

Pelrarbacken Större 4

Planering av framtida behov



Pelarbacken Större 4



Kortfattad historik om fastigheten

- Fastigheten består i dag av en byggnad uppförd i mitten av 1700-talet med påbyggnad i början och mitten av 1800-talet
- Gårdsbjälklaget är byggt år 1926 med stålbalkar, betong och sandfyllning
- Gårdshuset (fristående byggnad) på innergården uppfördes år 1931
- Fastigheten är grönklassad av Stockholms stadsmuseum (näst högsta nivå efter blå)
- Fasadenovering genomfördes år 1977 och invändig ytskiktsrenovering år 1978
- Inredning, snickerier, pardörrar, paneler och kakelugnar finns bevarade från 1850-talet
- Byggnaden är en av få i Stockholm med bevarade kakelugnar med ursprunglig placering
- Antikvarisk bedömning från 2023 visar på stora kulturhistoriska värden som bör bevaras vid eventuella renoveringsarbeten och att varsamhetsprincipen måste bevakas

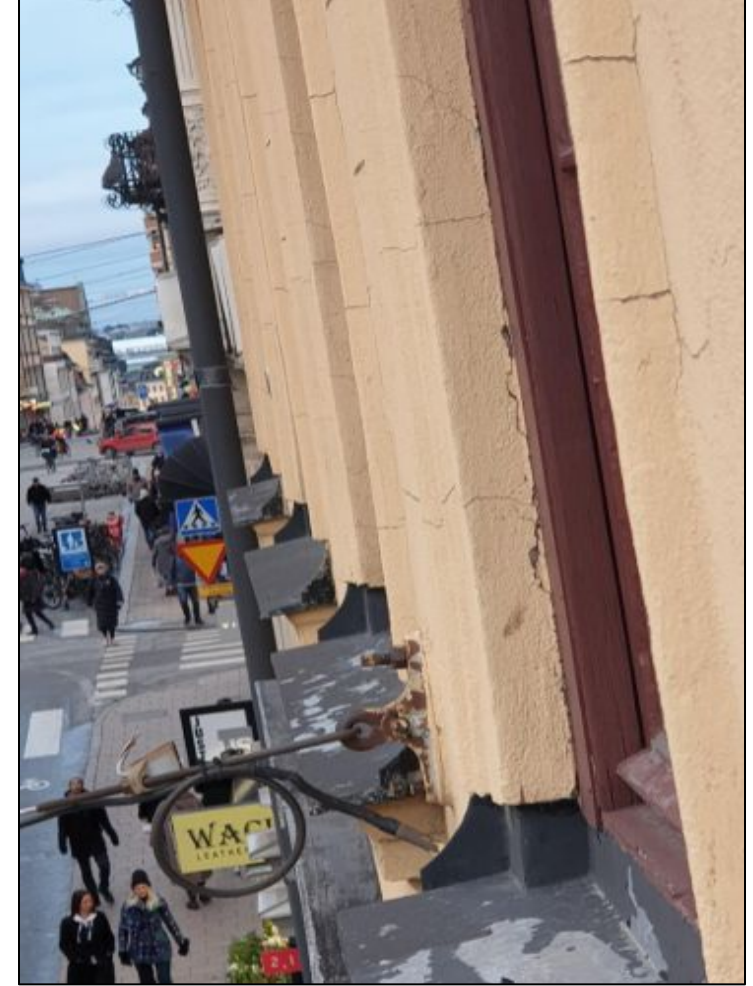
Fastighetens nuvarande skick

- Putsfasad med sprickor (risk för ras (puts) och personskada vid utebliven åtgärd)
- Uttjänta stammar för vatten- och avlopp (stambyte behöver genomföras)
- El-system (från 1940-tal) kräver renovering för godkänd el-revision (uppfylla myndighetskrav)
- Fönster behöver renoveras samt energieffektiviseras med energiglas i innerbåge
- Bristfälliga och ineffektiva värmesystem som leder till hög energiförbrukning
- Gårdsbjälklaget är i akut behov av renovering (bärigheten utdömd av konstruktör)
- Säkerhetsstämpade lokaler i markplan (provisorisk säkerhetsåtgärd) som lever på lånad tid
- Godkänd ventilation (OVK) för alla våningar ovan markplan (bef. självdragsventilation)

Fasad (delvis mot Götgatan)



Fasad (mot Götgatan)



Putssläpp i Södergårdens samlingssal



Bild tagen under platsbesök av drifttekniker 2022-04-26

Bilden visar puts som släppt från undersidan av innergården och ramlat ner i Södergårdens samlingssal genom innertaket

Samlingssalen har varit avstängd för användning sedan maj 2022

Innergården med gårdshus

Bilden visar gårdshuset med putsfasad från 1930-talet samt friggebod från 1980-talet (gårdshuset ej med i detaljplan)

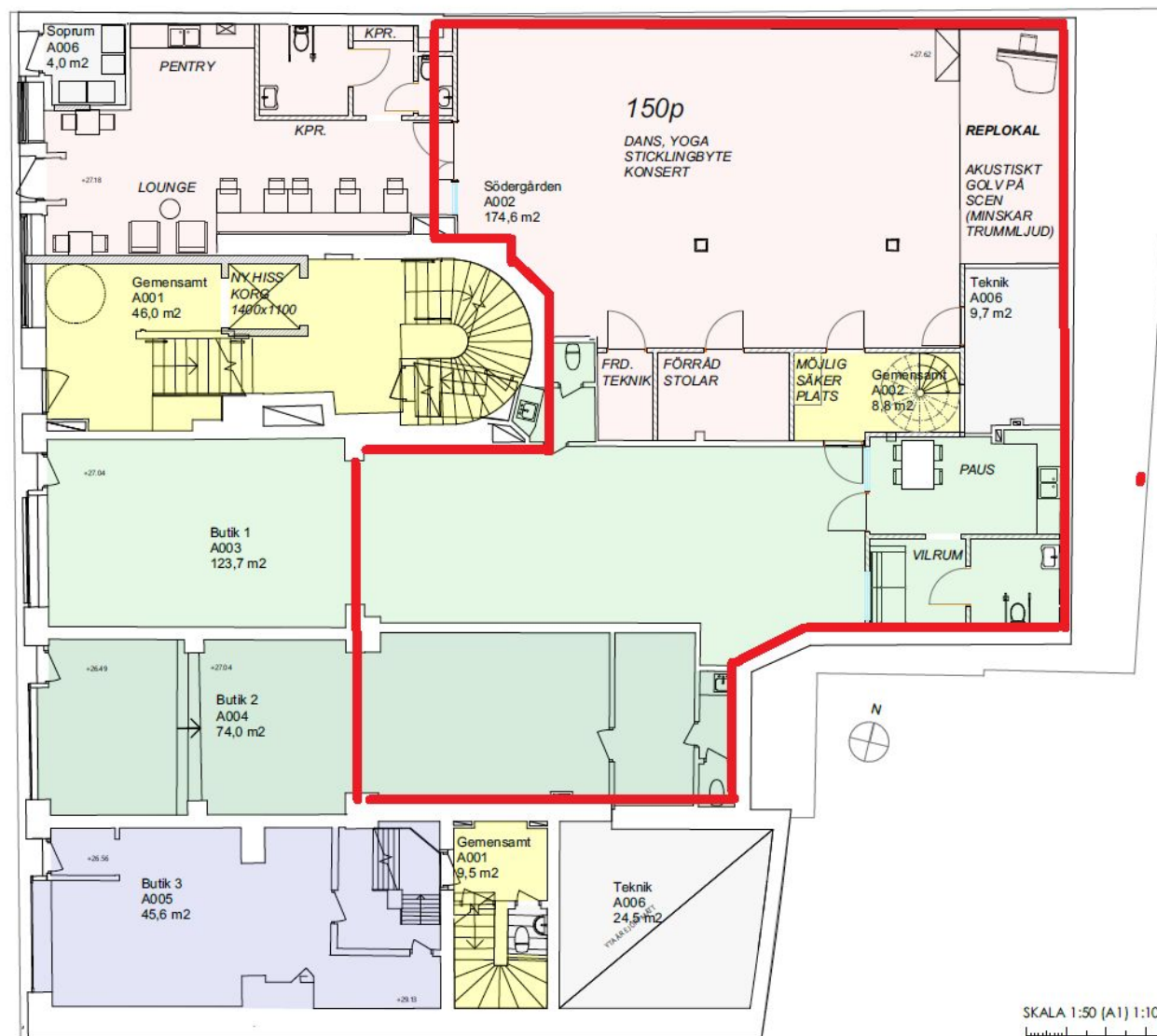
Under gården ligger bl.a. Södergårdens samlingssal som har egen uppgång via trappa som leder direkt till gårdshuset

Till höger i bild syns en 1700-talsmur från vilken vatten letar sig in och ner genom gården och bidrar till fuktgenomslag



Planlösning (markplan) med innergårdens omfattning

Den röda markeringen visar omfattningen av innergården som sträcker sig över dels Södergårdens samlingssal (rosa färg), men även Söderbokhandelns yta (grön "Butik 1") samt Jascha Sales (grön "Butik 2")



Nuvarande ekonomiska förutsättningar för Södergården

- Södergården hyr i dagsläget 950 m² i Pelarbacken Större 4
- Föreningens årshyra är ca 2,1 mnkr (2024 års siffror)
- Översatt i kvadratmeterpris är det ca 2 200 kr/m²

- Södergården har meddelat att föreningen som mest klarar en årshyra upp till 3,5 mnkr som fördelas fritt mellan Pelarbacken och ev. Dosthoffska
- Översatt i kvadratmeterpris för Pelarbacken (950 m²) är det 3 700 kr/m² vilket såldes är Södergårdens meddelade hyresnivåtak

Alt. 1 Södergården hyr befintlig yta (fullskalig renovering)

- Projektbudgeten uppgår till minst 80 mnkr för renovering av Pelarbacken Större 4
- Det tummas inte på någon del av renoveringen
- Södergården fortsätter att hyra befintlig yta, d.v.s ca 950 m² efter genomförd renovering
- Hyreskostnaden per kvadratmeter för detta alternativ överstiger 3 700 kr/m²

Alt. 2 Södergården hyr befintlig yta (bantad renovering)

- Projektbudgeten bantas från 80 mnkr till 70 mnkr
- Ingår: renovering av gårdsbjälklag, fasad, rivning av gårdshus, vatten- och avloppssystem, värmesystem och el-system
- Utgår: hiss, mekanisk ventilation, utökade brandskyddsåtgärder, RWC-toaletter och energibesparingsåtgärder
- Lokalerna förblir otillgängliga (bl.a. ingen hiss eller RWC-toaletter)
- Hyreskostnaden per kvadratmeter för detta alternativ överstiger 3 700 kr/m²
- Trots bantad budget överstiger den nödvändiga årshyresintäkten Södergårdens hyresnivåtak som är på 3,5 mnkr per år

Alt. 3 Södergården hyr mindre lokalarea i Pelarbacken

- Södergården föreslår att föreningen avstår ca 350 m² av befintlig förhyrd yta om 950 m²
- Detaljplanen tillåter i dagsläget inte annan föreningsverksamhet eller kontor
- Inte möjligt att iordningsställa samtliga 350 m² till kontor eftersom ett helt våningsplan försvinner till teknikutrymmen för bl.a. hiss och ventilation (d.v.s. ej uthyrbar yta)
- Kontorshyresnivåerna som krävs för lönsam investering är högre än marknadsnivån (d.v.s. inte givet att ytorna blir enkla att hyra ut)
- Risk att fastigheten beläggs med fastighetsskatt vid omdaning för extern kontorsaktör, vilket innebär ökade kostnader för såväl Södergården som övriga hyresgäster
- Hyreskostnaden per kvadratmeter för detta alternativ överstiger 3 700 kr/m²

Detaljplan och planbeskrivning

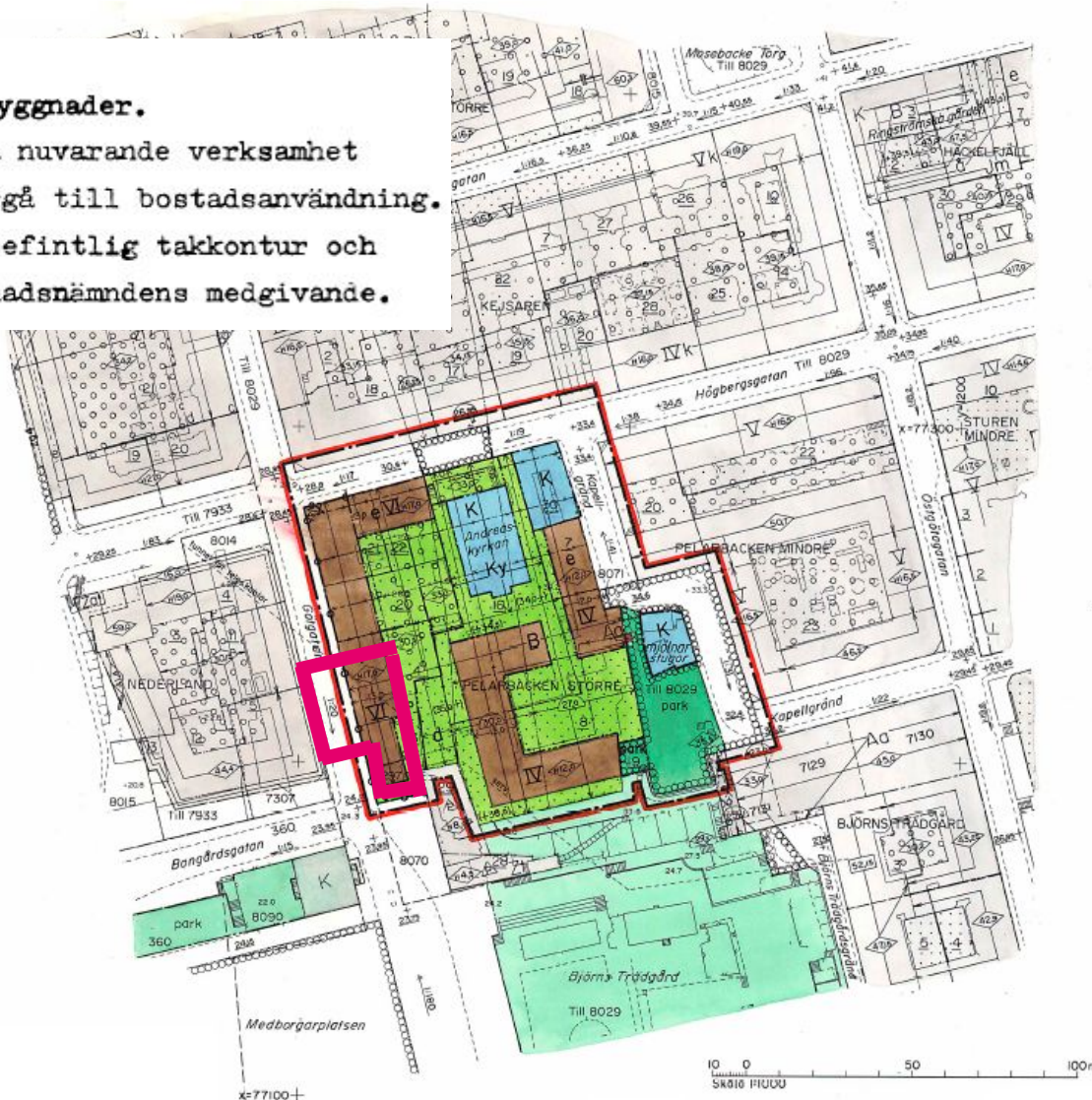
Stadsplaneförslaget Pl 7846

Ombyggnadsrätt medges för alla större byggnader.

Föreningshuset vid Götgatan kan behålla nuvarande verksamhet men skall, om verksamheten upphör, återgå till bostadsanvändning.

Vid ombyggnad får vindar inredas inom befintlig takkontur och fönster i brandmurar ordnas efter byggnadsnämndens medgivande.

- Gällande detaljplan är från år 1979
- Röd markering visar Pelarbacken Större 4
- Brunt område indikerar byggnader avsedda för bostadsändamål

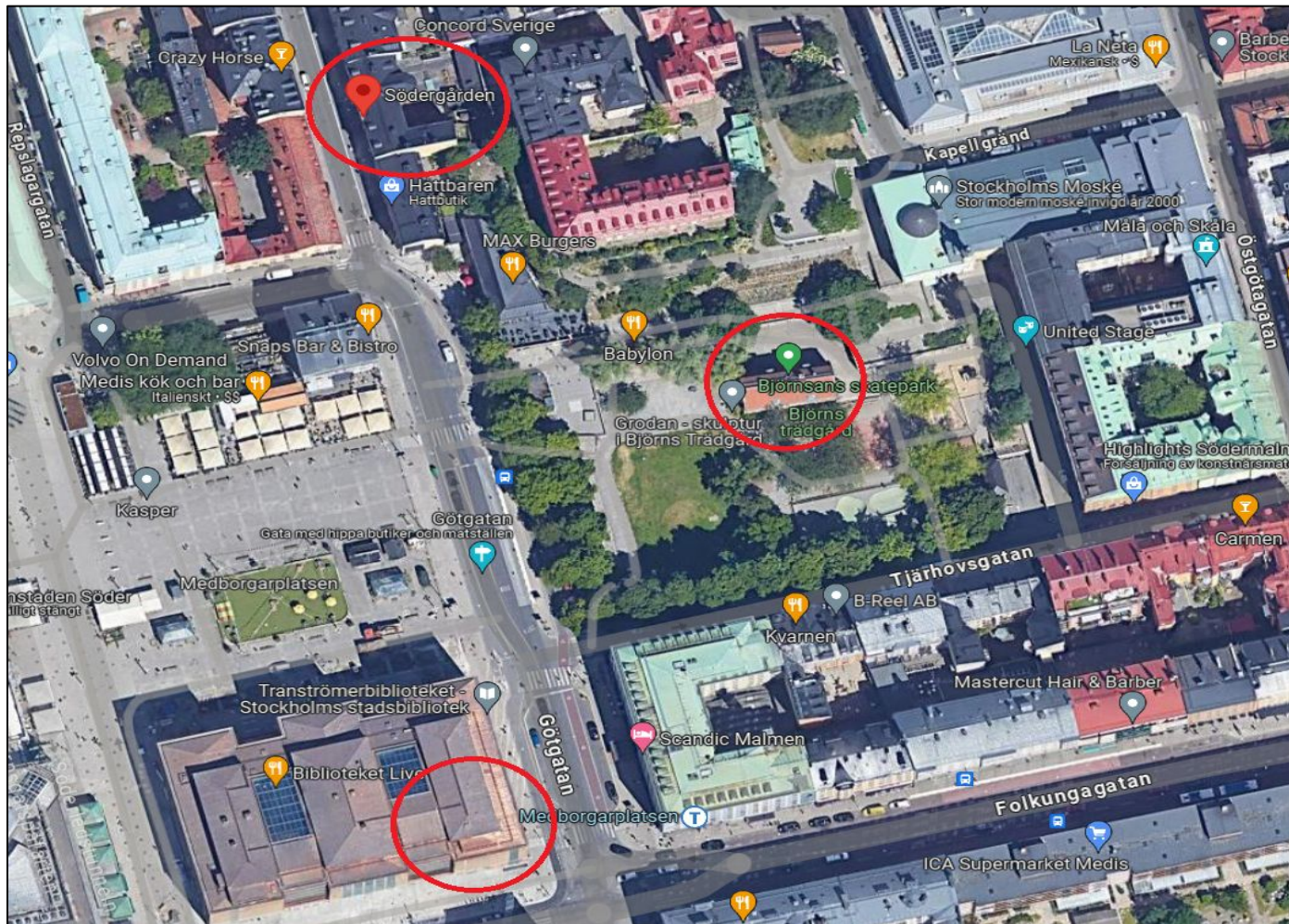


Beteckningar	
Grundkartan	
	befintlig byggnad
	befintlig gångbana
	ålgårns
3, 7297, Till 8029	fastighetsbeteckningar
+ 00,0	verklig markhöjd
Gränser	
	linje, som på kartan ligger tre (3) mm utanför stadsplanområdet
	oförändrad områdesgräns
	oförändrad bestämmelsegräns
	utgående gränser
	ny områdesgräns
	ny bestämmelsegräns
Områden	
	gatumark
	parkmark
	bostäder, byggnadskvarter
	kulturhistorisk bebyggelse, byggnadskvarter
	kyrkligt ändamål, byggnadskvarter
	skorsten från skyddsrum, specialområde
Övriga beteckningar	
	område som inte får bebyggas
d	gemensamhetsanläggning, gårdssyta
e	entreväning
r	affärsväning
t	tunnelområde, (trafikändamål)
x	gångtrafikområde
	tunnelområde, lägsta schaktningsdjup
	underbyggd gata, underbyggd park
	oförändrad gatuhöjd
	illustrerad markhöjd
± 00,0	gatulutning
(+ 00,0)	högsta hushöjd
1:000,0	högsta hushöjd över nollplanet
1:100,0	våningsantal
IV VI	underbyggnad (planterad)
	infartsförbud
	mjölnarsfugur
	illustrationstext
Kommunens nollplan	

Alt. 4 Dosthoffska och Medis

- Årshyran för Dosthoffska är ca 1,25 mnkr (efter genomförd upprustning)
- Lokalarea ca 500 m²
- Goda möjligheter för Södergården att fortsätta bedriva nuvarande verksamhet
- Möjligt att iordningsställa samlingssal i Medborgarhuset om ca 240 m² (med option på ytterligare 50 m²) för ca 2 mnkr i investeringskostnad
- Årshyran för Medis-lokalen är ca 0,50 mnkr, d.v.s. ca 2100 kr/m²
- Totalt yta är ca 790 m² med Dosthoffska (500 m²) + Medborgarhuset (240+50 m²)
- Årshyran uppgår till totalt ca 1,75 mnkr för båda

Flygfoto över Pelarbacken, Dosthoffska och Medborgarhuset



- Södergårdens nuvarande lokaler
- Dosthoffska huset i Björns trädgård
- Möjlig plats för samlingssal i Medborgarhuset

Södergården hyr i dagsläget den nedre våningen i Dosthoffska huset där delar av verksamhet bedrivs sedan hösten 2023

Alt. 5 Pelarbacken och Dosthoffska

- Södergården får vara kvar i samlingssalen (ca 195 m²) på markplan
- Övriga delar av verksamheten flyttar till Dosthoffska huset i enlighet med Alt. 4
- Södergårdens hyra för samlingssalen i Pelarbacken blir ca 0,7 mnkr och för Dosthoffska blir hyran ca 1 mnkr
- Fastighetskontoret skriver långsiktiga avtal med Södergården
- Övriga ytor återgår till bostadsändamål i enlighet med detaljplanens ändamål
- Enligt tidigare utredning som fastighetskontoret genomfört är det möjligt att skapa upp till 16 bostadslägenheter i varierande storlek inom samtliga våningar ovan markplan
- Total yta för bostadsändamål uppgår till ca 800 m² (eller 625 m² exkl. vindsvåning)

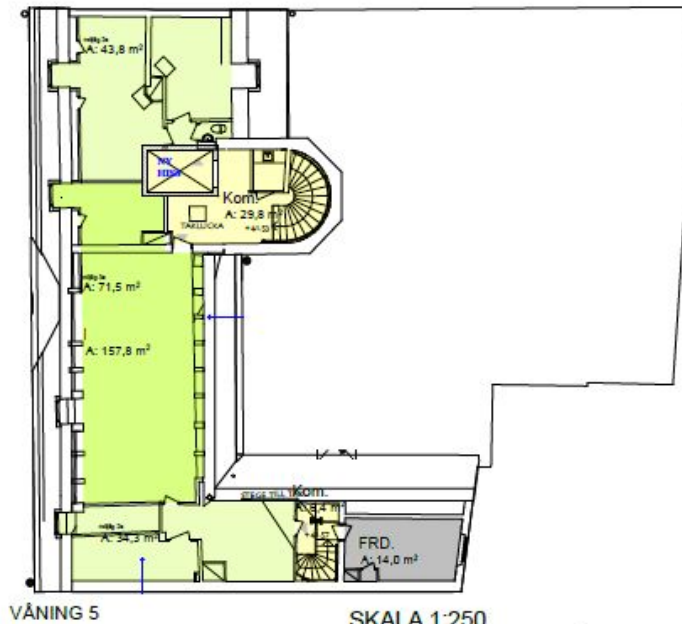
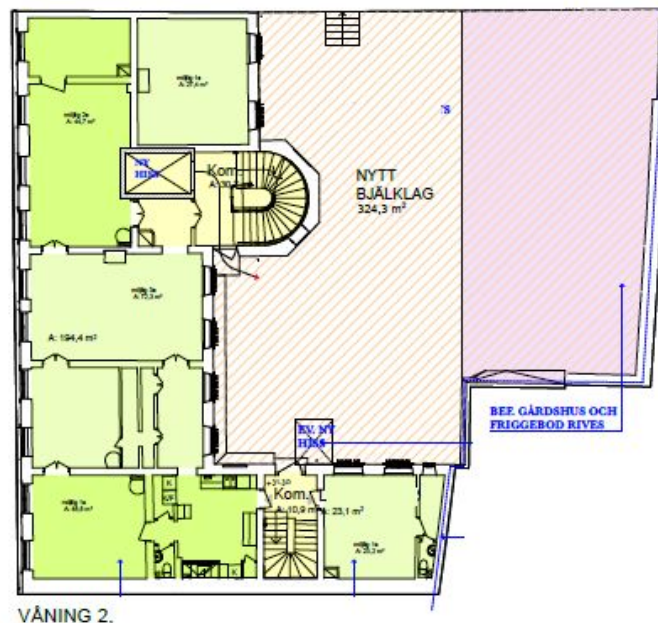
Bostadslägenheter

Planlösning som visar förslag från arkitekt över indelning av bostadslägenheter

Upp till 16 bostadslägenheter i varierande storlek

Total bostadsyta ca 800 m² fördelat på fyra våningsplan

Ca 200 m² per våningsplan



SKALA 1:250



Ekonomisk sammanfattning

	<i>Fullskalig renovering</i>	<i>Bantad renovering</i>	<i>Mindre lokalarea</i>	<i>Dosthoffska och Medis</i>	<i>Dosthoffska och Pelarbacken</i>
	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4	Alt 5.
Investeringsutgift	minst 80 mnkr	minst 70 mnkr	>85 mnkr	ca 10+2 mnkr	ca 10 mnkr
Uthyrbar lokalarea (till Södergården)	900 m ²	950 m ²	600 m ²	500+290 m ²	500+195 m ²
Uthyrbar yta (till butiker)	245 m ²	245 m ²	245 m ²	-	-
Uthyrbar yta (till kontor)	0 m ²	0 m ²	225 m ²	-	-
Nödvändig årshyresintäkt	minst 6,4 mnkr	minst 5,5 mnkr	>6,6 mnkr	1,25+0,5 mnkr	1+0,7 mnkr
<i>Utan avkastningskrav</i>	minst 5,9 mnkr	minst 5 mnkr	>6,1 mnkr	-	-
Södergårdens årshyra	5 mnkr	4,3 mnkr	4,2 mnkr	1,75 mnkr	1,7 mnkr
<i>Utan avkastningskrav</i>	4,6 mnkr	3,9 mnkr	3,8 mnkr	-	-
Södergårdens hyra/m²	5 500 kr	4 500 kr	7 000 kr	2 215 kr (790 m ²)	2 450 kr (695m ²)
<i>Utan avkastningskrav</i>	5 100 kr	4 100 kr	6 250 kr	1 965 kr (790 m ²)	-

Tidplan för genomförande av handlingsalternativ

	<i>Fullskalig renovering</i>	<i>Bantad renovering</i>	<i>Mindre lokalarea</i>	<i>Dosthoffska och Medis</i>	<i>Dosthoffska och Pelarbacken</i>
	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4	Alt. 5
Tidplan (uppskattad)	1,5 år	1,5 år	2,5 år	0,5 år	0,5 år
Förlorade hyresintäkter (under evakueringstid)	4,5 mnkr	4,5 mnkr	7,5 mnkr	0,6 mnkr	0,6 mnkr

Sammanfattning handlingsalternativ

- Södergårdens budget är 3,5 mnkr per år som kan fördelas mellan Pelarbacken och Dosthoffska (föreningen vill hyra båda om möjligt)
- Södergården betalar i dagsläget ca 2,1 mnkr för 950 m² i Pelarbacken
- Årshyran för Dosthoffska är preliminärt ca 1,25 mnkr
- Årshyran för samlingssalen i Medborgarhuset är preliminärt ca 0,50 mnkr
- Södergården har utifrån kalkylerad projektbudget inte ekonomiska möjligheter att hyra varken 950 m² eller begränsad yta om 600 m² inom Pelarbacken trots bantad budgetkalkyl
- Inte möjligt att banta kalkylen ytterligare än ned till ca 70 mnkr om fastighetens grundläggande behov ska ses efter och framtidssäkras
- Detaljplanen tillåter enbart bostadsändamål ovan markplan (undantag för Södergården)

