



**Styrelseärende
Styrelsen 2016-10-20
Ärende 9**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Mats Åhlander
Telefon: 08-508 371 25

Till styrelsen

**Beslutsunderlag investering nyproduktion kv. Plankan 24,
Södermalm**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende nyproduktion av 158 lägenheter, varav 50 studentbostäder, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna eventuellt exploateringsavtal.

Vällingby den 7 oktober 2016

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

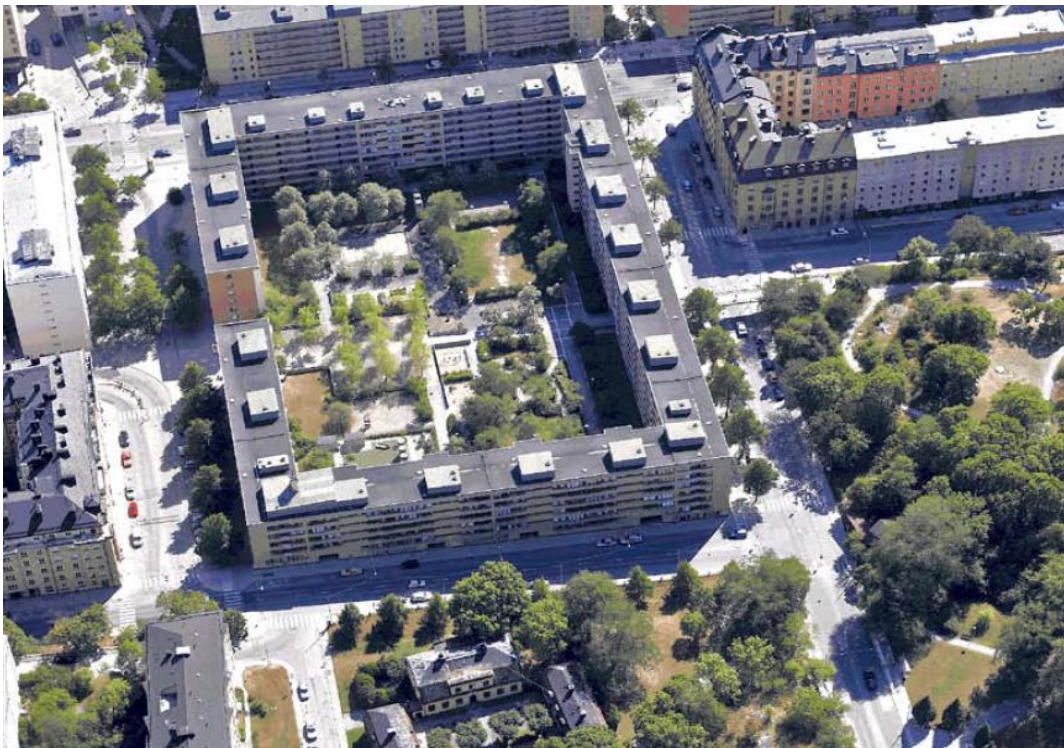
Det aktuella området omfattar kvarteret Plankan 24 som avgränsas av Hornsgatan, Varvsgatan, Lundagatan och Kristinehovsgatan. Kvarteret Plankan 24 har med sin yta om 8600 kvm det största moderna gårdsrummet i innerstaden. Bebyggelsen gestaltar sig kring en stor gård med måtten 115 x 75 meter och dess storskaliga struktur bryter mot Södermalms klassiska kvarter som karakteriseras av omväxling, småskalighet och mångfald. Byggnaden inom kvarteret är mellan 5 och 7 våningar hög och öppnar sig mot Kristinehovsgatan i öster, i fonden på Brännkyrkagatan, samt har två portiker mot Varvsgatan/Högalidsparken och mot Lundagatan.

Gården som är underbyggd i två plan är uppförd på terrassbjälklag. På gården finns både möjlighet för lek och vistelse. Den har en öppen karaktär och är indelad av asfaltgångar i fyra stycken kvadranter.

Träden är planterade i alléer utmed gångarna och på gårdens centrala del. Den nordöstra kvadranten utgörs av en lekplats, den nordvästra delen upprustades på 1980-talet.

Sydvästra delen består av en stor gräsyta och i den sydöstra delen finns en plaskdamm som inte längre är i drift.

Gården står efter närmare 50 år inför en renovering beträffande isolering, tätskikt och växtlighet. Genom kvarteret går ett öst-västligt gång- och cykelstråk som planskilt leder från Brännkyrkagatan till Högalidsskolan väster om Långholmsgatan. Totalt rymmer kvarteret 341 lägenheter, butiker i bottenvåningen mot Hornsgatan och inom kvarteret finns även en förskola. Ett parkeringsgarage i två plan sträcker sig under hela kvarteret och här finns utöver ca 300 parkeringsplatser även lokaler. Infart till garaget sker från Varvsgatan. Kvarteret har ett centralt och attraktivt läge i staden. Strax väster om kvarteret ligger Högalidskyrkan och Högalidsparken med lekplatser och möjlighet till rekreation. Större grönområden som Tantolunden strax söder om Hornsgatan och Långholmen ligger inom räckhåll. Från kvarteret är det nära till både bussar och tunnelbana.



Flygbild över Kvarteret Plankan 24.

Beskrivning

Svenska Bostäder planerar att bygga ytterligare hyresbostäder i kv. Plankan 24. Det aktuella planförslaget innebär att en cirkulär huskropp med 5 våningar placeras på ca 6 meter höga pelare i mitten av det stora befintliga rektangulära gårdsrummet och en ny offentlig plats bildas under den nya byggnaden. Avsikten med den nya byggnaden är, förutom att skapa fler bostäder i innerstaden, att den ska bryta 1960-talskvarterets storskalighet och knyta an till Södermalms småskaliga struktur. Vidare innebär förslaget att två nya bostadsvåningar placeras på befintliga byggnader runt hela kvarteret. Totalt innebär förslaget att kvarterets nuvarande bostadsbebyggelse om 341 lägenheter kan utökas med 158 lägenheter.

I samband med nyproduktionen totalrenoveras gården med nytt tätskikt, fyra befintliga hissar renoveras, taket får nytt tätskikt, delar av befintliga installationer byts ut, fyra entréer handikappanpassas, garaget får en upprustning, befintlig miljöstuga moderniseras och byggs ut och gamla oljecisterner som tagits ur drift saneras och rivs. Kostnader för dessa arbeten uppgår till ca.75 mkr exkl. moms och belastar distriktets budget, fördelat över flera år.



Vy från innergården.

Ärendet

Nuläget

Förslag till detaljplan har överklagats ända upp till Högsta Domstolen. Högsta Domstolen valde dock att inte ta upp ärendet för prövning utan gick på Mark- och Miljööverdomstolens beslut att bevilja Svenska Bostäder att bygga på kvarteret.

Även tillståndsplikten, enligt hyreslagen, krävde en överklagandeprocess där slutligen Svea Hovrätt gav Svenska Bostäder rätt att genomföra nybyggnationen i kvarteret.

Överklagandeprocessen har pågått sedan 2011 och alltså tagit totalt 5 år att komma igenom. Denna process har varit kostsam för Svenska Bostäder och belastar projektet med ca. 10 mkr, exkl. moms.

Mål och syfte

Målet med projektet är att, i bostadsbristens Stockholm, skapa nya hyreslägenheter i ett attraktivt område.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklings ordinarie organisation.

Tidplan

Målet är att få genomförandebeslut i Svenska Bostäders styrelse i oktober, Stadshus AB i december och i Kommunfullmäktige i januari 2017.

Bygglovshantering sker parallellt och efter beslut i kommunfullmäktige tecknar vi entreprenadkontrakt. Byggstart kan då ske under våren 2017. En första inflyttning bör kunna ske under hösten 2018.

Ekonomi

Investeringen omfattar 520 mkr. För utförligare information hänvisas till bilaga 1.

Risker

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Budgetöverdrag totalkostnad	4	3	12	Samverkansavtal halverar effekten
Högre direkt- avkastningskrav	2	5	10	Stäms av kontinuerligt mot marknaden
Lägre hyresnivå	2	4	8	Högre hyror förekommer i området
Tidplan förskjuts	4	3	12	Risk för överklagan av bygglov m.m.
Samarbetsklimat grannar	4	3	12	Störningar under produktion och risk för överklagan

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
