



Stockholms
stad

Avtryck

1/2021

En tidning från
fastighetskontoret

Försäljningsstrategin

"Viktiga avvägningar när fastigheter ska säljas"

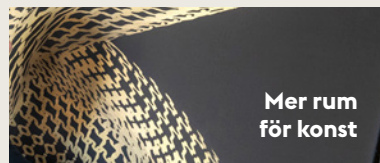
Upprustning
för vått
och torrt



AI kan sänka
energi-
kostnaderna



Mer rum
för konst



En tidning från fastighetskontoret
i Stockholms stad

Avtryck

1/2021

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har ett viktigt uppdrag; att förvalta och utveckla lokaler för Stockholms stads verksamhet. Där bland finns idrottshallar, kontor, museer och LSS-boenden. I fastighetsbeståndet finns också brandstationer, stall, saluhallar, berggrum, slott, små torp på landet och naturreservat.

Adress Box 8312, 104 20 Stockholm

Besöksadress Hantverkargatan 2

Telefon 08-508 27 000

Webb fastighetskontoret.stockholm

Ansvarig utgivare Anders Kindberg

Redaktörer Linda Laine, 08-508 26 829,
linda.laine@stockholm.se

Caroline Berg, 08-508 27 037,
caroline.l.berg@stockholm.se

Texter/grafisk form/produktion
Blomquist Communication

Foto Lennart Johansson om
inget annat anges

Tryck Åtta.45 Tryckeri AB

Artikelnr I58O93 Fastighetskontoret
2021-O5

Omslag Dennis Wedin, bostad- och
fastighetsborgarråd, Stockholms stad

För kostnadsfri prenumeration

kontakta fastighetskontoret på
fastighetskontoret@stockholm.se
Avtryck finns även att läsa digitalt
på fastighetskontoret.stockholm

♥ Vad vill DU läsa om i tidningen Avtryck?

Hör gärna av dig till redaktionen
med idéer till kommande nummer.
Mejladressen är kommunikation.fsk@
stockholm.se

! Felanmälan

Webb fastighetskontoret.stockholm/
felanmalan

Telefon 08-508 28 680

Ring vid akuta ärenden!

Innehåll



Många av stadens simhallar är byggda på 1960- och 70-talen och står nu inför omfattande renoveringsbehov. Att prioritera hur och i vilken ordning är en stor utmaning för fastighetskontoret.

- 4** En ren utmaning
- 7** Att äga eller icke äga, det är frågan
- 8** Renovering gör räddningen säkrare
- 9** Bättre inomhusklimat med artificiell intelligens
- 10** Historiska avtryck – Kyrkhamn
- 11** Uppdrag i konstens namn
- 12** Hyresgästporträttet – Stockholm Business Region
- 12** 3 snabba med Katarina Bexar



Stadens enda brandstation med vattendykare får snart en efterlängtat upprustning.

7
Vilka fastigheter som kan avyttras är en ständig avvägning och vi gör individuella bedömningar av varje fastighet.



FOTO: MATHIAS EK

Från Nobel till vaccin

I slutet av januari kunde Region Stockholm börja vaccinera medarbetare i vårdnära yrken. För att öka valmöjligheter och tillgänglighet för de som skulle vaccineras ställde staden ett tiotal idrottshallar till förfogande, framförallt i ytterstaden. Men även i innerstaden behövdes fler pandemisäkrade lokaler för

vaccinering, och den sista januari slog självaste Stadshuset upp portarna. Blå hallen, som i december brukar servera 1 300 människor Nobelmiddag, serverade under en dag istället omkring 500 stockholmare sin första dos av vaccin. Tre veckor senare öppnades Stadshuset igen när det var dags för dos två. ■



NOTISER

Första hybridgräset i Stockholm

En av Stockholms gröna lungor är det stora sportfältet på Gärdet. Här finns idag flera spelplaner som nyttjas flitigt av föreningar, skolor och allmänhet, och gräset slits snabbt. Efterfrågan på fler och större planer har varit stor och nu planeras det för två nya 11-spelsplaner – med hybridgräs! Det blir första gången som hybridgräs används i Stockholm.

Hybridgräs är en ny teknik med en blandning av naturligt och syntetiskt gräs, där andelen konstgräs uppgår till mellan 5–15 procent. Enkelt förklarat är det utformat som ett nät av plaststrån, där naturgräs växer upp mellan nätmaskorna. Det ger känslan av en naturgräsplan men är mycket mer slitstarkt, vilket gör att planerna kan ge fler speltimmar. Den nya tekniken är också bättre för miljön eftersom hybridgräs inte innehåller mikroplaster som sprids ut i naturen. En win-win för fotbollsspelarna och miljön alltså.

En del av Stockholms nationalpark

De nya planerna anläggs intill Kampementsbadet, så stora delar av fältet kommer fortsatt vara öppet parklandskap. Gärdet är en del av Stockholms nationalstadspark och utredningar har gjorts för att säkerställa att hållbarhet, miljö- och kulturvärden bibehålls eller förstärks på fältet. Byggstart sker under året och förhoppningsvis kan planerna invigas under 2022. ■

Stora idrottsplaner för Västerort



ILLUSTRATION: AXEL ARKTER

Bällsta IP ska bli ett inbjudande idrottscentrum med komplett friidrottshall, utomhusarena för olika friidrottsgrenar som 400 meter, längdhopp, höjdhopp och kula, 11-spelsplan med konstgräs (som kan användas som isbana på vintern) samt ytor för spontanidrott.

I Bällsta planeras ett nytt idrottscentrum för västra delen av Stockholm. Med friidrottsarena, gräsplan och stora ytor för spontanidrott ska Bällsta IP bli ett inbjudande idrottscentrum öppet för alla. Idrottsplatsen kommer ligga intill Bällsta gård och den mest värdefulla naturen, som den centrala allén, skogsdungen och planteringarna, kommer bevaras. Bällsta gård har anor från 1300-talet, och den tidigare åkermarken och djurlivet har inventerats.

För att idrottsplatsen ska kunna bli verklighet tar staden fram en ny detaljplan för området. ■



Projektledare Johnny Sanchis leder arbetet med renoveringen av Högdalens simhall. Bassängerna totalrenoveras, nytt vattenreningsystem installeras, alla tekniska installationer byts ut och den allmänna tillgängligheten förbättras och anpassas efter dagens krav.

En ren utmaning

Värme, fukt och klor ihop med allt fler badgäster gör att stadens simhallar slits snabbt. Att de flesta byggdes ungefär samtidigt och därmed får liknande renoveringsbehov samtidigt innebär en rejäl utmaning när staden nu satsar en anseelig summa på att rusta upp flera av dem.

Högdalens simhall ekar det tomt. De uteblivna badgästerna beror dock inte på restriktioner under pandemin, utan helt enkelt på att anläggningen är stängd för renovering. Där plask och stöj brukar höras studsar nu ljudet mellan betongväggarna i den nygjutna 25-metersbassängen.

– Simhallar är väldigt utsatta miljöer, berättar Johnny Sanchis, projektledare för Högdalens renovering. Starka klorider från vattenrening ihop med hög värme och mycket fukt gör att simhallar åldras dubbelt så fort som en ”normal” byggnad.

Av fastighetskontorets femton simhallar är tio byggda under 60- och 70-talet, vilket gör att anläggningarna nått sin tekniska livslängd ungefär samtidigt. Flera av dem har nu omfattande renoveringsbehov.

– Utmaningen för oss är att prioritera och planera så att vi kan renovera så mycket som möjligt och samtidigt hålla åtminstone delar av anläggningarna öppna, säger Johnny. Badhusen fyller en viktig samhällsfunktion. Här blandas unga och gamla, det bjuds motion och välbefinnande till en rimlig kostnad.

Att kunna simma är så pass viktigt att det ingår i grundskolans kursplan. Att ha lyxen att lära sig simma inomhus har dock inte alltid varit

självkänt. Det är inte ens hundra år sedan stockholmarna fick rinnande vatten och att kunna dyka ner i en uppvärmd bassäng fylld med rent, friskt vatten inomhus var det nog få som kunde föreställa sig i början av förra seklet.

Bygget av simhallar tog rejäl fart när stadens ytterområden växte fram efter 1945. Tankarna om ABC-stadens närhet till service och rekreation betonades vid stadsplaneringen och stora anläggningar med sim- och idrottshallar blev naturliga inslag.

Varmare vatten, fler besökare

Antal badgäster har ökat enormt genom åren vilket sliter på anläggningarna. När till exempel Eriksdalsbadet färdigställdes 1999 dimensionerades badet för 500 000 besökare per år. Idag ligger snittet på 1,4 miljoner. Lokalerna nyttjas också annorlunda, med verksamheter som gym, konferens och öppna ytor, vilket kräver mer luft än vad ventilationen är dimensionerad för.

– Vi har ett helt annat klimat i badanläggningarna idag jämfört med när de byggdes, berättar Örjan Wikzén, driftsansvarig för Eriksdalsbadet. På 70-talet var vattnet 23 grader, idag 27. Det gör att bakterier frodas och mer klor behövs för rening.



Antal besökare per år

Eriksdalsbadet

1,4 miljoner

Högdalen

550 000

Husbybadet

166 000

Vällingby simhall

192 000

Stor satsning

De närmaste åren satsar staden stort på att renovera tre simhallar och eventuellt bygga en ny. Efter Högdalen står Eriksdalsbadet, Vällingby simhall och Husbybadet på tur. För Eriksdalsbadet är renoveringsbehoven brådskande. Taket måste bytas senast 2023 och betongkonstruktion i bassänger och garage och tekniska installationer behöver bytas ut.

– Eriksdalsbadet är Sveriges nationalarena för simidrott och en typisk anläggning som vi inte kan stänga helt, säger Örjan. Därför är det viktigt att renovera innan problemen blir akuta. Både byggteknik och tillgänglighetskrav har utvecklats under åren. Idag är det till exempel självklart att bygga med tätskikt. Det var det inte för tjugio år sedan. På 70-talet gjöt man med betong som skulle vara vattentät. Men klorider är starka och fräter igenom ändå, framförallt vid rör genomföringar som rostar sönder.

Förutom att simhallarna blir som nya är minskad energiförbrukning något att se fram emot efter renovering. Nya reningsverk och mer energieffektiva installationer ska minska energianvändningen.

– I alla större projekt ser vi över potentialen för värmeåtervinning, energieffektivisering, bättre avfallshantering, optimerad styrning, förbättrad tillgänglighet, grönsaker och liknande, säger Sofia Svensson, fastighetskontorets hållbarhetsstrateg. Även möjligheterna att installera solenergi utreds för att minska verksamhetens klimatpåverkan och uppfylla stadens mål gällande förnyelsebar energi.

Plask att se fram emot

I takt med att staden växer ökar behovet av nya bassänger i staden. Inom de närmsta åren kommer staden behöva ytterligare en 25-metersbassäng i Västerort, två i norra innerstan och fem i söderort för att kunna ta emot alla badsugna stockholmare.

I Högdalen börjar man förbereda sig för installation. När grundrenoveringen är klar ska bassänger och vattenledningar provas ett tag för att kontrollera tätheten innan kakel ska sättas på.

– Bara att fylla bassängen tar ett par veckor, berättar Johnny. Det är ett enormt tryck mot väggar och vi måste fylla försiktigt. Vi ser fram emot att kunna hälsa badgästerna tillbaka efter nästa sommar! ■



Driftsansvarig Örjan Wikzén framför tävlingsbassängen i Eriksdalsbadet, Sveriges nationalarena för simidrott.

Simanläggningar

Det finns ett tjugotal simanläggningar i Stockholms stad. Fastighetskontoret förvaltar femton av dem.

Simanläggning	Byggår	Renovering status		
		Behov	Pågår	Klart årtal
Forsgrenska badet	1939			2020
Åkeshovs simhall	1959			2018
Enskedehallen	1961	X		
Gubbängens bad- och gymnastikhall	1965	X		
Bredängs simhall	1967			2016
Västertorps simhall	1970	X		
Högdalens simhall	1971		klart 2022	
Spånga bad- och idrottshall	1971			2020
Beckomberga simhall	1971			2013
Vällingby simhall	1972	X		
Farsta simhall	1975			2012
Skärholmens simhall	1980	X*		
Tensta simhall	1982	X*		
Eriksdalsbadet	1999	X		
Husbybadet	2000	X		

* Mindre omfattande behov

Att äga eller icke äga, det är frågan



I slutet av 2020 fattades beslut om försäljning av Villa Dagmar, det nyrenoverade hotellet i anslutning till Östermalms saluhall.

Fastighetskontorets uppdrag låter enkelt på pappret: att äga och utveckla byggnader som är strategiskt viktiga och som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter. Andra byggnader kan avyttras. Men vad avgör om något är "strategiskt viktigt"? Avtryck ringde upp bostads- och fastighetsborgarrådet Dennis Wedin.

Vad innebär stadens försäljningsstrategi?

– Kort och gott att staden ska fokusera mer på huvuduppdraget och mindre på spretiga sidouppdrag. I grunden handlar det om att vi vill rikta våra resurser åt det som är vår kärnuppgift: klassisk välfärd som äldreomsorg, vård, skola och annat som är viktigt för stockholmarna, som museiverksamhet, idrottsanläggningar, brandstationer med flera.

Därför vill vi avyttra icke-strategiskt bestånd. Vad som anses strategiskt viktigt varierar över tid och i budgetuppdraget har vi nu skarpare betonat att staden ska renodla sitt bestånd. Staden har ju inte samma behov idag som för hundra år sedan. Därför gäller det att ha en aktiv fastighetsförvaltning och hela tiden se över vårt innehav.

Mjölkgården Åva är ett bra exempel på sådant vi inte ska äga. Det är inte rimligt att

Stockholms stad skulle äga en bondgård, som dessutom ligger i en annan kommun. Däremot är gården och området med urskog viktigt att bevara och vi hittade en ansvarsfull ny ägare i Naturvårdsverket. Vi har också sålt ett par enfamiljshus i Äppelviken i Bromma och ett garage.



**Dennis Wedin,
bostads- och
fastighetsborgarråd,
Stockholms stad**

Vilka fastigheter är aktuella för försäljning nu?

– Vi har precis sålt den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg, och hotell Villa Dagmar är till försäljning. De är båda viktiga objekt att sälja. Både för att få in pengar till staden men också av respekt för skattebetalarna. Jag tycker det finns viktigare saker för staden att äga än hotell, samtidigt som vi med försäljningen av den tillfälliga saluhallen undviker rivningskostnader. Sedan tidigare diskuteras om vandrarhemmet Af Chapman ska ägas av staden eller inte. Att ha båten i sin ägo

kostar staden 6–7 miljoner årligen och den är i behov av en omfattande renovering. Samtidigt är båten en omtyckt och viktig del av stadens siluett. Det är en svår avvägning. Börshuset är ett annat exempel, där hyresgästen nyttjar lokalerna kostnadsfritt enligt ett avtal från 1913. Jag har säkerställt att staden står på sig för att avsluta otidsenliga hyresavtalet. Enligt svensk lagstiftning får vi inte subventionera hyror. Just nu förs därför förhandlingar kring att sälja Börshuset till Svenska Akademien.

Finns det några riktlinjer inför försäljning?

– Vilka fastigheter som kan avyttras är en ständig avvägning och vi gör individuella bedömningar av varje fastighet. Ibland framkommer skäl som gör att vi, trots att vi övervägt en försäljning, ser att det är klokare att staden kvarstår som ägare. För de som säljs har vi ett nogsamt försäljningsförfarande. Framförallt gör vi en bedömning av seriositeten hos de som lägger bud. Ekonomisk stabilitet såklart men även om de har erfarenhet av liknande objekt. Beroende på fastighet så kan vi sätta upp vissa villkor. Till exempel vill vi vid försäljningen av Liljeholmsbadet att det ska fortsätta finnas en byggnadssiluett i stadsbilden, och med publik verksamhet på platsen. ■

Renovering gör räddningen säkrare

Kungsholmens brandstation fyller en livsviktig samhällsfunktion för stockholmarna. Nu satsar staden på en efterlängtat helhetsrenovering med anpassning till en modern och säker räddningstjänst.

Kungsholmens brandstation har troget tjänstgjort åt staden sedan den byggdes på 1930-talet. Under åren har endast mindre renoveringar gjorts och äntligen ser det ut att bli dags för en rejäl upprustning!

– Kungsholmen är en viktig station för stadens räddningstjänst, säger Ylva Berglund, projektansvarig för renoveringen. Den ligger strategiskt placerad och täcker in utryckningar i områden från Bromma i väst till Tegelbacken i öst. Det är också den enda stationen som har vattendykare, vilket gör stationens behov lite speciella.

Snabbare utryckning

En avgörande punkt inom räddningstjänsten är att den så kallade anspänningstiden, alltså tiden det tar från larm till utryckning, är så kort som möjligt. Idag är utrymmena i Kungsholmens station trånga med vissa delar på olika plan vilket försvårar kommunikation och samarbete. I renoveringsplanerna ingår en utbyggnad på innergården och att koncentrera verksamhetens lokaler längre ned i

huset, vilket möjliggör att all sammanhängande aktivitet kan ske mer effektivt.

Under ett ärende kan brandmännen komma i kontakt med många skadliga ämnen från rök, eld och förorenat vatten.

– Vi byter om innan vi sätter oss i bilen igen, säger Malin Sundström, enhetschef på stationen. Tillbaka på stationen behöver det smutsiga godset tas om hand på ett säkert sätt så att farliga partiklar inte sprids i luften. Det är en hälsorisk och en viktig arbetsmiljöfråga. Idag behöver vi släpa tunga säckar till särskilda utrymmen långt bort från bilarna.

För att förbättra hanteringen av kontaminerade kläder och utrustning kommer lokalerna i vagnhallen att byggas om under renoveringen.

Samtal lika viktigt som brandsläckning

Projektet är fortfarande i ett tidigt skede. Inriktningsbeslut fattades i april 2021. All teknisk installation, som el, värme, vatten och ventilation kommer bytas ut och lokalerna anpassas för att uppfylla myndighetskrav



Kungsholmens brandstation är den enda i staden som har dykare. Hjälmerna är ett minne från 1940-talet.

om tillgänglighet, brandskydd med mera.

– Räddningstjänsten är mansdominerad men Storstockholms brandförsvaret har en uttalad ambition att attrahera fler kvinnor, säger Malin. Då måste vi också vara förberedda. Det duger inte att ha en avskild dusch i ett hörn, utan handlar om att inkludera all personal på lika villkor. Att arbeta inom räddningstjänsten innebär tunga uppdrag, både fysiskt och mentalt och debriefing är ett av våra viktigaste verktyg. Men det informella snacket efteråt, i omklädningsrummet, i fikarummet, är minst lika viktigt. Därför kommer vi anpassa personalutrymmen så att det går att mötas och prata tillsammans, och ändå kunna byta om och duscha separat. ■

Bättre inomhusklimat med artificiell intelligens

Under 2021 pågår ett pilotprojekt med artificiell intelligens för att minska energiförbrukningen i stadens fastigheter. Tekniken testas i två byggnader: anrika Strömsborg och nybyggda Mälarhöjdens gymnastikhall.

Digitalisering och energioptimering är viktiga frågor att arbeta med, i synnerhet för fastighetsägare. För att optimera energianvändningen i stadens fastigheter pågår under 2021 ett spännande pilotprojekt med artificiell intelligens (AI). Driftsingenjör Igor Kavaz har jobbat med att implementera systemet:

– De flesta av fastighetskontorets byggnader är uppkopplade till ett överordnat system som samlar in data och som styr och övervakar bland annat inomhusklimat och energianvändning. Till systemet kopplar vi nu en AI-lösning i två av våra byggnader. Vi samlar in data om luftkvalitet genom att mäta koldioxidhalten i lokalerna och har installerat flera temperaturgivare för att mäta rumstemperatur.

Förenklat kan man säga att AI är som att ha någon som kontrollerar byggnaden dygnet runt med täta intervall, ibland med bara sekunders mellanrum. När en avvikelse upptäcks så anpassar systemet värdena i anläggningen, vilket ger direkt effekt på energiförbrukningen. AI-lösningen blir då ett effektivt verktyg.

Ökad komfort för hyresgästerna

AI-lösningen hjälper också driftsystemen att justera värme och ventilation utifrån antal människor som vistas i lokalerna.

– När många människor svettas och andas i en idrottshall stiger både temperaturen och koldioxidhalten i hallen, säger Igor. Ett AI-övervakat system kan snabbare sänka värmen eller öka ventilationen än en traditionell

utrustning. Likaså för ett konferensrum med många människor i. AI reglerar ventilationen direkt. Våra hyresgäster kommer känna att det blir en behagligare inomhustemperatur med mer syre och bättre luft.

Uppvärmning och kylning står för stora delar av en byggnads energianvändning och en lägre energiförbrukning är positivt för klimatet. Minskad energiförbrukning ger också ekonomiska fördelar. Förhoppningen är att AI-styrningen ska sänka energikostnaderna med mellan fem och åtta procent.

Olika men typiska byggnader

Att projektet testas i just Strömsborg och i Mälarhöjdens gymnastikhall är ingen slump.

Båda två är typiska fastigheter i fastighetskontorets bestånd.

– Vi har många kontorsfastigheter som Strömsborg och många nya idrottshallar, säger Igor. En idrottshall har stora ytor och stora grupper som använder lokalerna under en kortare tid. På ett kontor är det färre människor men de vistas där under längre tid.

Projektet startade i februari 2021 och analyseras under ett år, så att alla årstider hinns med.

– Pandemin har såklart ställt till det en del även här, säger Igor. Vi har ju inte full aktivitet i någon av fastigheterna, det är färre som jobbar på kontor och färre som använder idrottshallen. Jag hoppas på en återgång till mer normalläge efter sommaren så att vi kan testa AI-systemet fullt ut och se hur mycket bättre inomhusklimatet kan bli, och hur energianvändningen påverkas. ■



AI-lösningen kopplas till systemet som övervakar inomhusklimat och energianvändning.



Driftsingenjör Igor Kavaz framför Strömsborg, en av två byggnader som ingår i pilotprojektet om energioptimering genom artificiell intelligens.



Spår av ett svunnet Stockholm



FOTO: STADSMUSEET, FOTOGRAF OCH ARKIV OLOFF CRONSTRÖM



FOTO: STADSMUSEET, MODERBERG, 1924



FOTO: OVE GELBERG, ARKIVALLA BOKHUS I JÖRKVING, 1900S

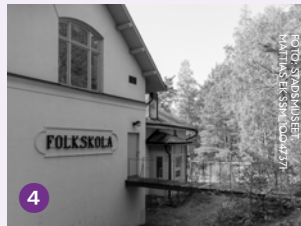


FOTO: STADSMUSEET, NATANIEL S. SUNDQVIST

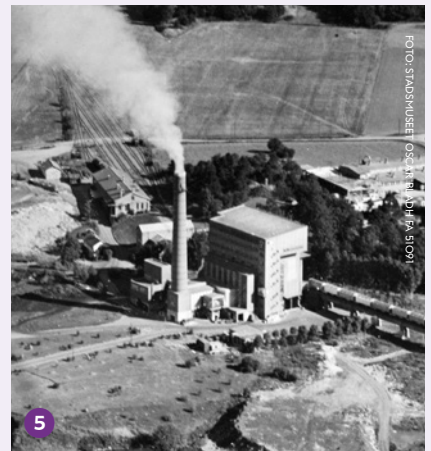


FOTO: STADSMUSEET, OLOFF CRONSTRÖM, 1909

1 För de lite högre upp i renhållningsverkets hierarki byggdes finare bostäder som Inspektorsbostaden på udden vid vattnet, Kontorsvillan för renhållningsverkets administration och chefsbostaden Ingenjörsvillan med äppelträdgård. På bilden syns Ingenjörsvillan, någon gång omkring sekelskiftet 1900. 2 Torpet Kyrkhamn med anor från 1700-talet fotograferat i april 1943. 3–4 Kasernen, Marketerieriet och folkskolan är idag konstnärateljéer, och varje (coronafritt) år ordnas öppet hus under Kyrkhamns dag. På bilden nummer tre syns Marketerieriet och Kasernen i mitten av 1900-talet. 5 Söpstationen i Lövsta växte och utvidgades med en stor förbränningsugn 1903 och 1938 byggdes ny, enorm, modernistisk anläggning.

Kyrkhamn i Hässelby är ett stycke fin natur- och kulturmiljö, och en intressant del av Stockholms historia. Området gränsar till naturreservatet Görväln och präglas av sina branta klippor ner mot Mälaren. Namnet Kyrkhamn dyker upp i historieböckerna första gången omkring 1680, där platsen omnämns som en kyrkogård för avlidna sjömän. Här finns också gravfält från brons- och järnåldern men det som gör Kyrkhamn intressant är hur det så tydligt visar hur ett brukssamhälle kunde se ut.

Från latrin till äpplen

I slutet av förrförra seklet börjar Stockholm växa ur sin kostym. Människorna i staden blir allt fler, och bland annat behövs mer plats för att hantera invånarnas latrin och sopor. Gärna långt utanför staden. Staden köper egendommarna Riddersvik och Lövsta och anlägger en söpstation. Hit fraktas latrin och sopor på

den nyanlagda järnvägen från innerstaden.

För arbetarna vid söpstationen rådde usla bostadsförhållanden. Några hyrde in sig i torpstugor i området, flera bodde på vinden i de hus där latrinkärl renbjöds. Från latrinet fick man gödsel, som snart gav upphov till att flera handelsträdgårdar växte upp runt Hässelby.

Ett brukssamhälle växer fram

Byggnaderna i Kyrkhamn uppfördes för personalen vid söpstationen. Enklare bostäder med gemensam sovsal och matsal för arbetarna, och finare villor för direktörerna. Till en början trodde man nog att det mest skulle vara ungarlar som jobbade på renhållningsverket men ganska snabbt flyttade familjerna med och sovsalarna byggdes om till små ettor med kök. Lövsta folkskola uppfördes och hade som mest 120 barn. Kyrkhamn, med sina gemensamma frukt-

trädgårdar och trädgårdsland, hade blivit ett eget litet brukssamhälle.

Så här växte flera mindre samhällen fram i stadens ytterkanter. Nya behov och nya tekniker gav upphov till nya fabriker runt staden, och där det byggdes gasverk, elverk, avfallsanläggningar och slakteri- och slakterområden ville arbetarna bo, varpå nya brukssamhällen växte fram. På så vis lade Kyrkhamn och söpstationen i Lövsta grunden till att Hässelby villastad finns idag.

Idag är Kyrkhamn ett populärt område för vackra strövtåg. I många år arbetade enskilda personer och föreningar för att området skulle bevaras, och 2006 beslutade Stockholms stad att det skulle utredas för naturreservatsbildning. Fastighetskontoret har nyligen gjort en kulturhistorisk inventering av byggnaderna i Kyrkhamn, som ska ligga till grund för beslut om hur de ska utvecklas och användas i framtiden. ■

Uppdrag i konstens namn

Det finns ungefär 2 500 aktiva konstnärer i Stockholm och ytterligare ett hundratal utexamineras varje år från konstskolorna Konstfack och Kungliga Konsthögskolan. Därtill finns också ett femtontal eftergymnasiala konst- och hantverksutbildningar. Men antalet ateljéer har varit få.

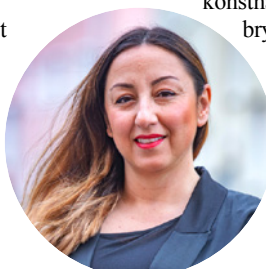
2017 fick kulturförvaltningen och fastighetskontoret ett tydligt uppdrag: att till år 2020 skapa minst 200 nya ateljéplatser och lokaler för konstnärlig produktion. Viktigt var att se till geografisk spridning och primärt skapa platser i områden som saknade eller hade få ateljéer. Områden i till exempel Västerort har haft färre lokaler än till exempel innerstaden.

– Stockholm är en storstad och behöver en blomstrande konstscen, säger Katrin Behdjou Arshi, kulturlots på kulturförvaltningen. En förutsättning för det är att vi har ateljéplatser formade efter samtidens många olika konstdiscipliner, som dans, skulptur och scenkonst. Om inte Stockholm kan vara en attraktiv stad för konstnärer riskerar vi att tappa talanger till städer som Berlin och London.

En ateljéstrategi togs fram utifrån utredningen ”God ateljé” 2015 där fastighetskontoret gjort en gedigen behovsanalys om konstnärernas lokalbehov. Ur de insikterna formulerades en fram-

gångsrik arbetsmetod med en så kallad kulturlots.

– Man kan säga att vi på kulturförvaltningen kan konsten och fastighetskontoret kan lokalerna, säger Katrin. Genom att slå ihop våra kompetenser fick vi en helhetssyn, och kunde matcha rätt konstnärer med rätt lokaler. Min roll som kulturlots blev en brygga mellan två ganska olika verksamheter, att översätta fastighetsspråket till kulturens språk.



Katrin Behdjou Arshi,
kulturlots på
kulturförvaltningen

I mål med gott resultat

Ateljéstrategin sjösattes omgående – och på tre år överträffades målet med råge! 285 nya ateljéplatser, i elva helt nya hus, i åtta olika stadsdelar. Därtill har 101 befintliga ateljéer bevarats, bland annat en ny lokaletablering för wip:stlm om 71 ateljéplatser. Själva arbetsmetoden med kulturlots är en av nycklarna till att ateljéstrategin fungerat så framgångsrikt, och något som staden kommer fortsätta arbeta med.

– Genom den kartläggning vi gjorde har också stadens kunskap om yrkesverksamma konstnärers lokalbehov höjts. Både inom kulturförvaltningen och fastighetskontoret men även hos de kommunala bostadsbolagen och bland privata fastighetsägare, säger Katrin. ■

Konstnär Eva Beierheimer lägger sista handen vid sitt verk Nexus i ateljén i 1800-talsvillan Margretelunds gård. Husets tio ateljéer är några av de 285 nya ateljéplatser som kommit till tack vare ett framgångsrikt arbete med kulturlots och ateljéstrategi.





HYRESGÄSTPORTRÄTTET



FOTO: STOCKHOLM BUSINESS REGION - OKEUPONA/JOURNISTOCKHOLM.GBT

"Stockholm är en gastronomisk besöksdestination i världsklass"

Stockholm Business Region, SBR, är stadens officiella näringslivskontor. Ett helägt kommunalt bolag med dotterbolagen Visit Stockholm och Invest Stockholm. Nu är det klart att Stockholm Business Region kommer att flytta in i Tekniska nämndhuset 2022 tillsammans med fastighetskontoret och de andra tekniska förvaltningarna.

– **Kort sagt kan** man säga att Visit Stockholm arbetar med att utveckla Stockholm som besöksdestination och locka hit fler besökare, och Invest Stockholm har fokus på att attrahera internationella investerare och talanger, och förbättra det lokala företagsklimatet, säger Staffan Ingvarsson, vd på SBR.

Sedan femton år ingår SBR i samarbetet Stockholm Business Alliance, ett nätverk bestående av 53 kommuner kring Stockholmsregionen, som samverkar bland annat kring marknadsföring.

– Tech-branschen är definitivt det som intresserar flest investerare, säger Staffan. Vi har ett fantastiskt arv från bland annat KTH, Ericsson, Scania och ABB, och Stockholm är idag globalt ledande.

Stockholm är också ett populärt resmål. År 2019 hade staden 15 miljoner internationella besökare. Under pandemin sjönk den

siffran till 7–8 miljoner. Minskningen har inneburit ungefär 20 000 fler arbetslösa inom besöksnäringen, de flesta unga och icke inrikesfödda. I takt med att vaccinering kommit igång och Sverige och världen förbereder sig för att "öppna upp", är just att få igång och aktivera city och besöksnäringen en prioriterad uppgift.

– Stockholm city är inte bara Stockholms hjärta. Det är hela Sveriges hjärta. Det ska vara en levande och trygg plats. Den stora men lilla huvudstaden erbjuder en unik närhet, inte minst inom kultur, säger Staffan. Inom ett par

hundra meter har vi Stadsteatern, Operan och Dramaten. De senaste 20–25 åren har också restauranglivet utvecklats enormt och Stockholm är idag en gastronomisk besöksdestination i världsklass, trots att vi är relativt få som bor här. Anledningen till att vi kan vara det är just att vi har så många besökare. ■



Staffan Ingvarsson,
vd på SBR

3 SNABBA MED ...



FOTO: CATRINE HÖGBERG

Katarina Bexar
näringslivsstrateg på
stadsledningskontoret

Staden har en ny näringslivspolicy. Vad innebär den?

– Stockholm har ett tydligt mål: att ha Sveriges bästa företagsklimat 2025. Policyns fyra fokusområden anger inriktning i arbetet med näringslivsfrågor kopplat till våra uppdrag.

Vad innebär det i praktiken?

– Att stadens medarbetare ska ha näringslivsperspektivet med sig på samma sätt som vi alltid har barnperspektivet med oss. I alla beslut behöver vi tänka på om och hur näringslivet kan komma att påverkas. Om vi exempelvis behöver stänga av en gata för underhåll – hur påverkar det företagen och deras leveranser? Vi möter företrädare för näringslivet på många olika sätt och intrycken av alla möten med staden stannar kvar. Får man ett positivt och proffsigt bemötande på till exempel förskolan så smittar den bilden av sig till nästa möte med staden.

Vilka är utmaningarna framöver?

– Staden behöver arbeta långsiktigt. Samtidigt gör pandemin att vi planerar utifrån många olika scenarier, med fokus på aktiviteter i närtid. Att identifiera vilka processer som behöver utvecklas är viktigt, likaså att ta med oss det vi lärt oss under pandemin. När pandemin släpper taget kommer Stockholm att växla upp i en rasande fart och då behöver vi vara beredda. ■