

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

DEN NYA TÅGSTATIONEN I ROSENGÅRD ÄR EN VIKTIG DEL I STADSUTVECKLINGS-PROJEKTET CULTURE CASBAH

Reportage: **JENNY ANDERSSON**

FOTO: NEWS ØRESUND

I helgen börjar persontrafiken rulla på Kontinentalbanan i Malmö vilket innebär att det för första gången är möjligt att åka tåg till och från Rosengård. Stationen är en viktig del i det stråk som Rosengård fastigheter vill utveckla när de satsar på stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah. Det menar vd Petra Sörling som tror på att bygga stora lägenheter, men med mindre rum, och att bolaget har unika förutsättningar att lyckas med satsningen.

Den 8 december invigs den nya tågstationen i Rosengård och dagen efter börjar persontågen att köra på Kontinentalbanan i Malmö. Tågtrafiken och stationen är viktig för att förstärka stråket som Culture Casbah ska ingå i. Det menar Petra Sörling, vd på bolaget Rosengård fastigheter som bildades förra året för att realisera projektet.

– Vår förväntan är inte att det händer något över en natt, man går ofta inte av tåget om man inte har en koppling eller om det inte finns något man är nyfiken på. Zlatan Court kommer säkert att locka en del, men vi måste fylla det med mer innehåll vilket kommer att ta lite tid, säger hon.

”Vi måste hitta innehåll i Culture Casbah som gör att det blir en destination, då får vi ett flöde.”

Initialt blir stationen främst en på- och avstigningsplats, tror hon. Men fastighetsägarna i området samarbetar om hur platsen ska utvecklas och förhoppningarna på stationens betydelse framöver är stora.

– Vi vill skapa ett Rosengård som Malmöborna är stolta över. Många Malmöbor möter idag bara Rosengård via tidningen och har inte satt sin fot där. Vi måste hitta innehåll i Culture Cashbah som gör att det blir en destination, då får vi ett flöde. Sen måste vi också ha ett flöde ut ur Rosengård där Rosengårdsborna har självförtroende att röra sig i andra delar av staden, det går åt båda hållen. Tågstationen är en superviktig parameter. Med den igång är det skolan som är nästa viktiga nyckel framåt, säger hon.

Rosengård fastigheter bildades förra hösten av de fyra fastighetsbolagen MKB, Balder, Heimstaden och Victoria Park. Grunden i bolaget är att realisera Culture Casbah och att förvalta 1 660 befintliga lägenheter i Rosengård som bolaget övertagit från MKB.

– Jag skulle säga att det är unikt att det har skapats ett gemensamt bolag. Det finns många samarbeten och konsortier, men vi är faktiskt ett bolag med ordinarie verksamhet. Det formella är ett stort steg och en enorm skillnad. Det blir många fler frågor där vi har nytta av varandra och skapar en helt annan samhörighet med de andra bolagen. Jag tror även att personalen på ägarbolagen känner stolthet som man inte gör på samma sätt när det är lösa samarbeten, säger Petra Sörling.

Bolaget kan även dra nytta av sina ägare och köper bland annat in hjälp med viss administration såsom bland annat fakturering och hyresavier från delägaren Balder.

– Vi har den fördelen med fyra ägare som alla är kompetenta fastighetsbolag, alla jobbar med bostäder. Ägarna sa när de bildade bolaget att man skulle dela risker och kompetens och det tycker jag verkligen att de har hållit. Vi är bara ett år gamla och det hade inte gått så fort om vi inte hade haft så stor support och hjälp med det praktiska i början, säger hon.

Petra Sörling har tidigare varit chef på HSB Sundsfastigheter och har dessförinnan en bakgrund från Riksbyggen och Vasakronan. Hon är även en profil inom idrotten som ordförande i Svenska Bordtennisförbundet, genom engagemang i det internationella förbundet ITTF och hon tävlar i bordtennis på elitnivå i danska Hillerød.

Sedan starten för ett år sedan har Rosengård fastighet hunnit bli 19 medarbetare och det kommer att tillkomma någon på byggsidan när Culture Casbah blir mer konkret, berättar Petra Sörling. Hon är glad för att bolaget är attraktivt som arbetsplats.

– I mitt gamla liv kände jag att det började bli tufft att rekrytera, men jag har haft lätt att anställa här. Det säger något. Det som är gemensamt är att många är födda eller uppväxta i området, bor eller känner någon som bor där. Vi är nya som fastig-



FOTO: NEWS ØRESUND

PETRA SÖRLING ÄR *vd på Rosengård fastigheter som arbetar med projektet Culture Casbah i samma område.*

hetsbolag, men vi är inte nya på området. Det finns mycket kompetens, förståelse och språkkunskap, säger Petra Sörling och fortsätter:

– Vi är ett litet bolag och har inte alla roller själva, men kan skapa möjligheter för den som vill något genom våra fyra ägare. Det skapar en trygghet bland medarbetarna.

Redan tidigt under uppstarten av bolaget anställdes en bosocial samordnare.

– Många boende behöver hjälp och stöd i hur man bor i en hyresrätt. Det handlar otroligt mycket om rättigheter och skyldigheter, det brukar jag tjata om. Det är inte bara att kvittera ut en nyckel och betala hyran. Det är ett stort arbete för vår bosociala samordnare att utbilda, säger Petra Sörling.

Rosengård fastigheter arbetar även med insatser som läxhjälp och skräpplockardagar på förskola. Hur stort ansvar ska ni som fastighetsägare ta?

– Det är en balans, men jag brukar svara på frågan: ”Vad krävs för att ni ska lyckas med Culture Casbah?”, att nyckeln är skolan. Därav att vi som fastighetsbolag lägger stor vikt vid att hjälpa till, säger Petra Sörling och fortsätter:

– MKB:s undersökningar bland personer som flyttat från Rosengård visar att anledningen inte har varit lägenheten - de uppges ofta varit bättre på Rosengård, ljusa och bra planerade. Det var inte heller det sociala - släkt och vänner finns i området. Anledningen är att man vill ge barnen en bättre chans, skolan har haft bättre resultat någon annanstans.

MKB vann kategorin ”Best Futura Project” med Culture Casbah på fastighetsmässan Mipim i Cannes 2013. Rosengård fastigheter har kommit till för att projektet ska bli verklighet. Status just nu är att detaljplanearbetet är igång och Petra Sörling tror att det kan vara färdig under andra kvartalet 2020. Därefter ska projektet upphandlas och byggas.

– Projektet har diskuterats i flera år så visst finns hyresgäster som tycker att vi bara snackar. Vårt budskap är också att Rosengård fastigheter har kommit till stånd för att detta ska bli verklighet. Sen tar det tid, men tack vare att stationen byggs så känner hyresgästerna att det händer något. Det är en etapp, men vi kan inte vänta på att Culture Casbah ska stå klart utan det sker mer i området. Vi kan bland annat testa verksamheter genom pop-up redan nu, säger hon.

”Vi vill bygga kvadratmetersmart och lyssna på hyresgästerna som vill ha många rum, men då kanske några av rummen kan vara små.”

Rosengård fastigheter har valt att arbeta vidare med samma arkitekt som tog fram de tidiga skisserna på Culture Casbah till MKB. Byrån är danska Lundgaard & Tranberg. Just nu är fokus på innehållet, berättar Petra Sörling.

– Den stora skillnaden mot tidigare är att vi tänker mer helhet och stråk, men också att vi tänker hierarkier där stråken blir mer publika och våra gårdar görs semipublika. Vi försöker bygga in gårdarna för att komma åt det som upplevs som otryggt i

Rosengård idag, att hela området är öppet.

Det finns inga nya skisser på huset, men det betyder inte att uttrycket inte är prioriterat, försäkrar hon.

– Gestaltningen kommer att vara viktig för att skapa en karaktär i området. Vi vill skapa något som är en destination även för de som inte ska bo där. Då är gestaltning och innehåll en kombination, säger Petra Sörling.

Rosengård fastigheter har även en grupp som jobbar med innehållet i Culture Casbah som består av representanter från kulturområdet, idrotten, näringslivet som finns i området idag och ideella föreningar.

– Det här arbetet har vi lagt mycket tid på, det syns inte så mycket, men gör vi rätt från början har vi stor vinning av det framåt, säger Petra Sörling.

Att ett högt bostadshus ingår i stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah är dock klart, liksom att Rosengård fastigheter i framtiden vill bygga ännu mer i området. Det förs diskussioner med kommunen om ytterligare marktomter, berättar hon. För att bolaget ska kunna ha alla funktioner i egen regi behöver de ett bestånd på runt 3 000 bostäder. Samtidigt är det ingen stress utan viktigare att tänka helhet och göra saker i rätt ordning, menar Petra Sörling, och framhåller att bolagets satsningar är en del av utbyggnaden i det område som kallas Amiralsstaden.

Rosengård fastigheter har idag låg omflyttning i beståndet och kö till lägenheterna, berättar Petra Sörling som därmed ser en efterfrågan efter nyproducerade lägenheter i området.

– För en målgrupp är Rosengård ett förstahandsval, det kanske inte övriga Malmö alltid förstår. Men lägenheternas kvalitet och att man har familj och vänner i området är attraktivt. Vi vet att det finns hyresgäster i vårt befintliga bestånd som vill ha nytt kök och badrum och är beredda att betala, men som vi inte hinner med. Det är även en diskussion med Hyresgästföreningen hur mycket vi ska göra. Det är också därför vi bygger nytt, för att våra hyresgäster ska kunna flytta till en annan standard, men vara kvar i Rosengård. Det vill vi kunna erbjuda, säger hon.

Det är en utmaning vilken nivå lägenheterna ska ha. Att bygga billigare är en risk för sämre kvalitet, menar Petra Sörling som tror mer på att bygga mindre rum.

– Vi vill försöka bygga kvadratmetersmart och lyssna på hyresgästerna som vill ha många rum, men då kanske några av rummen kan vara små. Det kommer naturligtvis att vara en prisskillnad, nyproduktion är dyrare, men vi tror att de kvaliteterna efterfrågas och att månadskostnaden inte behöver bli så blodig om vi kommer ner i yta även på de större lägenheterna, säger hon.

Petra Sörling ser inte så många risker med projektet, det finns en vilja över de politiska gränserna för att genomföra det och bostadsbristen kommer inte att vara avhjälpt i första taget. Det handlar mer om att satsa rätt, tror hon.

– Vi får bara en chans att göra en så här stor fysisk förändring. Att tänka och göra rätt, förstå helhet och lära. Det gör vi bäst genom att jobba nära våra hyresgäster.

En vanlig reaktion när satsningar i Rosengård kommer på tal är att det redan har gjorts förut. Men enligt Petra Sörling finns det bättre förutsättningar nu än i tidigare.

– Det finns två stora skillnader. Tågstationen gör att Rosengård inte kan gömma sig och vi kan inte gömma Rosengård. Det är ingen förort, det är mitt i Malmö. Det andra är att det inte har byggts på Rosengård tidigare. Projekt i all ära, men man är projekttrött på Rosengård. Alla vill driva projekt där, Rosengård är som en magnet. Sen har Rosengård fastigheter förutsättningar som ingen har haft tidigare eftersom vi bara jobbar i området. I större bolag ska det beståndet slåss mot övriga staden. Jag tycker att vi har förutsättningar, men det är upp till oss att förvalta dem, säger hon. ■

PETRA SÖRLING

AKTUELLT:
vd på Rosengård fastigheter

TIDIGARE:
var tidigare chef för HSB Sundsfastigheter och dessförinnan bland annat marknadsområdeschef på Riksbyggen och ekonomichef på Vasakronan

ROSENGÅRD FASTIGHETER

Fastighetsbolag som äger 1 660 hyresrätter i Malmöstadsdelen Rosengård. Bolaget har 19 anställda och ägs till 25 procent vardera av fastighetsbolagen Balder, Heimstaden, Victoria Park och Malmös kommunala bostadsbolag, MKB. Rosengård fastigheter bildades förra året och ska även utveckla Culture Casbah som bland annat innefattar ett bostadshus med 200 lägenheter i Rosengård. Projektet vann 2013 pris i kategorin "Best Futura Project" på fastighetsmässan Mipim i Cannes och drevs då av MKB. Styrelseordförande i Rosengård fastigheter är MKB:s vd Terje Johansson som nyligen presenterats som kommande vd på Göteborgsbaserade Framtiden.