

# Bo.

När  
grannarna  
stoppar  
våldet

Nytt  
universitets-  
område

Odling  
skapar  
relationer

Att bygga  
i mellan-  
rummen





DUGGREGNET I BJÖRKHAGEN  
illustration: Pelle Björklund



## VÄLKOMMEN TILL VÅRNUMRET

# 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,  
Johanna Sörensen på Gullers Grupp.

**FOTO**  
Peter Lydén  
Micke Lundström, sid. 6-9

**ADRESS**  
Magasinet Bo.  
Svenska Bostäder,  
Vällingbyplan 2,  
Box 95, 162 12, Vällingby.

Distribueras till Hyresgäster  
i Svenska Bostäder och  
Stadsholmen. Upplaga: cirka  
28 000 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](mailto:info@svenskabostader.se)



### DET VILDA STOCKHOLM

Vildsvin, bävrar, sälar och havsörnar. Vildmarken är närmare stan än vi anar, **sid 4**



### KONST ÖPPNAR DÖRRAR

Tre av Sveriges främsta samtidskonstnärer tar plats i portarna, **sid 6**

### NU OCH DÅ: FÄRGARGÅRDEN

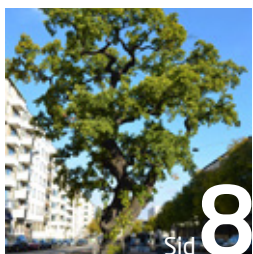
Färgargården på östra Södermalm har varit bostadshus i snart 250 år, **sid 10**

### ÄLSKADE, HATADE TRÄD

Stockholms cirka 12 000 träd både charmerar och irriterar invånarna, **sid 12**

### NÄR GRANNARNA STOPPAR VÅLD

Ideella Huskourage ska få fler grannar att våga ingripa mot våld i nära relationer, **sid 14**



### CYKELDELNING

I Gamla stan har några hyresgäster startat en lådcykelpool ihop, **sid 16**

### STADSODLING

För människor närmare naturen - och varandra, **sid 18**

### ATT BYGGA PÅ LITEN YTA

Fler bostäder kräver nya hus i stadens mellanrum, **sid 20**



### NYTT I ALBANO

Strax utanför Roslagstull förvandlas en grusplan till ett universitets- och bostadsområde, **sid 22**

### GREJEN: GALGEN

Vi tittar närmare på vardagliga detaljer i våra hem. Denna gång galgen, **sid 26**

### AKTUELLT FRÅN SVENSKA BOSTÄDER

Sveriges bästa hyresvärd och ny webb, **sid 27**



**Pelle Björklund**  
VD Svenska Bostäder

I det här numret kan du bland annat läsa om Stockholm som kunskapsstad, om vilda djur på besök i asfaltsdjungeln och om vad man som boende kan göra om man misstänker att en granne är utsatt för våld.

Ett annat viktigt ämne för bostadsmarknaden i Stockholm är hyror och hyressättning. Efter 12 års diskussioner har vi, tillsammans med Hyresgästföreningen, lagt grunden för ett system för hyror som gynnar hyresrättens utveckling i Stockholm. Hyresrätten som upplåtelseform är viktigare än någonsin. Men dagens hyressättning speglar inte vad du som hyresgäst värdesätter i ditt boende. Hyresgästföreningen region Stockholm är tillsammans med Svenska Bostäder och de två övriga kommunägda bostadsbolagen därför överens om att arbeta för en tydlig och konsekvent hyressättning för att hyresrätten ska vara fortsatt hållbar och attraktiv. Det ska göras inom ramen för den nuvarande lagstiftningen som ger stora möjligheter att modernisera och utveckla hyressättningen.

Överenskommelsen om ”Stockholmshyra” innebär att vi ska ta fram ett verktyg för att enklare kunna beräkna en lägenhets hyra utifrån lägenhet, hus, område och service. Stockholmshyra är inte, som påståtts i flera medier, en övergång eller en anpassning till marknadshyror, utan tvärt om. Stockholmshyra verkar inom dagens lagstiftning och gör tillämpningen av bruksvärdesystemet tydligare och enklare för alla; för hyresgästerna och för oss som förhandlar hyror. Lika lägenheter ska ha lika hyror. Hyror som är satta utifrån kriterier som hyresgästerna själva uppgett att de värderar i sitt boende. Det är inte marknadshyra.

Viktigt för oss som arbetat med Stockholmshyra är att det inte ska bli stora konsekvenser för varken hyresgäst eller hyresvärd. Erfarenheter från många andra svenska kommuner som redan har infört liknande system är att det stora flertalet hyror påverkas marginellt, eller inte alls. Vissa hyror kommer sannolikt att höjas något genom intrappning över tid (upp till 1,5 år), andra hyror kommer sannolikt att istället frysas under en period.

Systematisk hyressättning har genomförts i mer än hundra kommuner i Sverige, däribland Göteborg, Malmö och Botkyrka. Det är alltså inget nytt. I Stockholm har vi påbörjat arbetet och hoppas komma i mål runt årsskiftet.

Vi kommer att informera dig som hyresgäst löpande om vad som händer i denna fråga. Håll utkik på vår webbsida [svenskabostader.se/Stockholmshyra](https://svenskabostader.se/Stockholmshyra)





# DET VILDA STOCKHOLM

Stockholm är betong, asfalt, trafik och tunnelbana. Men också vildsvin, bävrar, sälar och havsörnar. Vildmarken är närmare än vi anar.

Vargen gick rakt igenom Stockholm den där tidiga majmorgonen 2001. Den kom från Nacka, gick över hela Söder, tog Västerbron över till Kungsholmen och fortsatte norrut, förbi Karolinska sjukhuset och Tomtebodan innan den försvann in i skogen vid Ursvik i Sundbyberg.

Det var ett sällsynt besök – det var första gången sen 1700-talet en varg siktats inne i stan – men djur som annars mest förknippas med vildmark och djupa skogar är en relativt vanlig syn i bostadsområden över hela Stockholm. En del är bara tillfälliga gäster medan andra, som rådjur, bosätter sig nära eller i bostadsområden. – Djur som lever nära inpå människan inser till slut att människan inte är speciellt farlig, konstaterar Tommy Tuvunger, viltvård- och skadedjurssamordnare vid Trafikkontoret i Stockholms stad. I över 25 år har han haft möjligheten att studera det vilda djurlivet i sitt arbete. Och det mesta är sig likt nu som då. Djuren kommer in till bostadsområdena via de gröna kilarna, de stora, sammanhängande grönområdena som finns runt omkring Stockholm. De kom-

mer för att leta mat, men unga djur också för att leta ett nytt revir när nya kullar föds.

– Men en skillnad mot förr är att många skogsdungar har bebyggts sen 1990-talet. Djuren har inte lika många ställen att gömma sig på.

Många djur ser de flesta av oss som ett naturligt inslag i staden – fast de i själva verket egentligen inte alls hör hemma här. Skrattmåsen är till exempel ursprungligen en skärgårdsfågel och de måsar som bor bland oss människor har delvis ändrat sitt beteende. På kvällar och nätter är det färre människor och bilar ute, gatorna är upplysta och det är lätt att hitta mat där vi människor dragit fram. Stadsmåsarna har mer och mer blivit nattfåglar och äter tappade pommes frites och gamla mackor medan måsarna ute i skärgården sover.

Allra mest uppmärksamhet väcker vilda djur som rör sig i innerstan eftersom de så uppenbart inte passar in i miljön. Då blir det ofta artiklar i tidningarna. Som när en grävling för ett par år sen försökte ta sig in på Waterfront hotell nära Centralen. Eller när bävvar häromåret byggde bo i Hammarby sjöstad och började fälla träd längs stränderna.

Just bävvar finns det numera ganska gott om på flera ställen i Stockholm. Andra djur är mer sällsynta men på vintrarna händer det att sälar tar sig



ända in till slottet. Eller att en havsörn cirklar högt över Gröna lund (ofta så högt att det är svårt att se hur stor den egentligen är, att den kan ha nästan två och en halv meter mellan vingspetsarna). Någon gång om året letar sig en älg in i stan. Då får Tommy Tuvunger och hans kollegor rycka ut med gevär.

– En del undrar varför vi inte bedövar älgen – men det funkar tyvärr inte i stan. Det tar fem-sex minuter innan bedövningsmedlet verkar. På den tiden kan en stressad älg som dessutom blir mer och mer avtrubbad av bedövningsmedlet till exempel springa ut i trafiken och orsaka olyckor.

Men långt ifrån alla ovälkomna djur skjuts. En del får mat istället. Som i Hässelby där vildsvin ganska nyligen tagit sig över kommungränsen.

– Där lägger vi ut mat för att styra dem så att de inte ska söka sig längre in mot bostadsområden, säger Tommy Tuvunger.





# KONST ÖPPNAR DÖRRAR

I förra numret av Bo skrev vi om Stockholmshusen – ett nytt slags hus, men också ett nytt sätt att bygga: snabbare, effektivare och till lägre kostnader. I Stockholmshusens portar är handtagen konstverk formgivna av tre av Sveriges främsta samtidskonstnärer. Handtagen är en del av en tradition – i 70 år har konsten haft en viktig plats i Svenska Bostäders hus.



Redan Svenska Bostäders förste vd, Albert Aronson, ville bygga bostadsområden som tilltalade både kropp och själ. Konst sågs som ett sätt att förbättra bostadsmiljön och Svenska Bostäder var tidigt ute med att satsa stort på konst i sina bostadsområden, inte bara i husen utan också på gårdar och andra gemensamma ytor. Faktum är att Svenska Bostäder tidvis har varit en av landets största konstköpare. Konstinköpen följde tidigt tydliga principer, till exempel att samtliga köp skulle omfatta alla inriktningar av konst och dessutom från både gamla och unga och kvinnliga och manliga konstnärer. Under 2017 börjar Svenska Bostäder bygga det första Stockholmshuset. Tanken bakom Stockholmshusen är att de ska vara enkla och snygga – men inte anonyma eller likadana. Husen ska ändå ha vissa detaljer som är gemensamma för alla Stockholmshus – portarnas handtag är en sådan detalj. Handtagen på Stockholmshusens portar ger barn en möjlighet att möta konst i ögonhöjd, på sina villkor. Handtagen är också något för vuxna och barn att utforska tillsammans. De tre konstnärerna bakom handtagen är Lena Cronqvist, Charlotte Gyllenhammar och Dan Wolgers.

Lena Cronqvists handtag är en katt. En huskatt. ”Jag läser på Wikipedia att huskatt, blandraskatt eller bondkatt är de officiella benämningarna på alla de katter som saknar stamtavla och alltså inte är registrerade i någon kattorgani-







sation”, beskriver Lena Cronqvist sitt verk i Stockholmshusens konstbroschyr. Hon avslutar: ”Vad är bättre lämpat än att varje dag, som boende och gäst, mötas av en liten huskatt med oklar härkomst – en katt som livs levande redan är älskad i hundratusentals hem?”

Charlotte Gyllenhammars handtag visar en avgjutning av en kvinnohand och en barnhand. Händerna sitter i just den höjden en verklig vuxen och ett verkligt barn kommer att ta i handtaget. I Stockholmshusens konstbroschyr skriver Charlotte Gyllenhammar: ”Händerna är som noter på en notrad i ett partitur. Det avslutande snittet vid handleden frigör händerna som i ett trolleritrick eller en dröm.”

Dan Wolgers har satsat på återbruk: ”Mitt verk består av återvunna drag- och tryckhandtag, spridda över portar-

nas in- och utsidor i skilda, individuella formationer”, skriver Wolgers. ”Alla sorters återvunna tryck- och draghandtag kan användas så länge som de två för ändamålet mest lämpade sätts på lämplig plats; en för vuxna och en för barn. Resten är till för alla, utomhus och inomhus och kanske enstaka satelliter i bana runt om porten.”

**BYGGSTART FÖR STOCKHOLMSHUSEN**

Stockholmshusen är en viktig del i arbetet att nå Stockholms stads mål att bygga 140 000 nya bostäder till 2030, varav 40 000 redan till år 2020. Under 2017 räknar Svenska Bostäder med att bygga de allra första Stockholmshusen i Tensta. Läs mer på [stockholm.se/stockholmshusen](http://stockholm.se/stockholmshusen)





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.

# FÄRGAR GÅRDEN

Färgargården på östra Södermalm ligger idag mitt bland moderna bostäder. Men när huset byggdes var detta ett strandområde i stadens utkant.

”Från färgargården steg arbetsröken, antagligen var Tummen fullt sysselsatt därinne, sista tiden hade han arbetat i tvätten där alla tyger rengjordes innan de färgades.”

I Per Anders Fogelströms klassiska stockholmsroman *Mina drömmars stad* beskrivs Färgargården på östra Södermalm. Det är här en av bokens huvudpersoner, Henning, träffar sin vän Tummen för första gången. När Henning kommer gående möter han en syn som skiljer sig mycket jämfört med idag: ”Intill den gamla vintertullen låg färgariets gröna och röda trähuslängor kring en gård som öppnade sig mot sjön.” Idag är huset gult – men fönsterluckorna är faktiskt gröna och baksidan på huset är rött. Vintertullen är borta sen länge. Den låg i korsningen av nuvarande Malmgårdsvägen och Ljusterögatan och där skulle de som förde in varor i stan över sjöisen på vintrarna betala tull. Och Färgargårdens gårdsplan öppnar sig inte längre mot sjön utan mot 1980-talshusen i Norra Hammarbyhamnen. Men när Färgargården byggdes hade ingen kanal grävts ut vid Danvikstull utan Hammarby sjös vattennivå var nästan fem meter högre än idag. Färgargården hade byggts strategiskt precis vid

sjön, det gick åt mycket vatten för att färga tygerna.

Fogelströms *Mina drömmars stad* utspelar sig under senare hälften av 1800-talet. Då hade Färgargården redan stått här länge, sedan 1730-talet. Själva färgeriverksamheten, där tyger färgades, torkades, virades, klappades, luftades och sköljdes hade ännu äldre anor. Det första färgeriet grundades i området redan i slutet på 1600-talet. Under en period färgades här de blå tyger som sedan syddes till rockar åt Karl XII:s karoliner.

Den gula trälängan är – tillsammans med stenhuset uppe på terrassen bakom – det enda som återstår av det gamla färgeriet. På 1930-talet revs nästan allt: presshus, torkhus, bostadshus, båthus, färgeribyggnad, svavelkammare, stall, pumphus, bodar och skjul. Då avslutades också den månghundraåriga färgeriverksamheten som ända in i slutet drevs med de gamla metoderna.

Den som passerar huset idag hittar inga ledtrådar på husets utsida till den verksamhet som under så lång tid bedrevs här. Inne i huset finns däremot en stor vind, den så kallade ramvinden, kvar. Här spändes de färgade och sköljda tygstyckena upp för att torka på långa ekramar.

I snart 250 år har Färgargården använts som bostadshus. En av dagens hyresgäster är konstnärinnan Lillemor Holmberg, som sedan 1998 har bostad och ateljé i Färgargården.



– Det är en förmån att få leva i den gamla miljön, säger Lillemor Holmberg, som också berättar att hon var bekant med Per Anders Fogelström (som i år skulle ha fyllt 100 år om han hade levtt). Lillemor Holmberg brukar visa huset ”utan och innan” för konstitresserade och betonar att gården är särskilt aktuell just nu i sommar.  
– Då rustar staden upp parken framför huset.

## FAKTA FÄRGARGÅRDEN

Gården ligger på Färgargårdstorget 7–9. Byggdes under 1730-talet som fabriksbyggnad och blev bostadshus i mitten på 1770-talet. Färgargården ägs och förvaltas av Stadsholmen.







# ÄLSKADE, HATADE TRÄD

Avgörande för både klimatet och stadsbilden, men samtidigt förödande för en vacker utsikt eller den värmande solen. Stockholms cirka 12 000 träd har den unika förmågan att både charmera och irritera invånarna.



Träden är oerhört viktiga på många sätt. De hjälper till att rena och syresätta luften, dämpa vinden och minska upplevelsen av buller. Stadsträden bidrar även estetiskt till att skapa levande boendemiljöer. Till exempel illustrerar lövträden hur årstiderna växlar: från vinterns kala grenar till vårens första tecken. Från sommarens fulla blom till de sprakande höstfärgerna som till slut leder oss tillbaka in i vintern.

Men Stockholms träd har ibland svårt att hävda sig. I takt med att Stockholm förtäts utsätts träden för mer påfrestningar utifrån, eftersom stadsmiljön inte är någon naturlig växtplats. Syre- och vattenbrist, saltskador från vintervägunderhåll och fysiska skador vid olyckor är några av de problem som stadsträden möter. Arbetet med att bevara och ta hand om stadens träd är därför viktigare än någonsin.

Svenska Bostäder genomför löpande inventeringar med hjälp trädvårdsspecialister. Grundprincipen är att alltid behandla träden med försiktighet och respekt för att bevara de träd som finns på bästa sätt. Men minst lika viktigt är det att identifiera de träd som av olika skäl, till exempel sjukdom, behöver fällas för att inte utgöra en fara för de boende. För att trädbeståndet ska hållas friskt är en kontinuerlig förnygring nödvändig. Svenska Bostäder planterar därför ständigt nya träd, inte minst i samband med byggandet av nya bostadsområden.

Trots det intensiva arbetet som pågår runt om i staden för att bevara träden finns ett svårhanterat problem som plågat Stockholm under lång tid: träd-sabotage. Problemet med invånare som själva förgiftar eller faller träd som står

på allmän mark har funnits länge. 2011 var ett av de mörkaste åren för stadens träd då bland annat sex 40-åriga pilträd på Norr Mälarstrand förgiftades. Ett sabotage som sved ordentligt i skattebetalarnas plånböcker då kostnaden för att fälla träden och plantera nya beräknades till nästan en miljon kronor. Samma år tog politiker i staden initiativet till en handlingsplan för att förebygga framtida träd-sabotage. Handlingsplanen innehöll bland annat riktlinjer för att alla träd som fälls på olagligt sätt ska ersättas av ett likvärdigt träd för att den som förstör trädet inte ska kunna dra nytta av sitt brott.

Som tur är håller nästan alla Stockholmare med om att träden är värda att bevara. Många av träden i innerstaden har därför varit med länge och planterades redan på 1900-talets början. Men även stora delar av den naturliga växtligheten är kvar. Ett exempel är det månghundraåriga ekbeståndet som är internationellt unikt. Stora områden av ekar var vanligt i södra Sverige och Mälardalen fram till 1800-talets mitt, men har sedan dess gått förlorade på många platser.

I Stockholm har dock mycket av ekbeståndet lyckats bevaras. Det har bidragit till att ett antal ikoniska träd fortfarande finns att beskåda, så som Prins Eugens ek på Waldermarsudde och den så kallade Fiskartorpseken, som har växt ihop med fasaden på Karl XI:s fiskarstuga på norra Djurgården. Båda är exempel på träd som har fått växa fritt under hundratals år och bidragit till att forma stadsmiljön – och kommer förhoppningsvis att göra så i många hundra år till.



# HUS KUR AGE

När grannarna stoppar våldet

Under 2015 utsattes närmare 17 000 personer i Sverige för misshandel. I en fjärdedel av fallen var gärningspersonen en familjemedlem. Våld i nära relationer upplevs ofta som ett svårt ämne att prata om eller agera mot. Men med hjälp av den ideella föreningen Huskura ska fler våga ingripa.

Våld i nära relation är klassat som ett folkhälsoproblem och som en epidemi av världshälsoorganisationen WHO. I Sverige dör runt tjugo personer varje år på grund av våld från sin nuvarande eller tidigare partner. Samtidigt lever två barn i varje skolklass i ett hem där fysiskt eller psykiskt våld förekommer.

Nina Rung har under de senaste fem åren arbetat inom Stockholmspolisen med att bland annat utreda våld i nära relationer. Nu är hon tjänstledig för att förebygga sexuella övergrepp mot barn och våld i nära relation genom arbetet med Huskura som hon bildat tillsammans med sambon Peter Svensson. Arbetet grundar sig i att erbjuda en metod som ska ge grannarna verktyg att agera.

– Det var Peter som kom på idén en kväll, säger Nina Rung. Vi har båda jobbat med frågan under en lång tid och diskuterade varför inte fler grannar gör

någonting om de är oroliga över att våld förekommer.

Nina och Peter skrev en policy till sin bostadsrättsförening för hur man som granne skulle agera om man misstänkte att våld förekom hemma hos någon i huset. Policyn antogs direkt och visade sig bli det första steget mot bildandet av Huskura. Idag arbetar de nära flera kommuner, bostadsrättsföreningar och både privata och kommunala bostadsbolag i hela landet för att göra civilkurage till norm.

– Alla bolag och kommuner jobbar med att förebygga brott i anslutning till sina hus, till exempel genom att ha bra belysning eller säkra lägenhetsdörrar. Men det var väldigt få som tidigare jobbade med att förhindra våld innanför dörrarna, säger Nina Rung.

Hon menar att ett relativt enkelt initiativ som att införa en policy kan göra stor skillnad - till och med rädda liv. När grannarna har en gemensam överenskommelse om hur man ska agera så blir det lättare att våga göra något.

– Man är ofta rädd för att ha fel. Att det var någon som skrek på tv:n och inte på sin partner. Det kan också finnas en oro kring att man själv ska råka illa ut. Men om man tillsammans har en policy så finns det alltid en ursäkt för att gå och knacka på.

Bilden av att alla gärningspersoner är en adrenalinstinn och aggressiv man stämmer ofta inte, menar Nina Rung. Dock ska man aldrig behöva utsätta sig för upplevd fara:

– Om man känner stark oro eller rädsla så kan man knacka på och sen gå därifrån, eller ta hjälp av fler grannar. Upplever man att det är en akutsituation så ska man förstås alltid ringa polisen.

Under de knappa tre år som Huskura har funnits har arbetet fått stort genomslag. Men än är de inte nöjda. Mer går att göra och snabbare kan det gå, menar Nina Rung.

– Jag ser inte vad det är att vänta på. Det är gratis att införa och tar inte någon tid, men skapar en ny norm att agera och kan rädda liv!

## FAKTA

Under 2015 genomförde Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ett gemensamt projekt i Rågsved med särskilt fokus på att öka kunskaperna om våld i hemmet och om hur man som anställd hos fastighetsägaren eller som hyresgäst kan agera i sådana situationer. Liknande insatser kommer att genomföras i övriga bostadsområden under 2017.



Grannarna som

# CYKEL DELAR

I en gårdsförening kan Svenska Bostäders och Stadsholmens hyresgäster tillsammans arbeta för att förbättra trivsel och trygghet. Men de behöver inte nödvändigtvis ägna sig åt gården – i Gamla stan har några hyresgäster startat en lådcykelpool ihop.

– Bor man i Gamla stan är det väldigt krångligt att ha bil. Det är mer praktiskt med lastcykel: det går snabbare, är billigare och miljövänligare, säger Mikael Beving, hyresgäst i ett av Stadsholmens hus i Gamla stan.

Mikael är en av initiativtagarna bakom Gamla stans lådcykelpool som startade 2015. Här finns två el-lådcyklar och en vanlig cykel med plats för paket ovanför framhjulet. Cyklarna delar inte bara Mikael Beving och hans grannar på – poolen är öppen för alla som bor i Gamla stan. För hyresgäster hos Stadsholmen är det gratis, för andra kostar det 400 kronor om året. Då får man cykla hur mycket man vill. Cyklarna bokas och låses upp med mobilen och används flitigt.

– Folk använder cyklarna till väldigt olika saker. Nån skjutsar barnen till ett kalas eller till träningen. Nån annan storhandlar. I lägenheterna i Gamla stan finns många gamla kakelugnar så en del kör hem vedsäckar med cyklarna, säger Mikael Beving.

Lådcykelpoolen är en gårdsförening, en av ungefär 50 som finns hos Svenska Bostäder och Stadsholmen. I en gårdsförening kan hyresgäster tillsammans påverka sitt bostadsområde, öka trivseln, tryggheten och gemenskapen genom att

sköta om rabatter, ordna en grillplats, spela spel – eller som i Gamla stan starta en cykelpool. En gårdsförening är inriktad på aktivitet, inte byråkrati och Svenska Bostäder har tillsammans med Hyresgästföreningen gjort det lätt att komma igång och hjälper till med både ansökan och ekonomisk uppföljning. Men själva gårdsföreningens arbete är medlemmarnas ansvar – aktiva medlemmar är en förutsättning för att kunna göra verklighet av idéerna.

Det enda formella kravet på en gårdsförening är att det ska finnas en styrelse på minst tre personer och att det ska hållas årsmöte. Medlemmarna får vara hur många som helst, men alla i föreningen ska vara hyresgäster hos Svenska Bostäder eller Stadsholmen (som också har avsatt en summa pengar för föreningarna att genomföra sina planer).

Mikael Beving och hans grannar har testat sig fram. De började med en cykel 2015. Under en period prövade gårdsföreningen att utöka poolen med mopedvespor, men efter en omröstning bland medlemmarna köpte man in ytterligare en el-lastcykel istället. De båda elcyklarna har nyligen fått parkeringsplatser i Stockholms stads garage.

– Det är platser med eluttag som gör att vi slipper ladda batterierna hemma, säger Mikael Beving. Vi lär oss hela tiden mer om hur vi kan utveckla cykelpoolen och göra den bättre för medlemmarna.

## NYFIKEN PÅ GÅRDSFÖRENING?

Läs mer på [svenskabostader.se](http://svenskabostader.se). Där finns bland annat ansökningsblankett och informationsbroschyr.





# STADS-ODLING

skapar relationer till både natur och människa

Med en växande medvetenhet kring miljö och hälsa i samhället ökar också efterfrågan på kreativa lösningar för att kunna odla sin egen mat. Agnes Fischer är grundare av organisationen Boodla och arbetar med att föra fler stadsbor närmare både naturen och andra människor genom stadsodling.

På ett antal av Svenska Bostäders gårdar finns det plats och möjlighet för egenodling i form av kolonilotter eller separata odlingsytor. Men det är långt ifrån alla som bor i storstäderna som har möjlighet till egen odling. Samtidigt växer efterfrågan snabbt. Agnes Fischer är en av grundarna av Boodla som skapar både boende- och skolträdgårdar. De jobbar för att stadsodlingen ska växa och att fler ska kunna ta del av de fördelar som det för med sig. – Många vill känna att de gör något för att bidra till miljön, säger Agnes Fischer. Man vill att staden ska vara en mer miljövänlig plats att bo på och många passar även på att ta med sig barnen ut så att de också får vara en del av upplevelsen.

Förutom de mest uppenbara fördelarna med att odla sin egen mat, som ekonomisk vinning och att bidra till en bättre miljö, vill Agnes Fischer även lyfta den sociala gemenskapen som en del i varför stadsodlingen är viktig. Hon menar att det är ett smidigt sätt för människor att lära känna de man har runt omkring sig. Ett behov som hon sett växa fram som en reaktion på det ständigt ökande datoranvändandet. – Vi har under några års tid skapat glo-

bala nätverk och kontakter på nätet. Nu växer istället behovet av att få träffas och umgås i verkligheten. Många bor exempelvis i ensamhushåll i städerna och då är odlingen både ett billigt och roligt sätt att komma ut, aktivera sig och umgås, säger Agnes Fischer.

Hon menar att stadsodlingarna också är viktiga ur ett samhällsperspektiv. När fler får möjligheten att träffas och dela intresset för odling fungerar det som en motor för både demokrati och integration. Dels för att det ger invånarna makten att forma utrymmen i staden på det sätt de själva vill, dels för att det bjuder in alla på lika villkor att ta del av den svenska naturen.

– Att odla tillsammans är ett sätt att lära känna Sverige och ett bra sätt att lära sig svenska. Genom att man tar sig an och bryr sig om en plats så ökar också möjligheten till att man känner sig som hemma, menar Agnes Fischer.

Under mars månad var hon på en studieresa för att besöka områden som ligger före Sverige med att bygga upp stadsodlingen. En resa som bland annat tog henne till Detroit i USA. Detroit har det senaste decenniet präglats av stor arbetslöshet och utflytt, vilket har drivit utvecklingen av stadsodling, enligt Agnes Fischer.

– I Detroit har människor varit tvungna att odla för att överleva. Man har idag över 14 000 odlingslotter runt om i staden som är kopplade till ett gemensamt nätverk. Nätverket hjälps åt med de mest arbetskrävande uppgifterna och driver dialogen med staden. Vi har verkligen mycket att lära av dem.

Men vägen till att kunna erbjuda stadsodling till alla är lång, såväl i Detroit



som i Stockholm. Dock finns det många möjligheter även för de som bara har en balkong eller uteplats att tillgå, menar Agnes.

– Det går att få mycket skörd. Försök att jobba på höjden för att få plats med så mycket som möjligt, men se upp för vinden som kan komma att svepa med sig saker och ting. För den som är nybörjare skulle jag tipsa om att börja med potatis.

## FAKTA

Så startar du en stadsodling

1. Kontakta din stadsdelsförvaltning och föreslå en plats.
2. Bilda en förening tillsammans med andra boende i närområdet, om det inte redan finns en odlarförening.
3. Gör en beskrivning av hur många pallar eller kvadratmeter ni önskar nyttja för stadsodling.
4. Om din stadsdelsförvaltning godkänner stadsodlingen tecknas ett så kallat brukaravtal som låter er sköta den aktuella marken.



# ATT UTNYTTJA LUCKORNA

Stockholms stad har satt som mål att bygga 40 000 nya bostäder till år 2020. Flera av satsningarna är stora, som den helt nya stadsdelen Norra Djurgårds-staden. Men för att nå målet byggs det också i det lilla – bokstavligt talat. Stockholm förtätas och nya hus byggs i stadens mellanrum.

En vändplan, en plantering, några parkeringsplatser. För ett otränat öga verkar det osannolikt att ett hus ska kunna få plats här. Men så kommer det att bli. Precis vid Barnhusbrons fäste i Vasastan där idag en mur dominerar gatubilden ända bort till korsningen med Dalagatan, kommer Svenska Bostäder att bygga nytt. Idag leder en trappa upp från bron till vändplanen och parkeringen, i framtiden kommer trappan att vara ersatt av entrén till ett tio våningshus.

Ytan där huset kommer att byggas är ett exempel på vad Jörgen Holmqvist, avdelningschef för fastighetsutveckling på Svenska Bostäder, kallar för ”frimärksyta”. Att bygga på frimärksytor är nödvändigt för att nå de politiska målen för fler bostäder i Stockholm.

– Att förtäta bebyggelsen är ett bra komplement till de stora stadsutvecklingsprojekten, säger Jörgen Holmqvist. Det går snabbare att komma igång att bygga i befintlig bebyggelse eftersom det redan finns vägar, gator och samhällsservice.

Men intressena krockar ofta på de mindre ytor som skulle kunna lämpa sig att bygga på. Där kanske finns träd eller annan grönska. Eller parkeringsplatser

som är efterfrågade.

– Det handlar om att bygga där det är mest lämpligt och där det skapar minst påverkan på grönområden exempelvis, säger Jörgen Holmqvist.

Vad som är en lämplig yta är också något som skiftar över tid. En plats som tidigare dömts ut för att den ligger för avsides kan några år senare, när bebyggelsen runt omkring krupit närmare, plötsligt vara intressant att bygga på.

Platsen vid Barnhusbron ligger redan mitt i stan. ”Denna centrala och kollektivtrafiknära plats lämpar sig mycket väl för bostadsexploatering och byggnation” står det i Stockholms stads handlingar, där det också konstateras att ”den nya byggnaden innebär möjlighet till ett mer levande gaturum”.

Huset vid Barnhusbron kommer att stå färdigt tidigt år 2019 och innehålla ett fyrtiotal lägenheter och en lokal i markplan. Bygget är ett tydligt exempel på de utmaningar det innebär att bygga där det redan finns hus. Nästan alla hus som ligger runt den planerade byggarbetsplatsen är till exempel grönklassade av Stadsmuseet, vilket betyder att de räknas som särskilt värdefulla ”från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. Det inne-

bär i sin tur krav på ”god gestaltning” av Svenska Bostäders hus.

– Dessutom finns det två broar och två skyddsrum under där vi ska bygga, vilket kräver precision vad gäller sprängningar. Vägarna in till byggarbetsplatsen går på Sabbatsbergs sjukhus-

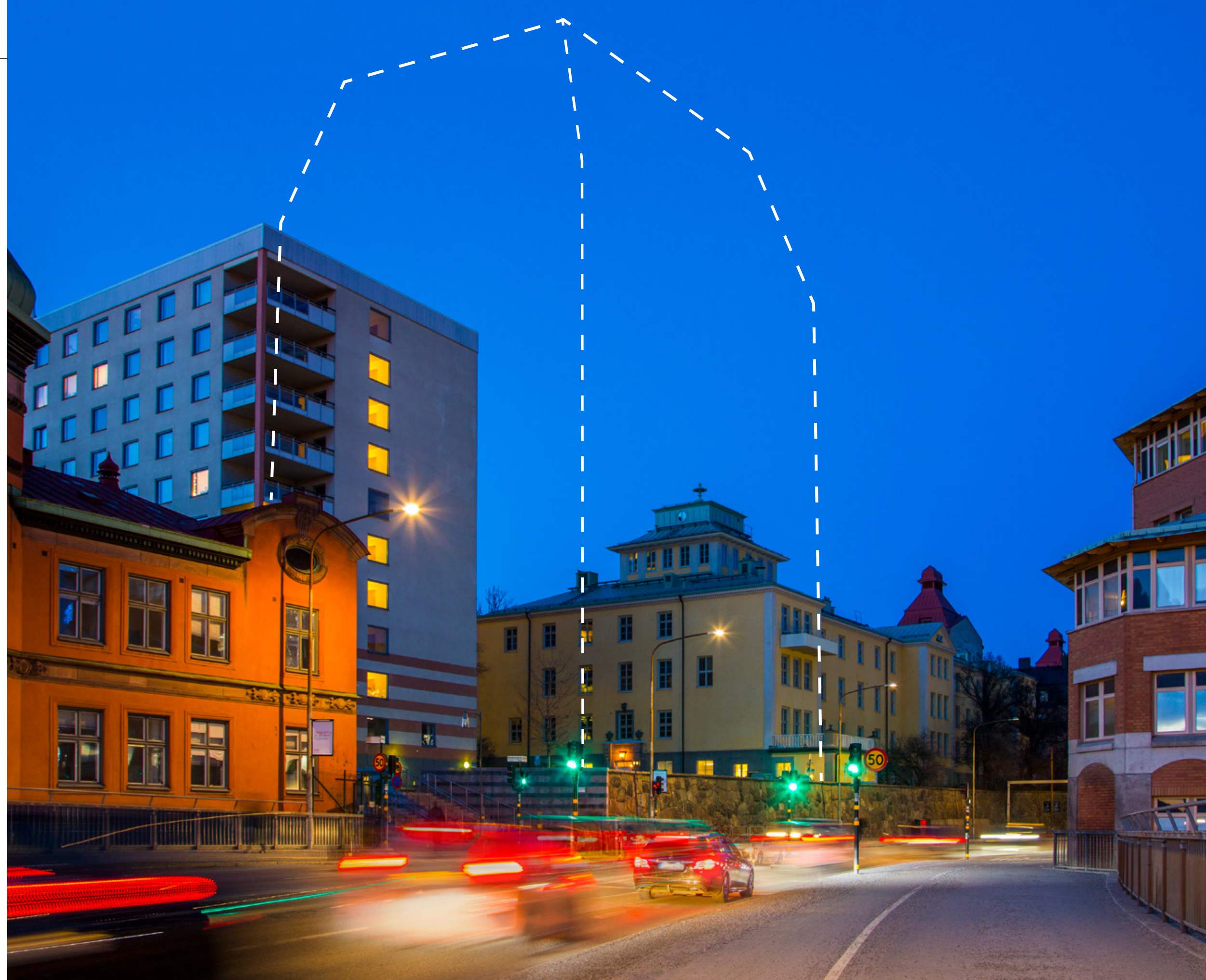
område, så byggtransporterna får inte blockera vägen för ambulanser och sjuktransporter, säger Fredrik Ljungholm, projektledare för bygget på Svenska Bostäder.

– Här finns heller inget fält att bre ut sig på med byggmaterial utan man får hyra

mark av staden och ställa upp byggställningar och annat på trottoaren. Börjar man gräva så ser det ut som spaghetti i marken med ledningar och rör som ligger där sen tidigare... Såna här projekt är väldigt utmanande – och väldigt roliga.

## BYGGSTART UNDER 2017

Vid Barnhusbrons fäste byggs ett hus på tio våningar. Många av lägenheterna får utsikt över Klara sjö och Stadshuset. Läs mer på [svenskabostader.se](http://svenskabostader.se), sök på ”Sabbatsberg 18”.







# CAMPUS ALBANO

## – samlad kunskap

Strax utanför Roslagstull förvandlas en grusplan till ett levande universitetsområde där det också kommer att byggas bostäder för studenter och forskare. De nya byggnaderna binder ihop Stockholms universitet, KTH och Karolinska Institutet. Det är en satsning som är nödvändig för Stockholms utveckling och tillväxt.

Stockholm är en kunskapsstad. Landets vetenskapliga centrum. Nobels stad som varje december står i fokus för det pris som för hela världen länkar samman begrepp som innovation, vishet och kunskap med Stockholm. Även om det inte märks lika tydligt på stadens gator som i Uppsala eller Lund är Stockholm en studentstad – Nordens största till och med.

Stockholm är också den ekonomiska huvudstaden: stan utgör en tredjedel av landets ekonomi och är en tillväxtmotor för hela Sverige.

Sambandet är ingen slump. Högre utbildning och forskning är en förutsättning för tillväxten. Kunskapsstaden och tillväxtstaden Stockholm hänger ihop, är beroende av varandra. Företagen efterfrågar högt utbildad personal för att ytterligare kunna utvecklas. Och universitet- och högskolor som kan locka framstående forskare och professorer kan i sin tur locka fler studenter, vilket innebär att fler högt utbildade kan ta steget ut bland stans företag.

Men för att detta ska fungera krävs bostäder. Doktorander och professorer är hårdvaluta på en global kunskaps-

marknad och det är nödvändigt att kunna erbjuda bra bostadsförhållanden för att kunna vara med i jakten på de bästa. Idag vittnar alla Stockholms lärosäten om problem med att ordna bostäder inte bara för personal utan också för studenter.

Därför är bygget av ett nytt universitetsområde, ett nytt campus, så viktigt. Den som åker Roslagsvägen ut från Roslagstull ser än så länge inte så mycket mer än en stor grusplan på höger sida, men här, i Albano, växer ett helt nytt område fram där människor och idéer kan mötas. Bokstavligt talat.

– Vi skapar ett nav, en utbildningsmiljö för 15 000 studenter och forskare, säger Björn Ribbhagen, projektledare Fastighetsutveckling på Svenska Bostäder.

– En del kanske tycker att Albano ligger lite vid sidan av, men tittar man på en karta så ser man att det nya campuset kommer att knyta ihop Stockholms universitet, KTH och Karolinska institutet.

Sammanlänkningen är betydelsefull. Kraftsamlingen i detta universitetsområde kommer att gynna både Stockholmsregionen och Sverige och möjligheterna till gränsöverskridande och oväntade möten byggs in i området från start. Stockholms stads stadsbyggnadskontor konstaterar i planförslaget för området: ”Spontana möten skapar ny kunskap och nya upptäckter. Brytningar mellan olika erfarenheter, kunskaper och bakgrunder ger nya insikter. En kreativ miljö ställer krav på rum för möten av olika karaktär. Det behövs rum för reflektion, rum för samtal och rum för orientering. Albano ska byggas





# CAMPUS ALBANO

så att behov av olika rum för möten tillgodoses. Genom att stimulera det oväntade mötet kan nya forskningsrön uppstå. Många gånger görs nya upptäckter i samverkan mellan olika discipliner.”

I den plan för området som Stockholms universitet, KTH, Svenska Bostäder och fastighetsbolaget Akademiska Hus varit delaktiga i att ta fram beskrivs hur möjligheterna för dessa

möten mellan olika discipliner ska skapas: ”Albanos byggnader ska utformas med aktiva och öppna bottenvåningar så långt som möjligt. De utåtriktade verksamheter som planeras i universitetsbyggnaderna, såsom café, restaurang och livligare studieplatser placeras i anslutning till viktiga huvudstråk för att ge förutsättningar för spontana möten mellan studenter, forskare, boende i området och förbipasserande allmänhet.”

För att ytterligare underlätta kontakten mellan lärosätena – och med innerstan – kommer cykel- och gångstråk att koppla ihop universiteten. Cykel blir ”prioriterat trafikslag”, vilket betyder att gator och cykelvägar planeras så att det ska vara så få backar som möjligt och att cykelparkeringar byggs nära husens entréer.

Totalt bygger Svenska Bostäder cirka 1000 student- och forskarbostäder,

Akademiska Hus bygger 100 000 kvadratmeter lokaler för utbildning och forskning, restauranger, kaféer och butiker. Campus Albano ska bli en stadsdel. – Att kunna bo så nära där man studerar, i ett område med butiker och verksamhet i princip dygnet runt... Det unika i detta är att vi planerar för allt i ett område från start, säger Stefan Sommarström, projektledare på Akademiska Hus.

## FAKTA CAMPUS ALBANO

Ett nytt universitetsområde byggs som länkar samman Stockholms universitet, KTH och Karolinska Institutet. Totalt bygger Svenska Bostäder 1000 student- och forskarlägenheter i Albano. Första spadtaget togs november 2015 och första studenterna beräknas flytta in sent 2020.



# CAMPUS ALBANO

Bostäderna byggs i två etapper: 450 lägenheter planeras under 2017 och 550 under 2018. Campus Albano är tänkt att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och byggs enbart med olika lågenergilösningar och med miljöanpassat material.

Utbudet av lägenheter blir varierat: ettor, tvåor och treor, liksom korridors-boende med delat kök.

– Vi bygger för både forskare och gästföreläsare som kommer med sina familjer och behöver bo större, men tanken är också att studenter ska kunna göra en bostadsresa inom campuset, säger Björn Ribbhagen.

– Om man flyttar hit och inte känner någon kanske man vill börja med att bo i en studentkorridor med gemensamt kök för att hamna i ett socialt sammanhang. Sen kanske man hittar någon man



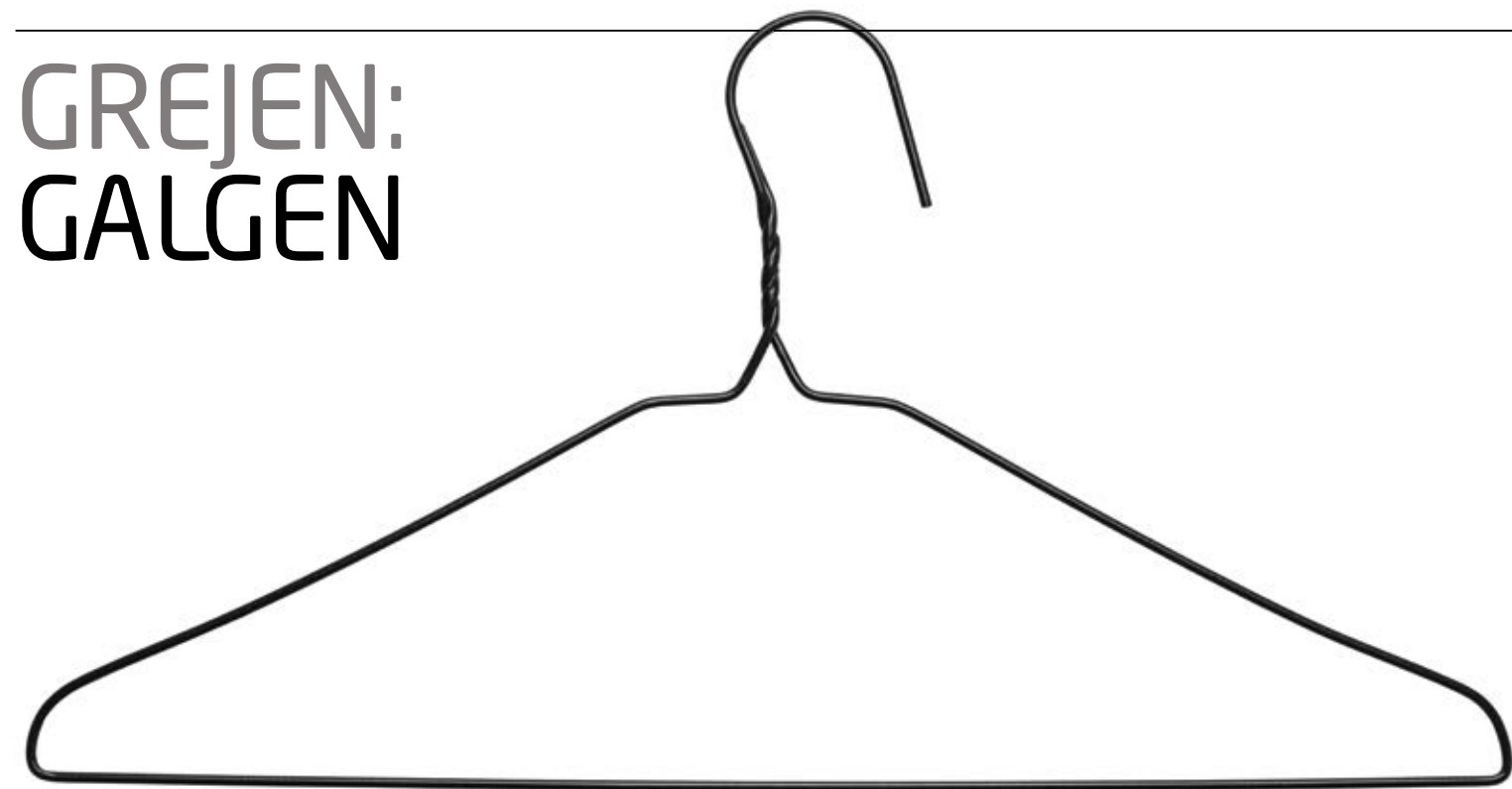
vill flytta ihop med i en lägenhet, men fortfarande bo på Campus. Eller så vill man forska och bo kvar ännu längre av den anledningen.

Idag är bostadssituationen för både

studenter och gästande forskare och föreläsare dokumenterat svår.

– Men Campus Albano öppnar för en annan och bättre situation, säger Björn Ribbhagen.

## GREJEN: GALGEN



Vi tar den för given, men galgen är faktiskt ett ganska nytt inslag i våra hem. Det vanligaste fram till för drygt hundra år sen var att kläder hängdes på krokare eller las i kistor.

Vem som uppfann galgen är oklart men oftast ges Albert Parkhouse äran. Han ska ha skapat galgen som en följd av att

han kom sist till jobbet en morgon 1903. Alla krokare var upptagna när Albert skulle hänga av sig rocken och han ska då ha tagit en bit ståltråd och böjt den till en galgliknande skapelse. Sant eller inte så var det i alla fall ägaren till företaget Albert Parkhouse jobbade på som 1904 tog patent på ståltråds galgen.

Massproduktionen av galgar var snart igång och galgen spreds över världen. I Sverige hette det från början "klädesgalge" (sa någon bara "galge" i början av 1900-talet menades ställningen som dödsdömda hängdes i).

I Olofström i Blekinge finns Sveriges enda galgmuseum.



## Svenska Bostäder bäst på hyresrätt i Sverige

I februari i år delades fastighetsbranschens pris, Kundkristallen, ut. Tävligen riktar sig till privata och kommunala fastighetsbolag som mäts inom både service och kvalitet. Svenska Bostäder vann pris för högsta serviceindex under 2016 för fastighetsägare med mer än 9000 lägenheter. Både nomineringar och vinnare i tävligen är utsedda av hyresgästerna själva.

– Att Svenska Bostäder blivit framröstade till Sveriges bästa hyresvärd är jättebra, säger Ann-Margarethe Livh (V), ordförande i Svenska Bostäder. Det här priset röstar fram av hyresgästerna själva och är därför särskilt roligt att vinna. Att hyresgästerna är nöjda är det absolut viktigaste för Svenska Bostäder.

Priserna delas ut till de bolag som får bästa totalresultat i kategorierna Service, Produkt och Profil inom både bostäder och lokaler och utifrån olika storleksklasser. Även bolaget med det största servicelyftet utses.

– Det är fantastiskt glädjande att just Svenska Bostäder vann Kundkristallen, säger Joakim Larsson (M), vice ordförande i Svenska Bostäder. Det är ett erkännande av bolagets långsiktiga och medvetna arbete för att skapa goda boendemiljöer och relationer med hyresgästerna i utanförskapsområden som exempelvis Rinkeby. 2006 var hyresgästerna i Rinkeby de minst nöjda, men genom Järvalyftet och en aktiv medborgardialog kunde detta på bara några år vändas till att samma hyresgäster var de allra mest nöjda. Alla som arbetar i bolaget förtjänar att ta åt sig äran för detta pris.

Priset är ett resultat av långsiktigt arbete där Svenska Bostäder ständigt arbetar med att höja servicenivån och bli ännu bättre. Svenska Bostäder kommer inte att slå sig till ro, utan fortsätta lyssna på vad de boende vill ska förbätt-

## svenskabostader.se passar perfekt i din mobil



- 1) Service när du behöver det
- 2) Förbättrade "Mina sidor" som svarar på dina behov
- 3) Full funktionalitet i din mobiltelefon
- 4) Mer tillgänglig sökfunktion och snabba svar
- 5) Enklare inloggning med Mobilt BankID för bokningar och felanmälningar

Prova nya svenskabostader.se idag!

## Ny användaranpassad webb

Svenska Bostäders nya webbplats är mer strukturerad, mer användaranpassad och fungerar bättre i läsplattor och i mobiler.

– Vår nya webbplats är ett stort kliv framåt i vår ambition att möta våra kunders och besökares krav. Vi har gjort svenskabostader.se mer tillgänglig och mobilanpassad. Sökfunktionen är mycket bättre och det blir lättare för våra besökare att hitta, säger Anne Kuylensstierna Arnström, kommunikationschef.

Nya svenskabostader.se har, förutom att den är mer tillgänglig och mobilanpassad, bättre sökfunktion och navigation i form av ny sökmotor och ett enklare formulerat innehåll, även ny layout som ska bidra till en förbättrad användarupplevelse. Sidan tillåter även hyresgäster att öppna "Mina Sidor" enkelt med Mobil BankID.

ras i husen eller på gårdarna. För enligt Svenska Bostäder är det så en hyresvärd borde vara.

– Svenska Bostäder ställde upp målet för ett antal år sedan att vi skulle bli bäst på hyresrätt, först i Stockholm och sedan i hela landet, säger Pelle Björklund, vd på Svenska Bostäder. Vi har arbetat målmedvetet i alla våra bostadsområden och alla anställda har verkligen gjort sitt

Vi hoppas att besökare ska gilla den nya webbplatsen och man får gärna komma med synpunkter och förslag på hur vi ska fortsätta utvecklingen. Längst ner på de flesta sidorna finns ett formulär som heter "Tyck till om sidan". Via formuläret går det snabbt och enkelt att lämna ett meddelande.

### På Mina sidor kan du bland annat:

- Göra felanmälan dygnet runt
- Lägga in telefonnummer och mejladress
- Se din hyresavi med OCR-nummer
- Se om din senaste hyresbetalning har kommit in
- Boka tvättstuga (endast vissa områden)
- Ansöka om andrahandsuthyrning
- Ändra telefonnummer i porttelefonen

Gå in på svenskabostader.se och logga in på Mina sidor med Mobilt BankID eller med ditt avtalsnummer/personnummer och lösenord.

yttersta för att nå upp till dessa högt ställda mål. Att vi nu lyckats visar att det faktiskt är möjligt att genomföra ett omfattande förbättringsarbete i en stor organisation. Det är ett lagarbete som jag är mycket stolt över. Vi är till för våra hyresgäster och kan vi då leverera boendekvalitet i toppklass så lever vi upp till vårt ansvar.





## Vi möter Ingela Lindh, Stadsdirektör i Stockholm stad och VD för Stockholm Stadshus AB

Vad är din roll kopplat till Svenska Bostäder? Som VD i Stockholms Stadshus AB representerar jag ägaren av Svenska Bostäder, det vill säga kommunfullmäktige som i sin tur representerar invånarna. På så sätt kan man säga att alla Stockholmare är ägare av Svenska Bostäder! Min roll är att se till att Svenska Bostäder följer de beslut som politikerna har fattat i deras ägardirektiv.

Vad är det som gör bostadsfrågan i Stockholm spännande att arbeta med? Jag är utbildad arkitekt i grunden, så byggandet har alltid varit ett intresse. Det finns många frågor som är viktiga för Stockholms utveckling, men hantlar vi inte bostadsfrågan så spelar det nästan ingen roll vad vi gör i övrigt. Vi måste dels bygga nytt för att invånarna ska ha någonstans att bo, dels se till att de som bor i Stockholm är nöjda hyresgäster genom att ta hand om alla hus vi förvaltar.

Vilka är de största bostadsutmaningarna för Stockholm just nu?

Den stora utmaningen är så klart volymen, att vi måste bygga ikapp den stora efterfrågan som finns på bostäder och möta fortsatt befolkningsökning. Men det är viktigt att vi alltid kombinerar kvantitet med hög kvalitet när vi bygger.

Samtidigt äger de kommunala bostadsbolagen mellan cirka 19 000 och 26 000 bostäder var. De måste vara ett föredöme i hur de förvaltar och tar hand om dessa och ge bästa service till hyresgästerna och bidra till levande och trygga stadsdelar.

Hur bidrar Svenska Bostäder till att lösa bostadsutmaningarna?

De ska inte bara bygga många bostäder. De ska också ta ett större ansvar i att utveckla stadsdelarna där de har fastigheter, som de till exempel har gjort på Järvafältet. Jag vet att Svenska Bostäder har gjort ett mycket bra jobb med att

stärka relationen till sina hyresgäster. Sedan har Svenska Bostäder också en viktig roll i att få in fler människor på bostadsmarknaden. De nya så kallade Stockholmshusen är viktiga för att möta denna utmaning.

Till sist, vilken är din favoritbyggnad i Stockholm?

Det finns ett rött hus i Hammarby sjöstad, precis där man kliver av färjan. Det är inget unikt med själva huset, men för mig är det en symbol för hela Hammarby sjöstad. Med byggnationen av Hammarby sjöstad fick staden ett starkt förtroende hos invånarna. Det visade att vi kan bygga riktigt bra och nya bostadsmiljöer som är minst lika härliga att bo i som de äldre kvarteren i innerstaden.