

stadsholmen

EN TIDNING FÖR STADSHOLMENS HYRESGÄSTER | NR 1 | 2021

Mariedal får nytt hus

**Portvaktsbostaden
rustas upp**

**Nolltolerans
i trapphusen**



Mariabergslyftet snart på hemsidan

Det var meningen att Mariabergslyftet skulle få en egen permanent plats på Stadsholmens hemsida i höstas. Dock har det hela blivit försenat.

– Men nu är det på gång, berättar Stadsholmens förvaltare Annika Gerdin. På sidan ska vi beskriva hur det fungerar med samråd och annat, samt ha en lista med frågor och svar.

Sedan en tid har Mariabergslyftet en egen mailadress dit man kan maila frågor. Via mariabergslyftet@stadsholmen.se kan man få kontakt med personal som arbetar med projektet och få svar kring tidplaner och annat.

FOTO: ANNA BIRATH



Muraren Alex Hedlund arbetade med fasaden på Fjällgatan 40.

Fasad renoverad på Fjällgatan

Stadsholmen har renoverat fasaden på Fjällgatan 40.

– Stadsmuseet har gjort en ny färgsättning som har en lite varmare ton än den gamla, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Anna Birath.

Fasadarbetena gjordes av Tremans Fasad, som gjort många jobb för Stadsholmen genom åren.

– Det var mycket arbete med listerna på fasaden, säger muraren Alex Hedlund. Men det var bara roligt.

Huset på Fjällgatan 40 är ett exempel på ett av de stenhus som byggdes på gatan under 1800-talet. Dessa "nya" hus ersatte delar av den mer brokiga trähusbebyggelsen.

– Gården bakom huset är i två nivåer och från huset går en liten bro, säger Anna Birath. Den gamla bron var från 1970-talet och byttes ut i samband med fasadupprustningen.

NY VD

– Vi har mycket att lära av varandra

Sedan förra året är Stefan Sandberg ny vd för Svenska Bostäder och dotterbolaget Stadsholmen. Han brinner för hållbarhetsfrågor och tror att moderbolaget har mycket att lära av Stadsholmen och vice versa.

FOTO: KRISTIAN POHL.

Stefan Sandberg tillträdde Stjänsten som vd för Stadsholmen och moderbolaget Svenska Bostäder i mars förra året. Han kommer närmast från ett arbete som vd för Uppsalahem och har en gedigen erfarenhet från fastighetssektorn med arbeten för bland annat NCC och Skanska. Han brinner för hållbarhetsfrågor i ett brett perspektiv, och ser Stadsholmens arbete att utifrån sitt uppdrag bevara kulturarvet som en inspirationskälla.

– Genom sitt fokus på bevarandefrågor är Stadsholmen en ständig källa till kunskap för alla som vill arbeta med hållbarhet, säger han. I min roll som vd för både Svenska Bostäder och Stadsholmen vill jag öka kunskapsutbytet mellan bolagen. För Svenska Bostäder kan dra nytta av Stadsholmens erfarenheter ur flera aspekter. Då tänker jag bland annat på det pågående Mariabergslyftet, där man utvecklat en projektmodell med fokus på varsam upprustning med kvalitet som håller länge. Det finns mycket kunskap från Mariabergslyftet som jag hoppas vi ska kunna använda mer av i Svenska Bostäders övriga bestånd. För att stärka utbytet mellan företagen kommer Stadsholmen att jobba närmare de distrikt som Svenska Bostäders bestånd är indelat i.

Stefan Sandberg är samtidigt medveten om att vissa hållbarhetsfrågor är svåra att hantera i de gamla husen:

– Frågan om källsortering på nära håll för hyresgästerna är ju ofta svår att lösa.



Stefan Sandberg.

Husen medger sällan att nya utrymmen skapas för att möjliggöra enklare källsortering. Här kan man fundera på om det kanske går att samarbeta med andra fastighetsägare för att hitta lösningar. Och energieffektiviseringar är ibland svåra att kombinera med ett bevarandeperspektiv och kulturhistoriska värden.

Stefan framhåller Stadsholmens gårdar som viktiga ur ett klimatperspektiv:

– De främjar biologisk mångfald och är viktiga gröna oaser i staden. En framtida fråga är hur vi hanterar till exempel skyfall i Gamla stan och värmeboljor rent allmänt.

Själv bor Stefan Sandberg med fru och två barn i villa i Sundbyberg, i ett hus från 1924.

– Jag är byggnadsvårdsintresserad och har renoverat en del, och även gjort en tillbyggnad i gammal stil. Hemmet är viktigt för mig. Att dessutom få jobba med människors hem är ett fantastiskt uppdrag.

MATS LUNDQVIST

FAKTA Stefan Sandberg

Jobbet Vd för Svenska Bostäder och Stadsholmen

Bor Hus från 1924 i Sundbyberg

Ålder 47 år

Familj Fru och två barn

Fritid Husrenovering och orientering



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: Yttersta Tvärgränd. 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

Nu renoveras Heleneborgs portvaktsbostad

*Stadsbolmen har påbörjat en omfattande upprustning av ett litet hus på Varusgatan på Söder.
Det är den gamla portvaktsbostaden till egendomen Heleneborg som ska renoveras.*

Det lilla röda huset hukar försiktigt alldeles nedanför den pampiga Högalidskyrkan. Huset ser lite ensamt ut där det ligger i kanten av den stora parken som omger kyrkan. Men så var det inte förr. Då var huset en del i den stora egendomen Heleneborg – en av stadens pampigaste malmgårdar vars huvudbyggnad finns kvar nere vid Söder Mälarstrand (också i Stadsholmens ägo).

Tjänstebostaden för portvakten byggdes någon gång mellan 1785 och 1794 och låg vid inkörsporten till ägorerna. Huset är exteriört välbevarat och inomhus är planlösningen bevarad, tillsammans med eldstäder från 1700- och 1900-talet.

– Vi gör nu en total upprustning av huset med nytt kök och badrum, el och rörinstallationer, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Pelle Byström. Huset har inte renoverats sedan 1950-talet, och även fasad och fönster åtgärdas.

STADSMUSEET HAR GJORT en antikvarisk konsekvensbeskrivning inför ombyggnaden. I den framgår att i de fall det behövs nya snickerier ska de göras med de befintliga som förlaga. Huset ska få en ny entréport och en ny yttertrappa som i högre grad överensstämmer med hur dessa saker såg ut i början på 1900-talet. Den nuvarande ytterdörren och trappan

är ett tillägg från senare delen av 1900-talet, och att dessa ersätts bedömer man vara positivt för det kulturhistoriska värdet.

– Vi gräver också runt huset och dränerar, säger Pelle Byström. Det trycker på mycket jord och vatten från slänten ovanför huset.

I april i år beräknas renoveringen vara färdig. Samtidigt pågår planeringen för ett annat ännu större projekt i parken som det lilla huset ligger i. Den pampiga kyrkan med sina två torn, ritad av Ivar Tengbom och invigd 1923, är i stort behov av renovering. Högalids församling planerar därför en omfattande upprustning.

MATS LUNDQVIST



Det lilla huset ligger strax nedanför Högalidskyrkan.

FOTO FRÅN STADSMUSEET I STOCKHOLM. FOTOGRAF: TRYSÉN.
ST. ERIKSSAMLINGEN, SÖDERMALM BILDNUMMER 1142.



I huset finns också en källare.

FOTO PELLE BYSTRÖM.



Huset har varit inplastat en längre tid. Arbetena beräknas bli färdiga i april.

FOTO MATS LUNDQVIST.

Jacob Hidemark ritar nytt i Mariedal

Stadsholmen ska bygga ett nytt hus på fastigheten Mariedal vid Karlbergskanalen.

Vi träffade arkitekten Jacob Hidemark, som här berättar om sina tankar kring vad som krävs när man ritat nya hus för kulturbeskrivet värdefulla miljöer.

Att Stadsholmen bygger nya hus hör inte till vanligheterna. Bolaget har inte heller det som sin uppgift. Tvärtom. Uppdraget är ju att förvalta, bevara och rusta upp kulturbeskrivet värdefull bebyggelse.

Men då och då händer det. Vid Heleborg vid Söder Mälarstrand finns en modern tvättstuga och på Sundsta gård, vid Hammarbyslussen, finns en ny förrådslänga. På Katarinaberget finns ytterligare en tvättstuga (också ritad av Hidemark) som bara har några år på nacken.

I Mariedal visade det sig vara bättre att komplettera med ett nytt hus, istäl-

FOTO: KRISTIAN POHL.



Jacob Hidemark har jobbat med många Stadsholmenhus genom åren.

let för att göra förändringar i det gamla. Annexet på fastigheten ska bli café, och det nya huset kommer att inrymma kök och tillgänglighetsanpassad wc.

– I det här fallet hade det varit okänsligt att bygga om det gamla huset efter de nya förutsättningar som krävs, säger Jacob Hidemark. Bättre då att låta det befintliga huset vara i fred och komplettera med ett nytt.

NÄR JACOB HIDE MARK ritat nya hus för kulturbeskrivet känsliga miljöer vill han inte att det nya ska misstas för att vara gammalt. Materialen kan dock vara traditionella, som puts och trä.

ILLUSTRATION: JACOB HIDE MARK.



Trädgården kommer delvis att vara tillgänglig för allmänheten. Uppe till höger syns det nya huset.

Det nya huset kommer bland annat att inrymma kök för café-verksamheten på fastigheten.

Taket skjuter ut och lägger fasaden delvis i skugga, vilket får huset att se mindre ut.

– I det här fallet har också min utgångspunkt varit att huset inte ska vara för stort – men ändå rymma de funktioner som är nödvändiga, säger han. Huset hukar lite vid slänten mot vägen och har dessutom ett utskjutande tak. Det faktum att taket sticker ut innebär att fasaden hamnar i skugga – och då ser huset mindre ut. Att det är ett pulpettak understryker enkelheten som jag valt att betona i det nya huset.

Huset är också en del i en trädgård som delvis kommer att nyanläggas och till stora delar vara tillgänglig för allmänheten.

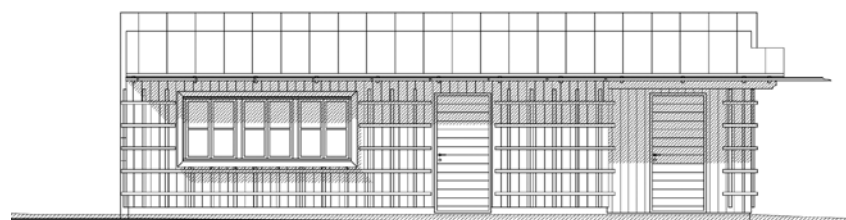
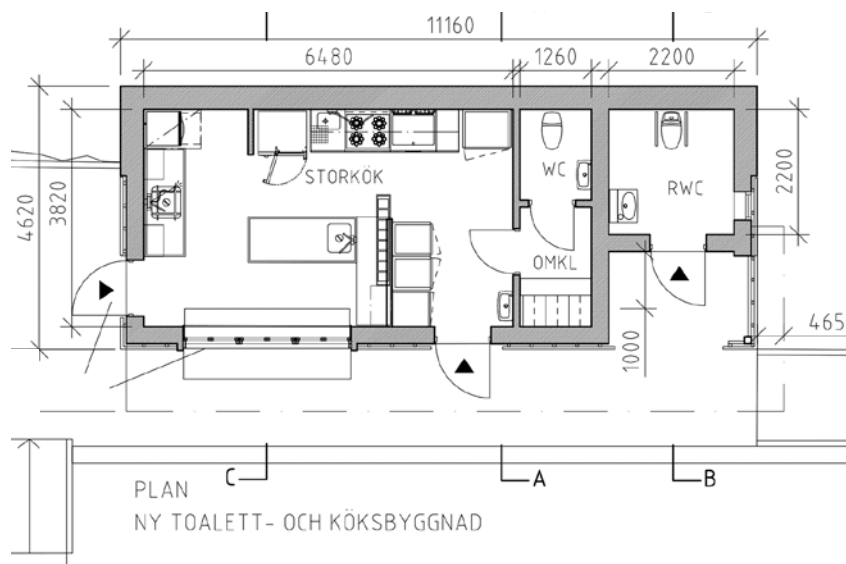
– Därför får det nya huset gröna spaljeer på den svarta fasaden, säger Jacob Hidemark. På så sätt underordnar sig huset den omgivande miljön ytterligare. Trädgården och de gamla husen får huvudrollen.

Jacob Hidemark var involverad i upprustningen av de båda befintliga byggnaderna på fastigheten vid kanalen, där det stora huset nu blivit bostadshus efter att tidigare bara hyst lokaler:

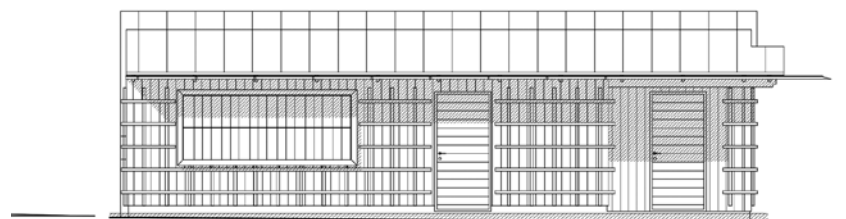
– Det innebar att jag ”kunde” tomten, vilket ju varit en fördel. Jag har försökt att lyssna på miljön runt om när jag ritat huset.

JACOB HIDE-MARK HAR stor vana att arbeta med hus i kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Sedan drygt två decennier är han slottsarkitekt på Tullgarns slott. Han har också arbetat med mängder av renoveringar av gamla byggnader – inte minst inom Stadsholmen. Tessinska palatset och Carl Larsson-gården har också ingått i hans yrkesgörning som expert på gamla hus.

– När man jobbar med gamla byggnader får man mycket kunskap som man kan ta med sig när man ritat nya hus, säger han. Äldre tiders arkitekter och byggare var mästare på proportioner och på att placera hus i terrängen. Och man behöver inte titta bara på slott och ”fina” byggnader från förr. När jag ritade tvättstugan på Katarinaberget



FASAD MOT NORR- ÖPPNA LUCKOR



FASAD MOT NORR- STÄNGDA LUCKOR

RITNING: JACOB HIDE-MARK.

FAKTA Jacob Hidemark

För Stadsholmen har Jacob Hidemark genom åren arbetat som sakkunnig arkitekt i flera av företagets upprustningsprojekt – till exempel portvaktshuset på Barnängen, Katarinabacken 1 och 8, Hippomenes 7 på Prästgatan och Bondeson 19 på Södermalm.

Han har också arbetat för bland annat Utrikesdepartementet och Statens fastighetsverk med renoveringar och tillbyggnader av flera av Sveriges ambassader på olika håll i världen.

Han är slottsarkitekt på Tullgarns slott och husarkitekt för Tessinska palatset, Linnéträdgården, Linnés Hammarby och Gustavianum.

inspirerades jag av gamla skjul och bodar som ofta står och hänger i ett hörn på gårdarna i stan – enkla byggnader som liksom bara hamnat där.

Han vill särskilt framhålla två tillbyggnader på gamla hus som blivit riktigt bra – nuvarande Riksdagshuset med sin omfattande ombyggnad med den kopparklädda nya plenisalen och Gunnar Asplunds tillbyggnad för Göteborgs rådhus.

Asplunds tillägg, med en för tiden helt modern tillbyggnad som elegant underordnar sig det gamla huset, har blivit internationellt känt som ett lyckat exempel på tillbyggnad.

MATS LUNDQVIST

Vi kommer att återkomma med en artikel om det nya huset på Mariedal när byggnaden står färdig senare i år.

Stadsholmen tar krafttag mot saker i trapphus

Saker som ställs i trapphus, källargångar och i andra allmänna utrymmen fortsätter att vara ett problem på många håll inom Stadsholmen. Nu införs nolltolerans – och alla hyresgäster får ett informationsbrev.

Stadsholmen har länge arbetat med att kommunicera förbudet mot att använda trapphuset och andra allmänna utrymmen som förvaringsplats för cyklar, pulkor, skor och annat. På vissa håll har bovärdarna stundtals fått lägga stor del av arbetstiden till detta – trots att det uttryckligen är förbjudet att använda trapphuset som förvaringsplats.

Nu går ett brev ut till alla hyresgäster inom hela Stadsholmen. Där framgår att företaget är skyldigt att arbeta systematiskt med brandskyddsarbete och se till att trapphus, källargångar och andra gemensamma utrymmen är fria från saker som kan brinna och/eller är i vägen vid utrymning: "Ambulans och räddningspersonal ska lätt kunna ta sig fram för att

hjälpa till om olyckan är framme. För att kunna uppfylla kraven har vi infört nolltolerans mot att förvara saker i allmänna utrymmen" står det i ett utkast till det kommande brevet.

– Privata tillhörigheter förvarar man i sin lägenhet eller i sitt förråd, säger Stadsholmens förvaltningschef Fredrik Juhnell. Det är inte heller meningen att våra bovärdar ska behöva ta diskussioner med hyresgäster i denna fråga – för det finns inget att diskutera. Det är uttryckligen förbjudet att använda allmänna utrymmen som förvaringsplats. Gör man det bryter man mot de brandskyddsbestämmelser som Stadsholmen som hyresvärd är skyldig att se till att upprätthålla.

MATS LUNDQVIST



ILLUSTRATION: EDITH SVENSEN

Grejor i trapphusen är fortfarande ett problem på många håll.

Stort träd fälldes med kran

Stadsholmen har låtit fälla ett stort träd på gården på Ludvigsbergsgatan 16 på Södermalm. Trädet hade drabbats av almsjukan – ett problem som spridit sig på flera håll i staden.

Om du promenerat runt i stan har du säkert sett att det finns träd som inte mår bra. Almsjukan är ett faktum på flera håll.

– På många av våra fastigheter har vi almar som är drabbade, säger Stadsholmens trädgårdssamordnare Åsa Manhem Mörk. På gården på Ludvigsbergsgatan är nästan alla träd almar, så den fastigheten är tråkigt nog hårt drabbad.

Trädet på Ludvigsbergsgatan togs ned med hjälp av en kran som stod på gårdens utsida och sträckte sin arm in på fastigheten. En sågklinga på kranen sågade ner trädet i delar och lyfte ut veden.

– Entreprenören väljer vilken metod som är mest lämplig när träd ska fällas, säger Åsa. Ibland är det svårt att komma

åt träden och då kan kranalternativet fungera bra. Det är också en säker metod att fälla träd.

På Fjällgatan fälldes nyligen träd som krävde att man klättrade upp och sektionfällde. Det fick kapas del för del, och veden sågades upp och bars ut manuellt.

– På många gårdar är det inte möjligt att komma åt med en kran, säger Åsa Manhem Mörk. Och veden måste bäras ut för hand genom dörrar och i trappor.

MATS LUNDQVIST

Träden på fastigheten på Ludvigsbergsgatan är hårt drabbade av almsjukan.



FOTO: MATS LUNDQVIST

Förseningar på grund av pandemin

Flera projekt inom Mariabergslyftet har blivit försenade på grund av pandemin. Till exempel byggstarten i fastigheten Fotangeln 1 som skulle ha påbörjats i mitten av mars, men är framflyttad till augusti.

– Det är inte möjligt att hålla den tidigare tidplanen i det projektet, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Anna Birath. Det är en stor fastighet med många lägenheter, och många hyresgäster är ju hemma på dagarna numera.

Den hyresgästlokal som ställts i ordning för Mariabergslyftet kan i och med restriktionerna inte heller nyttjas av särskilt många samtidigt.

– Det skulle bli för stor belastning på lokalen, med för mycket folk, om vi drog i gång ett stort projekt nu, säger Anna. Projekteringen för fastigheterna Tofflan 1 och 4 är dock planerad att påbörjas nu, med preliminärt samråd för hyresgästerna i april-maj. Vi tänker oss då att kanske vara utomhus. Att ha samråden digitalt fungerar inte.

De inventeringar som skulle gjorts nu i fastigheterna Ormen mindre 1, 2 och 3 samt Tofflan 3 och Stenbocken 7 är framflyttade till september.

MATS LUNDQVIST

LENA SIMONSSON

– Stadsholmens hus fortsätter att berätta Stockholms historia

Efter cirka femton år lämnar arkitekten Lena Simonsson Stadsholmens kulturhusråd. Hon ser tillbaka på en givande tid – och gläds åt att alla som jobbar med Stadsholmens byggnader nu har samma inställning till bevarandet av husen.

FOTO: KRISTIAN POHL.

När Lena Simonsson fick frågan om hon ville ingå i Kulturhusrådet tackade hon ja efter en kort betänketid. Hon var då chef för kulturarvs-enheten på Statens fastighetsverk, och skulle komma att bli den enda arkitekten i rådet.

– Detta har förstärkt präglat min roll i rådets arbete, säger hon. Jag har kunnat ha arkitektens blick på sådant som handlar om lagar och regler inom exempelvis tillgänglighet och brandskydd. Som arkitekt jobbar man ju ofta som en spindel i nätet, som har att ta ställning till alla krav som kommer från olika håll i en byggprocess. Och det har ju varit aktuellt i de frågor som rör upprustningar av husen.

KULTURHUSRÅDET ÄR Stadsholmens expertgrupp i frågor som rör förhållningssättet till husen i bevarandefrågor. Husen ska bevaras för framtiden, men också fungera i en vardag och ha en ”infrastruktur” med moderna kök, badrum, bredbandsuppkoppling och annat.

– Stadsholmen har ju själva bemödat sig att implementera



Lena Simonsson tycker att Stadsholmens hus är i trygga händer.

en syn på husen som gör att de fortsätter att berätta sin historia, säger Lena. I hela organisationen, och i samråd med sina

samarbetspartners, ser man husens kulturvärden som en resurs.

I flera av Stadsholmens ombyggnadsprojekt har Kultur-

husrådet varit involverat i planerna och lämnat sina synpunkter. Kvarteret Daedalus i Gamla stan och ombyggnaderna i samband med att Judiska museet skapades är projekt som Lena gärna vill framhålla:

– I dessa projekt har det varit många intressanta diskussioner och överväganden som rådet hanterat, säger hon. Gårdarna utanför stan, som nu ska fungera som bostäder för flera hyresgäster, har ju också varit roliga att jobba med utifrån ett bevarandeperspektiv, säger hon. Dessa byggnader är viktiga för förståelsen av ytterstadens utveckling.

HON TYCKER ATT det är mycket bra att Stadsholmens hus är i stadens ägo:

– Jag är rörd över att vi alla stockholmare har detta kulturarv i gemensam ägo. Det är dessutom ett i högsta grad levande kulturarv – husen är ju inga museiföremål utan används fortfarande för boende och andra verksamheter i staden.

MATS LUNDQVIST