

Bo.

ETT MAGASIN FRÅN SVENSKA BOSTÄDER. # 2 2017

Bilmekanikern
som startade
cykelaffär

Stad i förändring

Sjunkande hus
i Gamla stan

Bostäder
åt hemlösa



Stad i förändring

12

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.

ILLUSTRATION

Stina Wirsén (sid 12 och sid 16).

ADRESS

Magasinet Bo.
Svenska Bostäder,
Vällingbyplan 2,
Box 95, 162 12, Vällingby.
Distribueras till Hyresgäster
i Svenska Bostäder och
Stadsholmen. Upplaga: cirka
26 000 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 4



Sid 6



Sid 8



Sid 10



Sid 18

LÖSS OCH MÄNNISKOR

Vägglössen är tillbaka. Så gör du för att undvika att drabbas, **sid 4**

NU OCH DÅ: KISTA

Kista är Järvafältets yngsta stadsdel - men har en historia som sträcker sig tillbaka till vikingatiden, **sid 6**

RIKSINTRESSEN VS BOSTADSBYGGEN

Bygga fler bostäder eller bevara geografiska områden?
Svaret är inte självklart, **sid 8**

SJUNKANDE HUS, GRUNDFÖRSTÄRKNING I GAMLA STAN

Grundförstärkning i Gamla stan - när framtid och dåtid möts, **sid 10**

GREJEN: PERSIENN

Vi tittar närmare på vardagliga detaljer i våra hem. Denna gång persiennen, genial konstruktion med månghundraårig historia, **sid 17**

BOSTAD FÖRST

Tak över huvudet förändrade Hans liv, **sid 18**

BILMEKANIKERN SOM STARTADE CYKELAFFÄR

Mats Morén märker av cykelboomen i Stockholm, **sid 20**

AKTUELLT FRÅN SVENSKA BOSTÄDER

En av Sveriges bästa arbetsplatser, ny webbplats för fibernätet, felanmälan dygnet runt, **sid 22**

UTVECKLINGEN MOT SVERIGES BÄSTA ARBETSPLATS

Möt Susanne Sagra Callemo, HR-chef på Svenska Bostäder, **sid 24**



ATT UTVECKLA EN STAD

Bostadsbyggande och bostadspolitik börjar bli ett allt mer hett ämne så här ett knappt år före valet. Bostadsfrågan är en av de allra viktigaste frågorna vi har att fundera på, i synnerhet eftersom vi finns i Sveriges mest utsatta bostadsregion.

Det är exempelvis inte lätt att bygga i Stockholm, en av världens vackraste städer men också en stad i ständig förändring. Vad är då särskilt bevarandevärt? En rad så kallade riksintressen skall försöka skydda det som är skyddsvärt men det leder också till många svåra avgöranden.

Vi arbetar också långsiktigt och enträget med att ta hand om vår redan byggda miljö. Svenska Bostäder fick för några år sedan ta över det nergångna och sedan många år stängda S:t Görans gymnasium, kvarteret Vallgossen. Nu kan över tvåhundra studenter flytta in i ett hus som är renoverat på ett så omsorgsfullt sätt att vi till och med för en diskussion om att huset skall bli byggnadsminne.

Ett än mer tydligt exempel på våra byggnaders långa och omväxlande liv är det omfattande grundförstärkningsarbete som pågår i kvarteret Daedalus i Gamla stan. Med en kortsiktig fastighetsekonomisk kalkyl borde kvarteret rivits och gett plats för något nytt, vilket naturligtvis är helt otänkbart. Svenska Bostäders dotterbolag Stadsholmen går nu in och ser till att kvarteret får en hållbar grund som borgar för att dessa gamla byggnader kan få stå kvar i många hundra år framåt.

Ett sista exempel på hur staden kan utvecklas är när hela områden kan få en helt ny användning. Nergångna hamnområden som Hammarbyhamnen har blivit bostadsområde, liksom bortglömda lager och grustag i Annedal. Ett betydligt större och kanske mer känt exempel är hela Järvafältet som under lång tid var militärt övningsfält. När militären lämnade Järvafältet så öppnades möjligheterna till nya bostadsområden. Upp växte Tensta och Rinkeby men även Rissne och Kista på 60- och 70-talet. Bostadsområden som nu står inför stora upprustningar och även nyproduktion.

Ovanstående exempel visar tydligt att en levande stad också är en stad som hela tiden utvecklas och förändras. Detta måste ske med stor eftertanke och också med en livlig debatt. Vad skall bevaras och vad kan förändras? Det finns inga enkla svar men utan utveckling så kommer Stockholms attraktionskraft att minska i betydelse.



Pelle Björklund
VD Svenska Bostäder

LÖSS OCH MÄNNISKOR



För 30 år sen fanns det i princip inga vägglöss i Stockholm. Nu görs tusentals saneringar i stan varje år. BO reder ut vad du gör för att undvika vägglöss - och vad du gör om du drabbas ändå.

I början av 1900-talet fanns vägglöss i vart tredje stockholmshem. Sen försvann de nästan helt när giftiga bekämpningsmedel som cyanväte började användas. Gifterna förbjöds när de visade sig vara skadliga också för människor, men det är inte frånvaron av gifter som fått antalet vägglöss att explodera under de senaste 15 åren.

– En förklaring är att vi reser mycket mer nuförtiden, säger Stefan Alm, platschef på Anticimex i Sollentuna.

Sex av tio svenskar reser utomlands minst en gång varje år. Många reser till platser där vägglöss länge varit ett problem. Som New York – staden ligger inte bara högt på listan över platser dit svenskarna reser, den är också en av de städer där flest fall av vägglöss rapporterats.

Förra året genomförde Stefan Alm och hans kollegor på Anticimex över 4 600 saneringar av vägglöss i Stockholm. Många drabbade dröjer med att slå larm. – De kanske tror att det är dyrt med sanering och vet inte att hyresvärd

har avtal som täcker kostnaden för den, säger Stefan Alm, som också konstaterar att en del drabbade väntar med att anmäla att de har vägglöss eftersom de skäms.

– Man försöker städa bort dem eller köper nå spray. Men det funkar inte. Vägglöss gömmer sig för bra.

Vägglöss lever av oss människor. När vi sover letar de upp oss och suger blod.

– De är lata djur som håller sig nära där det finns mat. Har man vägglöss hemma hittar man dem därför oftast i sovrummet.

Numera används inte gifter för att sanera lägenheter från vägglöss. Antingen används små kristaller av kisel som strös ut på golvet och som skär sönder vägglösens vaxlager så de torkar ut. Eller så används värme – angripna möbler eller kläder läggs i ett värmesäck över en dag för att döda lössen.

– Ju snabbare man anmäler att man är drabbad desto smidigare och snabbare går själva saneringen, säger Stefan Alm.

Tre tips för att undvika vägglöss

Ta inte hem något från miljöstugan eller grovsoprummet.

Du vet inte vad som gömmer sig i den där soffan, jackan eller lampan...

Var uppmärksam när du reser...

Titta efter spår efter vägglöss i hotellrummet. De flesta vägglöss finns i och runt sängen, kolla under sängen efter vägglusbajs (små svarta prickar) eller skalrester. Låt kläderna vara kvar i resväskan, gärna i plastpåsar.

...och när du kommer hem igen.

Ställ inte resväskan i sovrummet utan utomhus i ett förråd eller på balkongen – eller i en plastsäck i din lägenhet.





Tvätta alla kläder som du har haft med dig. Vägglöss dör vid drygt 50 grader. Tvätta allt som tål det i 60 grader och använd sen torktumlare eller torkskåp.

Drabbad? Så gör du!

Kontakta Svenska Bostäders kundcenter på svensakbostader.se eller på telefon 0771-318 318. Du behöver alltså inte själv ringa ett saneringsföretag, det ordnar Kundcenter.

Svenska Bostäders avtal täcker kostnaden för grundläggande sanering. Det innebär att sanering av skadedjur inte kostar något under förutsättning att hyresgästen inte har varit oaktsam.

Svenska Bostäders 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.

Kista

Järvafältets yngsta stadsdel – men med en historia som sträcker sig tillbaka till vikingatiden. Kista är för många synonymt med IT-företag, men här bor också drygt 12 000 personer. Som snart kommer att bli många fler.

”Sigvid lät resa denna sten efter sin fader Egvid och sin moder Holmfrid, och Jovurfrid.”

Runstenen är 1000 år gammal och står rest nära den gård som gett namn åt stadsdelen: Kista gård. Gården är från 1800-talet och flera hus, inklusive huvudbyggnaden, står kvar än idag. Men namnet Kista har ingen lång och ingen lokal historia. Gården fick heta Kista eftersom den byggdes på mark som ägdes av Kista gård i Sollentuna.

Kista var – precis som övriga Järvafältet – länge glest befolkat. Mellan 1907 och 1970 var dessutom Järvafältet övningsområde för den svenska armén. Genom att området var militärt under dessa år bevarades flera av Järvafältets gamla gårdar och de historiska miljöerna runt dem.

Järvafältet var alltså länge avspärrat för allmänheten, men 1956 blev det invasion. Inte av främmande makt, utan av OS-besökare. Sommar-OS gick det året i Australien, men på grund av landets stränga karantänregler beslutades att ryttartävlingarna skulle genomföras i Sverige. Så i juni 1956 red olympiska ryttare förbi bland annat Kista gård under grenen fälttävlan. Tävlningen följdes av 40 000 åskådare, bland dem Storbritanniens drottning Elizabeth.

Året efter ryttarolympiaden beslutades att militären skulle flyttas till Kungsängen. Flytten skedde successivt och var helt genomförd 1970. Efter militären kom bostäderna och företagen. Dagens Kista växte fram mellan 1975 och 1980 och här blandades bostäder, affärer och arbetsplatser på ett annat sätt än vad som gjorts i Akalla, Husby och Rinkeby (som tillsammans med Kista och Hansta bildar stadsdelsområdet Rinkeby-Kista).

Under 1980-talet fortsatte utbyggnaden av arbetsplatser och många IT-företag etablerade sig här. Drygt 30 år senare arbetar närmare 40 000 personer i



”Sveriges Silicon Valley” och Kista är en magnet för teknologiföretag. Både Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet har filialer i Kista.

I Kista finns också tre av Stockholms högsta byggnader: Kista Torn, Kista Science Tower och Victoria Tower. Bara Kaknästornet är högre. Men det är inte bara företagen som blir fler i Kista. Fram till 2025 beräknar Stockholms stad att befolkningen nästan kommer att fördubblas, dagens ca 12 000 invånare kommer att bli drygt 23 000. Detta ställer i sin tur krav på utbyggd service och en mängd satsningar genomförs just



nu. SL bygger ut Tvärbanan från Norra Ulvsunda via Bromma flygplats till Kista och vidare till Helenelund, hundratals nya bostäder i form av lägenheter, radhus, småhus och villor planeras liksom nya skolor, förskolor och studentbostäder. Dessutom rustas en hel del av den befintliga bebyggelsen.

FAKTA

Svenska Bostäder äger åtta fastigheter i Kista med totalt tre lokaler och 204 lägenheter.





Riksintressen

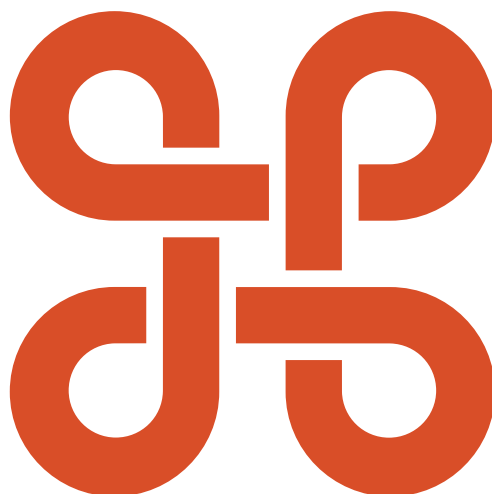
Nationalparker, naturreservat och världsarv. Alla kan vara exempel på geografiska områden som staten anser viktiga att bevara, så kallade riksintressen. Men hur förhåller sig riksintressen till allmänintresset att bygga fler bostäder?

Stockholm tillhör en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Det finns därför ett stort behov av fler bostäder. Enligt Stockholms läns landstings rapport "Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030" skapar den växande befolkningen ett behov av att årligen bygga 16 000 bostäder i regionen fram till 2030. En av orsakerna till att bostadsbyggandet ibland kan gå långsamt i staden är de så kallade riksintressena. Ett exempel är Nationalstadsparken, som sträcker sig över en mil från Ulriksdal i norr till Fjäderholmarna i söder och varit en orsak till den långa planprocessen för studentbostäder i Albano.

– Riksintressen hamnar ofta i konflikt med bostadsbyggande. Ett annat känt exempel, förutom Nationalstadsparken, är Radartornet i Bromma. Det har förhindrat mängder av byggprocesser eftersom riksintresset för med sig höjdstrektioner, säger Pelle Björklund, vd på Svenska Bostäder.

12 myndigheter i Sverige har rätt att utse områden för riksintresse. Det kan gälla allt från områden för renskötsel och fornminnen till militära skjutfält och kärnkraftverk. Faktum är

VS



att nästan halva Sveriges yta består av områden utsedda till riksintressen. När ett område har beslutats vara ett riksminne är utgångspunkten att riksintresset prioriteras före kommunernas egen självbestämmanderätt. Om inte ett riksintresse skulle finnas på ett område har kommunerna alltså rätt att själva besluta om hur marken ska användas, till exempel för bostadsbyggande. Stockholms stadssiluet är ett av de mest kända riksintressena. Det innebär i praktiken att man väger bostadsbyggandet mot riksintresset om Stockholms stad presenterar en plan som riskerar att äventyra stadssiluetten.

– När en kommunal plan riskerar att komma i konflikt med ett riksintresse så är det Länsstyrelsens uppgift att ta tillvara statens intresse, säger Pelle Björklund. Det är således inte bara en fråga om riksintresset i sig, utan ett flertal olika intressen som emellanåt kan stå i konflikt med varandra.

Bostadsbyggen

Flera kommuner och byggherrar undviker att påbörja arbetet med nya bostäder om det ska ske i områden där det finns riksintressen, enligt en undersökning från 2015 av Sveriges Kommuner och Landsting. Anledningen är att de riskerar att hamna i långdragna, och därmed dyra, processer innan byggandet kan börja. Undersökningen, som gjordes bland 54 kommuner, visade att riksintressen fördröjde byggstarten av nästan 15 000 bostäder runtom i landet.

– Att bevara unika områden, både i Stockholm där Svenska Bostäder verkar och på andra platser i landet, är självklart viktigt. Lika viktigt är att bygga bostäder så att alla har en möjlighet till tak över huvudet och sitt eget boende. Det är därför intressena ofta ställs mot varandra och bedömningarna är svåra att göra, avslutar Pelle Björklund.

FAKTA

Riksintressen gäller geografiska områden som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse både för att bevara eller exploatera. Riksintressen ska behandlas och redovisas i den kommunala översiktsplaneringen så att det blir tydligt hur dessa förhåller sig till andra intressen, eller för att avvägningar ska kunna göras om andra intressen inte är förenliga med riksintressen.

Källa: Boverket.se



SJUNKANDE HUS Grundförstärkning i Gamla stan

Det är full fart som vanligt kring kvarteret i Gamla stan. Turistflockarna avlöser varandra längs med Lilla Nygatan. Hungriga i alla åldrar strömmar in och ut från restaurangerna. Samtidigt pågår en av de största upprustningarna som gjorts de senaste 50 åren.



Det är i kvarteret Daedalus, intill Mälartorget i Gamla stan, som Stadsholmen, dotterbolaget till Svenska Bostäder som förvaltar kulturhistoriskt viktiga byggnader, genomför grundförstärkningar och stambyten i husen – inte ett alldeles lätt jobb mitt bland gamla byggnader och trånga gränder.

– Det finns inte så mycket ytor att ställa byggmaterial på och man får inte köra transporter via Lilla Nygatan när som helst. Det finns många saker man måste ta hänsyn till under byggprojekt i området som detta, säger Ulrika Bask, fastighetsingenjör och ansvarig projektledare för ombyggnadsprojektet.

Under 70-talet genomfördes en modernisering av fastigheten som är hem för både boende och lokalhyresgäster. Samtidigt skedde en grundförstärkning, eftersom fastigheten hade börjat röra sig. Men det var inte tillräckligt. Sedan 80-talet har fastigheten sjunkit med runt 12 centimeter på vissa ställen, säger Ulrika Bask:

– På 70-talet valde man att bara grundförstärka en del av hela kvarteret och man använde en grundförstärkningsmetod som inte var fullgod. Man upptäckte snabbt att sättningarna fortsatte och att fastigheten rörde sig neråt. Därför behöver vi göra det igen nu.

Att grundförstärka en fastighet är ingen lätt uppgift. I praktiken innebär det att upp till 12 meter långa pålar borrar ner i marken under huset. Därefter läggs en metertjock golvplatta som håller allt på plats. Men för att lyckas krävs mycket förarbete.

– Först får man riva bort den gjutna plattan som finns i källaren och frakta bort det från Gamla stan. Sedan har vi

gjutit arbetsbetong en meter under golvet så att bormaskinerna ska kunna stå på något innan de borrar ner pålarna, säger Ulrika Bask.

Kvarteret står över det som var strandlinjen på 1600-talet. Därför har det också hittats en hel del intressanta föremål under arbetets gång. Bland annat finns det ett medeltida befästningsverk under marken, så kallad skans, som skulle förhindra angöring med båt i Gamla stan.

– När vi schaktade bort jord under källargolvet hade vi en arkeolog närvarande. På ett ställe tittade rester av en brädvägg fram. Så vi fick kalla dit Länsstyrelsen som kunde konstatera att det var rester från ett gammalt brygghus, säger Ulrika Bask.

Ombyggnationen började innan sommaren 2016 och huvuddelen av grundförstärkningen beräknas vara klar i vinter. Men husen ska även genomgå ett välbehövligt stambyte. Det var 50 år sedan sist. Stambytet är också en komplicerad process då det kräver evakuering av både boende och lokalhyresgäster under en längre tid.

– Det är ett omfattande arbete under flera år, så vi har erbjudit de som vill byta lägenhet att kunna göra det permanent. För lokalhyresgästerna är det såklart inte lika enkelt. Vi har till exempel en restaurang som vi lyckades flytta till en annan lokal i närheten under tiden stambytet sker.

Under 2020 förväntas hela arbetet vara klart. Sedan tror Ulrika Bask att det dröjer länge innan ett byggnadsprojekt av samma storlek ska behöva göras igen: – Grundförstärkningen kommer att hålla åtminstone i hundra år.





STAD

i förändring

Varför ersätts småbutiker och verkstäder av kaféer och inredningsbutiker? Varför vill människor plötsligt bo i kvarter som alldeles nyss hade dåligt rykte? Elisabeth Lilja, docent i sociologi vid Stockholms universitet, har forskat på gentrifiering, processen som innebär en klassresa för hela området. Eller i Stockholms fall – för hela innerstan.
– Stockholm har förändrats dramatiskt under de senaste decennierna, säger Elisabeth Lilja.

”Önskas: Innerstan, ej Söder.” Så avslutades många bostadsbytarannonser så sent som på 1990-talet. Södermalm sågs av många som nedgången och otryggt. Idag är Söder ett av de mest attraktiva områdena i Stockholm.

Elisabeth Lilja har forskat på hur människors syn på var de vill bo har skiftat – och varför. Hon har studerat innerstans förändring: hur boende med lägre inkomster ersatts av de med högre, hur kvartershak med billig öl bytts mot kaféer med dyrt kaffe.

Forskarna kallar det för gentrifiering, från engelskans ”gentry” (på svenska närmast ”lågadel” eller ”herrska”). Den brittiska forskaren Ruth Glass myntade begreppet på 1960-talet för att beskriva hur låginkomsttagarområden i Londons innerstad började tas över av en rikare medelklass. – Gentrifiering och segregation är två sidor av samma mynt, säger Elisabeth Lilja. Gentrifiering är en undanträngningsprocess. När det flyttar in människor med högre inkomster och utbildning i ett område går priserna upp på bostäder och människor med låga inkomster får svårt att bo kvar eller tvingas flytta. Priserna stiger också

STAD

i förändring

på lokaler, vilket påverkar pågående verksamheter i kvarteren och utbudet av service där.

Gentrifiering är inget unikt för Stockholm, samma förvandling av stadsdelar finns i hela västvärlden: New York, Berlin, Barcelona, Paris, Venedig. – Men Stockholm sticker ut i en internationell jämförelse, säger Elisabeth Lilja. Här lades grunden till gentrifieringen av politikerna.

Bakgrunden är följande: år 1970 var Stockholms innerstad ett låginkomstområde. På Söder, på Kungsholmen, i Gamla stan, men också i kvarteren runt Östra station bodde 70 procent låginkomsttagare. Befolkningssammansättningen i innerstan såg radikalt annorlunda ut än idag med en stor andel äldre, få barnfamiljer och många enpersonshushåll. Innerstan hade de sämsta bostäderna och de största sociala problemen.

I en utredning gjorde Stockholms stad en direktkoppling mellan bostädernas standard och de sociala problemen. – Det är förklaringen till att förändringen av innerstan gjorts med stark inblandning av staden, säger Elisabeth Lilja. Och en förklaring till att förändringen gått så snabbt. Med hjälp av gynnsamma statliga lån satsade Stockholms stad på att rusta upp husen i innerstan till en modern standard – många hus saknade centralvärme, många lägenheter egen toalett.

Den omfattande upprustningen blev startskottet för den gentrifiering som forskarna ofta delar in i fem faser och där den första fasen ironiskt nog oftast inte drivs av de med hög lön utan snarare av en grupp med stort kreativt kapital: konstnärer, musiker, arkitekter, författare.

– Priserna och hyrorna är låga i den här fasen och de som flyttar in gör det för sitt eget boende. De skaffar sig ett ställe

och renoverar för sin egen skull, säger Elisabeth Lilja.

Dessa pionjärer skapar ringar på vatten, till att börja med bara bland vänner och bekanta. Ryktet sprids och gentrifieringen går in i nästa fas när fler och fler likasinnade flyttar in i området och upprepar proceduren att renovera för sitt eget boende.

I gentrifieringens tredje fas börjar bostadspriserna stiga. Områdets förändring uppmärksammas både i medier och av samhället. Nu börjar medelklassen flytta in och alltfler som inte längre har råd att bo kvar flyttar ut.

I den fjärde fasen blir gentrifieringen påtaglig även i gaturummet. Då kommer kaféerna, restaurangerna, butikerna. (Antalet krogar i Stockholm har blivit 600 fler sedan 2007.) Många som flyttar in i ett område i denna fas gör det inte längre bara för sitt boende utan ser det också som en penningplacering.

Gentrifieringens sista fas är enbart driven av ekonomiska motiv. Människor köper bostäder men bosätter sig inte där. De har en lägenhet i Stockholm, en i Singapore, en i New York...

– Det där ser man tydligt i till exempel Mayfair i London, men vi börjar faktiskt se det i Stockholm också, går man i vissa kvarter i innerstan på kvällen så är det väldigt mycket släckt och tomt, säger Elisabeth Lilja.

På drygt 40 år har Stockholms innerstad alltså förändrats i grunden. Den stads- och statsunderstödda upprustningen av omoderna hus under slutet av 1970-talet och en omvandlingsvåg av hyresrätter till bostadsrätter under 90- och 00-talet har skyndat på utvecklingen. I sin forskning har Elisabeth Lilja specialstuderat hur tre kvarter på Östermalm, i Vasastan och på Söder har förändrats från mitten på 1990-talet och drygt 15 år framåt. Dessa kvarters förändring är

också innerstens förändring.

I kvarteret Järnlodet på Östermalm, avgränsat av Riddargatan, Sibyllegatan, Nybrogatan och Östermalmstorg inleddes gentrifieringen tidigt, redan på 70-talet köpte en arkitekt ett av husen i kvarteret, bosatte sig där och rustade upp både sin egen lägenhet och hela huset. Då var befolkningen i kvarteret inkomstmässigt ganska blandad, nu är den sedan länge ersatt av medel- och höginkomsttagare. Kvartersbutikerna är borta, istället kommer människor från hela stan för att handla i kvarteret.

Kvarteret Pyramiden på Söder har hus längs Götgatan, Blekingegatan, Östgötagatan, Katarina Bangata och Skånegatan. Precis som i kvarteret Järnlodet på Östermalm har sammansättningen av de boende förändrats drastiskt. Medan antalet höginkomsttagare i hela Stockholm ökade med 16 procent från mitten av 90-talet till mitten av 00-talet så femdubblades antalet höginkomsttagare på Söder under samma tid. Det var också nu som "ej Söder" började försvinna i bytesannonserna. (Att uttrycket under en period följdes av "ej Hornstull" är en illustration av hur olika områden inom samma stadsdel förändras olika snabbt.)

Men trots att Söders befolkning till stora delar har bytts ut så finns fortfarande en kulturell identitet som är unik – och motsägelsefull. Elisabeth Liljas intervjuer med de boende visar att många nyinflyttade uttrycker en tillhörighet med den speciella "söderandan", en kulturell identitet formad av människor med en helt annan position i samhället och i ekonomin än de själva.

Husen i kvarteret Volontären vid Rörstrandsgatan-Tomtebogatan-Norrbackagatan i Vasastan byggdes från början som bostäder åt arbetarna på Rörstrands porslinsfabrik och områdets



STAD

i förändring



andra industrier och verkstäder.

– Förändringen i Vasastan är egentligen mer dramatisk än på Söder, säger Elisabeth Lilja. Precis som på Söder fanns här förr en tydlig arbetarprägel, många konstnärer, små gallerier. Men det är i princip borta. Identiteten nu präglas istället av den stora inflyttningen av människor som jobbar inom till exempel bank och finans. Området har blivit exklusivt och Rörstrandsgatans restauranger drar till sig inte bara stockholmare utan också turister.

Det sista gäller hela innerstan kan tilläggas. För samtidigt som innerstan bebos av människor med pengar så har den också blivit en festplats för hela stock-

holmsregionen. Det är till innerstan man tar sig för att roa sig, det är här det stora utbudet av nöjen finns. Vilket också är en konsekvens av gentrifieringen, säger Elisabeth Lilja:

– När människor med lägre inkomster flyttat ut från innerstan har antalet låginkomstområden i förorterna blivit fler. Det har i sin tur påverkat utbudet av service i de områdena.

Samtidigt fortsätter gentrifieringens vågor att rulla in över stockholmsregionen och har på allvar nått också när-

förorterna. Aspudden och Midsommarkransen med sin stadsliknande bebyggelse och närhet till innerstan var först ut. Synen på Gröndal och Liljeholmen, liksom delar av Solna och Sundbyberg håller på att förändras i takt med att områdena i sig förändras.

– Gentrifieringen fortsätter. Mycket beroende på att Stockholm är den enda verkligt globaliserade staden i Skandinavien. Stan lockar många som arbetar inom de globala nätverken för kommunikation, IT och finans, säger Elisabeth Lilja.



PERSIENNEN



Persiennerna kom till Europa från Persien på 1700-talet. Det hörs på namnet. De kom via Italien och Venedig och spåret efter de venetianska köpmännen lever kvar i engelskan där man än idag talar om "venetian blinds".

Persiennerna tog 1700-talets Europa med storm och driftiga affärsmän utvecklade egna varianter. Engelsmannen Gowin Knight fick det första patentet på sin version av persienn på 1760-talet, men detta var på inga vis en ny uppfinning. Redan i det forntida Egypten användes

persiennerna gjorda av vass för att hålla solljuset (och därmed värmen) borta.

Idag är persiennen så vanlig att vi knappast tänker på vilken smart lösning det är, hur den kan förvandla ljus till mörker, hur den kan dras upp och nästan försvinna och hur spjälorna kan vridas för att släppa in exakt så mycket ljus vi vill.

Kanske var det när han slogs av den enkla och geniala konstruktionen som den surrealistiska poeten Louis Aragon diktade följande:

Persienn?

*Persienn Persienn Persienn
Persienn persienn persienn
persienn persienn persienn
persienn persienn persienn
persienn persienn persienn
persienn persienn
Persienn persienn persienn
persienn persienn
Persienn?*

Vad dikten heter? "Persiennerna" förstås.



BOSTAD FÖRST

Första steget mot ett nytt liv

En grundläggande förutsättning för ett stabilt liv är tak över huvudet. Ändå är det många stockholmare som saknar det. Bostad Först-modellen ger hemlösa möjligheten till ett eget boende och stöd i vardagen – ett första steg mot ett nytt liv.

Bostad Först startade redan 2010, då som ett pilotprojekt i arbetet mot hemlöshet. Svenska Bostäder har varit med hela vägen för att bidra till att fler människor får en chans att bryta den onda cirkeln och komma tillbaka in i samhället. Inspirationen bakom Bostad Först kommer från USA där projektet under namnet "Housing First" visat goda resultat. Bostad Först tar sin utgångspunkt i att den hemlöses problem både är sociala och bostadsmässiga och att möjligheterna att lösa de sociala problemen blir lättare om ett stabilt boende redan är på plats. – Vi såg ett problem med hemlöshet i Stockholm och ville vara med för att se om Bostad Först-modellen kunde hjälpa till att förbättra situationen. De som blir tilldelade en lägenhet via Bostad Först går direkt från hemlöshet till ett boende och får då en stabil grund att stå på för att ta tag i andra eventuella problem, säger Helena Hamrén, bostadsuthyrningssamordnare på Svenska Bostäder.

Totalt finns cirka 40 Bostad Först-lägenheter i Stockholm, varav 23 inom Svenska Bostäders bestånd. Lägenheterna är ofta små och antalet begränsat, men

för individen som får möjlighet till ett eget boende är det en chans till en nystart. En av de boende är Hans, som menar att möjligheten till ett stabilt boende, bort från de tillfälliga korridor-boendena han spenderat många år i, var en vändpunkt i livet: – Det var mycket som hände på en gång. Jag opererade mig efter en lång tids lungsjukdom och fick lägenheten ungefär samtidigt. Jag kände mig friskare än på femton år. Det kändes som att jag vann högsta vinsten, säger han.

Det är Socialförvaltningen i Stockholms stad som inledningsvis står på lägenhetskontrakten. Efter tidigast ett år kan Socialförvaltningen ansöka om att överlåta kontraktet till den boende, om allt har gått som planerat. För att komma på fötter har den boende även en kontaktperson, en så kallad case manager, som underlättar och stöttar i kontakten med vårdinstanser och andra myndigheter. Magdalena Höckert är Hans case manager och har följt med på hela hans lägenhetsresa som startade för över två år sedan.

– Om man har ett boende kan man fokusera den energin som går åt till att vara hemlös på något annat. Man kan lättare få ordning på andra saker i sitt liv som inte hade varit möjliga att ta tag i annars, till exempel sin fysiska hälsa, menar Magdalena.

Flera av Svenska Bostäders hyresgäster inom Bostad Först har till slut fått ta över kontraktet – och då fått sitt första riktiga boende på länge. Förutsättning-



en för övertagandet är att den boende inte har fått några anmärkningar under tiden man bott i lägenheten och att eventuella tidigare hyresskulder är lösta. – Av de Bostad Först-lägenheter vi har idag så är det tre hyresgäster som tagit över kontraktet. Dessutom har fyra gått via Bostad Först över till ett vanligt hyreskontrakt. För de som det inte fungerar för finns det möjlighet till en andra chans i ett annat område, säger Helena Hamrén.

Med en stabil boendesituation, bättre hälsa och gott stöd av Magdalena ser Hans ljus på framtiden:

– Vi är ett bra team. Mycket av det som har hänt är tack vare Magda. Jag glider fortfarande på molnet efter allt som har hänt, så att säga. Det räcker för mig.



Bilmekanikern som startade cykelaffär

För lite drygt ett och ett halvt år sedan öppnade Mats Morén sin cykelaffär MorénCykel i Kärrtorp centrum. Då hade han redan drivit egen cykelaffär i dryga tre år.

– Det var min pappa som fick in mig på den här banan. Han startade en cykelaffär för tio år sen. När jag tröttnade på att arbeta som bilmekaniker gjorde jag samma sak.

Att säga att Mats Morén kommer från en cykelfamilj är en underdrift. Mats Moréns gammelfarfar Henrik sopade banan med konkurrenterna i början på 1900-talet. Han deltog i OS 1912, vann Mälaren Runt 10 gånger – de nio första gångerna i rad! – och tävlade i totalt 38 år, vilket gav ”Cykelkungen Morén” ett nytt smeknamn: ”Gubben”.

Mats Moréns första cykelaffär låg bara ett stenkast från den nuvarande, men den blev snabbt för liten.

– Nu har vi dubbelt så mycket yta och tillräckligt med plats för både butik och verkstad. Dessutom ligger lokalen mitt på torget, säger han.

Utrymmet behövs. Precis som andra i branschen märker Mats Morén av den cykelboom som råder i Stockholm: bara mellan 2015 och 2016 ökade antalet cyklister i Stockholm med 30 procent. Bland Mats Moréns kunder finns många som använder cykeln för att pendla in till staden från de södra förorterna. Allt fler cyklar dessutom numera året runt, vilket avspeglar sig i försäljningen av dubbdäck. Och allt fler köper elcykel.

– Sen vi öppnade har vi nästan dubblat försäljningen av elcyklar, säger Mats Morén, som själv föredrar elcykel framför ”vanlig” cykel när vägförhållandena är besvärliga under vintern.

– Motorn ger extra kraft att ta sig igenom snömodd och eftersom elcyklar är lite tyngre så biter dubbdäcken bättre.

Oavsett typ av cykel så är just dubbdäck Mats Moréns bästa tips för den som tänker cykla under vintern. Och för alla som redan ställt in cykeln i källaren så här års har han ett annat tips:

– Lämna in cykeln på vårservice redan nu. När våren kommer är det bara att pumpa däcken och ge sig ut och köra.

FAKTA

Svenska Bostäder äger och förvaltar över 4 000 kommersiella lokaler i Stockholms stad: allt från kontor, butiker och restauranger till förskolor, skolor, vårdanläggningar och lager. Svenska Bostäder äger också centrumanläggningarna i Björkhagen, Dalen, Husby, Kärrtorp och Vällingby och bidrar på så sätt till ett bra lokalt utbud av affärer, restauranger och annan service.

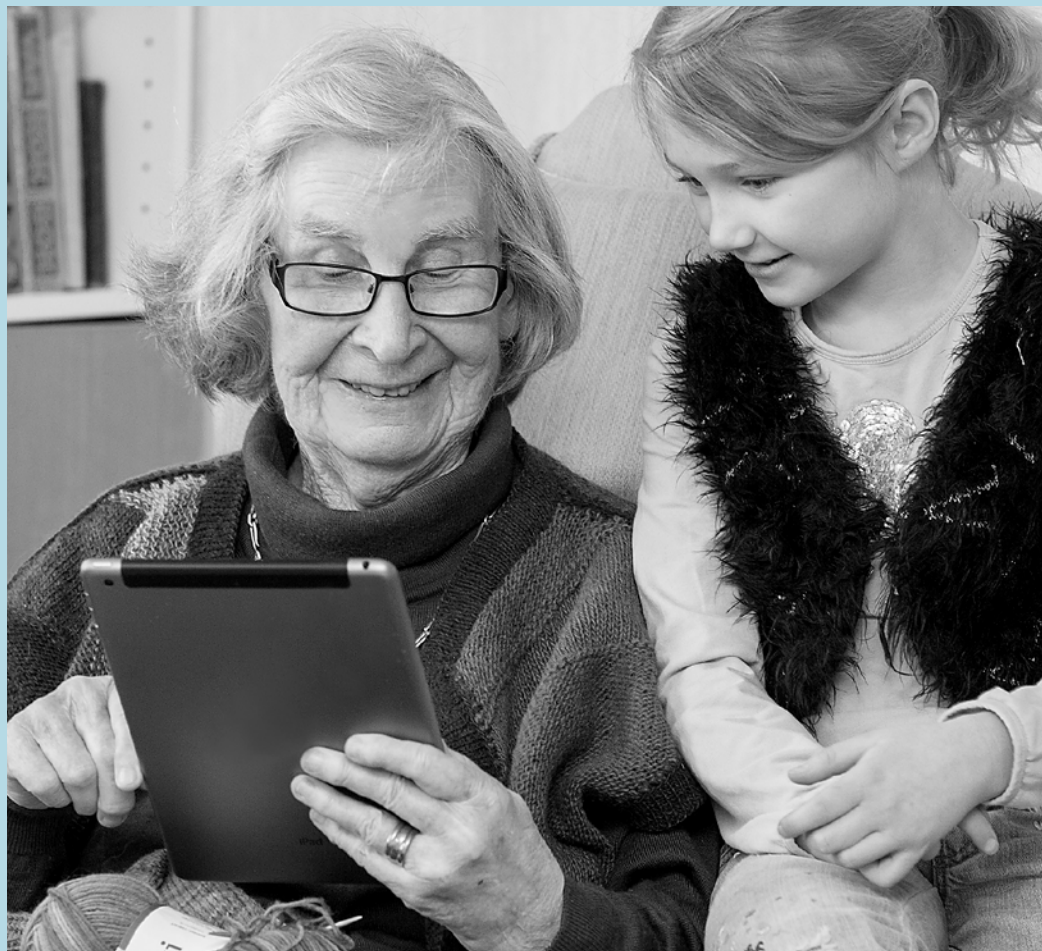
Letar du lokal? Du kan söka lediga lokaler på svenskabostader.se



Ny webbplats för SB Bredband - Svenska Bostäders fibernät

Nu är den lanserad, en helt ny webbplats för Svenska Bostäders fibernät, SB Bredband. På sbbredband.se hittar både lokal- och boendehyresgäster snabbt och enkelt information om fibernätet och hur man ansluter sig till husets snabbaste och modernaste bredbandsnät.

Den nya webbplatsen riktar sig både till de som redan köper bredbandstjänster via fibernätet och till nya användare. Här finns bland annat information om alla leverantörer som erbjuder tjänster i nätet, hur man beställer tjänster och vilka fördelar fibernätet innebär för hus hållet eller dig som hyr lokal. På sidan finns även installationsguider, svar på vanliga frågor samt tips och råd kring bredband – exempelvis om fördelarna med bredbandsuttag i alla rum för dig som bor i lägenhet.



– Svenska Bostäder har byggt SB Bredband, ett av Sveriges modernaste och mest kraftfulla fibernät, för att våra hyresgäster ska få tillgång till bredbandstjänster av högsta klass, säger Pelle Björklund, vd på Svenska Bostäder. Idag är det många av nätets leverantörer som erbjuder hastigheter upp till 1000 Mbit/s. Kapaciteten i nätet innebär till exempel att alla i familjen kan surfa,

streama film, jobba/plugga och ringa samtidigt utan problem.

Med den nya webbplatsen sbbredband.se vill vi göra våra hyresgästers digitala vardag ännu enklare. Oavsett om man redan använder Svenska Bostäders fibernät eller funderar på att byta upp sig till fiber, är det på sbbredband.se man ska kunna få den hjälp man behöver.

*Boendehyresgäster: bredband, TV och telefoni, lokalyresgäster; bredband, kapacitet, telefoni, med mera.

Vi är en av Sveriges bästa arbetsplatser!

Svenska Bostäder korades till en av Sveriges bästa arbetsplatser 2017 av Great Place to Work Institute. Vi kom på en hedrande nionde plats bland Sveriges stora företag (fler än 250 anställda).

Ett av våra övergripande mål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser. Därför har vi under flera år arbetat aktivt för att medarbetarna ska må bra, utvecklas och trivas på jobbet. Exempel på områden som vi har arbetat med är ledarskapsutveckling, hälsa och balans i livet.

Vikten av mångfald och olikheter är också något som diskuteras ofta – vi har bland annat tagit fram ett gemensamt förhållningssätt i företaget.

Sedan 2014 jobbar vi med Great Place to Work och deras verktyg för att utveckla företagskulturen. Den grundliga medarbetarenkäten, tillsammans med analysen av arbetsplatskulturen, har givit företaget en tydligare bild av vad man redan gör bra och framför allt vilka delar som behöver utvecklas vidare. Genom samarbetet får vi också möjlighet att ta del av vad andra företag gör och få tips och idéer.

Vill du veta mer?

Titta på våra karriärsidor och vår film om hur det är att arbeta hos oss. Du hittar den under fliken Karriär på svenskabostader.se. Vi finns även på Facebook och LinkedIn.

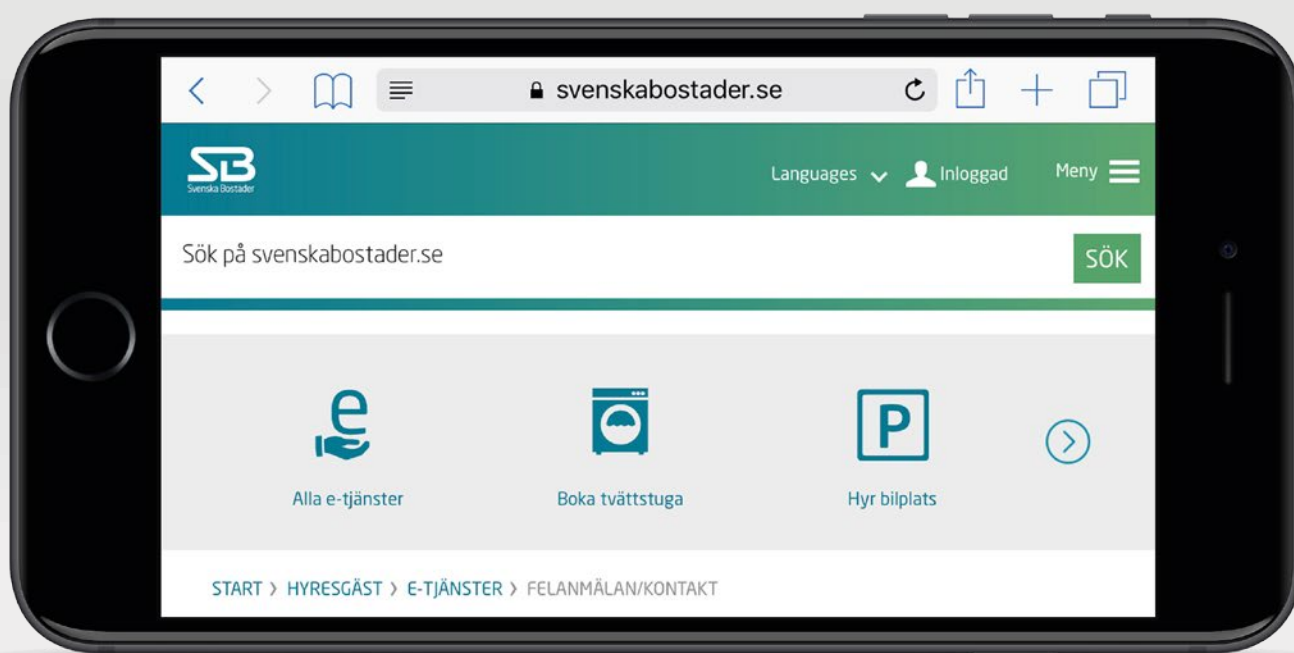
GREAT
PLACE
TO
WORK®

Felanmälan går så mycket snabbare på nya svenskabostader.se

Fel uppstår inte vid någon lämplig tidpunkt. Tvärtom. Därför kan du nu enkelt logga in på svenskabostader.se och använda våra e-tjänster - dygnet runt. En av e-tjänsterna är Felanmälan, och det finns minst tre goda skäl att prova:

1. Formuläret är öppet dygnet runt.
2. Du får en snabb och detaljerad återkoppling på ditt ärende.
3. Du slipper stå i telefonkö.

Du kommer enklast åt felanmälningsformuläret genom att logga in med Mobilt BankId på **svenskabostader.se/felanmalan**





Vi möter Susanne Sigrä Callemo, HR-chef på Svenska Bostäder

Berätta om din roll som HR-chef!

Oj, den innehåller många delar. Det handlar om allt från relationen till de fackliga organisationerna till frågor om kompetensutveckling, arbetsmiljö, hälsa och vårt arbetsgivarvarumärke. Tillsammans med mina kollegor driver vi frågor som vi på sikt tror lönar sig för vår verksamhet, både på strategisk nivå och genom att stötta i vardagen.

Vad är det som är kul med att jobba med HR-frågor?

Jag tycker det är väldigt kul att jobba med människor och att få bidra till utveckling. Jag har aldrig funderat på att göra något annat! Jag har jobbat med personalfrågor sedan 1981.

Hur skapar man en bra arbetsplats för alla på ett så stort bolag som Svenska Bostäder?

Det handlar om att alla ska få vara delaktiga och ges möjlighet till att ta mycket ansvar. Det visar sig också på de undersökningar vi gör att medarbetarna trivs och tycker de har ett självständigt och utvecklande arbete. Sedan handlar det om att skapa förutsättningar för balans mellan privatliv och arbetsliv samt att ha ett gott ledarskap. Även mångfaldsfrågor är viktiga för oss – vi ska ju spegla hur det ser ut bland våra kunder. Och det gör vi.

I våras korades Svenska Bostäder till en av Sveriges bästa stora arbetsplatser. Berätta om det!

Vi var med i en undersökning som dels mätte hur medarbetarna uppfattar arbetsplatsen, dels hur vi beskriver vårt arbetsgivarerbjudande. Det var spännande att få mäta sig med andra arbetsplatser, både privata och offentliga, för att veta var vi stod. Vi jobbar hela tiden målmedvetet för att bli bättre och det har skapat engagemang internt. Alla bidrar till att skapa en bra arbetsplats!

Utanför jobbet, vad gör du då?

Just nu ägnar jag och min man mycket tid nere i Skåne där vi renoverar ett gammalt hus. Det är kul att skapa något där man direkt ser resultat i kontrast till det ofta långsiktiga arbetet som jag driver på jobbet.