

stadsholmen

EN TIDNING FÖR STADSHOLMENS HYRESGÄSTER | NR 3 | 2020

Så vårdar vi träden

Nytt tak på vattentornet
Corona drabbar lokalhyresgäster

Mariabergslyftet får egen mailadress

Stadsholmens stora och långsiktiga projekt med att byta stammar och bygga nya kök och badrum på Mariaberget får nu en egen mailadress. Man kan maila sina frågor om projektet till: mariabergslyftet@stadsholmen.se.

– Från den 1 oktober kommer också Mariabergslyftet att synas på en egen permanent sida på vår webbplats www.stadsholmen.se, säger projektledare Erica Ek. Tanken är förstås att vi vill vara tillgängliga med information kring de löpande arbetena i projektet. Vi som jobbar med projektet kommer att hantera frågorna som dyker upp när man mailar till den nya adressen.

Mommas palats marknadsfördes modernt

Även gamla hus kan behöva modern marknadsföring. När Stadsholmen nyligen skulle hyra ut Mamma Reenstiernas palats på Wollmar Yxkullsgatan nöjde man sig inte med vanlig annonsering.

– Vi hade en kampanj på Facebook och visade huset på Instagram och lät också göra virtuella möbleringar av några rum, säger Stadsholmens lokalförhandlare Caroline Blitz. Vi hade också en traditionell vepa på huset och annonserade på Objektvision.

Och gensvaret blev stort. Ganska snart hade man genomfört ett tiotal visningar.

– Vi tittade på vilka intressenter som hade en verksamhet som kunde passa huset, säger Caroline. Detta är en av våra största uthyrningar på senare år, så det kändes extra viktigt att det blev rätt.

Till slut fastnade man för att hyra ut till *The Council of the Baltic Sea States Secretariat* – en samarbetsorganisation för länderna kring Östersjön.

– Vi är jätteglada över att ha fått dem som hyresgäster i det gamla palatset, säger Caroline Blitz.

Polhems sluss utgrävd

I samband med bygget av nya Slussen pågår som bekant stora arkeologiska utgrävningar. Nyligen visade sig delar av Christopher Polhems gamla sluss från mitten av 1700-talet. Stenblock som var sammansatta av stångjärn blottades under utgrävningarna.

Polhems sluss byggdes om av Nils Ericson på 1850-talet. Från den slussen har man också träffat på lämningar.

INLEDARE

Höga betyg i allvarliga tider

FOTO: JERRY MALMBERG.

I mitt arbete som chef delar jag en egenskap med många andra i samma yrkesroll – jag gillar att mäta saker.

Och det gillar jag förhoppningsvis inte för mätandets egen skull. Att mäta bara för att man pliktskyldigt borde leda ingenstans. Det avslöjar sig också obönhörligt ganska snart – den som får låga betyg på vad det nu vara må, och inte gör något åt det, åtnjuter varken respekt eller kommer vidare framåt.

I årets serviceenkät, som gick ut till våra hyresgäster i en mycket allvarlig tid, fick vi bättre betyg än någonsin. Det är förstås oerhört glädjande för mig och mina medarbetare. För det är en utmaning för alla som på något sätt jobbar i servicebranschen att möta kunden (i vårt fall dig som hyresgäst) i detta läge. Under åren har vi följt upp vårt mätande i enkäten, och det har gett resultat. I år ökar vi på alla områden, vilket betyder att ett genomsnitt av er hyresgäster ger oss bättre betyg än någonsin.

I bland kan små punktvisa åtgärder betyda mycket – som bättre belysning på



Fredrik Juhnell.

vinden eller att vi blir snabbare på att svara på e-post. Ibland behövs större gester och mer personal – våra nya tjänster som driftledare och trädgårdssamordnare är viktiga led i att arbeta än mer professionellt med värme- och energifrågorna och utemiljön. Och det har redan gett resultat i form av bättre betyg i flera frågor som rör dessa områden.

Men vi är inte bra på allt. Källsortering är en svår fråga där utrymmesbrist ofta gör det svårt att få till bra lösningar.

Men det går. I förra numret visade några av våra bovärdar att de med smarta lösningar kunnat genomföra förbättringar, även på detta för Stadsholmen svåra område.

Så vi mäter vidare och tackar dig som svarar på alla våra frågor. Har du bött länge hos oss förstår vi att du ibland tycker att det är tåligt när enkäten dyker upp år efter år. Men håll ut – dina svar leder faktiskt till att ditt och dina grannars boende blir bättre.

FREDRIK JUHNELL
FÖRVALTNINGSCHEF

Uppdatera gärna dina kontaktuppgifter!

Både Stadsholmen och du som hyresgäst har stor nytta av att smidigt kunna komma i kontakt med varandra. Under "Mina sidor" på hemsidan www.stadsholmen.se kan du lämna dina aktuella kontaktuppgifter.

– Framför allt saknar vi aktuella mailadresser till många av vår hyresgäster, säger förvaltningsassistent Jennie Boman. Passa därför gärna på att uppdatera din mailadress genom att gå in på "Mina sidor".



Tidningen Stadsholmen. REDAKTÖR: Mats Lundqvist.

I REDAKTIONEN: Annika Gerdin, Peter Hjorter, Fredrik Juhnell.

ANSVARIG UTGIVARE: Fredrik Juhnell.

TELEFON: 08-508 365 50. E-POST: annika.gerdin@stadsholmen.se.

ADRESS: Stadsholmen, Söder Mälarstrand 21, 118 20 Stockholm.

TRYCK: Tellogruppen AB.

LAYOUT: Lena Wennerstén Illustrationer & Grafisk form.

OMSLAG: Allén vid Barnängens gård. FOTO: Kristian Pohl.

Stadsholmen är ett fastighetsföretag med ett unikt uppdrag – att äga, rusta upp och förvalta hus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Läs mer om oss på www.stadsholmen.se och följ oss även på Facebook.



STADSHOLMEN



Vattenbehållaren med sina nitar är numera tom.

Nytt tak på Bobergs torn

Stadsholmen har låtit lägga nytt tak på vattentornet vid Mosebacke.

Vi åkte med bygghissen upp i landmärket med utsikt över hela stan.

Vattentornet vid Mosebacke har en given position i Södermalms stadsbild. Det syns vida omkring tack vare sin höjd och placering uppe på berget. I slutet av 1950-talet försågs taket med en 12 meter hög radiomast som förankrades i en konstruktion som täckte det ursprungliga taket på stjärnarkitekten Ferdinand Bobergs skapelse.

– Vi har nu tagit bort både fundament och mast, som inte varit i bruk på länge, och därmed kommit åt att renovera det ursprungliga koppartaket, berättar Stadsholmens fastighetsingenjör Anna Birath. Även de fästen för mobilmaster som fanns här är borttagna.

Isrället har Stadsholmen satt upp en ny flaggstång. På gamla fotografier och på Bobergs vackra ritningar utgör stäng- en med flagga en snygg avslutning, och tornet får därmed tillbaka sin ursprungliga siluett.

– Men vi kommer att ha en vimpel i topp till vardags, säger Anna Birath. Den behöver vi inte hissa och hala, vilket krävs om man har en flagga.

VI TAR BYGGHISSEN upp tillsammans med plåtslagarna Anders Wiman och Kenneth Jennebrandt från Bång & Lewerth. Stadsholmens utsände försöker se oberörd ut när bygghissen skramlar upp på utsidan av tornet. Väl där uppe är utsikten magnifik – hela Stockholms inlopp med båtar ligger för våra fötter.

– Nu ligger ny dubbelfalsad kopparplåt som tak, säger Anders och Kenneth, med den bästa underlagspapp som går att få tag på. Vi har gjort en del på verkstaden, men också jobbat här uppe i en fältverkstad med handverktyg. Det ursprungliga koppartaket var från byggåret och behövde ersättas.

Runt oss på taket sticker de så kallade tourellerna upp – små minitorn som delvis fungerar som skorstenar för kakelugnar och ventilation.

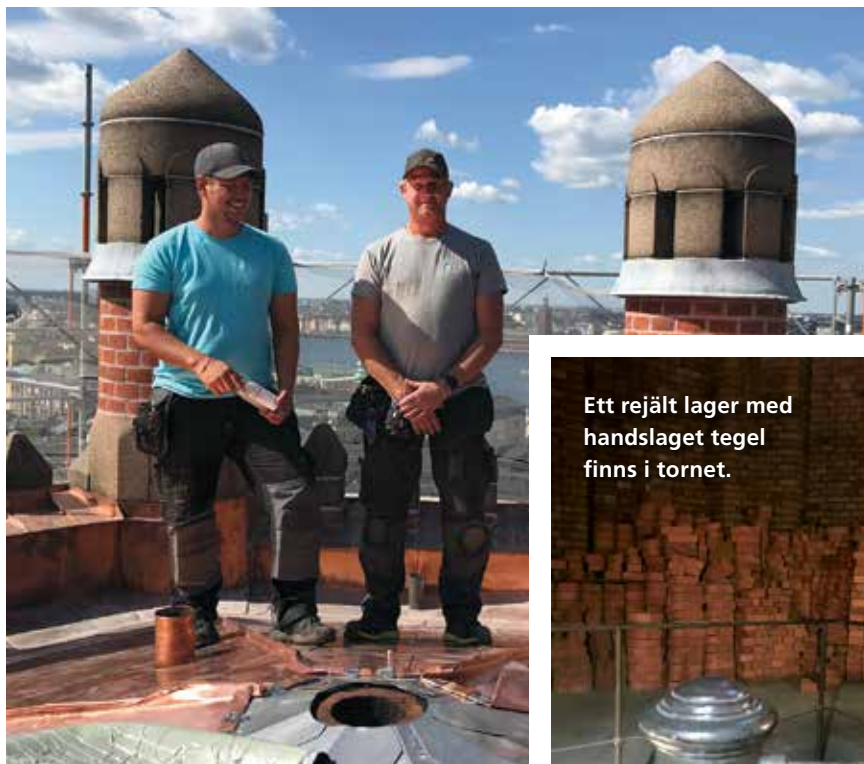
MINST LIKA SPÄNNANDE som det är att stå uppe på taket är det att klättra ner i

tornets inre. Så vi håller balansen och tar stegen ner. Precis under taket sitter själva vattentanken med sina stora nitar – ett vackert industriminne som det är få för-unnat att se på så här nära håll.

Ytterligare längre ner finns ett lager med tegel. När tornet byggdes var man förutseende nog att slå extra formtegel till fasaden och byggnadsdetaljer.

– Också i Östermalmshallen, som även den ritades av Boberg, finns ett för- råd med tegel, berättar Anna Birath. Det är mörkt inne i tornet. Ändå syns vilken omsorg det är byggt med. Under de små fönstren finns små välgjorda kopparboxar som samlar upp kondens- vattnet som oundvikligen bildas på in- sidan av fasaden.

MATS LUNDQVIST



Plåtslagarna Anders Wiman och Kenneth Jennebrandt har haft en fältverkstad uppe i tornet i samband med takjobbet.

Ett rejält lager med handslaget tegel finns i tornet.

FAKTA Vattentornet vid Mosebacke

Det 32 meter höga tornet bygges 1896 och ritades av Ferdinand Boberg (1860–1946), även känd för NK-varuhuset och Thielska galleriet. Det är uppfört i Helsingborgstegel och granit, och byggdes för att den högt belägna bebyggelsen på Katarinaberget skulle få en trygg vattenförsörjning, inte minst vid brand. Behållaren för vatten (idag tom) rymmer drygt 100 kubikmeter och under den ligger den ursprungliga tjänstebostaden för maskinisten – idag en "vanlig" bostadslägenhet som hyrs ut av Stadsholmen.

Så tar Stadsholmen hand om träden

På flera av Stadsholmens adresser finns träd som utgör en viktig del av det samlade kulturbistoriska värdet på fastigbeten. På Barnängens gård gjordes under förra året en antikvarisk förundersökning avseende allén och enstaka träd.
– Problemen var stora och nu har vi vidtagit, och kommer att vidta, flera åtgärder, säger Stadsholmens trädgårdssamordnare Åsa Manhem Mörk.

O m du besökt Barnängen har du säkert lagt märke till den vackra allén som sträcker sig från huvudbyggnaden ner till staketet som vetter mot Hammarby sjö. Förr i tiden, innan vattennivån här sänktes, gick allén ner till sjökanten. Nu tar trädraderna stopp vid staketet, men är inte mindre vackra för det.

Barnängen är en av flera fastigheter inom Stadsholmen där det finns stora, gamla och vackra träd. Andra exempel är Farsta gård, Långbro gård och Kristinehovs malmgård.

Byggnads- och trädgårdsantikvarie Daniel Hofling vid Stadsmuseet gjorde under 2019 en antikvarisk förundersökning av träden på just Barnängen. Området ingår i ett riksintresse för kulturmiljövården. Alléer och trädrader omfattas dessutom av så kallat biotopskydd, vilket innebär att fällning eller byte av träd kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

ALLÉN AV LINDAR på Barnängen har träd som planterades på 1770-talet. Flera av dem är i ganska dåligt skick. Några av trädstammarna fylldes med betong på 1950-talet, en metod för att staga upp träden som inte längre används.

– Betongen blir fuktig och gör mer skada än nytta, säger Åsa Manhem Mörk. Vi kommer avlasta träden genom att sänka hamlingspunkterna – den plats på trädet där man gör beskärningen. Från början har träden varit hamlade i nivå med nederkanten på fönstren på husets andra våning – så att man skulle se vattenet. Nu kommer vi åter beskära till den nivån för att minska belastningen på träden. Innan dessa beskärningar är utförda är ytan i allén avspärrad av säkerhetsskäl.

Men allén är inte den enda trädmiljön på Barnängen som är värd att vårda. I norra delen av tomten finns två tätt stående lindar som är rejält stora och ger bilden

I våras utförde arborister beskärningar på flera av träden i Barnängen.



FOTO: KRISTIAN POHL.



De stora lindarna står bredvid varandra och bildar en gemensam krona.

FOTO: KRISTIAN POHL.



Litografi av Albert Blombergsson 1830–1835, Stockholms stadsmuseum. Till vänster syns huvudbyggnaden. Figurerna i fonden står på södra sidan av Hammarby sjö.

av att ha en gemensam krona. De planterades lite senare än allén – på 1790-talet.

– Här har vi gjort avlastningsbeskrivningar, säger Åsa Manhem Mörk.

Träden har också konditionsbesiktigats med moderna metoder. För att få reda på hur hållfasta träden är har man genomfört så kallade ljudimpulstomografier på stammarna. Det innebär i korthet att man fäster små sensorer med mikrofoner runt trädstammarna, och sedan knackar på dessa och skapar en "chockvåg" genom trädet. Via en dator får man en bild av hur mycket frisk respektive rötskadad ved det finns i trädstammen genom att mäta hur lång tid det tar för ljudvågen att röra sig från sensor till sensor. Undersökningarna visade att båda träden har rötskador, det ena är dock stabilt trots detta. Det andra trädet har lite sämre stabilitet, men bedöms ändå kunna leva en tid till med rätt åtgärder.

– Vi har låtit beskära kronorna på dessa träd så att de avlastas och får en gemensam sammanhängande krona på samma höjd, och vi kommer att fortsätta följa upp dem regelbundet och vidta de åtgärder som behövs, säger Åsa Manhem Mörk.

En ytterligare lind i västra delen av området ska få ett staket som skydd och åtgärder för rötterna:

– Vi ska se till att förbättra miljön för rötterna genom luftning och gödning, säger Åsa Manhem Mörk. Vi kommer sedan att skydda en del av marken under trädkronan för att undvika att rötterna skadas.

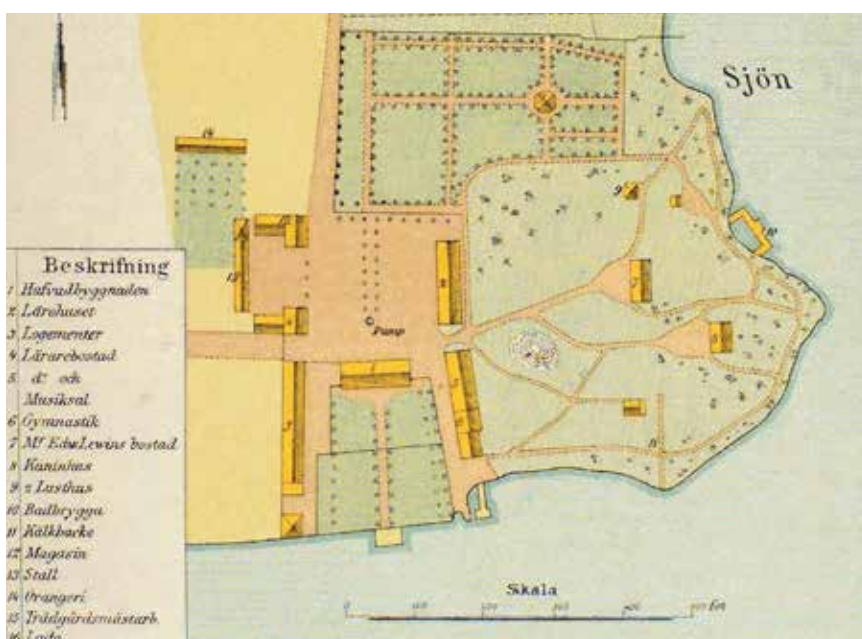
Men träden kommer inte att leva för evigt. Förr eller senare är det dags för nyplantering. Då kan man släppa upp stubbskott från varje trädindivid för att få nya träd. Eller så tar man rotsticklingar som får växa upp i en "barnkammare" i väntan på att bli stora alléträd.

MATS LUNDQVIST



FOTO: KRISTIAN POHL.

Innan lövverken täcker träden ser man ut mot den nya bebyggelsen. Barnängen är en sammanhållen miljö som samsas med nya bostadsområden både söder och norr om gården.



KARTA ÖVER BARNÄNGEN, UTSNITT, STADSMUSEET (SSM A 175/42).

Bilden visar ett utsnitt av karta över Barnängensområdet 1885, från Stadsmuseets samlingar. Nere till vänster ser man allén med lindar fram till vattnet.

FAKTA Stadsholmens träd

För den löpande skötseln av Stadsholmens träd finns en trädvårdsplan.

Den baseras på en inventering där varje träd finns med. I en lista kan man då se trädslag, placering, diameter på stammen och hur trädet mår. Det finns också en anteckning om eventuella skador och rötsvampar.

Träden är viktiga både för det kulturhistoriska värdet och så förstås för den biologiska mångfalden.

Många träd mår bra, men flera mår tyvärr också dåligt. I Stockholm drabbas många almar av den så kallade almsjukan – en svamp som täpper till vattenförsörjningen till trädkronan. Inom Stadsholmen har almsjuka drabbat träd på bland annat Sundsta gård under Skanstullsbron, på Fjällgatan och Mariaberget. Almar som drabbas av almsjukan faller under vinterhalvåret.

Träd kan beskäras både för att trädet ska må bra och av säkerhetsskäl. Stadsholmen faller inte träd för att de skräpar eller hindrar utsikter.

Många lokalhyresgäster hårt drabbade ekonomiskt

Flera av Stadsholmens lokalhyresgäster har drabbats hårt ekonomiskt av pandemin.

Det handlar bland annat om butiksägare i till exempel Gamla stan som är beroende av stora kundflöden.

Stadsholmen har hanterat ett stort antal ansökningar om hyresreduktion.

Stadsholmen har redan kunnat hjälpa en del lokalhyresgäster med rabatter och anstånd med hyran. Butiker och restauranger i lägen som är beroende av turism är exempel på sådana som kände av pandemin ekonomiskt i ett tidigt skede. Men det tog ett tag innan regelverket för de statliga bidragen kom på plats. Nu har Stadsholmen i vissa fall kunnat medge rabatt på hyran för att sedan få tillbaka en del genom statligt stöd.

– Vi har haft två extraanställda som hjälpt våra lokalförhandlare att hantera dessa ansökningar, säger förvaltningschef Fredrik Juhnell. Initialt jobbade vi med att erbjuda vissa uppskov med hyran. Många lokalhyresgäster var naturligt nog i ett mycket stressat läge. Samtidigt var det svårt för oss att få svar på hur regelverket skulle se ut.

Men nu finns sedan en tid ett regelverk på plats för hur det statliga stödet ska fungera. Och det är alltså bostadsbolagen som kan få statligt stöd för att kunna ge vissa lokalhyresgäster i särskilt utsatta branscher tillfällig hyresreduktion.

UPPLÄGGET ÄR ATT staten bidrar med 50 procent av en hyressänkning, som kan vara upp till 50 procent av hyran. Den resterande delen av rabatten på hyran står alltså bostadsföretaget själv för. Branscher som kan omfattas av det statliga stödet är till exempel butiker och restauranger och mässarrangörer. Hyresvärdarna ansöker om stödet hos Boverket.

– Vi har kunnat hjälpa många men inte alla, säger Fredrik Juhnell. Det är ett svårt läge där både våra hyresgäster och Stadsholmen som bolag drabbas. En stor

del av våra intäkter kommer från lokalhyror, så i förlängningen påverkas vi mycket. Vi är starkt beroende av våra intäkter från alla lokaler för att kunna underhålla våra hus. Och butiker har vi många som ligger i sådana lägen att de drabbas av den minskade turismen.

Lokalhyresgäster hos Stadsholmen kunde ansöka om hyresrabatt fram till den sista maj. Varje ansökan som kommit in har bedömts individuellt och man har varit tvungen att bifoga resultat- och balansräkning för företaget.

– Hur länge pandemin pågår vet vi ju inte, säger Fredrik Juhnell. Men vi kommer sannolikt att få skjuta en hel del underhåll på framtiden på grund av att våra hyresintäkter minskar

MATS LUNDQVIST

Ritningar och filmer ersätter visningar

Pandemin har inneburit att Stadsholmen inte har några visningar när lägenheter ska förmedlas via Bostadsförmedlingen.

Istället använder man ritningar och filmer.

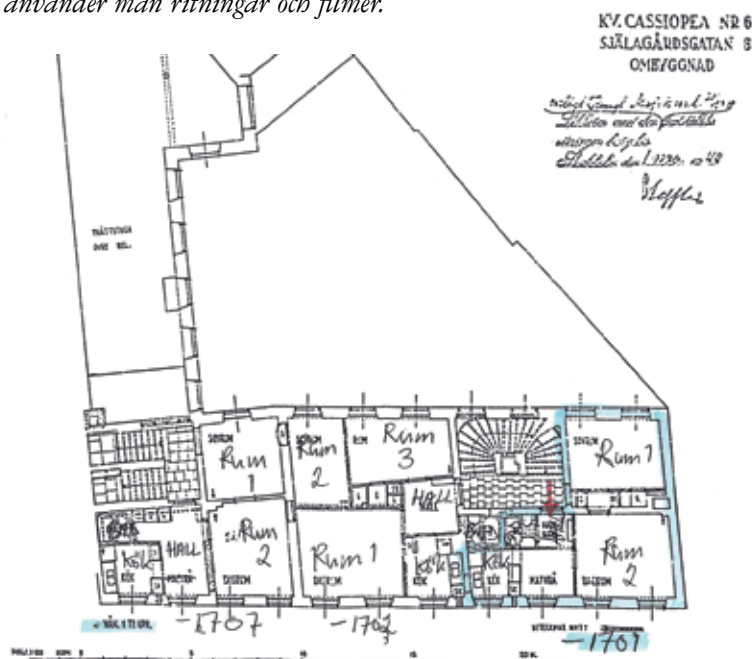
När Stadsholmen lämnar lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen så bifogar man ritningar och en film som visar hur lägenheten ser ut.

– Ritningarna får alla se, säger Stadsholmens bostadsuthyrare Elisabeth Fasth. De som sedan blir kallade till visning får sedan se filmen, och hamnar de på första plats får de själva gå och titta på lägenheten.

Eftersom det är långa kötider till Stadsholmens lägenheter är det viktigt att man får se lägenheten. Stadsholmen lånar därför ut nyckel till den som står först i kön. Tackar den som står först i kö nej får man göra om proceduren.

– Det blir långa handläggningstider, säger Elisabeth Fasth. Men pandemin gör att vi inte kan ha vanliga visningar där det kommer flera samtidigt, vilket är något man beslutat om inom Stockholms stad.

MATS LUNDQVIST



Stadsholmen bifogar ritningar till Bostadsförmedlingen som bostadssökande får titta på. Här kvarteret Cassiopea på Själagårdsgatan i Gamla stan.

Slutbesiktigat och klart på Tavastgatan 6

Fastigheten Lilla Pryssan 1 på Tavastgatan 6, som ingår i Mariabergslyftet, har nyligen slutbesiktigats. De sex lägenheterna i huset och en liten lokal har nu nya kök och badrum.

Lilla Pryssan 1 slutbesiktigades i augusti och arbetena blev helt klara i september.

Arbetena har gjorts inom ramen för Mariabergslyftet efter sedvanliga samråd med hyresgästerna.

– Just nu pågår arbetena för fullt i nästa hus som står på tur, säger projektledare Erica Ek. Det är fastigheten Fotangeln 5 på Bastugatan 3. Det projektet beräknas vara färdigt i slutet av november.

NYLIGEN HAR OCKSÅ hyresgästerna i fastigheten Trappan 5 bjudits in till ett



FOTO: KRISTIAN POHL.

Tavastgatan 6 är det senaste huset som åtgärdats inom ramen för Mariabergslyftet.

första informationsmöte. I den fastigheten finns fjorton lägenheter plus lokaler.

– På dessa inledande informationsmöten berättar vi om processen och bildar en samrådsgrupp, säger Erica Ek. Den 7 september hade vi också ett första möte med hyresgästerna i fastigheten Fotangeln 1.

MATS LUNDQVIST

INTE BARA HUS

1700-talsmur får nytt liv

På flera av Stadsholmens fastigheter finns vackra stenmurar som ger karaktär åt miljöerna.

En av de senast renoverade murarna ligger på Färgargården på Södermalm.

FOTO: KRISTIAN POHL.

FOTO: KRISTIAN POHL.

Stadsholmen är som bekant inte bara hus. Också fastigheternas träd, trädgårdar, plank och murar ska bevaras och underhållas. Stenmurar är ofta både svåra och kostsamma att hålla i bra skick, och de måste då och då få extra omsorg.

På Färgargården finns en hög stödmur mellan den gula längan vid Färgargårdstorget och det putsade huset strax ovanför. Den har nu fått en omfattande översyn:

– Muren riskerade att rasa, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Anna Birath. Det fanns också ett slukhål i nivån på murens överkant. Muren är från 1700-talet och omgjord flera gånger.

På 1950-talet fogades muren med cementbruk. Nu har Stadsholmen låtit återskapa en

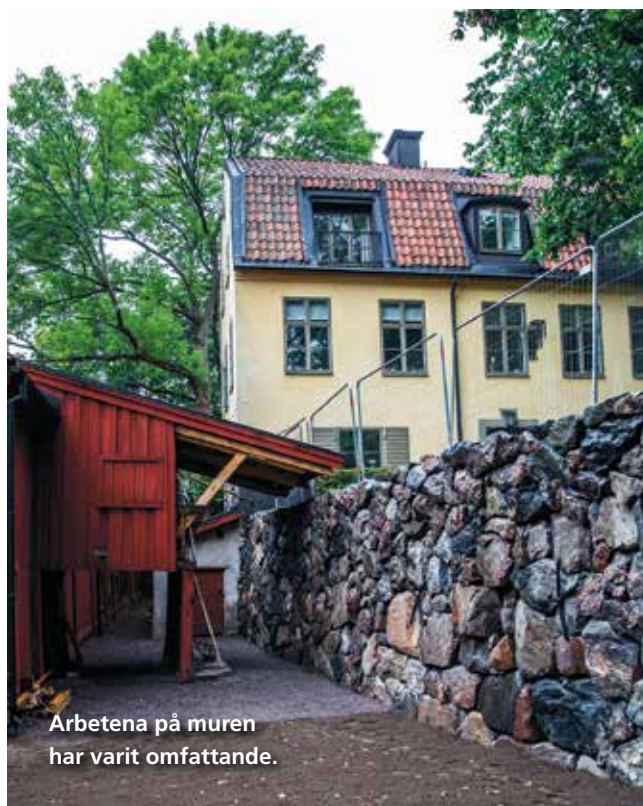


Ankarslutar är både vackra och fyller en funktion för att hålla ihop muren.

riktig kallmur, grundlagd med nya större och stabilare stenar, men där man återanvänt drygt hälften av de gamla stenarna. För att öka hållfastheten har muren kompletterats med ankarslutar.

– En värdefull ek som står i anslutning till muren har vi också lyckats bevara i samband med renoveringen, säger trädgårdssamordnare Åsa Manhem Mörk.

MATS LUNDQVIST



Arbetena på muren har varit omfattande.

BYTESTORGET

Bytestorget är en service till Stadsholmens byresgäster som ska underlätta interna lägenhetsbyten. Skicka in talongen till AB Stadsholmen, Box 17246, 104 62 Stockholm, senast den 16 november. Nästa nummer av tidningen Stadsholmen utkommer den 11 december.

Du kan även maila din annons till info@stadsholmen.se.

Maila ditt manus med fakta i "samma ordning" som denna talong, dvs uppiifrån och ner från vänster till höger, först "FINNES Antal rum" etc.

FINNES Antal rum: Lägenhetsstorlek: Område: Hyra:

Andra fakta:

ÖNSKAS Antal rum: Lägenhetsstorlek: Område:

Andra fakta:

Namn:

Telefonnummer: E-post:

Adress (visas inte i annonsen):

