blir det mer och mer biltrafik. På sikt är det därför viktigt att fortsätta bygga ut kommunikationerna. En hel del har redan påbörjats, med tvärbanans etapp till Solna Station i samband med att den nya Nationalarenan byggs. Det planeras också tunnelbana vid Karolinska när man nu bygger ihop city och Solna vid Norra länken. Så det kommer att ske en hel del vad det gäller kommunikationerna framöver. Rent generellt finns det annars inte så mycket kvar att önska när det gäller Solna. Här finns en väldigt bra blandning av bostäder, handel samt kontor av hög kvalitet. Solna fortsätter hela tiden att utvecklas!

FAKTA: Mengus

Fastighetsfonden Mengus Stockholm AB äger och förvaltar två stora fastigheter i Solna (Solna Gate och Solna One). Båda objekten erbjuder nu kontorslokaler för uthyrning. Solna Gate ligger i Solna Strand och har nyligen genomgått en omfattande renovering. Solna One ligger i Frösunda, ett modernt och populärt område med exponering mot E4. Många stora företag såsom exempelvis Canon, Eniro, HP har valt att etablera sina kontor här och nyligen även Bayer, Dell, AF, Karamellkungen, SJ AB och Johnson Controls med flera.



SOLNA GATE IS OPEN



Välkommen till Stockholms bästa arbetsplats - nu med utökat serviceutbud!
Läs mer om fördelarna på www.solnagate.se

solna gate