

Handläggare: Anders Jenelius
Klas Heldesten
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Svar på skrivelse angående kvarteret Plankan, ny- och påbyggnad

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Svaret på skrivelsen godkänns och skrivelsen anses därmed besvarad.

Vällingby den 6 februari 2015

Pelle Björklund
VD

1. Bakgrund

Vid styrelsemötet den 4 december 2014 överlämnade styrelsens ordförande Ann-Margrethe Livh en skrivelse angående kvarteret Plankan, **Bilaga 1**.

I skrivelsen föreslås att VD ges i uppdrag

att belysa de juridiska förutsättningarna och på vilket sätt ett avgörande av Hovrätten får principiell betydelse, samt

att utarbeta en konsekvensanalys av att stoppa planerna av på- och nybyggnad inom kvarteret Plankan samt eventuella förutsättningar för ett omarbetat förslag.

Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till VD för beredning. Med anledning härav lämnas följande redogörelse.

2. Fastigheten Plankan 24

Fastigheten Plankan 24 på Södermalm utgör ett helt kvarter, som avgränsas av Hornsgatan, Kristinehovsgatan, Lundagatan och Varvsgatan. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder. Befintlig bebyggelse är uppförd år 1966 och innehåller 341 bostadslägenheter, 6 075 kvm lokaler samt en gård (underbyggd med garage i två plan). Bottenvåningen mot Hornsgatan och Varvsgatan innehåller butiker.



Kvarteret Plankan mot Varvsgatan och Hornsgatan

Husen är mellan 5 och 7 våningar höga och omger en mycket stor gård om 115 x 75 meter eller 8 625 kvm. Den underbyggda gården har en parkliknande karaktär, men efter närmare 50 år behövs en genomgripande renovering av gårdsbjälklaget och dess isolering, tätskikt och växtlighet.

Kvarteret har en låg exploateringsgrad i förhållande till andra innerstadsfastigheter. På bifogade karta, **Bilaga 2**, redovisas exempel från några av Svenska Bostäders fastigheter i den aktuella delen av Södermalm. Efter planerad ny- och påbyggnad kommer gårdsytan i kvarteret Plankan att uppgå till c:a 6 950 kvm, vilket motsvarar c:a 15 kvm per lägenhet. Detta är i nivå med fastigheten Spettet 21, men betydligt mer än fastigheterna Släggan 15 (c:a 8 kvm), Tången 14 (c:a 5 kvm) och Tobaksspinneriet 11 (c:a 2 kvm). Fastigheten Drakenberg 14, som byggdes ungefär samtidigt som kvarteret Plankan, har en gårdsyta på c:a 33 kvm/lgh, dock uppdelat på fem mindre enheter.



Gården i kvarteret Plankan

Kvarteret Plankan är centralt beläget inom en attraktiv del av staden med mycket god tillgång till allmänna kommunikationer, butiker och olika slags service. Mot bakgrund av det stora behovet av nya bostäder i Stockholm har det varit naturligt för Svenska Bostäder att studera möjligheten till utveckling och förtätning av kvarteret Plankan.

3. Förslag till ny- och påbyggnad

Svenska Bostäder har tillsammans med Stockholms stad drivit ett projekt avseende ny- och påbyggnad inom kvarteret Plankan. Det första förslaget lämnades in till staden år 2003, men först efter två omarbetningar kunde arbetet med en ny detaljplan påbörjas. Detaljplanen har vunnit laga kraft, se vidare nedan.

Projektet innehåller c:a 119 nya bostäder, varav c:a 50 studentlägenheter. Dessutom tillkommer två mindre, kommersiella lokaler. Projektet innebär att en cirkulär byggnad placeras i mitten av det rektangulära gårdsrummet. Volymen anpassas till den omgivande bebyggelsens höjdskala och har en arkitektur som betonar kontrasten till den befintliga bebyggelsen. Byggnaden är upplyft på sex meter höga pelare vilket innebär att det kommer att finnas gott om friyta på gården även efter att det nya huset har byggts. Nya lektytor kommer att tillskapas i samband med renoveringen av gården.



Gården med det tillkommande huset till höger

Projektet innehåller även nya bostäder i påbyggnader med två indragna takvåningar på de befintliga byggnadernas platta tak. Mot Hornsgatan kommer kvarteret att ansluta till byggnadshöjden i de intilliggande kvarteren.



Påbyggda hus mot Kristinehovsgatan och Lundagatan

4. Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för kv Plankan m m, Dp 2004-15720-54, har vunnit laga kraft efter en mycket lång planprocess med överklaganden upp till högsta instans.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2010. Planen överklagades till Länsstyrelsen av närmare 100 boende och vissa organisationer. Som skäl anfördes bl a att gården behövs som rekreationsyta, den dåliga luften vid Hornsgatan, försämrade ljusförhållanden samt buller från trafiken och flyget. Länsstyrelsen, som ansåg att staden i planläggningen gjort en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, avslög överklagandet den 22 juni 2011.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt av omkring 50 personer, huvudsakligen hyresgäster i fastigheten. I huvudsak framfördes samma argument som i överklagandet till Länsstyrelsen. Mark- och miljödomstolen upphävde planen den 23 november 2012. Som skäl angav domstolen bl a att planen inte säkerställer en god boendemiljö med hänsyn till bullerstörningar. Man ansåg vidare att planen skulle medföra en irreparabel skada på den kulturhistoriska miljö som kvarteret utgör.

Staden överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt. Staden anförde bl a att Mark- och miljödomstolen gjort sin prövning av bullerfrågan utifrån riktvärden i den s k infrastrukturpropositionen (prop 1996/97:53) samt från Boverkets allmänna råd. Domstolen har bortsett från den s k Stockholmsmodellen som har utarbetats av Stockholms stad och Länsstyrelsen och som är konstruerad utifrån förutsättningarna för bostadsbyggande i en tät storstad under tillväxt. Med de riktvärden domstolen använt i sin prövning går det inte att bygga bostäder någonstans i Stockholms innerstad.

Staden ansåg vidare att Mark- och miljödomstolen gjort avvägningar mellan motstående allmänna intressen på ett sätt som inkräktar på det kommunala självbestämmandet. Staden hade även invändningar mot domen när det gäller miljön på gården och fastighetens kulturvärde.

Mark- och miljööverdomstolen undanröjde den 19 juni 2013 den lägre instansens avgörande och fastställde detaljplanen. När det gäller bullerfrågan fann domstolen det acceptabelt att tillämpa den s k Stockholmsmodellen och att tillkommande bostäder kan utföras på ett godtagbart sätt från bullersynpunkt. Domstolen avvisade också anförda invändningar beträffande luftföroreningar, utemiljö, kulturmiljö och vissa andra olägenheter.

Mark- och miljööverdomstolens beslut överklagades till Högsta domstolen, som den 24 januari 2014 beslutade att inte bevilja prövningstillstånd. Detaljplanen vann därmed laga kraft.

5. Konsekvenser om bostadsprojektet avbryts

I budget 2015 för Stockholms kommun ges uppdrag åt bostadsbolagen att dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017. Svenska Bostäder ska aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet, vilket torde innebära att målet för antalet påbörjade lägenheter ska öka till 1 200 år 2017.

Om bostadsprojektet inom kvarteret Plankan skulle stoppas, innebär det att c:a 119 nya bostäder, varav c:a 50 studentlägenheter, i attraktivt läge inte kommer att byggas. Detta vore olyckligt mot bakgrund av den stora bristen på hyreslägenheter, inte minst på studentbostäder, och det blir svårare för bolaget att nå upp till ägarens mål för bostadsbyggandet.

Ett stopp innebär också att mycket nedlagt arbete och nedlagda kostnader varit förgäves. Svenska Bostäder har hittills lagt ner c:a 18,7 mnkr exkl moms i projektet. För närvarande pågår projektering av bygghandlingar samt grundundersökningar som förberedelser inför planerad byggstart. Kostnadsprognosen fram till byggstart uppgår till c:a 31,2 mnkr exkl moms.

Stadsbyggnadskontoret har uppskattningsvis lagt ner c:a 2,5 mnkr för sin del av planarbetet. Även övriga förvaltningar och ledningsdragande bolag har haft kostnader under projektets framtagande. Till de direkta kostnaderna för planarbete, projektering mm kommer stadens och rättsinstansernas kostnader för den rättsliga prövningen av detaljplanen.

Den planerade investeringen i bostadsprojektet medför en avsevärd ökning av fastighetens avkastningsvärde. En del av värdeökningen kommer staden tillgodo genom ökade tomträttsavgälder. Värdeökningen uteblir givetvis om projektet stoppas.

6. Förutsättningar för ett omarbetat förslag

Teoretiskt skulle det gå att minska projektets omfattning genom att inte utnyttja detaljplanens byggrätt fullt ut, t ex genom att studentbostäderna i de två översta planen i det runda huset tas bort, eller att påbyggnaderna på befintliga hus minskas eller tas bort.

Svenska Bostäders projektledare har under hand diskuterat möjligheterna till förändring enligt ovan med planhandläggaren på Stadsbyggnadskontoret. Bedömningen är att en sådan förändring inte skulle accepteras vid bygglovsprövningen då syftet med planen är att nyproduktion på gård och takpåbyggnad ska samverka med varandra och med befintliga byggnader. En förändring av våningsantal eller liknande innebär för stora avsteg för att kunna accepteras.

En omarbetning av projektet torde medföra att en ny detaljplan måste tas fram. Mot bakgrund av den utdragna processen för att få fram den nu gällande detaljplanen framstår inte detta som ett realistiskt alternativ.

7. Prövningen i hyresnämnden

En fastighetsägare får inte utan godkännande av berörda bostadshyresgäster eller tillstånd av hyresnämnden utföra (i) sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller (ii) utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten (18 d § hyreslagen).

Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.

Om hyresvärderna vill utföra sådana åtgärder som kräver godkännande, skall han skriftligen meddela de berörda hyresgästerna detta.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd påbörjas utan godkännande eller tillstånd skall hyresnämnden, på ansökan av berörd hyresgäst, förbjuda hyresvärderna att utföra åtgärden (18 h § hyreslagen). Förbudet kan förenas med vite.

Svenska Bostäder ansökte i januari 2014, mot de hyresgäster som inte lämnat godkännande, om hyresnämndens tillstånd till att inom fastigheten vidta åtgärder som berör de gemensamma delarna av fastigheten i form av påbyggnad med två våningsplan på de befintliga byggnaderna runt hela kvarteret samt uppförande av ett nytt hus på fastighetens underbyggda gård.

Den prövning som hyresnämnden haft att göra i ärendet gäller frågan om Svenska Bostäder har ett beaktansvärt intresse av att genomföra de begärda åtgärderna och att det inte är oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs.

Hyresnämnden avlog Svenska Bostäders ansökan genom beslut den 11 november 2014. Hyresnämnden har enligt Svenska Bostäder gjort en helt felaktig bedömning om att det "framstår som oskäligt mot hyresgästerna att tillstånd skulle ges till åtgärderna".

När det gäller plan- och bygglagstiftningen understryks i förarbetena att det inte är meningen att hyresnämnden ska göra någon prövning av frågor som hör till den lagstiftningen; regleringen i plan- och bygglagstiftningen har ett annat syfte än hyreslagens regler och plan- och bygglagstiftningen är inte en fråga för hyresnämnden.

Svenska Bostäder instämmer sålunda i den bedömning hyresnämnden gjort; att nämnden inte har att göra någon prövning enligt plan- och bygglagen, än mindre att göra någon omprövning av de bedömningar som redan skett i det avseendet och att en hyresvärd kan hänvisa till bedömningarna i planärendet i de delar hyresgästernas intressen därigenom redan prövats och blivit bedömda.

Hyresnämnden synes dock – mot bakgrund av hyresgästernas egna uppfattningar – mena att vissa frågor inte beaktats i planärendet. Dessa frågor avser luftcirkulation, akustiska effekter, barnkonsekvensanalys och ekosystemperspektiv. Hyresnämnden anser att hyresgästernas *frågor* och *synpunkter* inte i alla delar fått tillfredsställande svar genom den utredning som presenterats och att Svenska Bostäder inte har lagt fram en så långt möjligt komplett information så att hyresgästerna kan ta ställning till de åtgärder som bolaget vill genomföra. Hyresnämnden baserar sedan sin bedömning på att det framstår som oskäligt mot hyresgästerna att tillstånd skulle ges till åtgärderna mot bakgrund av dessa påståenden.

Hyresnämnden synes därigenom, trots hyresnämndens egen bedömning att nämnden inte har att göra någon prövning enligt plan- och bygglagen, kommit att överpröva planprocessen. Hyresnämnden har för övrigt felaktigt utgått från att hyresgästernas

frågor och invändningar beträffande luftcirkulation, akustiska effekter (eko), barnkonsekvensanalys samt ekosystemtjänster inte prövats och bedömts av Mark- och miljööverdomstolen samt övriga instanser i planprocessen.

Hyresnämnden har vidare felaktigt ålagt Svenska Bostäder bevisbördan/utredningsansvaret avseende nu nämnda invändningar samt utvidgat kravet avseende innehållet i det meddelande som Svenska Bostäder lämnat till hyresgästerna enligt 12 kap. 18 e § jordabalken.

Ärendet är även principiellt viktigt, då andra projekt i Stockholm med liknande förutsättningar vad gäller buller, luftkvalitet m m, riskerar att stoppas av hyresnämnden med hänvisning till avgörandet rörande kvarteret Plankan.

Det är mot den redovisade bakgrunden viktigt att få ärendet prövat av högre instans. Svenska Bostäder har överklagat hyresnämndens beslut till Svea hovrätt.

8. Ärendets fortsatta hantering

Projektering av bygghandlingar pågår. VD avser, under förutsättning att Svea hovrätt lämnar tillstånd enligt vad som framgår av föregående stycke, att återkomma till styrelsen med ett sedvanligt förslag till investeringsbeslut.

Bilaga

1. Skrivelse från Ann-Margrethe Livh
 2. Karta
-

2014-12-04

AB Svenska Bostäder

Ann-Margarethe Livh (V)

Skrivelse

Kvarteret Plankan – ny- och påbyggnad

Ny- och påbyggnad inom kvarteret Plankan på Södermalm har diskuterats under en lång följd av. Planprocessen tillhör de mest långdragna inom Stockholm. Under hela denna process har Vänsterpartiet motsatt sig förslaget. Denna grundläggande ståndpunkt kvarstår.

Det nu uppkomna läget där ärendet utifrån planlagstiftningen är avslutat och en i laga kraft vunnen detaljplan finns och en prövning utifrån hyreslagen pågår gör ärendet komplicerat. Hyresnämnden har ej givit tillstånd för det presenterade förslaget. Ärendet är överklagat till Svea hovrätt mot bakgrund av Svenska Bostäders förutvarande styrelses beslut och direktiv.

Vad som nu behöver belysas är huruvida en prövning av ärendet i Svea Hovrätt har en principiell betydelse som bör avgöras till vägledning inför andra projekt som kan hamna i likartade juridiska komplikationer. Därefter kan styrelsen ta ställning till om överklagandet bör fullföljas eller avbrytas.

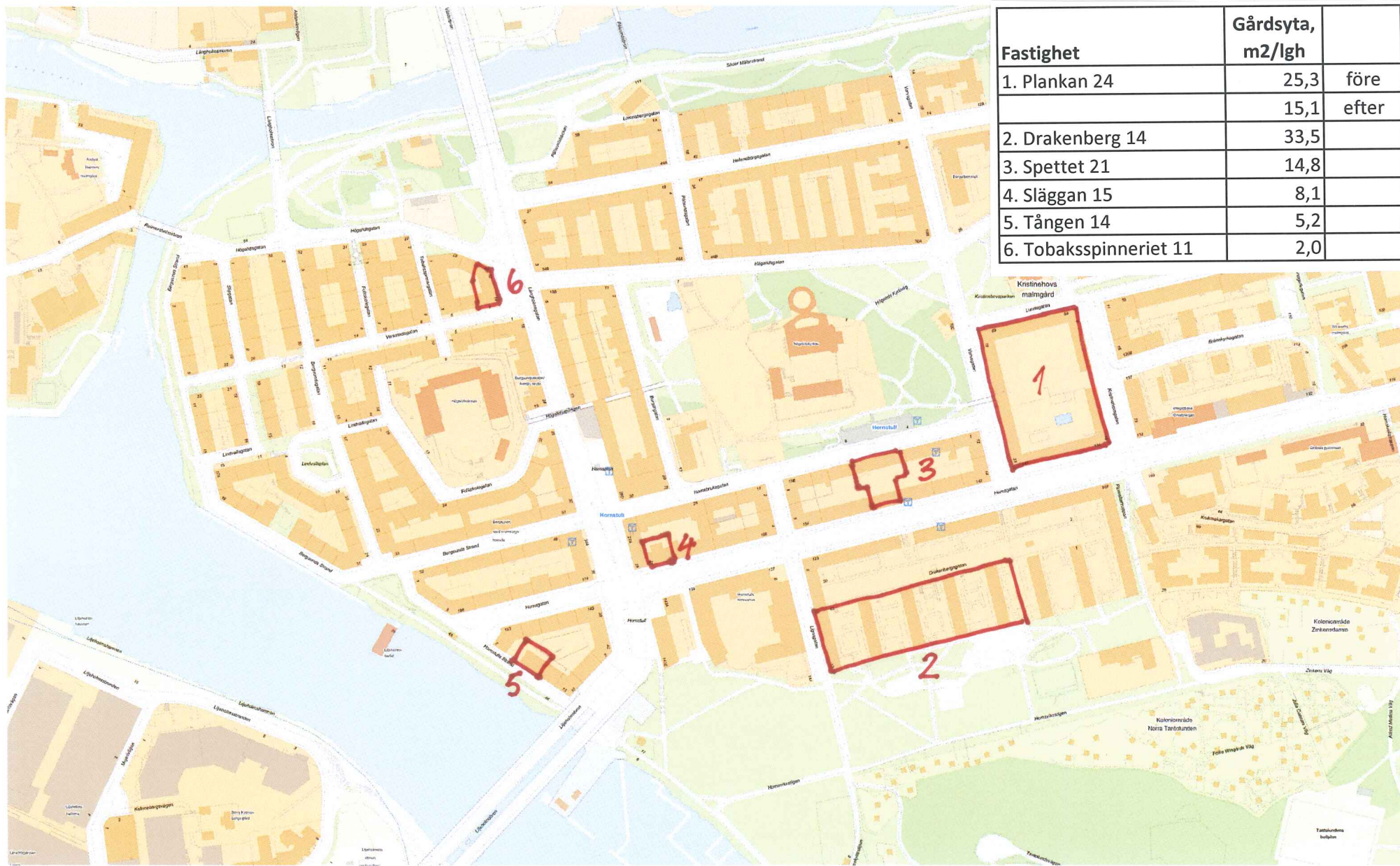
Oaktat om en sådan prövning sker i Hovrätten kan styrelsen fatta beslut om att avbryta eller omarbeta förslaget. En konsekvensanalys av ett sådant beslut bör tas fram.

Sammanfattningsvis vill Vänsterpartiet ge VD i uppdrag inför nästkommande styrelsemöte

att belysa de juridiska förutsättningarna och på vilket sätt ett avgörande av Hovrätten får principiell betydelse samt,

att utarbeta en konsekvensanalys av att stoppa planerna av på- och nybyggnad inom kvarteret Plankan samt eventuella förutsättningar för ett omarbetat förslag.

Ann-Margrethe Livh
Styrelsens ordförande



Fastighet	Gårdsyta, m2/lgh	
1. Plankan 24	25,3	före
	15,1	efter
2. Drakenberg 14	33,5	
3. Spettet 21	14,8	
4. Släggan 15	8,1	
5. Tången 14	5,2	
6. Tobaksspinneriet 11	2,0	