

HELA SVERIGES FASTIGHETSTIDNING

FASTIGHETS *fakta*

Ny tidning
55 000
EXEMPLAR
Vi skapar
affärer!!!

Tips

NYTT SYSTEM SPARAR PENGAR

*...och ger nöjdare kunder.
Så löste mobilen problemen.*

Renovering

SJUKHUSET FICK NYTT LIV

SVERIGES NYA

FASTIGHETSKUNG

JENS ENGWALL

*Jag tittar på vad
andra gör och
gör tvärtom.*

- Miljö
- Ekonomi
- Mässvep
- Test: Lågenergilampor
- "Foppas" nya bygge
- Nyheter
- Kalender
- Ny ekonomisk tvättstuga

FÖRE/EFTER: SÅ FÅR HISSEN ETT NYTT LIV ►





SIDSJÖNS SLITNA SJUKHUS

FÄR NYTT LIV





Se förvandlingen från
nedgången slumkvarter
till en modern och
attraktivt stadsdel.



Det senaste tillskottet på området är det trygghetsboende med 100 lägenheter som ska attrahera äldre.

SÅ HAR SJUKHUSET UTVECKLAT



1943

Efter att staten investerat 12,7 miljoner kronor i ett byggprojekt som sysselsatt 600 man kunde Sidsjöns sinnessjukhus invigas. Vårdpaviljongerna hade plats för 902 patienter. En stor del av personalen bodde inne på området i lägenhet eller villa. Arkitekt Hakon Ahlberg lyckades sätta funktionalismen i sjukhustappning.



”

Jag hade varit pappaledig och gick ofta med barnvagnen på promenad runt sjukhusområdet. Då var det mest klotter och sönderslagna fönster jag såg, och det gjorde mig bedrövad.

När Sidsjöns sjukhus invigdes 1943 var det flaggskeppet bland statliga sinnessjukhus.

Än i dag finns rester kvar som påminner om en svunnen epok. Men sedan några år tillbaka är fastighetsentreprenören Hans Bark en av dem som sakta förändrar området till en fräsch och modern stadsdel.

Den som promenerar med Hans Bark bland Sidsjöns många byggnader får finna sig i att det blir tätt mellan alla stopp. Han känner precis alla och är mån om att också stanna och byta några ord.

Kanske är det starka engagemanget en av de viktigaste förklaringarna till att Sidsjö Fastigheter lyckats etablera sig som en uthållig aktör på området. För oddsen var trots allt inte de bästa när Hans Bark och kompanjonen Linus Andersson 2005 köpte hela rasket för 40 miljoner kronor av Sundsvalls kommun.

– Jag hade varit pappaledig och gick ofta med barnvagnen på promenad runt sjukhusområdet. Då var det mest klotter

och sönderslagna fönster jag såg, och det gjorde mig bedrövad. Jag tycker det ligger så vackert vid skogen och sjön och började tänka på vilka möjligheter som borde finnas i stället, säger Hans Bark.

DÅ VAR HAN anställd av bank- och försäkringsbolaget Länsförsäkringar, men tog steget till att bli fastighetsentreprenör. Med sig har han hela tiden haft kollegan Linus Andersson i Skellefteå.

Kommunen som ägde fastigheterna hade vid tiden för affären redan hyrt ut delar av dem till Migrationsverket för flyktingbostäder och till Sundsvalls Montessoriskola. Man sökte efter en långsiktig ägare som var beredd att ta ansvar för en större upprustning.

Tillsammans med kommunens stadsarkitekter och arkitektfirman Bergkrantz i Stockholm utvecklades en detaljplan för området, där de fyra benen utbildning, boende, turism samt handel och kontor är centrala.

Att fokusera på lokalytor för utbildning blev ett lyckat drag för Sidsjö Fastigheter.

– Vi har egentligen haft rejält med tur.

2001

Sidsjöns sjukhus hade spelat ut sin roll och stängdes. De sista årtiondena skedde en successiv utflyttning av patienter då vård på institution alltmer blev ifrågasatt och psykiskt sjuka flyttade ut från stora vårdinrättningar till hemmiljö eller mindre gruppboenden. Sundsvalls kommun hade då redan tagit över de flesta fastigheterna från staten och hyrde ut delar till Migrationsverket. Stora delar var förfallet och vandaliserat.

2005

Hans Bark och Linus Andersson bildade Sidsjö Fastigheter och köpte området av kommunen för 40 miljoner kronor. Området är 25 hektar stort och fastighetsytan 35 000 kvadratmeter.

2011

Sidsjö Fastigheter har 70 hyresgäster och omsätter 20 miljoner kronor. Bolaget driver själv hotell, kafé och företags hotell samt bygger trygghetsboende. Två grundskolor och fyra förskolor finns bland hyresgästerna. Två tredjedelar av fastighetsytan är i bruk.



Slitna och nedklottrade miljöer får undan för undan nytt liv. Mehnoosh Attarbashi, Kristina Andersson och Beatrice Sjödal är anställda i det egna kaféet som har 200 lunchgäster varje dag.

”

Vi har bestämt oss för att vara prispressare i Sundsvall. Därför serverar vi stans billigaste lunch och en hotellnatt kostar 299 kronor.

För i takt med att utbildningsväsendet har avreglerats och friskolorna vunnit terräng så har våra lokaler blivit efterfrågade från det hållet, säger Hans Bark.

Samtidigt har området legat rätt geografiskt, precis i utkanten av stadsdelen Södermalm med småhus och lägenheter som byggdes i mitten av förra seklet. Där pågår sedan ett antal år en generationsväxling, äldre flyttar eller dör och unga barnfamiljer flyttar in.

Sidsjö Fastigheter har totalt investerat 200 miljoner kronor i upprustningen. Det har gett möjlighet att gradvis ändra på inriktningen.

– När vi tog över kom 60 procent av intäkterna från Migrationsverket. I dag står ingen av våra 70 hyresgäster enskilt för mer än 20 procent av intäkterna. Vi har kunnat öppna företagshotell och har där nära 30 hyresgäster. Det viktigaste som sker när man förändrar i den riktningen är att det skapas en spännande dynamik i området. Företag får nätverk och börjar göra affärer ihop, säger Hans Bark.

I DAG INNEHÅLLER området förutom företagshotellet, ett lågprishotell och ett kafé med lunchrestaurang som drivs i egen regi. Två grundskolor, fyra förskolor, ett gruppboende och Migrationsverket som

har bostäder för flyktingboende tillhör hyresgästerna. I år färdigställs också ett trygghetsboende för äldre. Även det ska drivas av bolaget självt.

Sammantaget växer bilden fram av att det i området kommer att finnas en mycket blandad befolkning, från småbarn till äldre, från flyktingar till företagare. Det ingår i visionen för området, att bli en attraktiv plats för många. Dessutom ska det vara billigt, tycker Hans Bark.

– Vi har bestämt oss för att vara prispressare i Sundsvall. Därför serverar vi stans billigaste lunch och en hotellnatt kostar 299 kronor. När vi öppnar trygghetsboende kommer det att bli kooperativa hyresrätter för att slippa det spekulativa inslag som kan komma med bostadsrättsföreningar.

I dag omsätter Sidsjö Fastigheter cirka 20 miljoner kronor och med den årliga hyres-tillväxten på 25 procent så bygger bolaget sakta men säkert sin verksamhet. En relativt kall byggsektor i regionen har också gjort att kostnaderna för att rusta upp inte behövt skena.

Cirka 30 egna medarbetare finns inom fastighetsskötsel, renovering, administration, service, restaurang, hotell och konferens. Särskilt har man satsat på att erbjuda sysselsättning för personer med utländsk bakgrund.

Det mesta har gått i rätt riktning och så





Ungdomsligor har genom åren vandaliserat husen. Hans Bark, nationalekonom, klev in i fastighetsbranschen 2005 och köpte tillsammans med kompanjonen Linus Andersson Sidsjöns sjukhus i Sundsvall.

”

Vi behövde fortsätta expandera men det var helt stopp på lånesidan hos bankerna. Då fick vi från ägarhåll ta egna långfristiga lån.

sent som i höstas fick Hans Bark priset som årets entreprenör i Sundsvall.

Mest kämpigt under resan hittills är finanskrisen 2008 som var nära att stoppa bolagets framfart.

– Vi behövde fortsätta expandera men det var helt stopp på lånesidan hos bankerna. Då fick vi från ägarhåll ta egna långfristiga lån. Dessutom sålde vi av en bit mark till Skanska som bygger Bo klok-hus alldeles intill. Att fler familjer kommer att flytta hit hjälper också till att utveckla området, säger Hans Bark.

MAN KAN UNDRÄ hur det är att exploatera ett område som har en så tung historia som Sidsjön. Där har mördare dömda till rättspsykiatrisk vård vandrat i korridorerna, lobotomeringar och fasansfulla medicinska ingrepp utförts och antalet tragiska livsöden som utspelat sig mellan vägg och tak varit oräkneliga. Det är en balansgång och inte alldeles enkelt, kan Hans Bark intyga.

– För en del som kommer hit kan det vara ångestladdat och det måste man ha respekt för. Men vi vill på ett varsamt sätt slå vakt om den tradition som finns av vård och omhändertagande, sådana verksamheter kommer att finnas kvar här men i modern tappning.

Sakta tvättas områdets sorgliga historia bort. Nedgångna byggnader som förfallit och härjats av destruktiva ungdomsligor, rustas upp och blir delar i en ny stadsdel.

TEXT & FOTO: ANDERS LÖVGREN

Så utvecklas området:

KAMP MOT KRIMINALITET

Hans Bark sticker inte under stol med att kriminalitet och förstörelse har varit ett problem i området. Personer som mår dåligt och som bor på flyktingförläggningen har i en del av fallen varit inblandade.

– Där har vi agerat beslutsamt och kraftfullt så fort vi upptäckt något. Man kan säga att vi varit interpoliser och tagit konfrontationer direkt. Det har gett respekt och kriminaliteten har sjunkit drastiskt, säger han.

SKAPA DYNAMIK

– Om vi har många stabila hyresgäster, exempelvis myndigheter, så ger det säkra intäkter. Det är bra, men det ger ingen dynamik. Tjänstemännen sitter i regel på sina rum och skapar inga nya affärer. Vi har många exempel på företagare här som får saker att växa och som gör att området besöks av ännu fler företagare, säger Hans Bark.

SE AFFÄRSMÖJLIGHETER

När Sidsjö Fastigheter förstod att det kommer att investeras drygt 4 miljarder i en ny bro över Sundsvallsfjärden byggdes ett lågprishotell med konferensmöjligheter. – Det gäller att gå åt det håll det blåser. Vi räknar med att ha i princip fullbokat när byggprojektet kommer igång, säger Hans Bark.