

PAR I GOLFEVOLUTION

Han är Nackasonen som flunkade skolan till förmån för landslagshandboll, men som mot sin fars tvivel läste juridik på Stockholms universitet, endast för att kunna bli golfpro åt bland annat Jesper Parnevik och Ove Sellberg. Idag är han golfsveriges kanske hetaste snackis och bygger landets första, största, smartaste och attraktivaste golfstadsdel. Möt golfentreprenören Peter Billberg och hans byggtekniska parhäst Per Stalebrant.

VISSA MÄNNISKOR har en intensitet och iver i sig som nästan är okontrollerbar. Och smittsam. Ständigt nyfikna och ständigt effektiva skapar de en avundsvärd energi i rummet. När jag kliver in på Peter Billbergs kontor på övervåningen ute på Västerviks Golfklubbs klubbhus och restaurang, så sitter han med uppslagna planritningar tillsammans med sin parhäst

sedan några år tillbaka – Per Stalebrant på Kanonaden. I ritningarna hittar man 27 kvarter, 13 gator, villor, radhus, bostadsrätter, hyreshus, äldreboende, idrottshall, lekpark ja, ursäkt uttrycket, en helt ny j-la stadsdel. Men innan vi pratar om Peter och Pers kreativa och noggranna golf/boende-mästerstycke så måste vi ta det från början.

– När jag klev in i och tog över ett ganska kaotiskt Västerviks Golfklubb 1996, och gick omkring på området, så såg jag direkt vilken oerhörd potential hela det här området har. Men det var först 2002, i och med förvärvet av marken som jag arrenderade från Västerviks Kommun, som det var möjligt att ändra i översiktsplanen så att man kan bygga

bostäder, säger Peter Billberg.

Vad innebär den här satsningen?

– För det första säkerställer den golfklubben, det är grunden för själva projektet. Det är en sådan hård konkurrens att driva golfklubbar och i det måste vi hitta nya värden och förändra en del saker på golfklubben. Bland annat ändra en del hål, bygga en permanent multidamm och få in folk i området då det skapar en stabilitet för oss.

Och för Västervik?

– För banker, försäkringsbolag, sjukhus, skolor, dagis skapar allt det här arbetstillfällena för. Så det är stort även för Västervik. Säg att det skulle kunna bo 1 500–2 000 personer här, alltså nya personer som flyttar hit, då har vi en tillväxt som är jätteviktig för Västervik.

Hur har det landat 2018 kontra den idé du fick 1996?

– Så som jag hade tänkt, fast mycket bättre, säger Peter och hänvisar till framförallt all ambitiös infrastruktur som Per Stalebrant sedan ett och ett halvt år tillbaka har aktiverat hos sina 15–20 kollegor på Kanonaden.

Är du den hetaste katten i golfsverige?

– Det finns så många sätt man kan jobba på inom golfen. Man kan bygga om en golfbana som Österåker, man jobba med

försäljning och shoppar, men att kombinera boende och golfbana, då är detta det största i Sverige. Det har inte byggts något liknande någonsin. Det finns inte, så det är ju roligt att vara först.

2002 började resan på riktigt då idéerna började realiseras. Den verkar dock ha varit lite trögstartad. Beror det på dig, den svenska byråkratin eller vad berodde det på att ni kom så sent ur startblocken?

– Det här är en känslig fråga och består av flera olika saker. Dels är jag inte en sådan som springer omkring och uppvaktar personer hur som helst. Sen är golf fortfarande lite klassat som ”moderatbandy” så det finns säkert också lite värdegrundsmotstånd. En sista viktig aspekt är att när Västerviks Kommun släpper igenom detaljplaner så vill de ha kontroll för att kunna fokusera sina resurser. När jag kom in med min plan så låg det flera andra i pipen. Bland annat Holiday Club-planerna ute på Gertrudsvik, senare kom Ljunghedens handelsområde och efter det Slottsholmen. Så även att jag kom först in, så kom jag sist ut.

Västerviks Kommun har inte resurser att ta hand om så stora projekt samtidigt. Från en kommuns sida är det viktigt att veta hur man skall växa, och när man skall växa.

Så vad var den förlösande faktorn att du

PETER BILLBERG

Ålder: 57 år

Familj: Blivande fru Pernilla och söner Carl och Erik

Bor: Grantörpsvägen, Västervik

Född och uppvuxen: Nacka, Stockholm

Utbildning: Säkerhetsvakt, tennisinstruktör, golfinstruktör, klubbdirektör, fastighetsmäklare och jurist.

Tidigare jobb: Ansvarig och manager för IMG:s europatoursspelare i golf (ex. Jesper Parnevik, Ove Sellberg, Pierre Fulke, Daniel Chopra).

PER STALEBRANT

Ålder: 44 år

Familj: Fru och fyra barn.

Bor: Utanföör Gunnebo, Västerviks kommun

Född och uppvuxen: Stockholm

Utbildning: Gymnasieingenjör på elkraft, .

Tidigare jobb: Elkonsult 10 år i Stockholm.

▷

Läs en längre artikel
och se en film om
nybyggarna på:
vastervik.com/365

▷ faktiskt till slut kom loss?

– Jag hade redan investerat 6 miljoner kronor i utredningar och trodde att jag kommit ganska långt framåt. Då kom en person som heter Per Stalebrant från Kanonaden som sa att det visar sig att jag har hel del utredningar kvar att göra för ytterligare 350 000 kr. Och där och då hittade jag min högervinge, för man måste alltid vara två partners och vapendragare.

Här vattnas faktiskt ögonen på Peter och en tår lägger sig för några minuter av intervjun invid mynningen av det vänstra ögat. Han fortsätter och menar att de kompletterar varandra bra då Per är grym på balansräkningar och kontrollbitarna, medan Peter står för det visionära och innehållet.

Fanns det någon gång som du tänkte, "Äh, jag skiter i det"?

– Haha, nej, det har jag faktiskt inte. Det är klart att det har funnits visst motstånd hela tiden, men det är precis som golf, allting måste få ta sin tid. Allting trillar till slut på plats bara du är tillräckligt envis och kunskapsmässig.

Du har lyckats att landa in en hel del aktörer i detta. Vilka är de och vad gör de?

– När du gör något sådant här så handlar det om att bygga ett varumärke och få aktörer att tro på det. Den viktigaste aktören att få med sig är kommunen. Får du med dig dem så har du ett flow i att få med de kommunala tjänstemännen och i mitt fall det kommunala bostadsbolaget som jag gav ett riktigt fint erbjudande. Sen har jag adderat på hustillverkarna Obus, Lågen-ergiHus samt även Riksbyggen. Att arbeta med gedigna aktörer borgar för att man får betalt för det man investerar, och det har jag redan fått.

Och Kanonaden?

– Kanonaden är perfekt partner i sådana här projekt. De har dessutom ett ramavtal med Västerviks Kommun, känner till marknaden och de har resurser. Det här är inget litet projekt. Du måste frigöra en hel del kapital och köpa in en del nya maskiner, och det gör de. Sen att hitta all personal som är duktiga och kan jobba med detta, det gör man inte hur som helst.

Är det svårt att nu ut till rätt intressenter?

– Det finns 435 000 golfare i Sverige, alltså fem procent av befolkningen, och det är cirka 400 klubbar och 380 klubbdirektörer. Jag är ute och håller föredrag och vi har fått en del branschträffar. Så de når vi verkligen ut till. De vet att det händer. Så jag ser inga svårigheter att fylla det här området.

Hur mycket är sålt?

– Till antalet kvadratmeter är 50 procent sålt.

Och hur mycket är byggt?

– Det sätter ju igång nu. Det finns nog ingen i Sverige som tror att man kan börja bygga 260 000 kvadratmeter direkt, men det har vi lyckats med. Det har varit min plan och mitt mål hela tiden. Genom att göra det sparar vi en massa tid, det blir ingen arbetsplats och vi kan klara att finansiera upp det. Istället för att det här blir ett projekt på 15 år, så är vi kanske nere på två, tre år.

Vem kommer att bo härute? Mest inflyttare eller redan permanenta Västerviksbor?

– Dels är det en politisk fråga och handlar om hur man kan finansiera upp ett boende och den marknaden som finns. Annars

"Det har inte byggts något liknande i Sverige någonsin. Det finns inte, så det är ju roligt att vara först."

PETER BILLBERG

så är det ju familjer som finns i Västervik, och som har resurser. Bostadsbolagets hyresrätter vänder sig ju till dem som står i kö hos dem. Sen är det ju Linköpingsbor som vill komma till havet. Och naturligtvis stockholmare. Sen är det ju upp till oss hur vi vill marknadsföra det här internationellt. Det är inga svårigheter att gå ut på den tyska eller holländska marknaden, där är golfen stor och man kan nå folk ganska lätt. Generellt kan jag säga att det blir en blandning mellan barnfamiljer och äldre människor, ja, så som det ser ut i övriga Västervik.

Jag lämnar klubbhuset och Peter Billberg och sätter mig i bilen för att ta mig ut längs Gränsövägen till det område där den nya stadsdelen just nu byggs. Det är en råkall höstdag i början av oktober och regnet hänger i luften. Vi svänger in på den grovstenspackade vägen som leder in till det nästan dystopiskt karga landskapet full av gräv-, schakt- och sorteringsmaskiner som står bland stora söndersprängda

kratrar och nysorterade högar av stenblock, jord, grus och sand. Det här projektet är lite unikt i det att det är självhushållande av bärande material. Istället för att deportera allt det som grävs fram, eller att transporterera dit rätt material för markskiktet, så tar man vara på det man har. Hela dagen står det sorteringsmaskiner som gnisslar och skakar fram sand och jord av yttersta klass från de 36 000 kubikmeter vegetation man sprängt och grävt upp. Det här skapar miljövinster då man inte behöver transporterera dit material. Man slipper även att köra i onödan genom Slotstholmens trånga passage.

Vi kliver in i byggbaracken. Därinne sitter tre neongula kroppar och hukar sig intresserat över en datorskärm. Det är Per Stalebrant som med sina Kanonadenmedarbetare, Emil Bäck och Peter Nilsson, pratar c/c-avstånd mellan de lyktstolpar som skall placeras på gatorna i den nya stadsdelen. Kanonaden har totalentreprenaden av det här projektet vilket innebär att de gör och tillhandahåller allt utom snickaren som bygger husen.

Man kan förstå varför Peter Billberg har valt Per Stalebrant som sin högervinge och partner. Per fungerar som projektledare för hela satsningen. En mer dedikerad och genuint intresserad person för beräkningar och kalkyler får man leta efter. Sådana här grejer kan ju lätt bli platta och lite för mycket att lyssna på, men Per spritter av berättarskicklighet och någon formell start för intervjun behövs inte. Han kör bara på.

Hur är Peter att jobba med?

– Han är påhittig, har en vision och vi pratar samma språk vilket gör att allt blir så lättjobbat.

Peter berättade för oss om resan tillsammans med er på Kanonaden. Vet du vad som händer när han berättade om dig?

– Nej.

Han fick en tår i ögat.

– Haha, ojoj, ja, det var ju rörande. Men han hade ju en tydlig vision och hade jobbat så länge med den. När jag träffade Peter för första gången, för ett och halvt år sedan, och gick upp till honom på hans kontor, så hade jag så många frågor om hur saker och ting var tänkt och hur det skulle fungera. Han märkte nog att jag var lite ifrågasättande och sa att han hade arbetat med det länge och att det är hans sista pengar som går ut nu och frågade om det blir av. Då sa jag att vi behöver reda ut volymer och all materialhantering på plats. Och just vår noggrannhet tror jag han blev trygg i och såg att vi kan leverera



260 000 kvadratmeter drömkombo av boende, golf och skärgård.

en färdig slutprodukt. Och snart har vi sålt 80 procent av projektet, och det är väldigt ovanligt i Västervik, särskilt av den här unika storleken.

Per Stalebrant plockar fram plankartan och vecklar ut den på ett runt bord med gamla matlådor, kaffekoppar och upphittade golfbollar från grävandet. Vi får ju inte glömma att stadsdelen ligger PÅ en golfbana. I den riskanalys de gjorde visade de upp just den för intressenter och investerare som själva fick avgöra potentialen. Det gjorde att de hade mer intressenter än vad som var möjligt att sälja. Många av Västerviks Golfklubbs följare i sociala medier reagerade på att det gått så snabbt att få det sålt och att inte de fick möjligheten att köpa.

Vilka 20 procent är inte sålda?

– Den yta vi har som etablering. (Baracker, maskiner etcetera. Reds. anm).

Så ni skulle i praktiken kunna sälja de resterande 20 procenten?

– Vi har redan kunder som väntar på att vi bara ska bli färdiga så att vi kan flytta undan det här och lägga ut en plan för försäljning. Så det är fler intressenter kvar, än det är markområden kvar. Det är en indikation på att Västervik är ett jättehett område att investera i.

Är det på grund av att Västervik är hett eller för att kombinationen golf och boende är hett?

– Det vet man inte. Vi märkte dock att efter SVT:s Uppdrag granskning sände sina program om Slotstholmen så small det bara till av köpare som ville köpa på Sveriges bästa läge. Folk kom ner till Västervik för att titta på Slotstholmen, åkte ut till golfbanan och blev intresserade av vårt projekt. Vi fick en sving uppåt.

När vi kommer ut gnisslar sorteringsmaskinerna på.

Ni har sprängt en del?

– Ja, fem till åtta miljoner kronor i bara bergsprängning.

Oj, det är många sprängningar.

– Ja, två om dagen under ett och ett halvt års tid.

Vi går igenom det karga landskapet bland schaktmaskiner, lastbilar och säkert sex stycken grävskopor av modellen större, som dyker upp och ner i marken med sina långa halsar. Om Per var exalterad inne i baracken så leviterar han nästan nu, han liksom svävar. Han visar mig en dagvattenbrunn dimension större på grund av vårt nya klimats allt större nederbördsskurar. Den ligger i början av den tänkta gata som just skär som en fåra genom hela området.

DEN NYA STADSDELEN

Total markyta: 260 000 kvm
Byggbar mark: ca 200 000 kvm
Sålt: 100 000 kvm
Kvarter: 27 st
Gator: 13 st
Villor: 16 st - Peter Billberg, 15 st - 15 st - Lågen-ergiHus, 20 st Obus.
Radhus: 30 st - Obus
Bostadsrätter: 65 st - Riksbyggen
Hyresrätter: 40 st - Bostadsbolaget
Äldreboende: På gång
Daghem: Ja, antagligen, för att kunna möta behovet.
Lekpark: En stor mitt i stadsdelen.
Simhall/multihall: Det finns utrymme för det.
Västerviks Golfklubb
Bildades: 1958
Ekhagens golfbana öppnade: 1996
Antal medlemmar: ?
Antal hål: 18
Par: 72

"När du gör något sådant här så handlar det om att bygga ett varumärke och få aktörer att tro på det."

PETER BILLBERG

▷ På varje sida om den kan man föreställa sig husen som snart kommer föras upp där. När vi gått i säkert femton minuter frågar jag om vi är framme.

– Nej, vi har bara gått hälften. Jag tänkte att vi skulle ta oss bort till andra änden där Bostadsbolagets hyreshus håller på att byggas, säger han och pekar norröver där en bred tunga med samma uppbrutna landskap sträcker sig lika långt som vi har gått.

Vi stannar vid en stor skylt från LågenergiHus som visar hur en tänkt gata skall se ut, hur gatan vi kommer ifrån sträcker sig ner mot vattnet i Gudingen och kantas med vita trähus i New England-stil, med

gröna, preparerade tomter. Golf och boende med skärgårdskänsla, väldigt läckert.

Några hundra meter fram stannar vi hos Bostadsbolaget som faktiskt bygger på ett hus och det är först nu som det faktiskt går att föreställa sig hur den här stadsdelen kommer att se ut.

Vilka tror du kommer att bo här?

– Det här har Peter varit jätteduktig på. Han var noga från början med att Bostadsbolaget skulle in i det här projektet och därmed också allmännyttan.

Återigen stannar för att berätta om en av projektets alla innovationer.

– Här har vi något som är helt unikt för vårt projekt. Västerviks Kommun arbetar väldigt mycket med att man skall ta hand om tioårsregn. Och just i år hade blev det ju en enorm torka med bevattningsförbud som följd, och vi har haft det i några år i rad. Vatten är ju en hårdvaluta. Så vi ansökte hos Västerviks Kommun att bygga en stor damm på 20 000 kubikmeter som kommer att lägga här längs stranden av Gudingen. Den är 160 meter lång och 70 meter bred. Den kan vi vattna golfbanan, alla villor, ja, allt som behövs i den här nya stadsdelen med.

När intervjuerna är avslutade äter jag lunch på Ekhagen, golfbanans restaurang. Peter Billberg kommer med en matbricka och sätter sig vid mitt bord. Om bara några minuter skall han träffa vår fotograf ute på byggområdet. För ett tag känner jag mig som en katt bland hermelineer då jag erkänner att jag inte spelar golf. Per Stalebrant kommer och sätter sig och frågar på ett nästan syskonligt sätt om Peter är medveten om att de skall fotograferas om tre minuter. Vad är dessa tre minuter om man tittar 22 år tillbaka i tiden då Peter fick idén? Han är ju nästan framme nu. Åtminstone med att bygga en golfstadsdel i just Västervik...

Text: Niklas Lind

Foto: Nathalie Chavez

KONTAKTER TILL DIN GOLF/BOSTADS-DRÖM

HYRA

Bostadsbolaget Västervik
bostadsbolaget.vastervik.se

KÖPA

Västervik Golfklubb (Peter Billberg)
vastervikgolf.se
LågenergiHus
lagenergihusab.se
Obos
obos.se
Riksbyggen
riksbyggen.se



Bakom varje golfentreprenör finns en golfprojektör.