

Utlåtande 2014:35 RI+RV (Dnr 311-1352/2012)

AB Svenska Bostäders nyproduktion i kv. Plankan 24 på Södermalm. Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförande av projektet för upprustning och nyproduktion om ca 119 hyreslägenheter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
2. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder planerar bygga ytterligare 119 hyresbostäder i kvarteret Plankan 24 där bolaget idag äger 341 lägenheter, lokaler och parkeringshus. Kompletteringsbebyggelsen sker i en cirkulär huskropp om fem våningar samt påbyggnad av två ytterligare våningsplan på befintlig bebyggelse. Av de nya bostäderna kommer 50 stycken upplåtas till studenter. Syftet med den nya bebyggelsen är, förutom att tillskapa nya bostäder, att bryta 60-talskvarterets storskalighet och knyta an till Södermalms mer småskaliga struktur. Totalkostnaden för projektet beräknas till 400 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Att bygga fler bostäder är helt nödvändigt för att Stockholm ska kunna fortsätta att utvecklas, därför ska staden bygga 140 000 bostäder till år 2030. Bara genom att skapa plats för fler stockholmare kan vi fortsätta vara attraktiva och fortsätta ha en hög tillväxt i staden. Vi är glada över att vi nu kan gå vidare med detta projekt som utgör ett värdefullt tillskott av 69 hyresrätter och 50 nya studentbostäder i centrala Stockholm.

Projektet motsvarar stadens målsättning om *Promenadstaden* och trygga, vackra och levande stadsrum skapas, allt utifrån den modell som visat sig bäst motsvara hur många människor vill bo. Stockholm har en byggtradition där varje epok lagt till sin tids arkitektur till staden. Stegvis har Stockholm vuxit och blandningen av nya och gamla byggnader har blivit ett signum för staden. Dagens situation och detta projekt utgör inget undantag.

Bilaga

Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder, sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (finns tillgänglig hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att återremittera ärendet i syfte att omdisponera takpåbyggnaderna till 100 studentbostäder och avbryta planeringen av gårdshuset.
2. Att anförda följande

Svenska bostäder planerar bygga 119 lägenheter i kvarteret plankan 24 varav 92 i ett tänkt femvåningshus på gården till befintlig kvartersbebyggelse och 27 etagelägenheter ovanpå befintligt hus i två våningar. I gårdshuset avses 50 studentbostäder inrymmas.

Förslaget till bebyggelse har varit föremål för omfattande diskussioner om lämpligheten att stäng till det karakteristiska storgårdskvarteret med ett stort nytt hus vilket kraftigt förändra gårdsstrukturen, försämra de lekytor som finns för barnen i och i kring området, bryter av det planskilda gångstråk som går genom kvarteret och skapar en skuggad sluten gård.

Detaljplanen för Plankan 24 antogs i december 2010 men överklagades. Planen upphävdes av Mark- och miljödomstolen i december 2012 men fick klartecken av Mark- och miljööverdomstolen juni 2013. Svenska Bostäder har därefter gått vidare med planeringen av projektet.

Vi kan konstatera att planen fortfarande lider stora brister. Det gårdshus som planeras mitt i kvarteret kommer att utgöra ett mycket ovarsamt och störande ingrepp i kvarteret. Tillskottet av bostäder i gårdshuset kan synas stort men är egentligen litet i förhållande till ingreppet. Tillskottet på befintligt byggnader är dock litet i förhållande till storleken på den stora yta som tillförs. Projektet bör därför backas tillbaka i syfte att tänka nytt.

I befintliga byggnaders föreslagna takpåbyggnader planeras 27 etagelägenheter på mellan 75 och 135 m². Det är stora lägenheter. I gårdshuset har planerats 50 studentbostäder. För ett funktionellt markutnyttjande föreslår vi att gårdshuset utgår ur planeringen och att studentlägenheterna flyttas upp på befintliga byggnader istället för 27 etagelägenheter. Vi kan då konstatera att det ryms upp till 100 studentlägenheter på befintliga huskroppar istället för 27 etagelägenheter. Därmed kan gården sparas samtidigt som det tillförs 100 lägenheter.

Vi begär därför att ärendet återremitteras i syfte att omdisponera takpåbyggnaderna till 100 studentbostäder och avbryta planeringen av gårdshuset.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Roger Mogert och Emilia Bjuggren (båda S) enligt följande.

Planen kommer att innebära ett viktigt tillskott allmännyttiga lägenheter och studentbostäder. Under processens gång har vi haft stora invändningar både mot planens utformning och mot att större hänsyn inte tagits till de boendes invändningar. Nu är planen antagen och det är viktigt att både de nya byggnaderna och tillbyggnaderna får hög arkitektonisk kvalitet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförande av projektet för upprustning och nyproduktion om ca 119 hyreslägenheter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
2. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 26 mars 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Lindhagen och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av projektet för upprustning och nyproduktion om ca 119 hyreslägenheter inom kv. Plankan, till en total investeringsutgift om 400 mnkr avbryts
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Svenska Bostäder i uppdrag att avbryta projektet
3. Samt därutöver anföra

Vänsterpartiet har tidigare avstyrkt förslaget till byggnation i kvarteret Plankan och ser ingen anledning till att förändra det ställningstagandet och hänvisar till tidigare yttrande nedan.

Vi avslår helt den föreslagna bebyggelsen i Plankan 24 då det under planprocessen har framkommit många synpunkter som väger tungt emot förslaget.

Bostadshusen med dess storgård är ett av de bästa exemplen i staden, ja kanske i hela landet på miljonprogrammets byggnationer. Många har under de senaste åren

förfasat sig över de bostäder som byggdes under en tioårsperiod i hela landet, hälften i småhusbebyggelse. Ett exempel på bebyggelse som är värd att bevara är just Plankan 24 på Södermalm i Stockholm.

Husen som liksom en borg omsluter parken där boende vistas och andra passerar är således unik i sitt slag. Parken upplevs som en rofylld och attraktiv lunga i staden, och dess brus hörs svagt trots att en av stadens mest trafikerade och gator, Hornsgatan ligger intill.

Bebyggelsen i parken med ett ovalt hus på pelare kommer att ha svårt att klara tillgängligheten utan att biltrafik tvingas in på gården. Idag har de befintliga bostäderna portar med ingång från gatan. I förslaget kommer den nu bilfria gården att få en gata vilket är negativt. Den gröna parkmarken tas i anspråk. Solstudier visar att gårdens avskuggning kommer att bli avsevärd under vår och höst.

Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert, Olle Burell och Maria Östberg Svanelind (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

Ärendet

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Staden ska bygga 140 000 bostäder till år 2030. AB Svenska Bostäder ska bidra till att uppnå detta mål.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska AB Svenska Bostäder bidra till nyproduktion av bostäder samt underlätta skapandet av studentbostäder.

AB Svenska Bostäder äger och förvaltar idag 341 lägenheter i kv. Plankan 24, ett kvarter byggt på 60-talet med innerstadens största gårdsrum, 8 600 kvm. Byggnaderna som omringar kvarteret är mellan fem till sju våningar höga och gränsar mot Hornsgatan, Varvsgatan, Lundagatan samt Kristinehovsgatan. Under gården och kvarteret sträcker sig ett parkeringsgarage i två plan med ca 300 parkeringsplatser. Gården står nu inför behov av renovering, efter ca 50 år, avseende både isolering och tätskikt mot garaget samt även avseende växtligheten.

För att bryta upp 60-talskvarterets storskalighet samt för att tillskapa nya bostäder, erhöll AB Svenska Bostäder under 2003, en markanvisning som beslutades av gatu- och fastighetsnämnden. Därefter har bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan som omfattar kompletteringsbebyggelse i kvarteret omfattande 119 lägenheter.

Projektkostnaden för upprustning och kompletteringsbebyggelse inom kv. Plankan bedöms överstiga 300 mnkr och enligt stadens riktlinjer ska genomförandebeslut därför också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Planförslaget, som stadsbyggnadsnämnden tillsammans med AB Svenska Bostäder upprättat, innebär att en ny cirkulär huskropp om fem våningar placeras på sex meter höga pelare som omringar en ny offentlig plats mitt på gården. Den befintliga bebyggelsen kompletteras med två nya våningar som byggs ovanpå bolagets befintliga hyresbostäder. Den nya bebyggelsen ger totalt ett tillskott om 119 lägenheter i kvarteret. Av de nya lägenheterna kommer 62 stycken vara 1-2 r.o.k., 38 stycken 3 r.o.k. samt 19 stycken 4-5 r.o.k. Den genomsnittliga hyran beräknas uppgå till ca 1 920 kr/kvm/år. Av de mindre lägenheterna om 1-2 r.o.k. kommer 50 stycken upplåtas som studentbostäder.



Bilden visar illustration av projektet Plankan 24

Genom projektet utvecklas den storskaliga 60-talsmiljön till en mer småskalig karaktär som mera anknyter till Södermalms övriga bebyggelsestruktur. I sammanhanget görs också en nödvändig upprustning av den befintliga gårdsmiljön och dess anslutning till det underliggande garaget. Projektet kommer genomföras med en samverkansupphandling med byggtreprenör då projektet har komplicerade grundläggningsförhållanden.



Bilden visar läget för fastigheten Plankan 24

Tidplan

Detaljplanen har på grund av överklagande inte vunnit laga kraft. Förstärkningsarbeten i samband med garagerenoveringen har påbörjats. Projektering inför nyproduktion kommer genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart efter beslut i hyresnämnden bedöms till årsskiftet 2014/2015. Två års produktion med komplicerade grundläggningsförhållanden m.m. ger en bedömd första inflytt år 2016/2017.

Ekonomi

Totalkostnaden för projektet beräknas uppgå till 400 mnkr inkl. mervärdesskatt och investeringskalkylen anger ett överskott om ca 6 mnkr.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,1 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Risker

De risker som AB Svenska Bostäder identifierat är enligt nedan i fallande ordning utifrån riskbedömning:

1. Högre kostnader jämfört med budget
2. Planrisk. Planen är överklagad och har inte vunnit laga kraft.
Tidsförskjutning på grund av överklagande.

3. Risk för högre avkastningskrav, vilket bedöms osannolikt, men ger stora konsekvenser i känslighetsanalysen av kalkylen.
4. Risk att hyran som förhandlas i ett senare skede blir lägre än bedömd i kalkylen.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholm Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2012 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Genomförande av projektet för upprustning och nyproduktion om ca 119 hyresrätter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
2. Svenska Bostäder AB får i uppdrag att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Genomförande av projektet kv. Plankan 24, upprustning av kvarteret och nyproduktion av 119 hyreslägenheter till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
2. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Ledamöterna Tomas Rudin (S) och Daniel Helldén (MP) avstod från att delta i detta beslut.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av projektet för upprustning och nyproduktion om ca 119 hyreslägenheter inom kv. Plankan, till en total investeringsutgift om 400 mnkr avbryts.
2. Svenska bostäder för i uppdrag att avbryta projektet.
3. Koncernstyrelsen beslutar för egen del att projektet avbryts.
4. Där utöver anföras:

Vänsterpartiet har tidigare avstyrkt förslaget till byggnation i kvarteret Plankan och ser ingen anledning till att förändra det ställningstagandet och hänvisar till tidigare yttrande nedan.

Vi avslår helt den föreslagna bebyggelsen i Plankan 24 då det under planprocessen har framkommit många synpunkter som väger tungt emot förslaget.

Bostadshusen med dess storgård är ett av de bästa exemplen i staden, ja kanske i hela landet på miljonprogrammets byggnationer. Många har under de senaste åren förfasat sig över de bostäder som byggdes under en tioårsperiod i hela landet, hälften i småhusbebyggelse. Ett exempel på bebyggelse som är värd att bevara är just Plankan 24 på Södermalm i Stockholm. Husen som liksom en borg omsluter parken där boende vistas och andra passerar är således unik i sitt slag. Parken upplevs som en rofylld och attraktiv lunga i staden, och dess brus hörs svagt trots att en av stadens mest trafikerade och gator, Hornsgatan ligger intill.

Bebyggelsen i parken med ett ovalt hus på pelare kommer att ha svårt att klara tillgängligheten utan att biltrafik tvingas in på gården. Idag har de befintliga bostäderna portar med ingång från gatan. I förslaget kommer den nu bilfria gården att få en gata vilket är negativt. Den gröna parkmarken tas i anspråk. Solstudier visar att gårdens avskuggning kommer att bli avsevärd under vår och höst.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter och studentbostäder i centrala Stockholm. AB Svenska Bostäder visar genom förslaget projekt att de bidrar till fler bostäder och komplettering av sitt bestånd i centrala lägen. Projektet bedöms också förbättra kvalitén i befintlig bebyggelse och göra att den yttre miljön ansluter bättre till Södermalms omgivande bebyggelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Projektet utgör en stor investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr). Enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.