



Koki Hjelmström  
Innerstad  
Telefon: 08-508 263 18  
koki.hjelmstrom@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-08-24

## **Detaljplan för kvarteret Plankan m.m. på Södermalm. Remiss av planförslag. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Plankan på Södermalm, S-Dp 2004-15720-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta (inriktningsbeslut).
3. Ärendet justeras omgående.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Kvarteret Plankan på Södermalm föreslås kompletteras med ett runt hus på gården, samt påbyggnad på existerande hus med två våningar i etage. Syftet är att tillföra staden 119 lägenheter varav 50 stycken är studentlägenheter. Kvarteret, som utgörs av en enda stor fastighet, är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder som är byggherre.

Området är beläget på Södermalm norr om Hornsgatan mellan Varvsgatan och Kristinehovsgatan.

Garaget som inryms under den stora gården är i stort behov av renovering. I samband med denna renovering vill byggherren uppföra huset på gården samt göra

---

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Nuvärdekalkyl

gården mer yteffektiv och med ett bättre terrassbjälklag. Över gården löper ett x-område för allmän gång- och cykeltrafik.

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan. Remissen ska besvaras senast den 2009-06-21, men kontoret har fått dispens till 2009-08-24.

Markanvisning skedde 2003-12-09.

Investeringsutgifter beräknas bli c:a 17,3 mnkr vara 0,1 mnkr är utgifter före 2009. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 2,1 mnkr per år. Kontoret återkommer till exploateringsnämnden för genomförandebeslut preliminärt under kvartal 4 2009.

Investeringsanalysen av kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, d.v.s. betalningsflödena som projektet medför, ger ett positivt nettonuvärde om 36 mnkr eller 332 000 kr/ekvivalent lägenhet, d.v.s. positiv påverkan på stadens framtida finanser



*Kvarteret Plankan markerat med röd cirkel*

## Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom Plankan 24 på Södermalm. Remissen ska besvaras senast den 2009-06-21, men kontoret har fått dispens till 2009-08-24.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-12-09 att anvisa marken inom området till AB Svenska Bostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2003 med ett förslag som det inte ansågs möjligt att gå vidare med varför byggherren tillfälligt avbröt planeringen. I augusti 2008 beslutade stadsbyggnadsnämnden att åter starta planarbetet.

Området är beläget på Södermalm norr om Hornsgatan mellan Varvsgatan och Kristinehovsgatan.



*Kvarteret Plankan, vy från sydväst*

## **Beslut**

GFN 2003-12-09: Markanvisning till Bolaget

SBN 2008-08-21: Beslut att påbörja planarbete

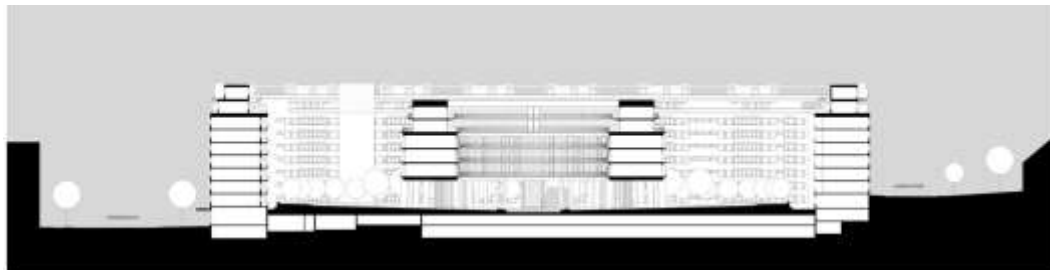
SBN skall preliminärt ta ställning till planförslaget under kvartal 3, 2009. Exploateringsnämndens genomförandebeslut beräknas preliminärt till kvartal 4, 2009.

## **Detaljplaneförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av 69 bostadslägenheter samt 50 studentlägenheter, totalt 119 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget avser upplåta lägenheterna med hyresrätt. Därutöver tillskapas 2 mindre kommersiella lokaler om c:a 130 m<sup>2</sup> BTA.

Kvarteret Plankan 24 utgörs idag av en rektangulär byggnad med 341 lägenheter som uppfyller hela kvarteret. I mitten finns Stockholms innerstads största inner-

gård på 115 x 75 meter. Gården får en ny utformning med nya träd, buskar och grönytor. Ett x-område löper genom kvarteret för allmän gång- och cykeltrafik.



*Sektion genom det föreslagna kvarteret med Hornsgatan till vänster*

Gården är underbyggd i två plan med terrassbjälklag. Under gården finns bland annat parkering. Efter planförslagets genomförande kommer det att finnas 296 parkeringsplatser inom fastigheten, vilket motsvarar ett parkeringstal på 0,72.



*Den föreslagna runda byggnaden med plaskdamm i mitten*

I mitten av gården vill Bolaget uppföra en rund byggnad upplyft på 6 meter höga pelare. Byggnaden är fem våningar hög med de två översta indragna och loftgång utanför. Det upplyfta huset gör att den blivande trädgårdsanläggningen kan ses från gårdens alla hörn.

Ovanpå befintlig byggnad föreslås även en påbyggnad för bostäder med två våningar. Stadsbyggnadskontoret menar att nuvarande byggnads hårda uttryck med sitt platta tak kommer att förändras påtagligt och ges ett livfullt krön som berikar det arkitektoniska uttrycket. Kvarteret blir då lika högt som kringliggande kvarter.





*Illustration över kvarteret med de två påbyggda våningarna*

I samband med husbyggnationen föreslår kontoret att Kristinehovsgatan byggs om. Idag är gatans höjdskillnader anpassade med hjälp av en stödmur i kurvan vid Brännkyrkagatan vid entrén till kv Plankans gård. Denna höjdskillnad avses utjämnas så att gatan får en jämnare lutning. Nuvarande utformning av gatan från 60-talet har många brister. Bland annat blev inte torgytan söder om Brännkyrkagatan fullbordad varför torgytan idag ger ett trist intryck.

Parkeringen på gatan är idag snedställd, men genom att ha längsgående parkering kan mittstråket användas som grönyta istället för att vara hårdgjord. Gatan förlängs söderut mot Hornsgatan. Detta gör att entréer mot Kristinehovsgatan blir mer tillgängliga. Mittstråket kan utformas med prydnadsträd, gräs, grus eller perenner. Utformningen skall analyseras närmare vid fortsatt arbete för att få bästa möjliga nytta avseende luftrenande möjligheter och rekreation. Lekytor är dock ej lämpliga i mitten av de två omgivande körbanorna.

Trafikkontoret har sett över trädsituationen på platsen och menar att träden som står där idag bör ersättas. Träden längst ner mot Hornsgatan har dålig tillväxt och måste åtgärdas eller bytas ut oavsett om detta projekt blir av. Existerande träd längre upp på gatan är i bättre skick. Förslaget innebär att existerande träd byts ut mot ungefär lika många och av trädslag som passar bra på platsen.



*Illustration över hur Kristinehovsgatan kan utformas*

Bolaget börjar med att rusta upp garaget under gården. Därefter uppförs den runda byggnaden i mitten av gården samt planteringsytor. I etapp 2 byggs lägenheterna ovanpå de existerande husen samt ytorna vid entrén. Huskroppen renoveras samtidigt grundligt. Tanken är att evakuering av hyresgäster skall kunna ske i etapper till det då färdigställda runda huset. Kristinehovsgatan byggs lämpligen om av staden efter husbyggnationen, då byggtrafiken och därmed slitaget av gatan har minskat.

Projektet har en preliminär, översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas våren år 2010. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011 och första inflyttning bedöms till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när exploateringsnämnden skall fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4, 2009.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Stadens investering är avhängig bolagets genomförande av projektet, både när det gäller tidplan och förändringar i storlek av byggrätt.

Tidplanen kan förskjutas vid överklagande vilket är troligt.

De boende i kvarteret har ansökt om ombildning av hyresrätterna till bostadsrätter. Ansökan har behandlats i Svenska Bostäders styrelse och beslut tas inte förrän denna detaljplan har behandlats färdigt. Om de befintliga lägenheterna sedan säljs finns viss risk att projektet inte genomförs i det fall de nya byggrätterna följer med vid försäljningen. Eventuellt så kan avstyckning ske av den runda byggnaden.

## Ekonomi

### Inriktningsbeslut

#### Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

#### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 36 mnkr motsvarande 332 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,79.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17,3 mnkr, varav 0,1 mnkr är utgifter före år 2009. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata. Bolaget står för plankostnader och VA-anslutning. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 142 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



### Budgetkonsekvenser

#### *Investeringsbudget*

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 17,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-2,5	-1,2	-13,3	0,0	-17,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-13,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-17,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Projektets investeringsutgifter för 2009 bedöms kunna finansieras inom nämndens budget. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### *Driftbudget*

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	2,1	2,1	2,1	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	år 2014
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Det innebär ingen större förändring jämfört med nuvarande kostnader. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,1 mnkr per år.



### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden, se "Risker och osäkerhetsfaktorer" ovan.

### Slutsats-ekonomi

Projektet har ett positivt nuvärde.

## **Analys och övriga konsekvenser av förslaget / projektet exploateringskontorets synpunkter**

### **-Miljökonsekvenser**

En MKB har tagits fram för att belysa ett antal identifierade frågor för miljöpåverkan. Nedan redovisas de som tagits upp i planbeskrivningen, mer information finns i MKB:n på Stadsbyggnadskontorets hemsida:

Rekreation och boendemiljö: Områdets möjlighet till rekreation är idag goda och bedöms inte förändras nämnvärt av planens genomförande. För boendemiljön är risk för insyn en negativ konsekvens. Främst gäller det vid kvarterets öppning mot Kristinehovsgatan och portiken mot Varvsgatan där avståndet mellan den nya byggnadskroppen och befintliga bostäder kommer att vara minst.

Solstudier: Av solstudien framgår att tiden med direkt solljus minskar på gårdsfasaderna och att skuggningseffekten för de befintliga bostäderna totalt sett är negativ ur boendemiljösynpunkt. Framför allt får flera lägenheter på de lägre planen mot Lundagatan och Kristinehovsgatan mindre solinstrålning. Bedömningen är dock att ingen bostad kommer att förlora hela sin nuvarande tillgång på solljus eller få markant förändrat allmändagsljus. Ungefär hälften av de befintliga bostäderna påverkas endast i mindre omfattning, till exempel de i det översta planet samt de bostäder som vetter mot Hornsgatan och nedre delen av Varvsgatan. Dagisgården som hamnar nordost om det cirkulära huset kommer - under främst vår och höst - att få avstå mycket av det direkta solljuset. Totaleffekten i detta fall bedöms därför bli negativ för dagisgårdens räkning avseende direkt solljus. För planerade bostäder får ungefär hälften mycket goda solförhållanden och hälften medelgoda till mindre goda. Det cirkulära husets nedre våningar får begränsat med solljus, särskilt de nordvända lägenheterna. Då huset är upplyft och lägenheterna genomgående bedöms dock alla lägenheter få solljus under några tillfällen. Bostäderna som föreslås på taket på det befintliga huset samt på de övre planen i det cirkulära huset får en positiv ljusmiljö.

Buller: För de tillkommande bostäderna ovanpå den befintliga byggnaden beräknas alla lägenheter få högst 55 dBA vid minst en fasadsida. Närmast Hornsgatan beräknas de nya bostäderna få upp mot 65 dBA i ekvivalent ljudnivå vid fasad. Alla lägenheter i den cirkulära byggnaden får högst 55 dBA på samtliga fasader. Bebyggelsen på innergården kommer inte att medföra ökad trafikbullernivå på gården.



Påverkan från flygtrafiken bedöms inte skilja sig från nuläget. Under byggskedet uppstår ökat buller dagtid, orsakat av byggtrafik, ljudalstrande maskiner och grundläggningsarbete.

**Luftkvalitet:** För de tillkommande bostäderna ovanpå den befintliga byggnaden bedöms luftkvalitet motsvara stadens bakgrundsvärde, vilket är väl under normen. Även gården bedöms ligga klart under normen. Risken för försämrad luftkvalitet utmed Hornsgatan, på grund av att kvarteret höjs med två våningar, beräknas av *SLB Analys* bli marginell. Halten bedöms höjas med c:a 1 µg/m<sup>2</sup> luft längs Hornsgatan.

**Energi:** Planförslaget bedöms få långsiktigt positiva effekter på energianvändningen. Förslaget innebär en förtätning av staden med nya bostäder i ett attraktivt läge, vilket bedöms kunna minska behovet av bilåkning till förmån för kollektiva transportmedel.

#### **-Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågan tas inte upp i planbeskrivningen. Tillgänglighetsprojektet har granskat detaljplanen och kommer med synpunkter i samband med denna planremiss till trafiknämnden. Tillgängligheten för den nya runda byggnaden bedömer dock kontoret som bra eftersom angöring får ske i den inre cirkeln. För den existerande byggnaden med påbyggnad får boende vid södra delen av Kristinehovsgatan närmare till sina entréer efter att gatan förlängts söderut. När det gäller Kristinehovsgatans framtida utformning skall höjder och ytor justeras så att den blir tillgänglig för så många som möjligt.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Gården upplevs som park trots att den ej är planlagd som parkmark. I och med att garaget måste byggas om så försvinner vegetation och måste bytas ut. Det ger Bolaget möjlighet att planera så att ytorna används effektivt. Träd, buskar, gräs och perenner skall återplanteras. Kristinehovsgatans omdaning innebär att området får mer grönyta.

#### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.



### **-Påverkan på barn**

Förslaget innebär att gården rustas upp och anpassas för barnens lekar med flexibla lösningar som t.ex. flyttbara ställningar på öppna ytor. I nordöstra hörnet finns den ovan nämnda förskolegården, som under vår och höst delvis kommer skuggas av det föreslagna runda huset. Dammen i mitten av det runda huset föreslås utformas som en plaskdamm.

Lekplatserna i området kommer enligt Södermalms parkplan att upprustas under de närmast åren. I det fortsatta planarbetet bör en analys göras avseende barnens situation.

### **Exploateringskontorets synpunkter**

Kontoret är positivt till att nya bostäder byggs i detta område med utbyggd kollektivtrafik och service.

Projektet ger ett positivt nuvärde och kontoret bedömer det som rimligt att investera i att göra Kristinehovsgatan mer attraktiv, grön och justerad i höjdlid. Gatans utformning skall studeras vidare i samarbete med bl.a. Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret.

Gården är den största i innerstaden och kan lämpligen kompletteras med en väl anpassad byggnation.

X-området för allmän gång- och cykeltrafik genom kvarteret skall bibehållas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

**Slut**