

Bo.

Judiska
museet på
ny adress

Finnes:
lägenhet
i slott

Social
hållbarhet
berör alla

Kulturskola
för fler
i Husby

Judiska museet flyttar in



Sid

25

Bo.

KOMMUNIKATIONSCHEF

Anne Kuylenstierna Arnström

REDAKTÖR

Jonas Elamson,
jonas.elamson@svenskabostader.se

IDÉ, ART DIRECTION, PROJEKTLEDNING, ORIGINAL OCH TEXTPRODUKTION

Jonatan Belvert, Tobias Borgin,
Walter Kalmaru, Gith Kjellin,
Jacob Lindberg, Anna Saxberg på
Gullers Grupp.

FOTO

Peter Lydén.
Patrik Gunnar Helin (sid 14-15)
Magdolna Leyrer (sid 22)

ADRESS

Magasinet Bo.
Svenska Bostäder,
Vällingbyplan 2,
Box 95, 162 12, Vällingby.
Distribueras till Hyresgäster
i Svenska Bostäder och
Stadsholmen. Upplaga: cirka
25 000 ex. Tidningen trycks
på miljöcertifierat papper.

TIPSA OSS!

Har du idéer om vad du vill läsa i
kommande nummer av magasinet,
mejla oss på info@svenskabostader.se.



Sid

BO I SLOTT

En historisk lägenhet på väg ut i bostadskön, **sid 5**

O INBROTT

I tre etapper har tryggheten och säkerheten förbättras i flera av
Svenska Bostäders hus, **sid 8**

GREJEN: KVARTERSNAMNEN - VAR KOMMER DE IFRÅN?

Vi tittar närmare på vardagliga detaljer kring våra bostäder.
Denna gång kvartersnamn. Vem bestämmer dem? **sid 10**

KULTURUTRYMME I HUSBY

På Husby torg flyttar Kulturskolan Stockholm in i nya lokaler, **sid 13**

NU OCH DÅ: EVIGT MODERNA VÄLLINGBY

Från forntidsby till framtidsstad, **sid 14**

SOCIAL HÅLLBARHET

Världens, Sveriges och Svenska Bostäders arbete mot ett
socialt hållbart samhälle, **sid 17**

INNAN FÖRSTA SPADTAGET

Hur fort går det att bygga ett hus? Egentligen? **sid 21**

JAPANSKA TRÄDGÅRDEN I RÅGSVED

En prisbelönt drömvärld - mitt bland husen, **sid 23**

JUDISKA MUSEET FLYTTAR IN

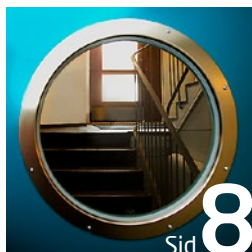
Flyttar in i gammal synagoga, **sid 25**

AKTUELLT FRÅN SVENSKA BOSTÄDER

Snart dags för den årliga boendeundersökningen och sommarlovsaktiviteter.
Läs också om gårdsföreningar och matavfallssortering, **sid 26**

60 ÅR PÅ 60 KVADRAT

Möt Irma, en färgstark hyresgäst i Skärholmen, **sid 28**



Sid



Sid



Sid



Sid



FRAMTIDEN HAR EN LÅNG HISTORIA

I det här numret av Bo handlar flera artiklar om Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen. Ett fantastiskt bolag med ett inte så stort fastighetsbestånd men av mycket hög kulturhistorisk klass. I princip så är alla Stadsholmens hus av byggnadsminnesklass. Oavsett om det är slottsmiljöer som i Kristineberg eller röda träkåkar på Söders höjder. Min lilla skiss ovan är förresten från Åsöberget som är en prunkande oas mitt i den tättbebyggda staden. Ett annat intressant exempel är det hus i Gamla Stan som nu iordningställs till Judiska museet. Det har inrymt sjukhus, bostäder, synagoga, polisstation och arkitektkontor. Nu blir det museum. Många detaljer finns kvar sedan det var Stockholms första synagoga. Det är intressant hur dessa gamla byggnader kan användas för de mest skiftande ändamål och ändå med stor respekt för det kulturhistoriska arvet. Just denna balansgång är man expert på hos Stadsholmen.

En mer modern kulturyttring är Kulturskolan Stockholm som möjliggör för tusentals elever att varje år ta del av och själva medverka i teater, sång och musik. Att ta del av ett aktivt kulturliv är viktigt för alla men kanske särskilt viktigt i våra utsatta förorter. Kulturskolan spelar en viktig roll i att få ungdomar att mötas för gemensamma projekt. Vi ser också Kulturskolan som en del i vår satsning på feministisk stadsplanering, staden och stadsdelen måste vara tillgänglig och bejakande för alla.

Svenska Bostäder bygger nu fler nya bostäder än på mycket länge. Det de flesta inte vet är att ett byggprojekt startar många år innan det är dags att sätta spaden i jorden. Innan vi ens vet om vi får en markanvisning har vi med hjälp av våra arkitekter tagit fram idéskisser på hur en tomt skulle kunna bebyggas. Om vi sedan får förtroendet att genomföra projektet vidtar ett intensivt samarbete med både exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Avtal skall skrivas och beslut skall fattas. Området måste få en detaljplan som beskriver hur tomten kan bebyggas och först därefter kan bygglovshandlingar tas fram. Allt kan också överklagas. Så småningom brukar byggplanerna slutgiltigt klubbas och då gäller det att ta fram ännu mer detaljerade ritningar så att vi kan begära in anbud på bygget. Först därefter är det dags att börja bygga. Lite mer utförligt beskrivs detta i en intressant artikel i detta nummer av Bo.



Pelle Björklund
VD Svenska Bostäder

Trevlig läsning!



BO I SLOTT

Längst ut på Kungsholmen, undan-gömd i grönskan som är Kristinebergs slottspark, ligger en anrik 1700-tals-byggnad. Från början var slottet hem åt en rik köpman, ungefär hundra år senare köptes det av Frimurarbarn-huset och byggdes om. Nu kan det bli ditt hem.

2005 tog Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen över ett stort antal hus från Gatu- och fastighetskontoret i Stockholm. Det handlade främst om gårdar i ytterstaden, men även en del fastigheter i innerstaden förvärvades. En av dem var Kristinebergs slott.

– Vi har förvaltat slottet i drygt tio år, men det har varit vanliga bostäder sedan 1960-talet. Nu har den största lägenheten blivit ledig för första gången, säger Annika Gerdin, ansvarig för planerade underhåll i bostadslägenheterna som Stadsholmen förvaltar.

Det är åtta rum, fördelat på 234 kvadratmeter som snart ska ut i bostadskön. Och det är inte bara storleken på lägenheten som är något utöver det vanliga. Väggmålningar, tapeter och snickerier med över 250 år på nacken ska tas hänsyn till. Samtidigt är lägenheten i behov av större underhåll. Men hur går det egentligen till när man ska bygga om i en byggnad så gammal och rik på kulturhistoriskt värde?

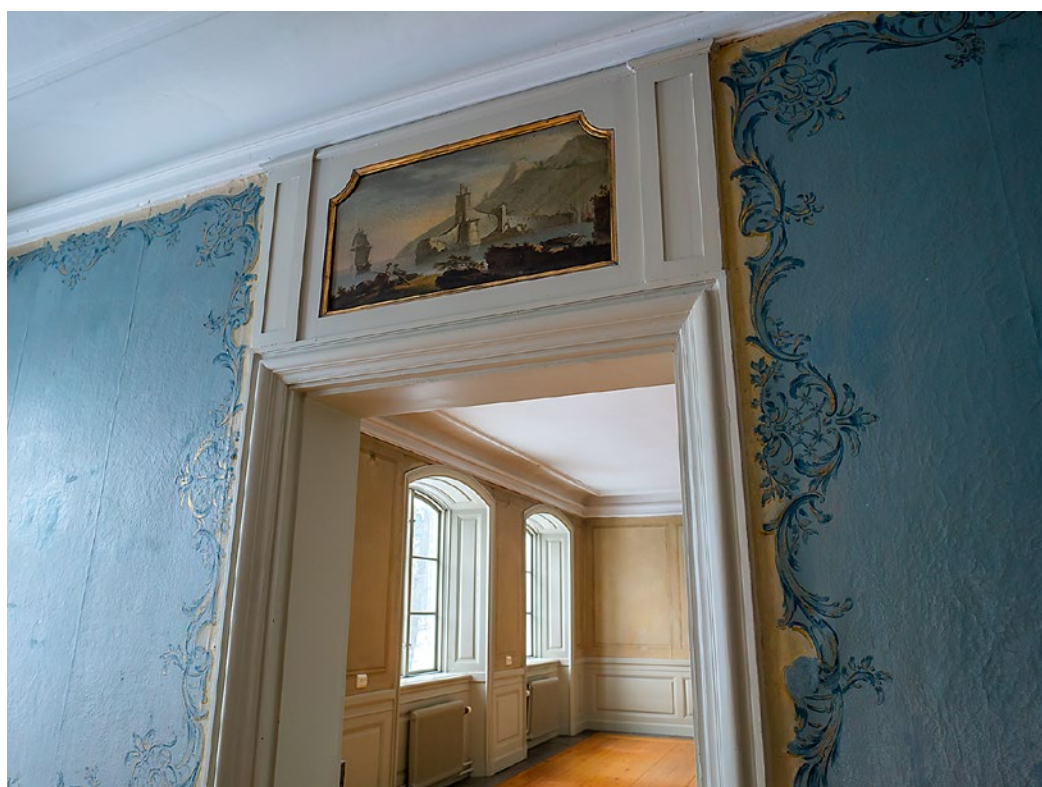
– Ska man göra stambyte nu eller vänta? Eller ska man bara restaurera ytskiktet?

Vi ställs inför många frågor när en sån här situation uppstår. Det är det som är tjusningen med att jobba för Stadsholmen. Det är inte ofta vi får ett slott på halsen, säger Annika Gerdin.

Det var 1748 som handelsmannen Roland Schröder lät bygga huvudbyggnaden som lägenheten ligger i. På 1700-talet var hans handelshus ett av Stockholms största, tack vare framgångsrik import av bland annat tobak, socker och tyger. Det var därför ingen överraskning att hans inredningsval skulle andas dåtidens lyx: väggarna



kläddes med målade tapeter, överstycken till dörrarna skildrar olika landskapsmotiv och kakelugnar som sträcker sig från golv till tak sattes in. Många



BO I SLOTT

av de detaljer och hantverk som skapades finns kvar än idag.

– Det är mycket kvar ifrån då. Men det behöver restaureras, bevaras och rengöras, menar Annika Gerdin.

Det välbevarade hantverket och byggnadens historia får en att tro att tiden stått still. Men den som letar ser snabbt att jorden fortsatt snurra även vid Kristinebergs slott.

– Stadsmuseet var i lägenheten och gjorde en inventering för cirka tio år sedan. På bilderna från besöket kan man se hur historia möter nuet. Moderna möbler blandas med målningar och bladguld, säger Annika Gerdin.

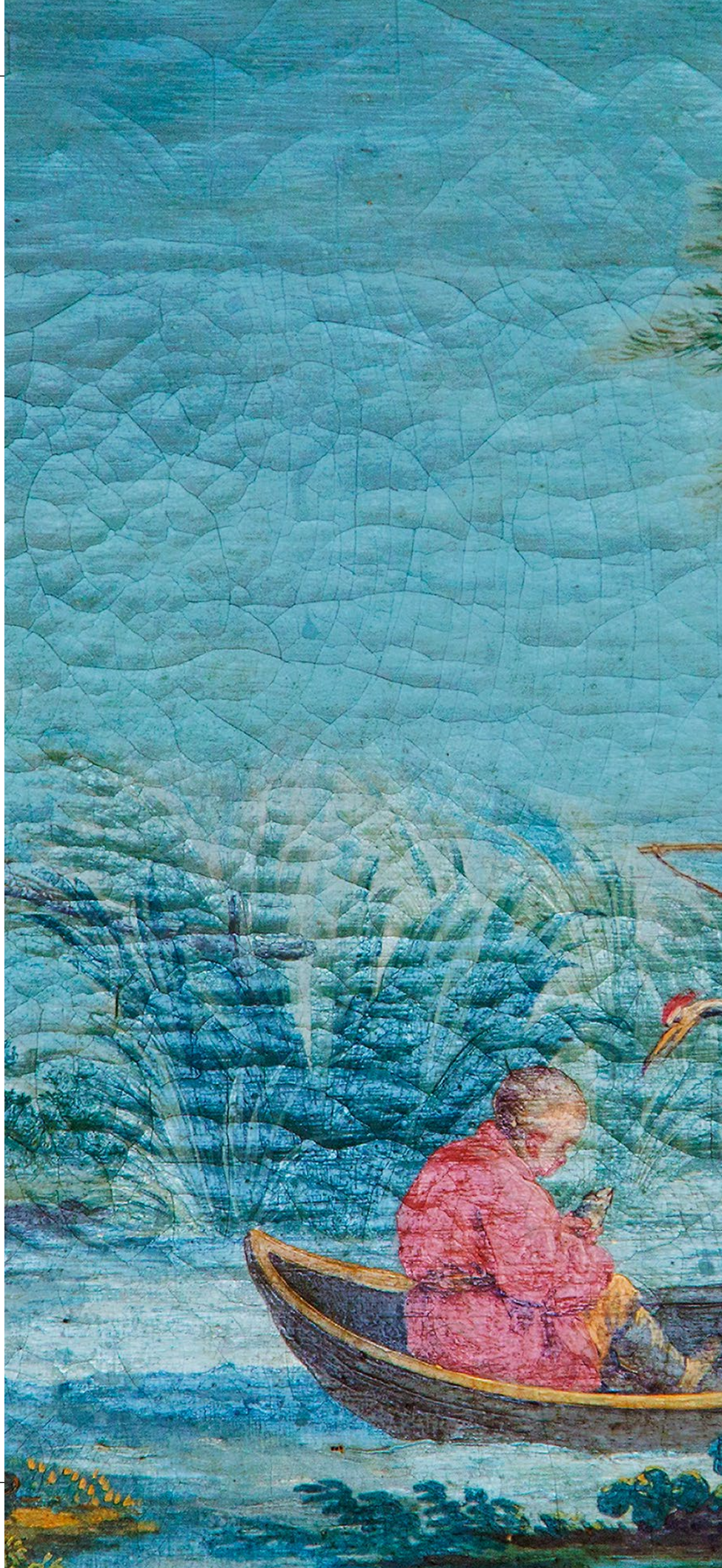
Den som söker ytterligare bevis behöver bara titta ut genom fönstret. Några meter längre bort ligger idag en skola i en av de flyglar som tillkommit under årens lopp. Varje dag möter historia både nutid och framtid när barnen springer ut på Kristinebergsskolans skolgård och den lugna idyllen, som en gång var omgärdad av inget mer än skog, har förvandlats till en plats för lek.

Nu ska även lägenheten komma ikapp tiden. Vad som ska göras om eller inte återstår att se, fortfarande är inget bestämt. Men oavsett vad som händer kommer det att göras med respekt för det kulturhistoriska värdet, unika hantverk och byggnadens fantastiska historia. Men en sak är säker: snart kommer en lycklig hyresgäst kunna skryta om att bo i ett slott.

– Det blir festligt för den som lägger upp annonsen när lägenheten ska hyras ut igen: ”del i slott uthyres”, säger Annika Gerdin.

FAKTA

Precis som alla andra av Svenska Bostäders lägenheter kommer lägenheten i Kristinebergs slott att hyras ut via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Två tredjedelar av Svenska Bostäders lediga lägenheter lämnas till bostadskön. En tredjedel av lägenheterna går till den interna byteskön via Bostadsförmedlingen. Totalt får 12 000 stockholmare en ny bostad via bostadskön varje år.





A circular porthole with a metallic frame and four screws. Through the porthole, a staircase with dark steps and a metal railing is visible. At the top of the stairs is a window with a wooden frame. The background outside the porthole is a solid blue color.

0 INBROTT

I tre etapper har tryggheten och säkerheten förbättrats
i flera av Svenska Bostäders hus i Rågsved. Resultatet?
Noll polisanmällda inbrottsförsök.

– Tillsammans med alla fastighetsägare i området gjorde vi en kartläggning av tryggheten i området. En före detta polis hjälpte oss med att inspektera husen och gav synpunkter. Sen satte jag igång.

VANIK YESAYAN är förvaltare på Svenska Bostäder i Rågsved. Den före detta polisen heter Ulf Oscarsson. Numera är han pensionerad, men använder decenniers erfarenhet av brottsförebyggande arbete för att skapa tryggare och säkrare bostadsområden.

– För att ett brott ska kunna ske krävs tre faktorer, säger Ulf Oscarsson. Det behövs en gärningsman, ett offer eller ett objekt och till sist ett tillfälle. Tar man bort någon av dessa faktorer så blir det inget brott. Fastighetsägarnas roll är att förhindra tillfället.

Detta kan göras på många sätt. I Rågsved hade trygghetsbesiktningen resulterat i en lista med förslag på åtgärder. Vanik Yesayan började arbeta sig inifrån och ut. Belysningen i trappor och andra allmänna utrymmen gjordes närvarostyr, så att den tänds när någon rör sig. Portkoden försvann och alla portar fick ett elektroniskt inpasseringssystem med nyckelbrickor istället. Systemet gör det också möjligt att släppa in gäster via porttelefon. På så sätt blir det svårare för obehöriga att ta sig in i huset. Nästa steg var att göra så att nyckelbrickorna bara låser upp de dörrar inne i huset som hyresgästerna verkligen behöver ha tillgång till, till exempel tvättstugan men inte elcentralen.

– Vi såg också till att alla innerdörrar till källargångar och tvättstugor fick fönstergluggar så att det enkelt går att se om det finns någon på andra sidan dörren innan man öppnar, säger Vanik Yesayan.

Husets utsida och områdena runt husen stod näst på tur. Belysningen förbättrades runt huset och på gångvägar. Stora häckar klipptes för att ge bättre sikt. Bovärdarna ökade sin närvaro i området. – Allt detta sänder en viktig signal, säger Ulf Oscarsson. Är ett hus och ett område välskött så signalerar det att man bryr sig.

Det Ulf Oscarsson beskriver är kärnan i det som kriminologer kallar broken windows-teorin, att ett trasigt fönster som inte lagas signalerar att ingen bryr sig och att det är fritt fram att bryta mot lagar, normer och regler.

– Förvaltningen av ett område är viktigt. Att standarden hålls hög. Det lönar sig att planera och genomföra förebyggande åtgärder istället för att lappa och laga.

Arbetet i Rågsved har gett resultat. Vanik Yesayan kan konstatera att inga inbrottsförsök polisanmälts i fastigheterna under 2017.



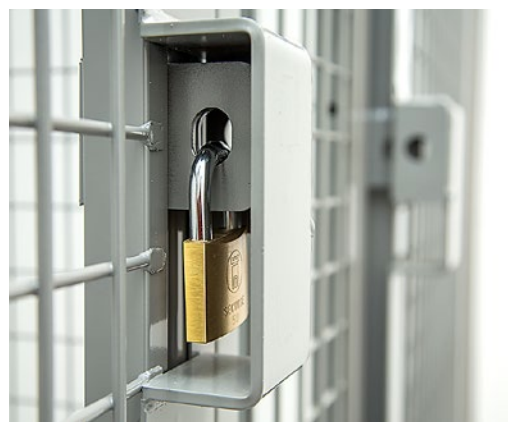
Portarna har fått ett elektroniskt inpasseringssystem.



Trygghetsåtgärder gjordes i allmänna utrymmen.



Nyckelbrickor har ersatt nycklar.



En kartläggning av tryggheten inledde arbetet.



KVARTERSNAMNEN –
VAR KOMMER DE IFRÅN?



Att ge kvarteren namn går tillbaka till mitten på 1600-talet och de första stadsplaneringarna av Stockholm. De första kvartersnamnen avspeglade ofta hur det såg ut i området (till exempel kvarteren Klippan, Gropen och Träsket). Det var också vanligt att kvarteren fick namn efter personer som bodde där (Schultz, Björns trädgård) eller var dessa människor kom ifrån (Polacken, Skotten). Ett annat vanligt tema var att kvartersnamnen speglade de boendes yrken

(Repslagaren, Bryggaren). I takt med att stan – och svenska språket – har förändrats så framstår några av de gamla kvartersnamnen idag som ganska svårbegripliga. Som kvarteret Pungpinan i Skarpnäcks gård. Kvarteret har sitt namn efter svindyra krogen Pungpinan, en pina för penningpungen på 1600- och 1700-talet.

Idag finns det över 6 500 kvartersnamn i Stockholm – och fler blir det i takt med att nya hus byggs. Det är

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad som fattar beslut om kvartersnamn efter förslag från Namnberedningen – tio personer med kunskap om historia, språk och Stockholm. Förslag på nya namn anknyter nästan alltid till en namnkategori som redan finns i området. Eller så får namnen bilda en ny kategori med koppling till platsen eller platsens historia. Namnberedningen håller dessutom koll på att inte samma namn föreslås på flera ställen i stan.



Kulturutrymme i Husby

Svenska Bostäder bygger om Husby centrum och skapar bland annat Mat- och kulturtorget. En av verksamheterna som får nya lokaler och flyttar in är Kulturskolan Stockholm. – Vår verksamhet handlar inte bara om att barn och unga ska lära sig dansa, hålla på med konst och teater eller spela ett instrument – det handlar om att de får möjlighet att delta i en organiserad fritidsverksamhet där man får upptäcka nya sidor hos sig själv, träffa nya vänner, växa som människa, ha kul och totalt sett få ett rikare liv, säger Annika Malmberg, biträdande enhetschef på Kulturskolan Stockholm.

FAKTA

Kulturskolan, som flyttar in 2019, ger barn och unga mellan sex och 22 år möjlighet att skapa kultur på sin fritid. Läs mer om Kulturskolans utbud på kulturskolan.stockholm.se

Just nu rustas Husby centrum upp. Här byggs bland annat ett nytt bostadshus och en ny mataffär. Butiker och lokaler renoveras. Och så skapas plats för Mat- och kulturtorget. På torget samlas, som namnet beskriver, mat och kultur på en plats. Mat- och kulturtorget är en del av Svenska Bostäders arbete med feministisk stadsplanering, där målet är att alla som bor i eller besöker Husby centrum ska känna sig trygga och välkomna. Idag finns Husby träff, Berättarministeriet, biblioteket, ett kafé och två restauranger på torget. De kommer under 2019 att få sällskap av Kulturskolan Stockholm, som då flyttar in i nyrenoverade och större lokaler. Vilket kommer att göra det möjligt för Kulturskolan att ta emot 500 elever jämfört med dagens 400. – De nya lokalerna ger oss möjligheter att ytterligare utöka vårt kursutbud och ta emot fler barn och unga, säger Annika Malmberg, biträdande enhetschef på Kulturskolan Stockholm.

Kulturskolan idag står på flera ben. Dels den ordinarie kursverksamheten där barn och unga kan lära sig spela ett instrument, sjunga, gå på olika dansinriktningar, spela teater, lära sig om bild och form, gå på musikproduktion eller att DJ:a. Det är den här verksamheten som idag lockar drygt 400 elever. Men Kulturskolan Stockholm når i själva verket betydligt fler, genom öppen och gratis verksamhet ute på skolor och fritidsgårdar och genom sommarkollon, lovkurser och prova-på-verksamhet. – Att skapa kultur har dels ett värde i sig, och genom att stärka barns och ungas självkänsla och ge dem en positiv fritidssysselsättning så blir vi en pusselbit till en helhet och bidrar i arbetet att skapa ett inkluderande och positivt samhäl-



le, säger Annika Malmberg. Dessutom, menar Annika Malmberg, så lär sig eleverna saker som de har nytta av i övriga livet. Kanske framförallt det som på engelska heter ”grit”, alltså förmågan att vara uthållig och sträva mot ett mål och en belöning.

– Ska man bli bra på fiol så tar det några år. Det är en viktig lärdom att kunna kämpa för att nå ett sånt mål, det har man nytta av i livet i stort.

Annika Malmberg hoppas att Kulturskolans nya lokaler kan bli en mötesplats för Husbyborna – och hon hoppas att Kulturskolan inom snar framtid ska få bra lokaler även i Rinkeby.

– I Rinkeby har vi ”bara” verksamhet ute i skolorna för tillfället, men det pågår samtal med stadsdelen och andra om lokaler och utökad verksamhet. Vi bryr oss om de platser där vi har vår verksamhet och vill jobba med föräldrar och barn för att utveckla de områdena. Jag uppmuntrar människor som bor i området och som har frågor och idéer att kontakta mig, säger Annika Malmberg.

Våra fastigheter finns över hela Stockholm. Vårt äldsta hus byggdes på 1600-talet, vårt senaste är ännu inte färdigbyggt. Berättelserna om våra hus - och stadsdelarna de ligger i - är en del av stadens historia

EVIGT MODERNA VÄLLINGBY

Vällingby är forntidsbyn som förvandlades till 50-talets framtidsstad - men också en stadsdel som fortsätter att förnyas idag.

Namnet Vällingby (Wellingaeby) nämns i historiska dokument redan i mitten av 1300-talet. Det var de som bodde här, vällingarna, som gav namn åt byn. Länge var detta landsbygd, 1500-talsbyggnaderna Lillgården och Storgården försvann först i mitten av 1900-talet när Vällingby Centrum byggdes. Men allt det gamla försvann inte. Ett trähus från 1700-talet, Jan-Pers Stuga, finns fortfarande kvar på gården bakom Årevägen 15.

Men det är 1950-talshusen som gjort Vällingby känt. Stadsdelen ritades av dåtidens mest framträdande svenska arkitekter. Tidsandan var optimistisk, Vällingby skulle bli något nytt, inte en sovstad utan en ABC-stad, en plats där människor kunde både Arbeta och Bo och där det fanns ett Centrum med både butiker och ett utbud av kultur och service. "Härigenom skapas förutsättningarna för ett rikare ekonomiskt liv inom stadsdelen, men samtidigt även underlag för en fördjupad känsla av samhörighet mellan de boende inom stadsdelen", som det beskrevs i en reklambroschyr

om Vällingby i början av 50-talet. ABC-staden Vällingby byggdes för att bli komplett, att bo här målades upp som lösningen på det stressade storstadslivet: "Trivs ni med att bo så nära Ert arbete att ni kan promenera eller cykla dit på 10 minuter? Trivs ni med att få mera tid över för rekreation och Er familj? Att ha nära till butiker av alla slag, att undvika jäkt och trängsel men ändå bo i Stockholm med alla fördelar det innebär?"

ABC-städer var ingen ny tanke, så kallade New Towns fanns redan i England. Men Vällingby var det första försöket i Stockholm att både skapa en levande förort och ett område som tack vare tunnelbanan fortfarande skulle vara i kontakt med innerstaden.

Byggandet av Vällingby är starkt förknippat med Svenska Bostäder som 1951 fick i uppdrag att bygga såväl Vällingby Centrum som bostäder. Sommaren 1952 flyttade Svenska Bostäders första hyresgäster in och samma höst öppnade den första butiken i centrum. Två år senare bodde här 17 000 människor. Samma år, 1954, var tunnelbanestationen färdigbyggd. Då invigdes också Vällingby Centrum officiellt: 100 000 stockholmare, bland dem statsminister Tage Erlander, var

där på invigningsdagen.

Idag, nästan 65 år senare, dominerar 50-talsbebyggelsen fortfarande, men under de senaste åren har Svenska Bostäder återigen byggt nya bostäder i Vällingby. De nybyggda husen på Lyckselevägen nominerades till Sveriges Arkitekters Bostadspris 2016.





FAKTA

Svenska Bostäder äger 1 497 lägenheter i Vällingby. Dessutom äger och förvaltar vi Vällingby Centrum.



SOCIAL HÅLLBARHET

Strävan efter ett
jämnt samhälle

Åldrande befolkning, migration, integration, urbanisering. De flesta länder i världen står inför liknande utmaningar och Sverige är inget undantag. Betydelsen av att arbeta med social hållbarhet är kanske viktigare än någonsin.

Den sociala hållbarheten utgör tillsammans med ekonomisk och miljömässig utveckling en helhet för att skapa ett hållbart samhälle. Arbetet med hållbarhet ur ett miljöperspektiv har pågått länge och är känt för de flesta, medan social hållbarhet har blivit mer och mer aktuellt det senaste decenniet. På global nivå är vikten av social hållbarhet inte minst tydlig i flera av FN:s 17 globala mål. I de globala målen har världens länder kommit överens om att fram till år 2030 jobba mot en mer hållbar och rättvis framtid. I Sverige finns flera nationella initiativ för att driva på utvecklingen och i Stockholm har vi en vision, Ett Stockholm för alla, som sätter frågan i fokus. Men vad innebär egentligen social hållbarhet? Hur jobbar man med det i Sverige? Och hur kan Svenska Bostäder bidra till Stockholms utveckling?

Ett socialt hållbart samhälle är ett jämställt och jämlikt samhälle. Ett samhälle där alla människor, oavsett bakgrund, lever ett liv med god hälsa och på lika villkor. Ett samhälle där delaktighet, tolerans och tillit är viktiga ingredienser. Att jobba med social hållbarhet

involverar därför många aktörer – allt från kommuner och landsting till bostadsbolag och stora privata företag.

En mötesplats för många

En som har arbetat länge med frågan är Elisabeth Skoog Garås på Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Hon arbetade tidigare i Botkyrka kommun som var en av kommunerna som bidrog till en av de ledande nationella arenorna för social hållbarhet: Mötesplats Social hållbarhet. – Det var flera landsting och kommuner som kände att vi inte ville jobba med frågan på varsitt håll. Istället gick vi tillsammans till SKL och sa att vi ville samla oss. Det var då det startade, säger Elisabeth.

2011 gick 20 kommuner, landsting och regioner ihop med SKL för att kartlägga vad som behövde göras för att Sverige skulle bli mer socialt hållbart. Arbetet resulterade i fem rekommendationer och 23 åtgärder. Det var dessa rekommendationer och åtgärder som la grunden till Mötesplats Social hållbarhet som idag drivs av SKL tillsammans med Folkhälsomyndigheten.

– Mötesplatsen vänder sig till landsting, regioner och kommuner men vi behöver samarbeta med andra, till exempel näringslivet, myndigheter och civilsamhället för att bilda en helhet. Social hållbarhet berör alla, säger Elisabeth.

En viktig inspirationskälla till arbetet var en rapport från Världshälsoorganisationen, WHO, som lyckades synliggöra sambandet mellan hälsa och grupperns olika status i samhället – och

framförallt – att gapet mellan olika grupper hela tiden ökar. Elisabeth kallar gapet för en orättvis skillnad som går att påverka om man arbetar aktivt med det. Men det handlar inte om att göra allt lika för alla, utan att se till de behov som finns i samhället.

– Man kan tänka på det som en publik som ska titta på en fotbollsmatch. Vissa är långa och ser allt, andra behöver en låda att stå på för att se. De har helt olika förutsättningar. Det handlar därför om att skapa förutsättningar i samhället och ge det stöd som behövs för att vi ska ha lika möjligheter att nå våra mål i livet, säger Elisabeth.

Syftet med Mötesplats Social hållbarhet är att alla deltagande organisationer, kommuner och landsting ska utbyta erfarenheter om hur man jobbar så att goda exempel kan spridas. Bland annat hålls en nationell konferens varje år, men också mindre aktiviteter skapar möjligheter för utbyte över bransch- och verksamhetsgränser. Den senaste aktiviteten inom ramen för mötesplatsen var ett seminarium om hur digitaliseringens möjligheter och utmaningar kan påverka den sociala hållbarheten.

Social hållbarhet i praktiken

De fem rekommendationerna som Mötesplats Social hållbarhet grundades på handlar om jämlikhet i styrning och ledning, mätning och analys av problem, att ge barn och unga en bra start på livet, att skapa förutsättningar till egen försörjning samt att skapa hälsofrämjande



SOCIAL HÅLL- BARHET

och hållbara miljöer och samhällen. Alla fem områden är stora och komplexa, men det finns gott om konkreta exempel på vad aktörer i samhället gör för att arbeta med dem – inte minst för ett bolag som bygger och förvaltar bostäder. För Svenska Bostäder har social hållbarhet varit ett viktigt fokusområde de senaste åren. Ett område som stärkts sedan Stockholm stads arbete med visionen Ett Stockholm för alla drog igång. – Vi har så klart ett uppdrag att bidra till stadens vision, men som bostadsbolag har vi ett extra ansvar också. Vilka förutsättningar krävs för att alla ska kunna leva ett gott liv? Bostaden och tryggheten den ger är så klart en jätteviktig del i det, säger Åsa Steen, förvaltningschef på Svenska Bostäder.

Ett av Svenska Bostäders prioriterade mål är just trygga och hållbara bostadsområden. Den kanske viktigaste delen i

att skapa dem är de cirka 90 bovärdarna som varje dag möter hyresgäster och ser till att lägenheter, byggnader och områdena runt omkring fungerar som de ska. Men Svenska Bostäders engagemang sträcker sig längre än till själva husen – en förutsättning för att på riktigt kunna bidra till en socialt hållbar utveckling.

– Att bidra till ökad sysselsättning är också en del. Det gör vi genom att erbjuda praktikplatser och ta emot nästan 100 sommarjobbare varje år, säger Åsa.

Social hållbarhet sträcker sig över många frågor i samhället. Att samarbeta med andra aktörer är därför helt avgörande om man vill maximera effekten av sina insatser. Mötesplats Social hållbarhet är ett bra exempel på hur samarbete på ett övergripande plan kan bedrivas, men även i Svenska Bostäder verklighet finns goda exempel. Tillsammans med Stockholms stads stadsdelsförvaltningar och socialtjänsten erbjuder Svenska Bostäder försöks- och träningslägenheter för de som av olika anledningar hamnat i hemlöshet. Tillsammans med bland annat polisen och andra bostadsbolag är man en del i stadsdelarnas brottsförebyggande råd och fastighetsägarföreningar för att jobba med trygghetsfrågor.

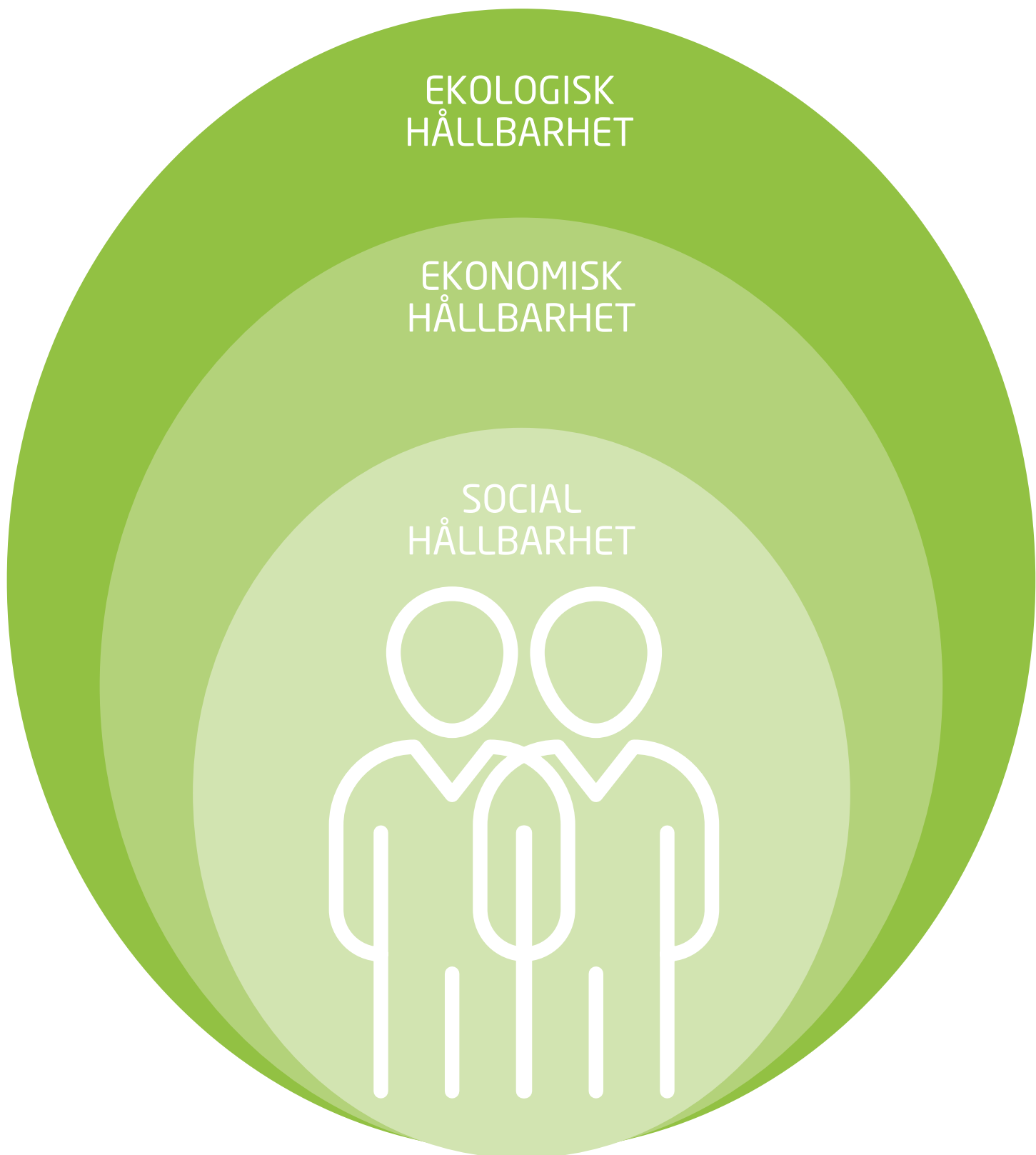
– Vi samarbetar också mycket med föreningslivet, till exempel stödjer vi kvällsfotboll för barn och ungdomar och stöttar föreningar som erbjuder läxhjälp. Tillsammans med de andra bostadsbolagen anordnar vi sommar-

lovsaktiviteter där hyresgästernas barn kan delta, säger Åsa.

Att bygga socialt hållbart

Förutom aktiviteter med och bland människor kan själva byggandeprocessen också bidra till social hållbarhet. Vid nybyggnation finns möjlighet att analysera vilka lägenhetstyper eller vilken samhällsservice som saknas i området och anpassa byggnaderna efter det. – Om det är ont om barnfamiljer i området kan en lösning vara att bygga större lägenheter så att de söker sig dit. Om det saknas butiker kan vi göra lokaler längre ner i husen. På så sätt tillför vi värden som ökar den sociala hållbarheten även vid nybyggnation, menar Åsa.

Ett stort fokus just nu är lägenheter för studenter och unga vuxna. Ett helt campusområde, Albano, med drygt 1 000 studentbostäder håller på att byggas. De flesta lägenheterna blir ettor men även tvåor, treor och korridorsboende byggs. De större lägenheterna är tänkta för sambos eller för forskare och gästföreläsare som kommer med sina familjer. Men tanken är också att studenter kan göra boendekarriär. Dessutom är satsningen på SNABBA HUS, mobila hyresrätter för unga vuxna uppförda på platser med tidsbegränsat bygglov, i full gång. Genom att underlätta för fler unga vuxna att flytta hemifrån och ta det första viktiga steget ut i vuxenlivet är en pusselbit i hur byggandet i sig kan bidra till ett mer socialt hållbart samhälle.

**De boende är en nyckel till utveckling**

Den årliga kundundersökningen är ett viktigt verktyg hos Svenska Bostäder, så även kring arbetet med social hållbarhet. Resultatet analyseras och utgör en viktig del i nästa års planering. Att de boende har en röst i utvecklingen av sitt boendekområde är en viktig ingrediens för att skapa inkluderande och socialt hållbara lösningar. Förutom kun-

dundersökningen finns möjligheter för grannar att organisera sig, till exempel genom gårdsföreningar.

Vi har ett samarbetsavtal med Hyresgästföreningen kring boendeflyttande och det är möjligt för hyresgäster att ansöka om medel för aktiviteter som kan bidra till ökad trygghet, trivsel och gemenskap i det egna bostadsområdet, förklarar Åsa.

Grundtanken i utvecklingen av bostadsområden och närcentrum är att alla ska känna sig välkomna. En förutsättning för det är en öppen dialog med människor som bor i områdena. För när alla känner sig välkomna och trygga skapas ett mer välmående samhälle där alla individer är inkluderade – och tillsammans skapas ett mer socialt hållbart samhälle.

– Ett arbete som aldrig slutar, avslutar Åsa.



INNAN FÖRSTA SPADTAGET...

Hur fort går det att bygga ett hus? Frågan kan besvaras på flera sätt. Det faktiska byggandet går förhållandevis snabbt, det mest tidskrävande arbetet sker långt innan spaden sätts i marken. Vi reder ut turerna kring detaljplanering, solstudier och riskanalyser. Och förklarar sambandet mellan antalet parkeringsplatser och antalet lägenheter.

– Från det att vi får okej från Stadsbyggnadskontoret på att börja detaljplanera till att planen godkänns... Jag har varit med om att det har tagit 15 månader, men jag har också ett pågående projekt där samma process kommer att ha tagit 15 år innan vi gått i mål, säger Allan Leveau, nybyggnadschef på Svenska Bostäder. Att bygga ett hus tar tid. Eller rättare sagt: det som tar tid är arbetet innan grävskopor, lastbilar och byggekranar börjar arbeta.

För att bygga hus behövs mark. Det är Stockholms stad som bestämmer vilken mark som Svenska Bostäder (och andra byggbolag) ska få bygga på. När det är gjort är nästa steg att upprätta en detaljplan, vilket är precis vad det låter som: en detaljerad plan för var hus får placeras på marken, hur höga de får vara och vad de får användas till. Eftersom de flesta nya hus byggs nära redan existerande hus eller på mark där det till exempel står gamla träd, så är det ofta många som har synpunkter på planen. – Nitton av tjugo detaljplaner överklagas, ibland ända upp till Högsta domstolen, säger Allan Leveau. Att bygga ett hus innebär alltså att ta hänsyn till en mängd olika intressen. Det återspeglas i processen för att ta fram detaljplanen. Då görs bland annat utredning av om det nya huset kommer att störas av buller. Det görs analys av vilka risker som finns för olyckor i närheten av det planerade huset, till exempel om det fraktas farligt gods på vägarna runt om. Brandsäkerhet utreds, liksom hur miljön kommer att påverkas under själva byggtiden. Stads-

byggnadskontoret har samråd och samlar in allmänhetens synpunkter. Allt detta tar förstås tid.

Också i själva utformningen av huset vägs en mängd olika faktorer in. Det görs solstudier för att ta reda på hur solen lyser på huset under vilka tider på dagen, det finns regler och riktlinjer för tillgänglighet, energiförbrukning och materialval. Och i takt med att regler och riktlinjer förändras över tid, så förändras också både planering och byggande.

– I ett antal år var det hur många parkeringsplatser vi kunde skapa på den anvisade marken som styrde hur många lägenheter vi kunde bygga. När jag började var riktlinjerna 0,7 parkeringsplatser per lägenhet, sen ökade det till 1,0. Idag talar vi om gröna parkeringstal, med 0,4 parkeringsplatser där planering för parkeringsplatser kombineras med andra lösningar som cyklar och bilpooler, säger Allan Leveau.

När detaljplanen är klar ges bygglov och byggandet kan börja. Då tar det ungefär ett och halvt år innan den första hyresgästen kan flytta in.

FAKTA

Svenska Bostäder bygger ungefär 1 000 nya lägenheter om året. På svenskabostader.se kan du se var vi bygger just nu och var vi planerar att börja bygga. Alla lägenheter vi bygger hyrs ut via Bostadsförmedlingen i Stockholm.



JAPANSKA TRÄDGÅRDEN I RÅGSVED

– en drömvärld mitt bland husen

Runt omkring ser det ut som vilket bostadsområde som helst. Men kliver du in i den japanska trädgården i Rågsved är du helt plötsligt någon annanstans – i en drömvärld mitt bland husen.

Det började redan på 1990-talet då en japanskinspirerad trädgård anlades vid Gillerbacken i Rågsved, men efter några år stod den utan skötsel. Något som Eva Haglund och Birgith Rundqvist ville ändra på. När Svenska Bostäder för drygt 10 år sedan sökte efter hyresgäster som ville ta sig an trädgården var de därför snabba med att anmäla sitt intresse. Sedan dess har de lagt ner sin kärlek, år ut och år in, för att hålla trädgården i skick.

– Jag kommer ihåg att jag gick förbi trädgården på väg till tvättstugan och tänkte: ”Ska den verkligen få förfalla?”. När jag ringde Svenska Bostäder i ett annat ärende började vi också prata om trädgården. Ett tag senare sökte de efter hyresgäster som kunde hjälpa till med att ta hand om den, säger Eva.

Eva, Birgith och ytterligare en hyresgäst skapar en plats för välbehövligt lugn i bostadsområdet på Gillerbacken. Det är inte ett jobb de tar lätt på. Du hittar inget ogräs i gruset på gångarna, inte heller några fallna vissna löv på buskarna som sträcker sig runt trädgården. Det är en

vintergrön trädgård och den ska hållas i toppskick året om. Eva menar att de ibland lägger ner upp till fyra-fem arbetstimmar per gång där ute. Sett över det dryga decennium av arbete som de båda har lagt ner i trädgården blir det många månaders arbete. För de uppgifter som de inte klarar av själva, till exempel såga ner grenar på träden, får deras gårdsförening stöd från Svenska Bostäder.

Med årliga verksamhetsplaner och verksamhetsberättelser håller de koll på vad som har gjorts under årens lopp. De har även författat en arbetsbeskrivning, ett så kallat årshjul, som beskriver vad som behöver göras månad för månad under året, till hjälp för nya medarbetare. – Vi drivs av kärleken till trädgården. Det skulle vara så tomt om den inte finns. När jag har besök på sommaren så tar vi alltid med oss kaffekorgen och sätter oss där, säger Birgith.

Eva instämmer och tillägger att det är extra roligt när boende i närområdet hittar till trädgården för en paus i vardagsstressen:

– Man tar dit vänner för att äta gott och dricka ett glas vin. Det är en underbar miljö. Och blir det regn sitter vi i pergolan som vi låtit bygga nära trädgården. Det är så roligt när grannar i området dyker upp och säger: ”Va? Har det här funnits i vårt område hela tiden?”

Deras hårda arbete har inte gått obemärkt förbi. 2014 vann trädgården för-

sta pris i tävlingen Rågsveds gröna gårdar för dess vackra komposition och estetiska värde. Ett kvitto på att ingen detalj är för liten.

– Ett år grodde tusentals små lönnplantor som vi fick gå och plocka upp för hand. Man kan inte använda en skyffel på gångarna för då drar man med sig jord upp på gruset och det blir en bra grogrund för nya ogräsplantor. Samma sak med maskrosorna. Det kan ta en hel förmiddag att bara rensa en av gräsmattorna utanför japanska trädgården så att maskrosorna inte sprider sig in dit, vilket de inte heller gjort, säger Eva för att förklara framgångsreceptet och tillägger att Svenska Bostäders entreprenör skött gräsklippningen föredömligt de sista åren.

Birgith beskriver ett av sina favoritställen inne i trädgården: en soffa som ligger helt inbäddad i grönskan och blomprakten. Ett perfekt ställe för att läsa en bok en skön vårdag, eller för den som bara vill koppla av.

Från början var det sju personer som hade gemensamt ansvar för trädgården – idag är det bara tre kvar. Nu hoppas de att fler boende på Gillerbacken ska engagera sig och att ännu fler besökare ska hitta dit. Den japanska trädgården har funnits i över tjugo år. Eva och Birgith hoppas den ska stå kvar minst lika länge till.

– Det finns ingen trädgård som liknar vår. Det är en skyddad värld, avslutar Eva.



JUDISKA MUSEET FLYTTAR IN

Det renoveras på Själagårdsgatan 19 i Gamla stan. Under 2019 flyttar Judiska museet in i de lokaler som en gång i tiden var synagoga.



Judiska museet har funnits i drygt 30 år men det är en mer än 200 år lång cirkel som sluts när museet nästa år öppnar i Stadsholmens hus på Själagårdsgatan 19. År 1795 flyttade judiska församlingen in här och huset blev synagoga, den äldst bevarade i Stockholm.

– Men här var inte bara en synagoga, också den judiska församlingens verksamhet flyttade in. Här fanns rabbinbostad och en goss- och flickskola, säger Christina Gamstorp, museichef för Judiska museet.

År 1870 flyttade synagogan till nuvarande lokaler på Wahrendorffsgatan. Lokalerna på Själagårdsgatan blev istället bas för Sjömanskyrkan innan huset år 1890 fick ett helt annat användningsområde – Nikolai polisstation blev kvar ända till 1970-talet. År 1977, tio år innan Judiska museet startades, skrev en ledamot av Stockholms kommunfullmäktige en motion om att använda huset för ”judisk biblioteks- och/eller museiverksamhet”. En tanke som alltså blir verklighet under 2019 då Judiska museet flyttar in i de lokaler som under de senaste åren varit kontor.

– Det är en naturlig och fantastisk plats för ett judiskt museum och det betyder mycket för oss att vår verksamhet kunna utgå från den autentiska platsen, säger Christina Gamstorp.

Museets gamla lokaler i Vasastan är tömda, utställningsföremålen magasinerade. I väntan på att flytta in i de nya lokalerna gör museet en resa genom Sverige och nystar i judiskt kulturarv och historia på sex platser i Stockholm, Karlskrona, Norrköping, Falun och Borås. Samtidigt renoveras huset på

Själagårdsgatan, ett annat slags nystande i historien. Renoveringen är ett arbete som kräver stor försiktighet, det är många lager av historia som ska bevaras samtidigt som lokalerna ska anpassas för ett museum med 30 000 besökare om året.

– En del av den judiska historien har handlat om att inte få tillträde så det är viktigt att detta blir en tillgänglig plats. Vi bygger bland annat en öppen och välkomnande entré, och hiss så att alla besökare ska kunna ta sig mellan våningarna, säger Christina Gamstorp.

Parallellt med renoveringen pågår också arbetet med att ta fram en ny basutställning för det som Christina Gamstorp beskriver som ”ett museum om Sverige och svensk historia, fast ur det judiska perspektivet”.

– Den svenska historien är inte komplett utan berättelsen om invandring – det judiska kulturarvet är ett invandrararv som spänner över en mycket lång tid, så det blir en breddning av den svenska historien, säger Christina Gamstorp.

FAKTA

Stadsholmen är ett dotterbolag till Svenska Bostäder som äger och förvaltar 279 fastigheter med 1 631 lägenheter och 805 lokaler. Stadsholmen hyr också ut 150 ateljéer till konstnärer.

Alla fastigheter har stort kulturhistoriskt värde och några hus har status som byggnadsminnen.

Är du på jakt efter lokal? På svenskabostader.se finns lokaler från både Stadsholmen och Svenska Bostäder.



Snart knackar vi på dörren

I maj är det dags för utdelning av den årliga undersökningen där du som bor eller hyr lokal av oss får svara på hur Svenska Bostäder lever upp till dina förväntningar.

– Det här är vår viktigaste undersökning eftersom det är våra hyresgäster som berättar vad de tycker om sitt boende eller sin lokal och om oss som hyresvärd. Vi hoppas att många väljer att svara på frågorna då det ger oss viktig kunskap och möjlighet att förbättra vårt arbete, säger Åsa Steen, förvaltningschef på Svenska Bostäder. Och resultatet följs upp. Under hösten går Svenska Bostäder igenom resultaten, hittar områden att förbättra och tar fram konkreta aktiviteter. Hyresgästerna får också återkoppling så att de vet vilka aktiviteter som kommer att genomföras. I bör-



jan av året jämförs dessutom Svenska Bostäders resultat med andra fastighetsägare i Sverige. I februari delades kundservicepriset Kundkristallen ut. Svenska Bostäder var för femte året i rad nominerade i kategorin "Högsta Serviceindex", en kategori som bolaget vann 2017.

– Att vi blev nominerade i kategorin Högsta Serviceindex för femte året i rad visar att våra 55 000 hyresgäster uppskattar det arbete vi utför varje dag. Vi lyckades inte vinna 2017 men är fortsatt med i toppen. Det motiverar oss inför det kommande året, säger Pelle Björklund, vd på Svenska Bostäder.

FAKTA

- Kundkristallvinnarna för 2017 tillkännagavs under Benchmark Event, torsdagen den 8 februari 2018.
- Vinnarna utsågs bland de stora och medelstora företag som under 2017 genomfört kundundersökningar tillsammans med AktivBo.
- Svenska Bostäder jämförs med privata och kommunala fastighetsägare som äger fler än 9000 lägenheter. Stadsholmen och Svenska Bostäder.

Starta gårdsförening

Vill du öka trivselen och tryggheten där du bor? Förverkliga dina idéer tillsammans med dina grannar genom att starta en gårdsförening. Idag finns drygt 50 föreningar i våra områden.

– Det är lätt att starta en gårdsförening. Tillsammans med Hyresgästföreningen hjälper vi till med både ansökan och ekonomisk uppföljning, säger Bo Strömwall, säkerhetschef på Svenska Bostäder.

Vill du starta en gårdsförening?

Svenska Bostäder har tillsammans med Hyresgästföreningen kommit överens om att hjälpa dig och dina grannar att få större inflytande i ert bostadsområde genom att till exempel starta en gårdsförening.

En gårdsförening är inriktad på handling och aktivitet, inte på byråkrati. Allt som krävs är att föreningen har en sty-



relse på minst tre personer och håller årsmöte. Medlemmarna får vara hur

många som helst. Alla ska förstås ha ett hyresavtal med Svenska Bostäder.



På svenskabostader.se och i vår nya folder hittar du en mängd bra erbjudanden om barn- och ungdomsaktiviteter för dig som bor hos Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stadsholmen. Simma, spela fotboll, ta hand om djur eller prova någon annan aktivitet i sommar. Alla avgifter är dessutom rabatterade.

Logga in snabbt och smidigt med Mobilt BankID!

Det enklaste och snabbaste sättet att nå e-tjänsterna på svenskabostader.se är genom ditt Mobila BankID. Det är säkert, det är tillgängligt i din mobiltelefon och du kan agera precis när du behöver det. För att felanmäla, boka tvättid eller hyra bilplats.

Om du inte redan har Mobilt BankID - skaffa det idag och nå våra e-tjänster med en knapptryckning.



Sortera matavfallet för en bättre miljö

Idag kan ungefär en tredjedel av våra hyresgäster återvinna sitt matavfall. Vi arbetar för att erbjuda alla hyresgäster samma möjlighet de kommande åren. Det är både enkelt och bra för miljön. Stockholms stad har miljömålet att 70 procent av det matavfall som uppstår ska samlas in år 2020.

– Svenska bostäder har jobbat med matavfallsinsamling sedan 2014. I Söderort har flest lägenheter möjlighet att återvinna sitt matavfall. I Järva har vi stött på en utmaning där sopsugar för hus-

hållsopor gör det tekniskt svårt att arbeta med sortering av matavfall, säger Maria Löfholm, miljösamordnare på Svenska Bostäder.

Svenska Bostäder får statistik från Stockholm Vatten och Avfall med siffror på vilka mängder som återvinns. Och det blir en hel del! Under 2017 samlades över 51 ton in i de 9 000 lägenheter som har möjligheten. Det motsvarar mer än två varv runt jorden i en gasbil. Arbetet är naturligtvis inte färdigt här. Med nya tekniska lösningar för att sortera matavfallet kommer nya möjligheter att öppna sig. Då kommer ännu fler av Svenska Bostäders hyresgäster kunna sortera och återvinna sitt matavfall.



SB-Profilen

60 ÅR PÅ 60 KVADRAT

Året var 1968 när Irma och hennes man precis fått en lägenhet på 60 kvadratmeter med egen uteplats på Ekholmsvägen i Skärholmen. I dag, 60 år senare, bor Irma kvar.

– Jag är från landet, det är därför jag trivs här. Jag skulle aldrig vilja bo i stan.

Irma bjuder in i tvåan med hemlagad blåbärspaj och utsikt över den vackra perennparken. Hon tycker om parken men vill nog gärna att Svenska Bostäder rensar lite, gräset börjar bli lite för högt. Vi talar om de stora planerna för Skärholmen, som kallas Fokus Skärholmen, med planer för 4000 nya bostäder. Irma hoppas att det går bra men vill känna sig delaktig.

– Får man bara information blir det ofta bättre, säger hon.

Irma talar varmt om Skärholmen och sina grannar runt parken. Varje dag går de, tillsammans med katten Nappe (Napoleon), runt och tittar till området. Men Irma tittar egentligen inte bara till. Irma har stenkoll. Hon talar om sophämtning, byggen, staket, övergångsställen, bränder, andrahandsuthyrningar, stambyten, fotbollsplaner och mycket mer med ett stort engagemang. Som hyresgäst tycker hon att hon har ett ansvar. – Jag kan vara bråkig om jag blir besviken. Jag är inte dum och måste tala om vad jag tycker, säger hon och tittar allvarligt med sina blå ögon.

Hon tycker att vi svenskar i allmänhet protesterar för lite. Irma kom till Sverige efter andra världskriget. Ungern och Österrike hade blivit två länder efter att ha varit ett land och Irmas familj hamnade 300 meter på ”fel” sida om gränsen i det då kommunistiska Ungern. Irma valdes ut som en av tre lovande studenter som skulle få gå på universitet



i Moskva under sovjetregimen. Då flydde hon till Sverige och till Södertälje. Efter en månad på flyktingboende fick hon jobb på LM Ericsson vid Telefonplan med veckolön. Hon arbetade dubbla skift.

– Vi fick låna 100 kronor för att klara de första veckorna eftersom man inte fick betalt förrän efter två veckor, berättar hon. Språket lärde hon sig med hjälp av en tysk/svensk ordbok som hela tiden låg i fickan.

Egentligen finns det i dag bara en sak som Irma retar sig på i området och det är bankerna som lägger ner i Skärholmen. En livsmedelsbutik i området skulle också vara bra.

– Jag vill inte åka hela vägen till Liljeholmen för att gå till banken, säger hon.

FAKTA

Stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen drivs inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Fler bostäder innebär att det dessutom behövs fler förskolor, skolor, mer närservice, mötesplatser och satsningar på parker och grönområden. En viktig målsättning i projektet är att utveckla området med social hållbarhet i fokus.