



**Styrelseärende  
Styrelsen 2019-03-14  
Ärende 7**

Handläggare:  
Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50  
Leif Bergman  
Telefon: 08-508 371 21

Till styrelsen

**Reviderat beslutsunderlag, nyproduktion inom fastigheten Plankan 24, Södermalm**

**VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Investeringen om 597 mnkr avseende nyproduktion av 158 lägenheter, varav 50 studentbostäder, ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 27 februari 2019

Pelle Björklund  
VD

**Bakgrund**

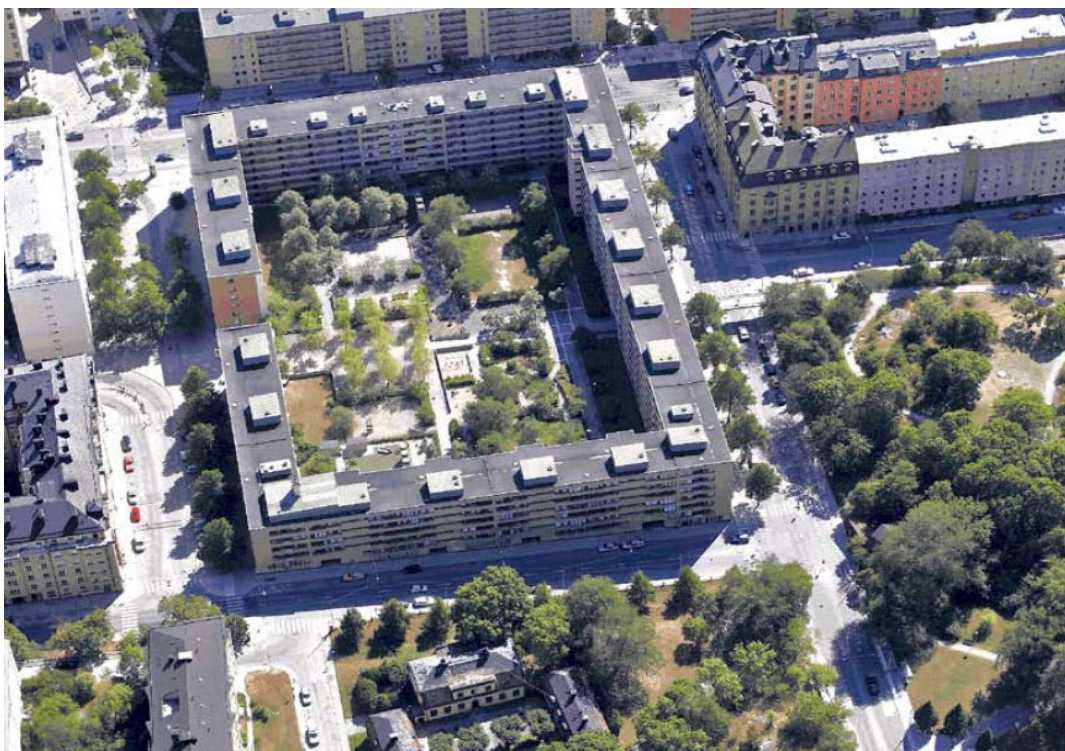
Redan i december 2011 togs ett första investeringsbeslut i Svenska Bostäders styrelse för 119 nya lägenheter. Under fortsatt projektering utvecklades och förändrades omfattningen och vid styrelsemöte den 20 oktober 2016 fattades investeringsbeslut om 520 mnkr. Denna gång innehållande 158 lägenheter. Detta ärende togs även av Stadshus AB och Kommunfullmäktige. Målet var då att starta produktionen under våren 2017. Projektet har överklagats i flera instanser sedan det första beslutet.

Projektet har förskjutits i tid och en upphandling av entreprenör pågår. Anbud har inkommit och tilldelning har gjorts. Mot bakgrund av dessa förutsättningar har detta reviderade beslutsunderlag upprättats.

Kvarteret Plankan 24 avgränsas av Hornsgatan, Varvsgatan, Lundagatan och Kristinehovsgatan. Den befintliga 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 med i huvudsak två garageplan är uppförd på terrassbjälklag. På gården finns både möjlighet för lek och vistelse. Träden är planterade i alléer utmed gångarna och på gårdens centrala del. Det nordöstra hörnet utgörs av en lekplats. Sydvästra delen består av en stor gräsyta och i den sydöstra delen finns en plaskdamm som inte längre är i drift.

Gården, som idag har omfattande vattenläckage, står efter drygt 50 år inför en totalrenovering beträffande isolering, tätskikt och växtlighet. Genom kvarteret går ett x-område, det vill säga ett skyddat gångstråk, i öst-västlig riktning. Idag rymmer kvarteret 341 lägenheter, butiker i bottenvåningen mot Hornsgatan. Ett parkeringsgarage i två plan sträcker sig under hela kvarteret och här finns utöver ca 300 parkeringsplatser även lokaler. 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 kvarteret Plankan 24.

Planarbetet påbörjades 2004. Detaljplanen av idag 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 kan utökas med 158 lägenheter.

I samband med nyproduktionen totalrenoveras gården med nytt tätskikt, befintliga hissar renoveras, taket får nytt tätskikt, delar av befintliga installationer byts ut, entréer anpassas för tillgänglighet, 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 95 mnkr inklusive moms och ingår i budgeten för planerade underhållsinvesteringar, fördelat över flera år.



Vy från innergården.

## Ärendet

### *Historik*

Förslag till detaljplan har överklagats upp till Högsta Domstolen, HD. HD valde att inte ta upp ärendet för prövning.

Även den så kallade tillståndsplikten enligt hyreslagen krävde en överklagande-process där slutligen Svea Hovrätt gav Svenska Bostäder rätt att genomföra nybyggnationen i kvarteret.

Bygglovets har överklagats och processats i Svea Hovrätt.

Överklagandeprocessen har pågått sedan 2012 och alltså tagit totalt 8 år att komma igenom. Denna process belastar projektet med ca 15 mnkr inklusive moms.

### *Nuläge*

Idag har alla erforderliga tillstånd erhållits samtidigt som en entreprenör kan kontrakteras. Bygghandlingsprojektering och dialog med de boende kan påbörjas omgående.

### *Mål och syfte*

Målet med projektet är att bygga nya hyres- och studentlägenheter i en attraktiv del av staden.

### *Organisation och ansvarsfördelning*

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

### *Tidplan*

Förfrågningsunderlag för totalentreprenad har legat ute under tiden december 2018 till februari 2019. Anbud har inkommit varför en entreprenör kan kontrakteras vid positivt beslut från styrelsen.

Arbeten med grundläggning av det runda huset kan påbörjas före sommaren parallellt med att förberedande arbeten för påbyggnaden startar. De första lägenheterna kan stå inflyttningsklara under första halvan av 2021. Hela projektet avslutas under sista kvartalet 2021.

#### *Ekonomi*

Investeringen omfattar 597 mnkr. För utförligare information hänvisas till bilaga 1.

#### *Risker*

<b>Risikfaktor</b>	<b>Sannolikhet (1-5)</b>	<b>Konsekvens (1-5)</b>	<b>Poäng</b>	<b>Kommentar</b>
Budgetöverdrag totalkostnad	4	3	12	Budget baseras på anbud. Grundläggningsförhållandena är komplicerade.
Högre direkt- avkastningskrav	2	5	10	Stäms av kontinuerligt mot marknaden.
Lägre hyresnivå	2	4	8	Högre hyror förekommer i området.
Tidplan förskjuts	2	3	6	Alla myndighets-tillstånd är erhållna.
Samarbete med boende och grannar	4	3	12	Störningar under produktion. Boende evakueras.

#### **Bilaga**

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)

---