

Stadens Entré

Nyproduktion av ett köp- och upplevelsecentra

Hur påverkas området Värnhem i Malmö?

Som blivande fastighetsmäklare har vi under vår utbildning på Malmö Högskola valt att arbeta med ett projekt som vi kallar ”Stadens Entré – Nyproduktion av ett köp- och upplevelsecentra. Hur påverkas området Värnhem i Malmö?”

Vårt syfte med detta arbete har varit att undersöka om stadsdelen Värnhem genomgår en så kallad gentrifiering (en social statushöjning av ett stadsområde) till följd av byggandet av Stadens Entré. Vi har också frågat oss vad detta i så fall innebär för de boende i området vad gäller prisbilder och attraktivitet. Metoden vi använt oss av har varit litteraturstudier och personliga intervjuer med några utav de aktörer som är inblandade i projektet Stadens Entré och området Värnhem; det vill säga gatukontoret, stadsbyggnadskontoret, arkitekter, mäklare och handelsaktörer.

Det vi kommit fram till är att stadsdelen Värnhem genomgår en gentrifiering, och att projektet Stadens Entré varit det startskott och den positiva injektion som krävts för att området skall kunna utvecklas och förändras. Stadens Entré kommer att höja attraktiviteten för de boende i området, liksom att priserna på privatbostäder och kontorslokaler kommer att stiga. Området Värnhem är under kraftig och spännande förändring.



Bakgrund

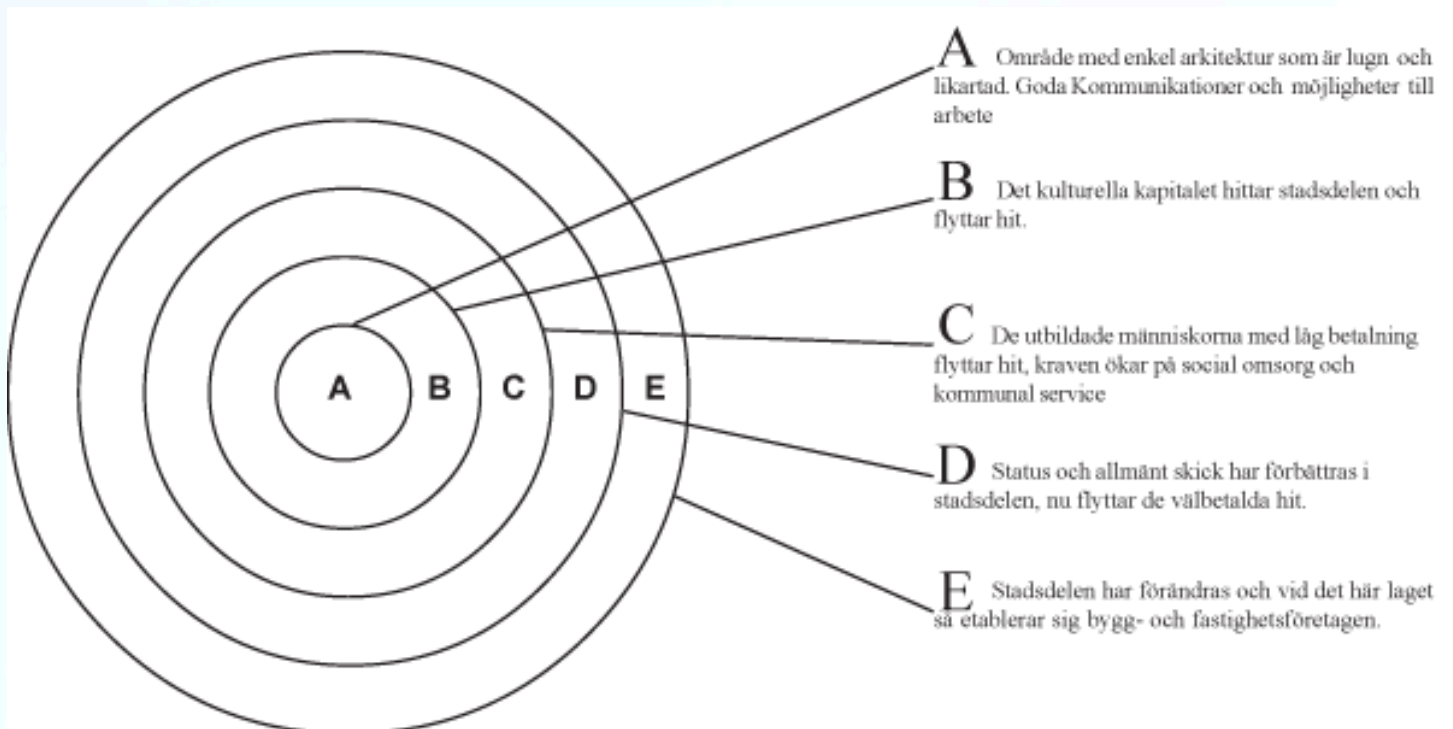
Området Värnhem har länge varit en knutpunkt för kollektivtrafik och har en bakgrund som arbetarklasskvarter i Malmö. Stadsdelen har haft en negativ klang i mångas öron, och den tomt som nu bebyggs kallades i folkmun ”Malmös bombhål”.

Saxat ur Sydsvenskan år 2005, innan byggandet kom igång, säger arkitekturjournalisten Dan Hallemar: ”Värnhem, detta bakgatsgetto, får nu försöka leva upp till det som Malmö Stad kallar ”Stadens Entré”. Alla försök att förändra Värnhem hittills har varit kosmetika. Bakgator i bakvatten, inget har hjälpt.”

I motpol till detta, nu år 2007, hörs andra tongångar bland dem vi pratat med. Istället säger man angående Stadens Entré och Värnhem såhär: ”Det skapas något positivt och nytt på Värnhem, och det kommer att ge ringar på vattnet.” (Gatukontoret) samt ”Känslan när man satsar nytt i ett stort område, är att det sprider sig till områdena runtomkring. (...) Hela citybostadsmarknaden drar sig utåt.”(Arkitekterna) Det troliga scenariot är att Stadens Entré kommer att verka som en positiv injektion på området.

Även köpflödena och strömningarna kring Värnhem förväntas bli annorlunda i samband med byggandet av Stadens Entré. ”Östra Förstadsgatan kan komma att bli en helt annan gata med andra människor, och vi kommer att få ett större genomflöde av människor även här.” (Arkitekterna) Upplevelsecentrat kommer att skapa en miljö som är rik på olika aktiviteter. När dessa aktiviteter sammanförs med de nu existerande köpflödena och strömningarna, kan de utnyttja varandra och bidra till en ökad attraktivitet och en livligare handel i området. Detta gäller hela Malmö Öster. Pratar vi vidare om detta, finns en långsiktig vision i det så kallade Agoraprojektet. Här undersöks möjligheten att knyta ihop Malmö Centrum med Öster genom att göra en gågata av Östra Förstadsgatan.

Gentrifieringmodell:



Några röster kring Stadens Entré och Värnhem

”Det skapas något positivt och nytt på Värnhem, och det kommer att ge ringar på vattnet.” (Gatukontoret)

”Fler människor kommer att röra sig i stråket mellan stationen och Stadens Entré. Det kommer att bli nya strömningar.” (Arkitekterna)

”Istället för att ”bara vara snack” har ÖsterCity ”fullt blås nu. (...) Vi har försprånget! (...) Vi håller på!” (Peter Sahlén)

”Känslan när man satsar nytt i ett stort område, är att det sprider sig till områdena runtomkring. (...) Hela citybostadsmarknaden drar sig utåt.” (Arkitekterna)

”Östra Förstadsgatan kan komma att bli en helt annan gata med andra människor, och vi kommer att få ett större genomflöde av människor även här.” (Arkitekterna)

”Charmkoefficienten är hög!” (Mäklarna)

”Jag vågar ej förutspå framtiden men det ser väldigt bra ut. Även för Kirseberg som kan få ett uppsving. De är gamla arbetarområden idag.” (Mäklarna)

”Jag skulle rekommendera folk att köpa där. Området är inte maxat ännu.” (Mäklarna)

”Medan de som ansvarar för centrat tycker att parkbiten ligger ”på baksidan”, ser jag den som ”framsidan” på centrat och som framsidan på Staden Malmö. (...) Det ju denna parkbit som kommer att möta alla dem som kommer in i staden från motorvägen.” (Gatukontoret)

Arkitekternas vision

När vi frågar arkitekterna om deras framtidsvisioner för området, så har de ett flertal visioner om hur det kan komma att utvecklas, men något som verkar viktigt är att området Värnhem skulle tjäna på att slippa ligga i ytterkanten av staden. I den mest framtidsbejakande idén nämner arkitekterna en möjlig omdragning av motorvägen, och en delvis nedgrävd stambana, som hade gjort Kirseberg till en naturligare granne.

Vår tolkning

Vi har fått bilden av att Stadens Entré för området Värnhem (med sin unika historia och arbetarklasstämpel) kanske får en större effekt på området än vad ett liknande projekt skulle få någon annanstans. Den genomgående känslan under arbetets gång, har varit att det finns en spirande optimism för området Värnhem som en helhet.



Kontakt

Veena Andersson
mail: veenaandersson@hotmail.com
mobil: 0739-321056

Anders Lind
mail: vz800@telia.com
mobil: 0709-998991

Martin Magntorn
mail: info@magntorn.com
mobil: 0703-175760