

CHALMERS



Stockholm Stacked

Ett förtätningsförslag för Stockholms innerstad

MAX G. HAMMARSTEDT

KANDIDATARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik

Institutionen för arkitektur

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2012

Stockholm Stacked

Ett förtätningsförslag för Stockholms innerstad

MAX G. HAMMARSTEDT

Stockholm Stacked

A proposition for a more densely populated Stockholm City

MAX G. HAMMARSTEDT, 1989 (FÖR CPL)

© MAX G. HAMMARSTEDT

Department of Architecture

Chalmers University of Technology

SE-412 96 Göteborg

Sweden

Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:

Skyline Södermalm Stockholm. En föreslagen bild över ett Södermalm präglad av skyskrapor enligt förslaget Stockholm Stacked's vision. Foto och bearbetning c/o visiondivision.

Tryckeriets namn (Chalmers vid pdf-utskrift)

Göteborg, Sweden 2012

Sammandrag

Visionen *Stockholm Stacked* som utvecklats av Arkitektbyrån visiondivision är tvetydigt/dubbelt kontroversiell i sin utformning då den dels förespråkar skyskrapor och dels föreslår bebyggelse av Stockholms innerskär. Ställt mot en bostadsbrist som bedöms mot den värsta i Stockholm på flera årtionden kan den dock lyftas fram som en innovativ och miljöeffektiv lösning som kan hjälpa att stärka Stockholms identitet. Frågan är dock huruvida denna vision appliceras på Stockholms innerstad och i så fall var och hur? Finns det tidigare fall där innerskär utnyttjats för att skapa nytt boende, och hur kan i sådana fall kvaliteten på kringliggande byggnader höjas samtidigt? Genom att studera officiella plandokument från Stockholms Stad, inklusive Översiktsplanen *Promenadstaden* och det kommande arkitekturprogrammet *Arkitektur Stockholm*, har mer och mindre lämpliga platser identifierats och relevanta exempelplaner och objekt lyfts fram. Granskningsarbetet har också stöttats av intervjuer med myndigheter och yrkesmän. Undersökningen kommer fram till att det finns ett antal intressanta referensobjekt som kan hjälpa förslag som *Stockholm Stacked* att växa fram samt att ny lagstiftning om 3D-fastigheter skapar nya möjligheter. Resultatet fastslår också att, om ett förslag av denna natur skall kunna utvecklas och projekteras framgångsrikt så krävs särskilda förhållanden och samverkan mellan ett högt antal faktorer. Fallen där alla dessa pusselbitar faller på plats och faktiskt kan medföra en exploatering må vara få men *Stockholm Stacked* kan fortfarande inspirera och hjälpa den bostadsbrist som föreligger Stockholm Stad i stor mån. Samtidigt kan en debatt väckas om vad som är lämpligt och inte i termer av förtätning.

Abstract

The Vision *Stockholm Stacked*, developed by the architectural firm visiondivision is doubly controversial in its' design since it proposes not only exploitation of Stockholm's courtyards, but exploiting in terms of high-risers. However, when set against a housing shortage, judged to be the worst in Stockholm in decades, it can be highlighted as an innovative and eco-effective solution that can help strenghten Stockholm's identity. The question remains, if it is applicable to the inner city, and if so, where specifically, and how? Are there previous cases where courtyards have been used to create new housing opportunities? If yes, how can these new bulding help improve the quality of the other buildings and the surroundings? By studying official documents from the City of Stockholm including *The Stockholm city Plan – The Walkable City* and the upcoming architectural Program *Architecture Stockholm*, areas deemed suitable and not suitable have been identified and relevant examples have been brought to attention. The studies have been supported and complemented with interviews with authorities and professionals. Furthermore the study concludes that there are a number of interesting reference objects that can help suggestions like *Stockholm Stacked* emerge, and that new legislation for 3-dimensional property creates new possibilities for exploitation. The result also states that in order for a project of this nature to be developed successfully, a high number of factors and conditions have to correspond in ways favourable for the project. The places where all these factors comply and lead to exploitation may be very few but can still inspire solutions that redress the housing shortage in the City of Stockholm. Also it may also set grounds for a debate on what is feasible and not feasible in terms of urban densification.

Keywords: Density, densification, urban development, skyscrapers, courtyards, visiondivision

Förord

Inledningsvis vill jag tacka min handledare på Development Partner AB, Yngve Karlsson för assistans och givande diskussioner under arbetets gång. Jag vill också tacka min examinator Nina Ryd för ditt ledsagande genom detta arbete. Vidare vill jag rikta ett tack till de tjänstemän på Tekniska nämndhuset i Stockholm som ställt upp på intervjuer och möten där de diskuterat och svarat på frågor rörande mitt arbete; Niklas Svensson, Stadsbyggnadskontoret, Sara Lundén Exploateringskontoret och Olof Sjöblom på Lantmäteriet.

Tack också till Mari Ferring på Stadsmuseet i Stockholm för givande diskussion och insikter om Stockholms historia och bevaringsdrift. Tack till Lantmäterikonsult Åke Persson för intressanta och givande samtal om 3D-fastigheter där du redde ut många av de frågetecken som jag hade angående tredimensionell fastighetsbildning. Ett givet tack till visiondivision för att ni låtit mig ta del av och arbeta med ert förslag, ett förslag som varit oerhört intressant och inspirerande att arbeta med. Tack också för att ni låtit använda ert kontor och material vid behov och för ert stöd genom hela processen.

Sist men inte minst vill jag tacka Gustaf Lindman, Dino Soldin och alla andra klasskamrater som bjudit in mig att sitta och arbeta vid dess sida trots att vi inte arbetade på samma projekt. Tack för att ni stått ut med mina kontemplerande monologer, kriser och förbannanden samt för att ni sporrat mig och uppmuntrat mig att fortsätta. Utan er hade jag inte pressat mig själv till den nivå jag gjorde.

Innehållsförteckning

Sammandrag.....	I
Abstract.....	II
Förord.....	III
Innehållsförteckning.....	IV
1. Inledning.....	1
1.1. Bakgrund.....	1
1.1.1. Syfte, avgränsningar.....	1
1.1.2. Metod.....	2
2. Visionen - Stockholm Stacked.....	3
2.1. Alternativ 1 – Ersätt nedgångna gårdshus.....	3
2.2. Alternativ 2 – Påbyggnad på befintliga gårdshus.....	4
2.3. Alternativ 3 – Etablering på tom innergård.....	5
2.4. Swot-analys av förslaget.....	6
2.4.1. Styrkor.....	6
2.4.2. Svagheter.....	7
2.4.3. Möjligheter.....	7
2.4.4. Hot.....	8
2.5. Positiva effekter av förtätning.....	9
2.5.1. Positiva effekter för landsbygden.....	9
2.6. Hur mycket är en innergård värd?.....	10
2.7. Referensobjekt.....	10
2.7.1. Svea Torn.....	10
2.7.2. Kvarteret Obelisk.....	12
2.7.3. KV. Plankan.....	14
3. Problematiken.....	15
3.1. Myndigheter.....	17
3.1.1. Riksintresset Stockholms innerstad.....	17
3.1.2. Stockholms arkitekturprogram.....	19
3.1.3. Stadsmuseet.....	19
3.1.4. Orsaker för avslag, exemplifierat av Kvarteret Orgelpipan.....	22
3.1.5. Detaljplanering.....	23
3.2. Ägandeförhållanden.....	24
3.3. Exempel 1. Kvarteret Blåmannen.....	25
3.4. Exempel 2. Kvarteret Munin.....	25
3.5. Sammanfattning av incitament och värdehöjande åtgärder.....	27
4. Resultat.....	29
5. Diskussion: Hur kan <i>Stockholm Stacked</i> användas och utvecklas.....	34
6. Referenser.....	36
Bilaga 1: Kulturminneskarta Stockholm	

1. Inledning

Det råder inga tvivel om att Stockholm växer och utvecklas. Tills 2030 väntas antalet invånare i Stockholms Län öka med närmare 400 000 och staden behöver strategier för att möta det ökande befolkningsantalet (Statistiska Centralbyrån, 2009). I ”Vision Stockholm 2030” Stockholms officiella Visionsdokument sammanfattas denna strategi och vision som *ett Stockholm i världsklass* denna rapport omfattar företaget visiondivisions tolkning av ett sådant Stockholm och hur deras vision kan appliceras.

1.1. Bakgrund

Bostadsmarknaden i Stockholm blöder, bristen på bostäder är större än någonsin och med ett stort antal 90-talister som väntar på att ge sig ut på bostadsmarknaden ser inte situationen ut att bli bättre under de närmaste åren, snarare det motsatta. Stockholm som stad har växt stadigt under det senaste årtiondet, både i termer av jobbmöjligheter och befolkning. Rapporter visar dock att utbudet av bostäder inte hänger med i den befolkningsutveckling som föreligger Stockholm. På så sätt hämmar bostadsmarknaden Stockholm från att växa sig starkare internationellt, då både företag och universitet har svårt att stärka och utvidga sin verksamhet. I rapporten framtagen av Stockholms handelskammare beskrivs bostadsbristen motsvara hela det rådande bostadsbeståndet i Linköpings kommun. Samma rapport uppger att Stockholm för att möta den projicerade befolkningsökningen måste ”bygga ett nytt Norrtälje var tionde år”. Det finns dussintals rapporter som med liknande exempel visar och tydliggör det problem som ligger de till grund för denna utredning och vision; Stockholms bostadsbestånd behöver utvecklas och utökas. Detta fastslås också i Stockholms framtidsvision *vision2030*(Stockholms Handelskammare, 2010).

1.1.1. Syfte, avgränsningar

I kontrast till det som anförs ovan är syftet med denna rapport inte att belysa omfattningen av Stockholms bostadsbrist. Inte heller framförs huvudsyftet som att identifiera hur Stockholm kan växa utåt och utveckla sina förorter, utredningar av denna natur finns redan. Syftet är istället att presentera den vision som företaget visiondivision har för hela Stockholms innerstad och undersöka om, och hur denna vision kan göras möjlig. Uppenbara frågeställningar i rapporten blir därför om det finns speciella områden i Stockholms innerstad där den vision som förslaget avser kan appliceras mer framgångsrikt än andra? Samt huruvida dessa områden kan identifieras genom Stockholms översiktsplan och granskning av tidigare bebyggelse av liknande typ? Rapporten syftar också till att ta ställning till om det finns speciella byggnadstyper, ägandestrukturer och kvarterstrukturer som lämpar sig bättre för bebyggelsen och i sådana fall varför? Undersökningarna som dessa frågeställningar omfattar skall sedan skildras ur två perspektiv. Där det första fokuserar mer byggnadsnormer, myndighetskrav och föreskrifter som begränsar bland annat byggnadshöjden och det andra på ägandeförhållanden, kvarterstruktur och fastighetsbildning. Det slutgiltiga syftet blir sedermera att sammanfoga dessa utredningar i en avvägning där Stockholms behov av förtätning vägs mot olika strategier för stadsutveckling och förtätning. En analys av kulturhistoriska värden gentemot ett samhällsnyttigt skall presentera i vilken mån *Stockholm Stacked* är applicerbar samt presentera lösningar på hur den kan göras mer applicerbar ifall så fordras.

Begränsningarna i rapporten består av att det framförs mer som ett förtätningsförslag än ett stadsutvecklingsförslag. Det skall vidhållas att visionen om ”*Stockholm Stacked*” till fullo tillhör visiondivision och att denna vision inte kompromissas förutom i eventuella diskussioner i rapportens slutkapitel. Den har också enhälligt fokuserat på de fastigheter och föreskrifter den kan tänkas inskränka och presenterar därför inte i detalj några beräkningar på hur trafik och infrastruktur påverkas.

1.1.2. Metod

Det inledande arbetet med denna rapport har bestått i att skapa en förståelse och beskriva den vision som *Stockholm Stacked* avser. Visionen har sedan brutits ner i tre olika delar för att kategorisera den typ av bebyggelse som det avser och därifrån analyserats med hjälp av en SWOT-analys. Denna SWOT-analys har sedan stått till grund för de problematiseringar och riktningar kommande kapitel i rapporten tar. Efter fastställande av visionens huvudsakliga mål är att avlasta den bostadsbrist som präglar Stockholm har en stor del av arbetet fortgått med att granska ett stort antal rapporter och artiklar angående Stockholms bostadsbrist och förtätning. För att få ett blandat perspektiv i frågan har det studerade materialet varierat från grundliga analyser av Stockholms Stad och Handelskammaren, till dagstidningsartiklar och politiskt obundna forum som YIMBY. Med ytterligare grundlighet har Stockholms översiktsplan *Promenadstaden* med tillhörande bilaga *Riksinresset Stockholms Stad* och Stockholms kommande Arkitekturprogram *Arkitektur Stockholm* studerats. Dessa studier har sedan kompletterats med intervjuer på Stockholms Stadsbyggnadskontor (Niklas Svensson), Exploateringskontor (Sara Lundén), Lantmäteri (Olof Sjöblom) och Stadsmuseum (Mari Ferring). Intervjuerna har lagts upp som otvungna möten i vilka ett antal frågor har förberetts och sedan legat anlag till en diskussion inom rapportens ämnesram. Frågorna har för att främja diskussion formulerats så öppet som möjligt och ibland innefattat mer eller mindre kontroversiella påståenden till vilka intervjuobjektet fått ta ställning.

Med underlag i de studier och intervjuer som gjorts har denna rapport växt fram runt ett antal referensobjekt och exempel som tydliggör och argumenterar det *Stockholm Stacked* vill uppnå, men också möter den problematik som liknande projekt kan ställs inför. Referensobjekten vävs vidare in i de kapitel där de bäst anses statuera exempel och återkopplas sedan till det förslag som *Stockholm Stacked* avser.

2. Visionen - Stockholm Stacked

Förslaget *Stockholm Stacked* som har utvecklats av Arkitektbyråvisiondivision och bygger på två huvudsakliga faktorer, där den första är det faktum att Stockholm står inför sin värsta bostadsbrist sedan miljonprogrammen byggdes (Roxvall, A 2010). Den andra är en vision av ett framtida Stockholm med en mer framträdande silhuett. I Stockholms rådande översiktsplan *Promenadstaden* är ett av visionerna om ”en stad i Världsklass” ett ständigt återkommande element. I förslaget *Stockholm Stacked* har visiondivision tagit till vara på denna vision om ”en stad i världsklass” och applicerat den på en silhuett som de anser att en sådan stad bör präglas av.

Genom att närmare studera Stockholms Stad via Satellitfoton har visiondivision identifierat att många av Stockholms innergårdar i dagsläget är dåligt exploaterade. Om än många innergårdar tillhandahåller en oas av lugn och grönska för de boende. Finns det ett stort antal innergårdar i Stockholm som för tillfället inte lever upp detta ideal. Orsakerna till detta kan vara många, ibland handlar det om något så enkelt som brist på skötsel. Men ofta bidrar också den rådande fastighetsindelningen i kvarteret till att innergården mest präglas av fula stängsel som skiljer de olika fastigheterna åt.

Visiondivisions vision bygger vidare på ett starkt intresse att utveckla den befintliga innerstaden. Snarare än att låta staden växa utåt i döda satellitförorter, som inte bara innebär långa transportsträckor för de boende utan också dyra kostnader till följd av omfattande ingrepp i infrastrukturen. Enligt Niklas Svensson¹ har fastighetsägare och politiker under senare år börjat se potentialen med att bygga på taken på befintliga hus i innerstaden och på så sätt öka våningshöjden med en eller två våningar. *Stockholm Stacked* anammar principen att det finns mycket yta i innerstaden som ännu kan utnyttjas för att bygga på höjden, och att en stad inte är färdigbyggd för att den är till synes full av byggnader. Det vidhålls dock att påbyggnad av en eller två våningar inte är tillräckligt för att lösa en bostadsbrist och att *Stockholm Stacked* förespråkar en mer vågad och omfattande exploatering av innerstadens ytor.

I motsats till en stad som växer utåt istället för uppåt stöds *Stockholm Stacked* av det faktum att det kan använda den befintliga infrastrukturen i form av tunnelbanenät, väg och vattenledningar och så vidare. Parallellt innebär exploateringen av innergårdar ingen förändring av den gatu- och kvartersstruktur som Stockholm har idag.

Kort uttryckt kan visionen *Stockholm Stacked* styrkas med ett rad olika argument:

- En attraktiv lösning på bostadsbristen
- Utnyttjande av den befintliga infrastrukturen
- Bevarande av den befintliga gatustrukturen

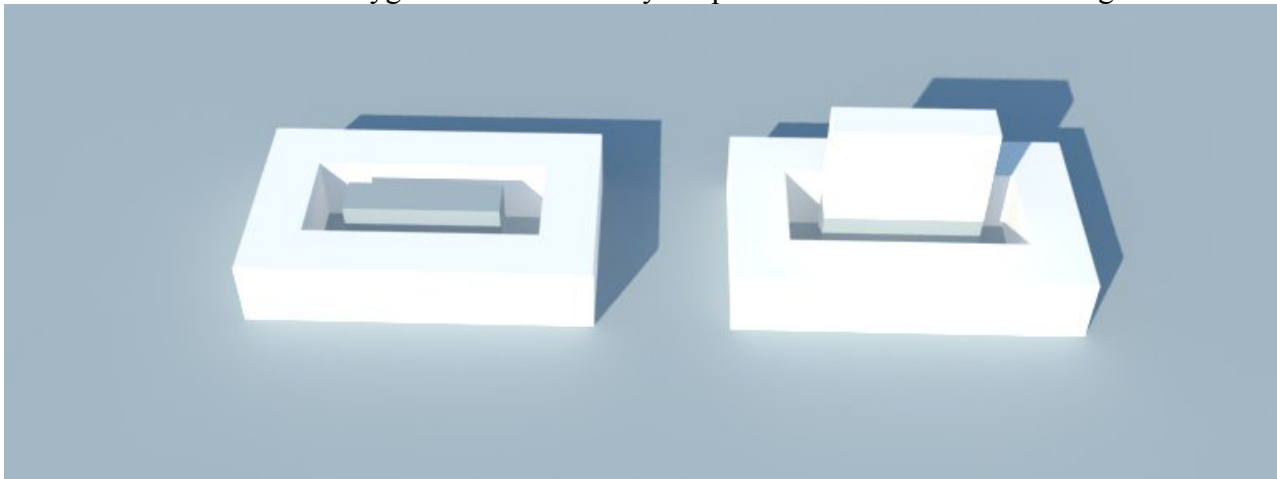
2.1. Alternativ 1 – Ersätt nedgångna gårdshus

Hur innergårdarna i Stockholms innerstad ser ut är givetvis unikt från fall till fall och därför måste varje enskilt kvarter beaktas utifrån de egenskaper som föreligger just det kvarteret. Däremot kan kvarteren delas in i ett antal kategorier där olika lösningar kan tas fram beroende på hur kvarteren ser ut idag. Bland annat ser vi att många innergårdar är utrustade med mindre gårdshus. Gårdshusen, vars historik medför att de ofta är ganska nedgångna och slitna visas på satellitbilderna precis som vilket annat hus som helst leder ofta till slutsatsen att innergårdens yta redan är

¹ Niklas Svensson (Stadsbyggnadsstrateg, Stadsbyggnadskontoret Stockholm)
Intervjuad av författaren den 2:a april 2012

utnyttjad, något som ofta är vilseledande då gårdshuset i förhållande till de kringliggande husen huserar betydligt mycket mindre utrymme för verksamheter eller boende, då de är betydligt lägre.

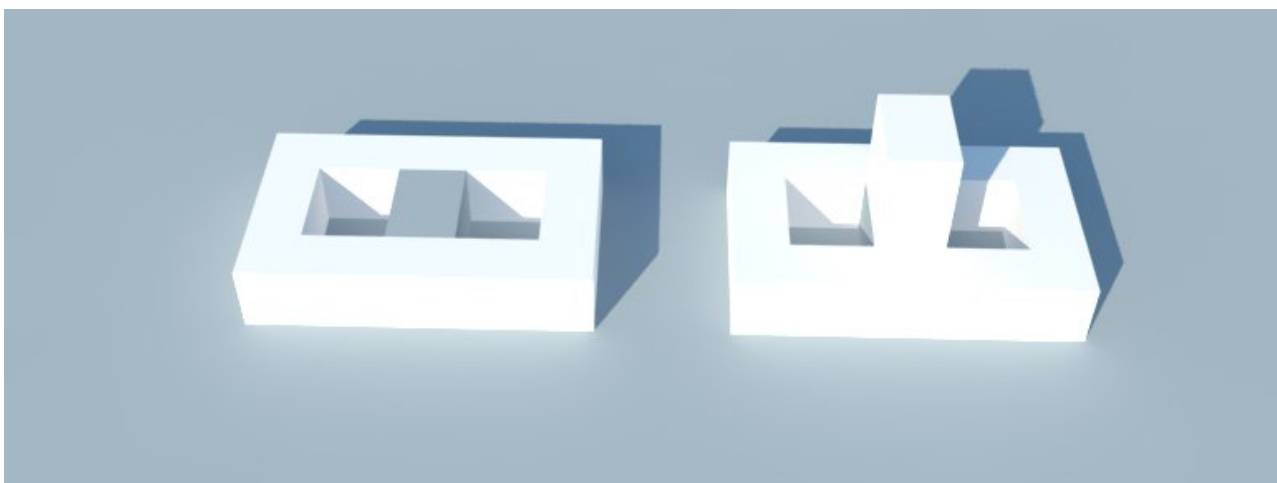
Det finns många framgångsrika exempel på gårdshus som rustats upp för att rymma boende eller kontorsverksamhet och på så sätt generera ytterligare inkomst till fastighetsägaren. Det förslag som visiondivision bygger på samma princip men tar konceptet både ett och två steg längre. Förslaget innefattar man att istället för att rusta upp och renovera dessa hus för höga belopp, etablera nya hus på innergårdarna som inte bara ligger i höjd med kringliggande bebyggelse utan även sträcker sig över dessa och stärker den blygsamma skara av skyskrapor som finns i Stockholm idag.



Figur 1 Ersätt nedgångna gårdshus, bild från visiondivision

2.2. Alternativ 2 – Påbyggnad på befintliga gårdshus

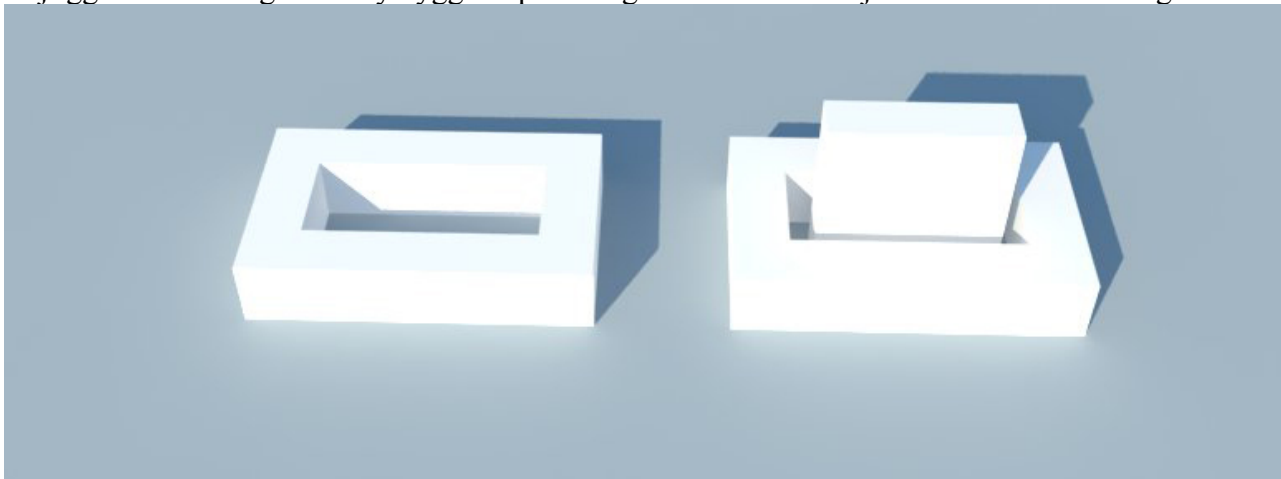
Många av Stockholms innergårdar är idag uppdelade av hus som löper parallellt med de husen som vetter mot gatan. (Se bild). Teoretiskt skulle även dessa hus kunna definieras som gårdshus. Skillnaden är att dessa hus ofta är lika höga som de byggnader som utgör kvarterets yttre ring. En påbyggnad av dessa skulle därför medföra att man i minsta möjliga mån förändrar utformningen på den befintliga innergården för de boende. Det enda som tillkommer är egentligen ett till antal våningar på den inre kärnan av byggnader. Gemensamt med övriga alternativ är också att en byggnation på gårdshusen inte förändrar gatustrukturen på något sätt. Att de högre byggnadsdelarna förläggs längre från gatorna bidrar på så sätt också till ljusare och säkrare gator.



Figur 2 Påbyggnad av befintliga gårdsbyggnader, Bild från visiondivision

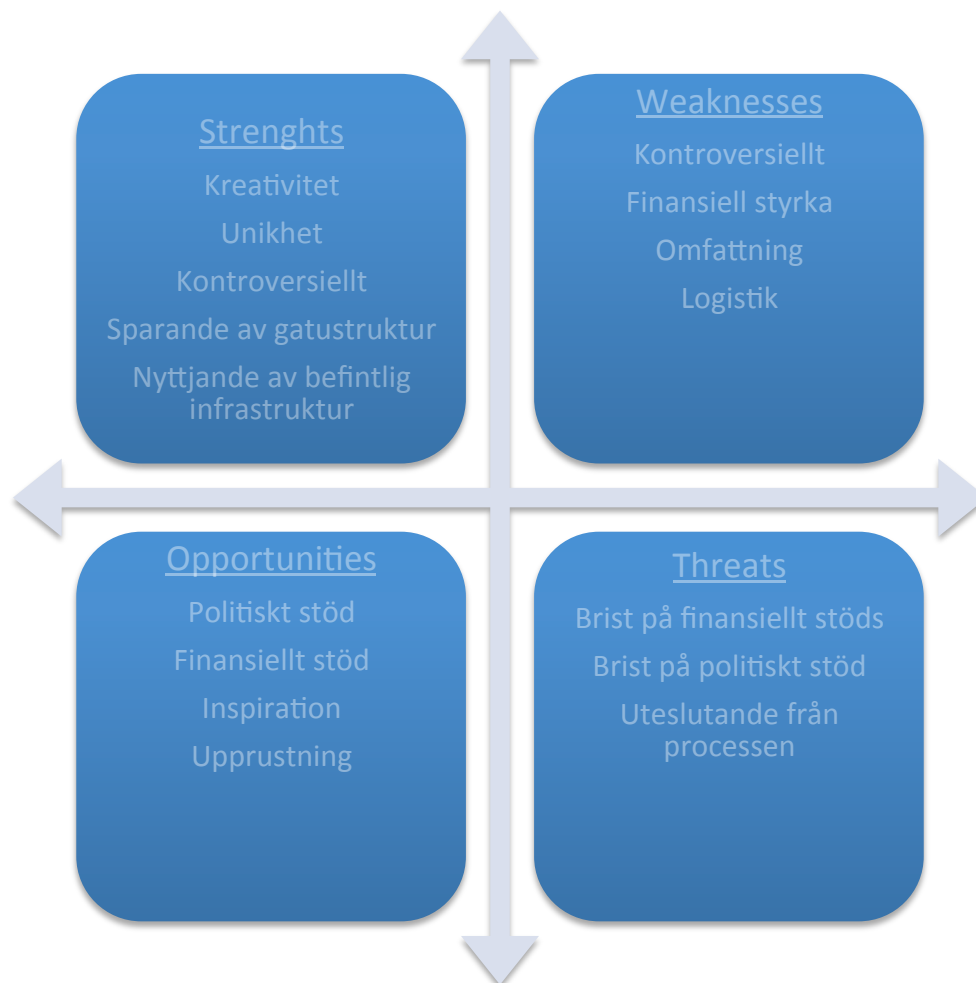
2.3. Alternativ 3 – Etablering på tom innergård

Det tredje och mest uppenbara exemplet innebär etablering på en idag ”tom” innergård. Med vetskap om att många föreningar fastighetsägare och boende värnar om sina innergårdar finns det också många innergårdar som är nedgångna eller dåligt använda. Dessutom är till synes stora innergårdar ofta indelade med stängsel fastigheterna emellan. I vissa fall har innergården gjorts om till en samfällighet för att skapa ett större och trevligare utrymme för alla i kvarteret. Fallen med samfälligheterna kan till viss mån stå som modell för hur ettsamarbetemellan fastighetsägarna, kan möjliggöra etablering av en ny byggnad på innergården för att främja kvarterets utformning.



Figur 3 Etablering på tom innergård, bild från visiondivision

2.4. Swot-analys av förslaget



Figur 4 SWOT - Diagram

För att skapa ett dokument som i bästa möjliga mån kan hjälpa förslaget *Stockholm Stacked* till verklighet och, har förslaget granskats och brutits ner i sina styrkor respektive svagheter. Dessa står vidare till grund till de lösningar och argumentationer som presenteras. Om SWOT analysen kan kort sägas att förslagets styrkor respektive svagheter ligger mycket i linje med det sätt som företaget arbetar på.

2.4.1. Styrkor:

Styrkan med förslaget *Stockholm Stacked* och till stor del det arbetssätt som visiondivision ofta tillämpar är dess kreativitet och förmåga att skapa nytänkande lösningar. *Stockholm Stacked* tacklar ett extremt relevant problem på ett sätt som inte gjorts förut, trots att bostadsbristen är ett problem som diskuteras dagligen i media. Att visiondivision tagit fram detta förslag helt för egen vinning istället för på uppdrag av någon utomstående organisation har medfört att förslaget växt fram utan några kompromisser eller begränsningar. En typ av skapande som givetvis ger upphov till debatt, men också lyser igenom som de renaste mest väldefinierade av sin sort.

Sparande av gatustruktur

Utformningen av gatunätet i Stockholms innerstad är den del av den kvartersstruktur som präglar Stockholms innerstad. Att därför ändra gatustrukturen innebär ofta att kvarter rivs eller omstruktureras för att ge upphov till nya vägar. Detta medför dyra anläggningkostnader och krångliga, tillfälliga trafiklösningar. När Stockholm samtidigt är i så pass gravt beroende av förtätning skapas en problematik och kostnad kring de nya trafiklösningar som erfordras. Genom att

utnyttja gårdsutrymmena för förtätning krävs i regel inga ingrepp annat än att innergårdarna kan behöva göras mer tillgängliga för uttryckningsfordon. Något som sparar tid, pengar och energi.

Nyttjande av befintlig infrastruktur

Likt gatustrukturen behöver inga nya system skapas utan en förtätning av denna natur kan nyttja de befintliga ledningar och rörsystem som finns. Även befintliga stationer och system av stadens kollektivtrafik kan utnyttjas i motsats till att bygga nya stadsdelar som kräver nya stationer och kommunikationslinjer.

2.4.2. Svagheter:

Förslagets svagheter grundas till stor del i dess kontrovers. Även om detta också kan verka i dess fördel. Höga byggnader är redan en ytterst känslig fråga i Stockholm vilket stadens silhuett också vittnar om. Till detta kan tilläggas att många fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och hyresgäster också värnar om sina innergårdar, även om dessa till allmänheten kan tyckas nedgångna eller dåligt utnyttjade. Att utveckla och göra verklighet av ett förslag som detta kommer därför mötas av mycket motstånd och protest, och med största sannolikhet också ta längre tid än vad som ursprungligt uppskattas.

Ekonomi

En vidare svaghet i detta förslag är visiondivisionens förmåga att förverkliga eller driva igenom det. Det kan direkt konstateras att visiondivision kommer att behöva få med sig intressenter i form av investerare, fastighetsägare och politiker för att få någon form av tyngd i det förslag i *Stockholm stacked* avser. Detta är givetvis fallet för många arkitekturbyråer men empatiseras eftersom visiondivision är ett så pass litet företag utan större finansiell styrka. Det är därför ytterlig vikt att påvisa det faktum att förslaget stjälpes utan stöd, även om det fortfarande kan komma att inspirera framtida stadsutvecklingsförslag. Följaktligen fokuserar denna rapport mycket på hur dessa utomstående intressenter kan involveras i processen och i slutändan arbeta för en konkretisering av *Stockholm Stacked*.

Logistik

Förtätningar i alla dess former innebär allt som oftast logistiska komplikationer under byggtiden och genomförandet. Att bygga på en innergård är minst sagt komplicerat då innergården ofta är sluten mot omgivande gator och har begränsad framkomlighet. Detta kan innebära att byggmaterial och maskiner måste lyftas in med kran på innergården alternativt att hål måste tas upp i kringliggande fasader för att göra innergården tillgänglig för de transporter som sker i samband med byggnationen. Dessa logistiklösningar är också ofta störande för de boende och verksamma i området (spacescape, 2009). Detta kan innebära att de boende kan behöva kompenseras med exempelvis tillfällig hyressänkning eller boende i evakueringsbostäder.

Omfattning

Att visionen *Stockholm Stacked* avser hela Stockholms innerstad skapar ett starkt intryck men att förslaget är så övergripande gör det också svårare att förverkliga och applicera på ett lokalt plan. Denna visualisering tar enbart hänsyn till lämpliga platser ur ett extremt storskaligt perspektiv. Ingen närmare studie om kring miljö eller andra förhållanden har gjorts och det sänker förslagets tillförlitlighet.

2.4.3. Möjligheter:

Som slutet av föregående förslag nämner öppnas en rad möjligheter med hjälp av yttre intressenter. Visiondivisionen besitter inte själva verktygen att göra verklighet av detta förslag. Men med kännedom om den marknad de ger sig in på och vilka yrkesgrupper och myndigheter de behöver samarbeta med/övertyga kan en väg till framgång lättare banas och samarbeten också växa fram. Även om *Stockholm Stacked* är ett överskådligt stadsutvecklingsförslag måste projektet, i genomförande

brytas ner i detaljnivå för att kunna utvecklas närmare. Detta innebär att visiondivisionens *Stockholm Stacked* sannolikt antas i sin helhet men väl kan komma att appliceras om en lämplig plats kan identifieras. Med det menas att för att ett projekt av denna natur måste utgå från en specifik plats på vilken förslaget kan användas. När detta är gjort är det lättare att argumentera sin sak och då ökar också möjligheterna.

Inspiration

Förslagets kontrovers och nytänkande natur gör det krångligt att genomföra och medför med största sannolikhet att processen för ett genomförande är lång och omfattande. Visiondivision är medvetna om att förslaget inte kommer att antagas i sin helhet, men avser att inspirera ett tänkande om att högre byggnader på till synes icke-exploaterbara ytor kan göras möjliga i Stockholm. Samtidigt kan ett enskilt fall där en innergård exploateras enligt visionen *Stockholm Stacked* trigga och inspirera liknande projekt på andra ställen i Stockholm eller andra delar av världen.

Upprustning

Logistiken och omfattningen nämns ovan som en svaghet men kan i det hela vara ett incitament till en nödvändig upprustning som inte annars blivit av. Många av innerstadens fastigheter och innergårdar är gamla och i behov av renovering. Men på grund av den rådande bristen på bostäder, och fastighetsägarnas samt bostadsrättsföreningarnas oförmåga att finansiera omfattande renoveringar och upprustningar genomförs reparationer och renoveringar sporadiskt och lokalt i fastigheten. Det medför att en stor del av Stockholms fastigheter kan vara i behov av större renoveringar av gemensamma utrymmen, innergårdar, stammar, garage och så vidare. Med bildande av en ny fastighet på innergården kan sådana ingrepp göras möjliga genom att exempelvis sälja av den delen av fastigheten som innergården avser, till en ny bostadsförening. Detta genererar inkomster för fastighetsägare/föreningen, vem det än må avse och de kan på så sätt hjälpa att finansiera upprustning på befintlig fastighet samtidigt som det skapar en situation i vilken sådant arbete oftare är enklare att genomföra då stora ombyggnadsåtgärder redan tas i kvarteret.

2.4.4. Hot:

De hot som föreligger är till stor del synonyma med förslagets svagheter. Som tidigare anförts beror förslagets genomförbarhet av ekonomiskt och politiskt stöd. Falla dessa blir en konkretisering mer eller mindre omöjlig åtminstone under visiondivision's initiativ.

Politiska maktskiftet utgör också en faktor som kan nämnas under både hot och möjligheter. Det skall tas i åtanke att något som beviljas med den sittande regeringen kan komma att dementas av en annan. Då handläggningsperioden för de projekt som *Stockholm Stacked* innefattar med största sannolikhet är relativt lång. Måste sannolikheten av ett val och eventuellt maktskifte vägas in i reflektionen av risker och möjligheter.

Visiondivision utesluts från utvecklandet

Den vision som visiondivision tagit fram innehåller en stor portion kreativitet och nytänkande. Att skydda den vision som *Stockholm Stacked* avser är dock svårt ur ett upphovsrättsligt perspektiv. Om än nyskapande, är det svårt att hävda ensamrätt på idéer av denna natur. Det finns därför en överhängande risk att visiondivision efter förmedlande av idén till fastighetsägare, byggherrar, investerare eller andra intressenter utesluts ur processen att förverkliga idén och därför inte heller lyckas kapitalisera. Ett av delmålen med denna rapport har därför varit definiera och förse visiondivision med ett underlag som innebär en tillgång rent genomförandemässigt. Dettagenom att i förväg adressera de problem som kan uppstå och i vilken ordning de bör hanteras.

2.5. Positiva effekter av förtätning

Det är inte helt ovanligt att begreppet förtätning förknippas med något negativt såsom mer trafik ökad brottslighet och mindre grönska. Faktum är att effekterna kan vara precis de motsatta. I en analys av tätare stadskärnor genomförd av Space Scape i samarbete mer Regionplanekontoret, lyfts ett antal exempel på positiva effekter av förtätning fram (Regionplanekontoret, 2011). Exemplet omfattar, färre bilar, fler parker, fler företag och mer mångfald. Att antalet bilar minskar beror av att behoven för bil minskar då alla nödvändigheterna finns på en så pass liten yta. Att förtäta i innerstaden innebär även att tillgången till kollektiva färdmedel är god, vilket också i många fall är mer effektivt än bil i staden. Samtliga av dessa effekter ligger dessutom i linje med de mål och angelägenheter som lyfts fram i översiktsplanen *promenadstaden* samt Handelskammarens rapport om bostadsbrist i Stockholm. Det kan vidare lyftas fram att befolkningsdensitet i allra största mån är synonymt med en mindre miljöpåverkan och minskade koldioxidutsläpp. Exempelvis så är Manhattan i New York den stadsdel i hela USA som har lägst ekologiskt fotavtryck och koldioxidutsläpp per capita. En siffra som ofta hamnar i skuggan av att Manhattan eller New York som enhet konsumerar mycket till följd av dess höga befolkningsantal (Winstanley, 2011). Undersökningar visar också att tätare städer medför en rad kulturellt värdehöjande och positiva faktorer för en stad. Faktorer som innefattar:

- Fler Parker
- Mer kommers och shopping
- Närhet till fler bibliotek och andra kulturella evenemang
- Främjande av social interaktion
- Mer människor i rörelse vilket skapar säkrare mer livfulla gatuutrymmen

En tätare stad kan också härledas till mer sekundära och långsiktiga faktorer såsom bättre hälsa och mer motion för de boende. Jämför med en glesbebyggd stad som mer ofta än sällan är anpassad efter biltrafik, tenderar människor i täta områden att promenera och cykla mer. Det ger upphov till en hälsosammare livsstil och minde fetma (Winstanley, 2011).

2.5.1. Positiva effekter för landsbygden

De positiva effekter en förtätning generera kan också vändas och ses ur landsbygdens och naturens perspektiv. Städer som fortsätter att breda ut sig geografiskt inkräktar ständigt på de naturområden och den landsbygd som i dagsläget utgör en kvalitet i den svenska topografin och biologiska mångfalden. (Regionplanekontoret, 2011). Att förtäta de platser som redan är bebyggda innebär att värdefull natur kan besparas på så sätt också utgöra ett miljösparande element. Att städerna inte skulle växa utåt minskar också utsläppen från långa resor inom staden då avståndet för pendlare minskar.

Samtidigt finns områden i Stockholm som även om de redan i dagsläget upplevs som täta skulle gynnas av ytterligare förtätning och utveckling. Blandstad är i samhällsutvecklande kretsar ett ständigt eftersträvat begrepp och nämns även i promenadstaden som ett övergripande mål för Stockholms innerstad. Stockholm City är i dagsläget Stockholms tätaste stadsdel med 70 000 personer per km². Detta till trots upplevs många av huvudstråken i denna stadsdel (exempelvis Drottninggatan) som folktomma och öde på kvällarna då affärer och kontor är stängda. Enligt Space Scape är exploateringsgraden förbutiker kontra bostäder i detta område hela 97-3 %. På södermalm är samma jämförelsetal 50-50. Om något är detta ett incitament på att det behövs fler bostäder i Stockholms redan tätaste område. Ett område där den till synes enda lediga ytan finns uppåt, eller på innergårdarna.

2.6. Hur mycket är en innergård värd?

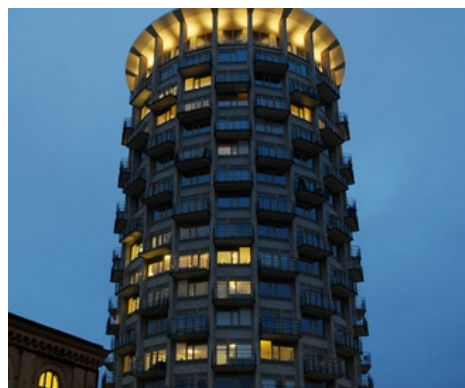
Att sätta ett värde på en innergård är givetvis komplext eftersom det finns många faktorer som skall vägas in. Det är relativt enkelt att i ekonomiska termer värdera den fastighet eller fastigheter som innergården avser. Vad som är svårare att analysera är den nytta och värde som gården har för de boende, kvarteret i sig och samhället. I denna analys skall också den grönska som många innergårdar huserar även vägas in. I stor mån kan en värdering av en innergård likställas med en värdering av parker och grönområden, vilket är mer förekommande i dessa sammanhang. Vad som särskiljer en innergård och möjligen också sänker dess värde ur ett nyttoperspektiv är att den allt som oftast bara tjänar de boende och inte allmänheten. I presentationen "Storstadsnaturens ekonomiska värde" av Alexander Ståhle redovisas ett antal metoder att värdera parker och natur i storstaden. Ett viktigt om än välanvänt exempel att ha med sig från denna rapport är värdet av Central Park som har beräknats till \$528,783,552,000 (Robledo, 2005). Parken har en så pass signifikant betydelse för Manhattan att värdet och attraktiviteten av hela stadsdelen skulle sjunka om den istället bebyggdes. Samma rapport visar även att effekten av ett enda träd kan ha stor inverkan på en fastighets värde. Ur *Stockholm Stacked*'s perspektiv är detta något som definitivt måste tas i åtanke i form av att man måste värna om det grönska som finns på de berörda innergårdarna. Med det menat att trots en etablering av en ny byggnad på innergården även bör se över den yta som "blir över". Men också att de snabbt skall kunna identifiera vilka gårdar som faktiskt är rent olämpliga för exploatering. Ett antal kommer att kunna räknas bort på grund av att de är för små men också, andra för att det rent byggnadstekniskt inte går att genomföra (för tillfället) men vissa kommer också att vara ekonomiskt ogynnsamma ur ett exploateringsperspektiv, betydande att en attraktiv innergård är mer värd för intressenterna än en byggnad som skapar nya boendemöjligheter. I presentationen "Storstadsnaturens Ekonomiska värde" presenterar Alexander Ståhle ett antal sätt att värdera en tillgång som en park eller innergård. En av dessa är Contingent Valuation där intressenter får ange sin vilja för att bevara någonting genom att värdera det till ett ekonomiskt belopp. Med andra ord vägs betalningsviljan i att behålla någonting mot betalningsviljan att bygga eller ändra utformningen. Contingent Valuation kan användas ur fler perspektiv som *Stockholm Stacked* kan komma att påverka, bland annat hur man värderar en utsikt, eftermiddagssol på balkongen eller det faktum att ingen har insyn i ens vardagsrum; alla relevanta frågor som med största sannolikhet kommer att bli aktuella där *Stockholm Stacked* appliceras. (Ståhle, A, 2012).

2.7. Referensobjekt

För att tydliggöra och styrka visionen Stockholm Stacked har ett antal referensobjekt identifierats. Referensobjektens huvudsakliga syfte är att visa på de möjligheter som finns men också visa lösningar som kan komma att användas då *Stockholm Stacked* förverkligas. Referensobjekten presenteras nedan och kan sedan återkopplas senare i rapporten, där styrks de även av ytterligare exempel.

2.7.1. Svea Torn

Även om Svea Torn inte exakt motsvarar den typ av bebyggelse på innergård som förslaget avser. Är den ett för sammanhanget intressant referensobjekt då det är ett av Stockholms högsta nyetablerade bostadshus. Huset om 16 våningar och rymmer totalt 70 stycken bostadsrätter och är ett bra exempel på den typ av byggnad som skulle kunna etableras på någon av de berörda innergårdarna, även om visionen ofta omfattar bebyggelse som är högre än 16 våningar. Med Svea Torn visas också att bebyggelse av högre tornliknande bostadshus faktiskt kan fungera i



Figur 5 Svea Torn, Källa: Veidekke
Hämtad från:
<http://www.veidekke.se/projekt/bostader/>

Stockholms Innerstad och på så sätt inspirera flera liknande projekt.

I exemplet nedan används Svea Torn som utgångsprojekt för den typ av byggnad som skulle kunna etableras på någon av de innergårdar som enligt förslaget *Stockholm Stacked* anses lämpliga. Det har tidigare redovisats att denna byggnad rymmer 70 stycken bostäder samt viss verksamhet i bottenplan (veidekkebostad). För att vidare illustrera det utslag som *Stockholm Stacked* skulle ge i utbudet på Stockholms bostadsmarknad, har en modell motsvarande Svea Torn placerats på de till synes lämpliga innergårdarna i stadsdelen "Vasastan" kan med hjälp av bilden urskiljas att 27 nya byggnader av denna karaktär skulle generera totalt 1900 nya bostäder. Detta utan några större ingrepp på den befintliga gatustrukturen. Skulle vidare den exempelbyggnad som Svea Torn konstituerar växa till ca 30 våningar kan med enkel matematik konstateras att utbudet av nya bostäder har möjlighet att fördubblas förutsatt att strukturen på lägenheterna är densamma. Om än ett illustrativt exempel visar denna karta hur ett så pass omfattande problem som Stockholms Bostadsbrist kan lösas med minimala ingrepp på den rådande kvarters – och vägstrukturen. Liknande exempel kan givetvis framföras på andra stadsdelar också. Dessutom bör tydliggöras att förslaget arkitektoniska gestaltning inte har någon relation till Svea Torn utan att detta enbart figurerar som en referens för den volym och yta en byggnad av denna natur upptar. Varje enskilt projekt av denna natur kräver givetvis noggrann gestaltning och anpassning till det kringliggande kvarteret och arkitekturen. Det skall också vidhållas att detta illustrativa exempel är till för att belysa de möjligheter och ytor som kan utnyttjas i ett tätbebyggt område. Bakom placeringen av byggnaderna (De runda markeringarna) ligger därför ingen närmare undersökning eller analys.



Figur 6 Exemplifiering med Svea Torn Ursprungsbild: Eniro.se

2.7.2. Kvarteret Obeliskan

KV. Obeliskan i sin ursprungliga form består av lamellhus byggda på 60-talet, innehållande bostäder upplåtna som hyresrätter med kompletterande handel i gatuplan. Under 2000-talet utvecklades ett planförslag av arkitekt Jonas Glock på uppdrag av fastighetsägaren. Planförslaget innebar att fastigheten byggdes på med två våningar för att skapa totalt 75 nya lägenheter. (Det förslag som sedan beviljades medgav utbyggnad av totalt 60 nya lägenheter). Efter färdigställande skedde sedan en avstyckning av fastigheten Obeliskan 26 innebärande att denna begränsades vertikalt. Ovanpå det avstyckade Obeliskan 26 etablerades sedan en ny fastighet innehållande de nya bostäderna. Denna fastighet betecknades som Obeliskan 27 och överläts sedan till förmån för en bostadsrättsförening. För att möjliggöra nyttjande av ledningar har inom den ursprungliga fastigheten Obeliskan 26 skapats ett antal servitut. Servituten skapades enligt 3 Kap 1 § fastighetslagen som fastslår att ”den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt”. Utöver servituten etableras ett antal gemensamhetsanläggningar avseende bland annat trapphus och brandgasventilation och Hiss. Skillnaden mellan en gemensamhetsanläggning och ett servitut är att en gemensamhetsanläggning generellt sett har flera nyttjare. Exempelvis nyttjas trapphuset av boende i den undre fastigheten (Obeliskan 26) och i den övre (Obeliskan 27). Ett servitut innebär vidare att en fastighet nyttjar en installation eller dylikt som tillhör annan, det vill säga att enbart en part drar nytta av att nyttja

något som tillhör annan. Enligt Åke Persson² bestäms sedan hur gemensamhetsanläggningarna brukas via andelstal i vilken de olika fastigheternas användningsandel står till grund. Detta andelstal bestämmer vidare hur underhålls arbete sköts och finansieras fastigheterna emellan och specificeras i lantmäteriakten i samband med 3D-bildningen. Exempel på andra gemensamhetsanläggningar är gårdsutrymme, sophantering och passersystem vilka är gemensamma för de två fastigheterna (Lantmäterimyndigheten Stockholm, 2007).

Incitament och åtgärder vid Obeliskan

I enighet med de kriterier som av Stockholms arkitekturprogram målas upp vid förtätning finns vid fallet Obeliskan flertalet åtgärder som inte bara möjliggör förtätning utan också höjer kvaliteten på det kringliggande utrymmet och kvarteret. Enligt Mari Ferring³ (Stadsmuseet) är detta något av det viktigaste att beakta när utrymme i en redan tätbebyggd miljö tas i anspråk. Det handlar i Ferrings mening om att ”Ge och ta”, inte bara till de boende i kvarteret utan även till samhället och omgivningen. Därför är det heller inte eftersträvansvärt att bygga på huset med en byggnad vars utformning tilliknar den befintliga arkitektoniskt, då skillnaden mellan nytt och gammalt fortfarande blir så pass distinkt. I fallet Obeliskan innefattades en rad åtgärder som hjälpte att höja värdet rent arkitektoniskt men också samhällsnyttigt och ur fastighetsägarens perspektiv. Dessa redogjordes också i det detaljplanförslag som lämnades in till Stadsbyggnadskontoret:

- Sedumtak
- Varierande böljande takhöjd
- Trädplantering i gaturummet
- Upprustning av sockelbyggnad
- Ekonomisk avkastning för fastighetsägare
- Skapa en sluten kvartersmiljö genom ”ifyllnad” (Se bild nedan)

Förslaget Stockholm Stacked kan på flera sätt inspireras av de ingrepp som gjordes vid kvarteret Obeliskan. Ombyggnaden och utbyggnaden innebar inte enbart att nya bostäder tillkom utan tillför även något till kvarteret i stort. I det tjänsteutlåtande med vilket stadsbyggnadskontoret också antog detaljplaneändringen motiverades antagandet med att förslaget hade positiv inverkan på befintlig byggnad och kvarter, samtidigt som möjligheter för nya bostäder skapades. På så sätt har utbyggnaden av kvarteret Obeliskan ringat in den princip om att ”ge och ta” som formuleras i *Arkitektur Stockholm* och ger någonting tillbaka till de som berörs av projektet. Givet av den kontrovers som *Stockholm Stacked* medför bör liknande principer om än i större skala, tillämpas för att stärka förslagets argumentations och genomslagskraft.

² Åke Persson (Lantmäterikonsult)
Intervjuad av författaren 22 mars 2012

³ Mari Ferring, (Antikvarie, Kulturmiljöenheten Stockholms Stadsmuseum)
Intervjuad av författaren den 7 April 2012



Figur 7KV. Obeliskan med ny 3D-fastighet markerad, Källa NAI Svefa AB.

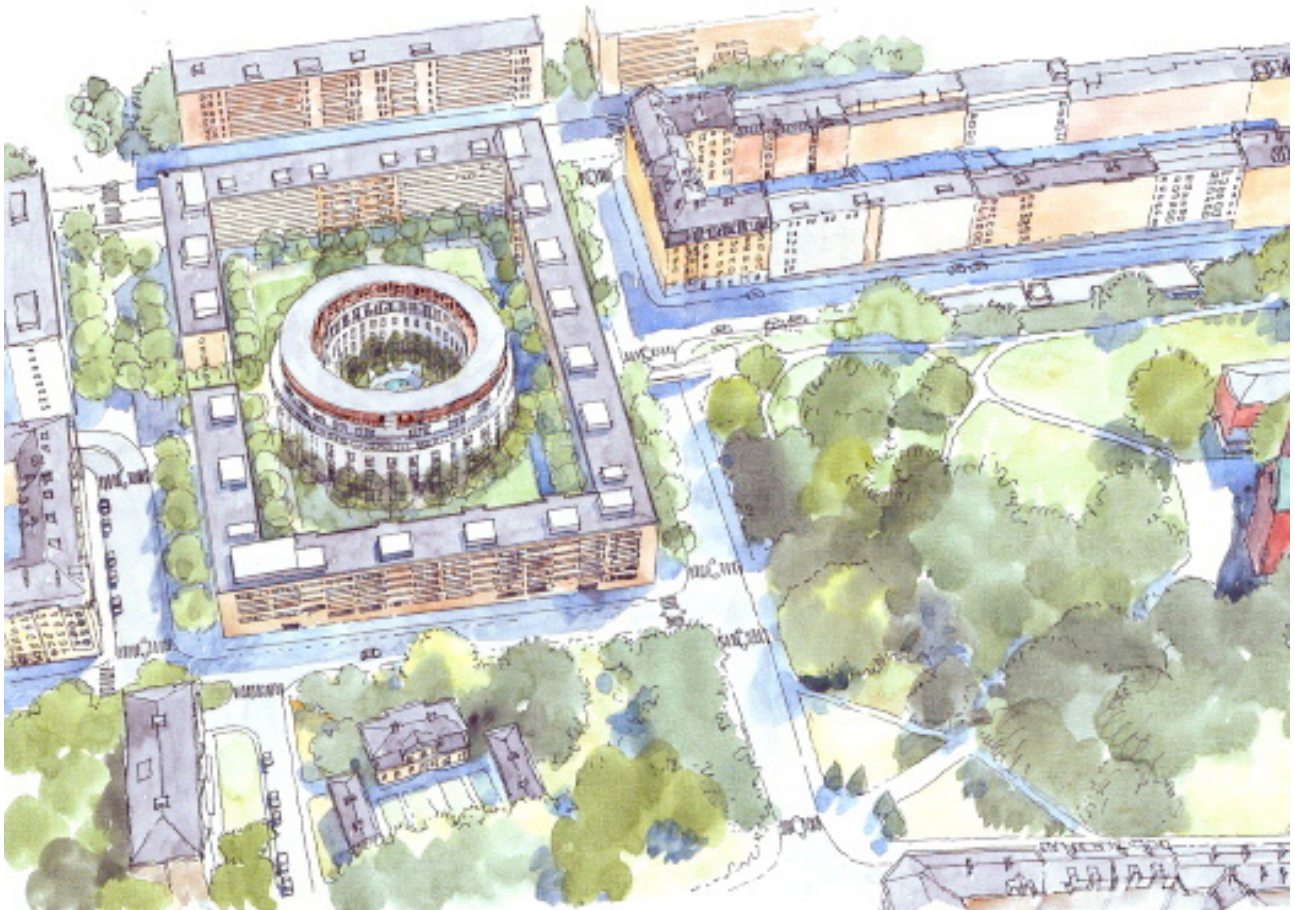
2.7.3. KV. Plankan

Kvarteret Plankan huserar idag vad som påstås vara Stockholms Största innergård. Fastighetsägaren Svenska bostäder har sedan en tid tillbaka planer på att bebygga innergården men har mött vilt motstånd från de boende. Samtidigt finns boende i området som påstår att innergården används ”synnerligen sällsynt” och därför förespråkar en bebyggelse. Marken som Kvarteret Plankan avser tillhör Stockholm stad och har upplåtits som tomträtt till Svenska bostäder AB. Befintliga lägenheter upplåts som hyreslägenheter och de nya lägenheter som detaljplaneförslaget avser föreslås att upplåtas på samma sätt (Stockholm Stad, 2012).

I figur 8 illustreras det förslag som tagits fram för exploatering av innergården. Förslaget visar en lägre cirkelformad byggnad med en egen mindre innergård i mitten. Byggnaden är tänkt att husera 120 stycken bostäder upplåtna som hyresrätter och studentbostäder.

Kvarteret Plankan är i viss mån en förebild för det förslag som presenteras här. Men en högre mer yteffektiv byggnad skulle kunna lösa de problem som de boende upplever med att deras innergård försvinner. Detta stärker också förslagets argumentation att en högre byggnation är nödvändig för att Stockholm skall kunna växa och förtäta. Visionen med *Stockholm Stacked* är i ingen mån att minska stadens grönområden. Men att se den potential som finns på dåligt utnyttjade ytor. Till skillnad mot det förslag som presenteras nedan skulle detta innebära att man utnyttjar så lite av den rådande gårdsmarken som möjligt och istället bygger en högre byggnad som motsvarar det antal lägenheter som önskas.

Fortsättningsvis har Plankan ytterligare en faktor som är viktig att poängtera i samband med *Stockholm Stacked*. Under innergården ryms i dagsläget ett parkeringsgarage; Plankangaraget. I denna rapportens incitamentkapitel nämns garagebyggnad som en tänkbar lösning för att motivera byggnationen för de boende i området, samtidigt som man möter de krav som en ökad exploateringsgrad ställer på parkeringsmöjligheter. I fallet med Plankankvarteret är förslaget att de tillkommande lasterna förs ner till grunden via garaget, vilket styrker att detta är möjligt även i andra kvarter. (Stockholm Stad, 2009)(Stockholm Stad, 2010¹).

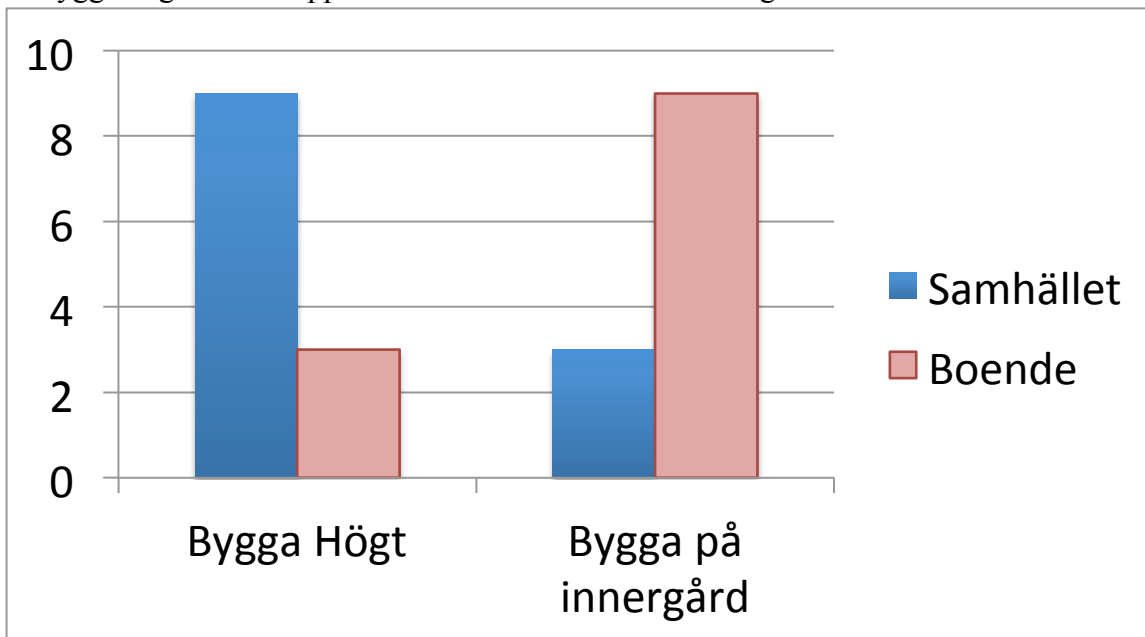


Figur 8Kvarteret Plankan Hämtad från: http://www.yimby.se/2008/07/kronika-bebygg-kvarteret-_578.html

3. Problematiken

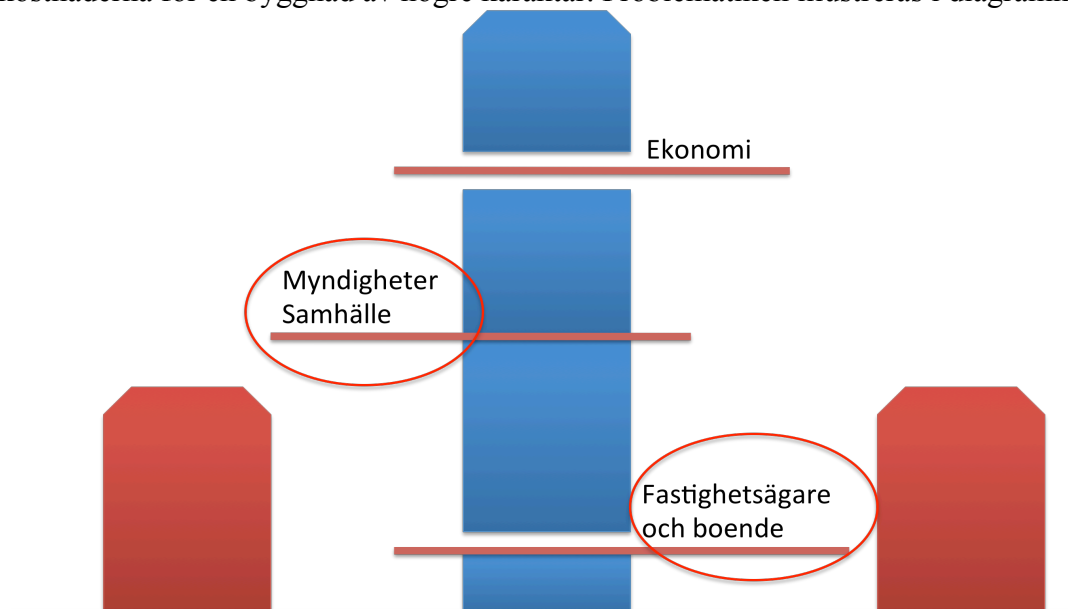
Det råder ingen tvekan om att det förslag som VisionDivision tagit fram är kontroversiellt och kommer att möta både positiva och negativa åsikter under diskussion. Stockholm Stackeds komplexitet betonas ytterligare av att det är kontroversiellt på mer än ett plan. Detta eftersom det dels tar Stockholmarnas innergårdar i anspråk men också vill utnyttja det hittills relativt outnyttjade luftutrymmen ovan takåsarna i Stockholm genom att bygga skyskrapor. Två frågor som onekligen ger upphov till starka åsikter och debatt, speciellt i en stad som Stockholm. Skillnaden i dessa två frågor ligger i vem som eventuellt tar debatten mot ett Stockholm Stacked. I frågan om att bygga på någons innergård är det sannolikt en mer lokal fråga där fastighetsägaren eller de boende kan tänkas motsätta sig förslaget. Medan det gällande byggnadshöjden snarare blir en fråga för de politiker och myndigheter som är verksamma i staden. Frågan om byggnadshöjden blir också ett mer omfattande problem då det direkt eller indirekt påverkar fler människor i sin omgivning, exempelvis genom att skugga eller skymma utsikt för andra byggnader, eller enbart i termer av att folk flera kvarter bort får det som utsikt. Följaktligen står ett förslag som Stockholm Stacked inför utmaningen att ta fram ett förslag som kan övertyga både på en lokal nivå och en mer omfattande sådan där motståndet kan komma från flera olika håll och således kräva olika typer av incitament. Sammanfattningsvis kan sägas att motståndet mot att bygga på någons innergård sannolikt kommer att vara större från de boende medan samhället och myndigheterna förmodligen kommer idka mer motstånd i frågan om

att bygga högt. Denna opposition illustreras vidare i det diagram som finnes nedan.



Figur 9 Illustration över opposition i de två mest kontroversiella frågorna

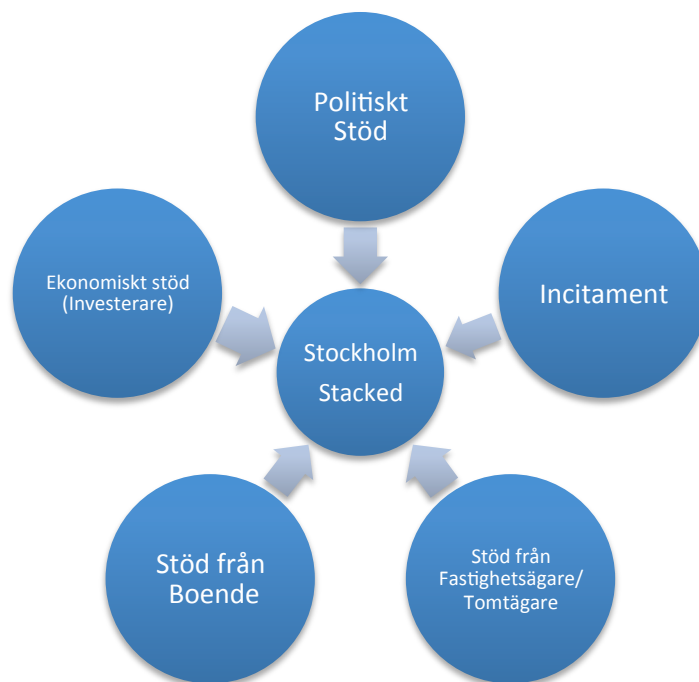
För att empatisera problematiken i att bygga högt bör också vederbörande inse att de finns områden och faktorer som måste tillgodoses innan en hög byggnad kan uppföras. Det är lätt att luras i tänkandet att "the sky is the limit" men verkligheten är mer komplex än så och ju högre byggnaden är desto större är i regel problematiken. I exemplet med etablering på en innergård kan den ursprungliga problematiken ligga i att övertyga boende och fastighetsägare om att det är gynnsamt. När byggnaden sedan vill växa sig högre ökar troligtvis inflytandet från myndigheter eftersom det inte längre bara är en fråga om hur byggnaden kommer att påverka kvarteret utan även det kringliggande området och samhället. Lägg till det en ekonomisk faktor innebärande att kostnaderna för en byggnad av högre karaktär. Problematiken illustreras i diagrammet nedan.



Figur 10 Nivåer av komplexitet med att bygga högt

Eftersom förslaget skall verka både samhällsnyttigt och värdehöjande för de boende i området är självklart målet att så många som möjligt skall trivas med bebyggelse på Stockholms innergårdar. I föregående kapitel redovisades exempel på innergårdar där sådan byggnation skulle kunna vara lämplig. Vidare kan konstateras att det finns avsevärt mycket fler faktorer än bara kvarterets struktur som måste stämma överens om det skall kunna uppföras en högre byggnad på en befintlig

innergård. I följande kapitel kartläggs den största problematiken med förslaget och delas upp i olika underkapitel som talar om hur man kan adressera dem på bästa sätt. För att konkretisera problemen presenteras dess lösningar som komponenter som alla behövs för att möjliggöra visionen men också projekt på mer detaljerad nivå. De olika komponenterna presenteras i figuren nedan.



3.1. Myndigheter

Utöver översiktsplanen *promenadstaden* som Stockholms Stad publicerade 2010 kan det konstateras att i stort sett hela Stockholms innerstad är detaljplanerad. Utöver det anses hela Stockholms innerstad som ett riksintresse. (Stockholm Stad, 2010³) Summa summarum kommer den som önskar att bygga högt i Stockholms innerstad att stöta på en del svårigheter när det gäller att få det godkänt av stadens myndigheter.

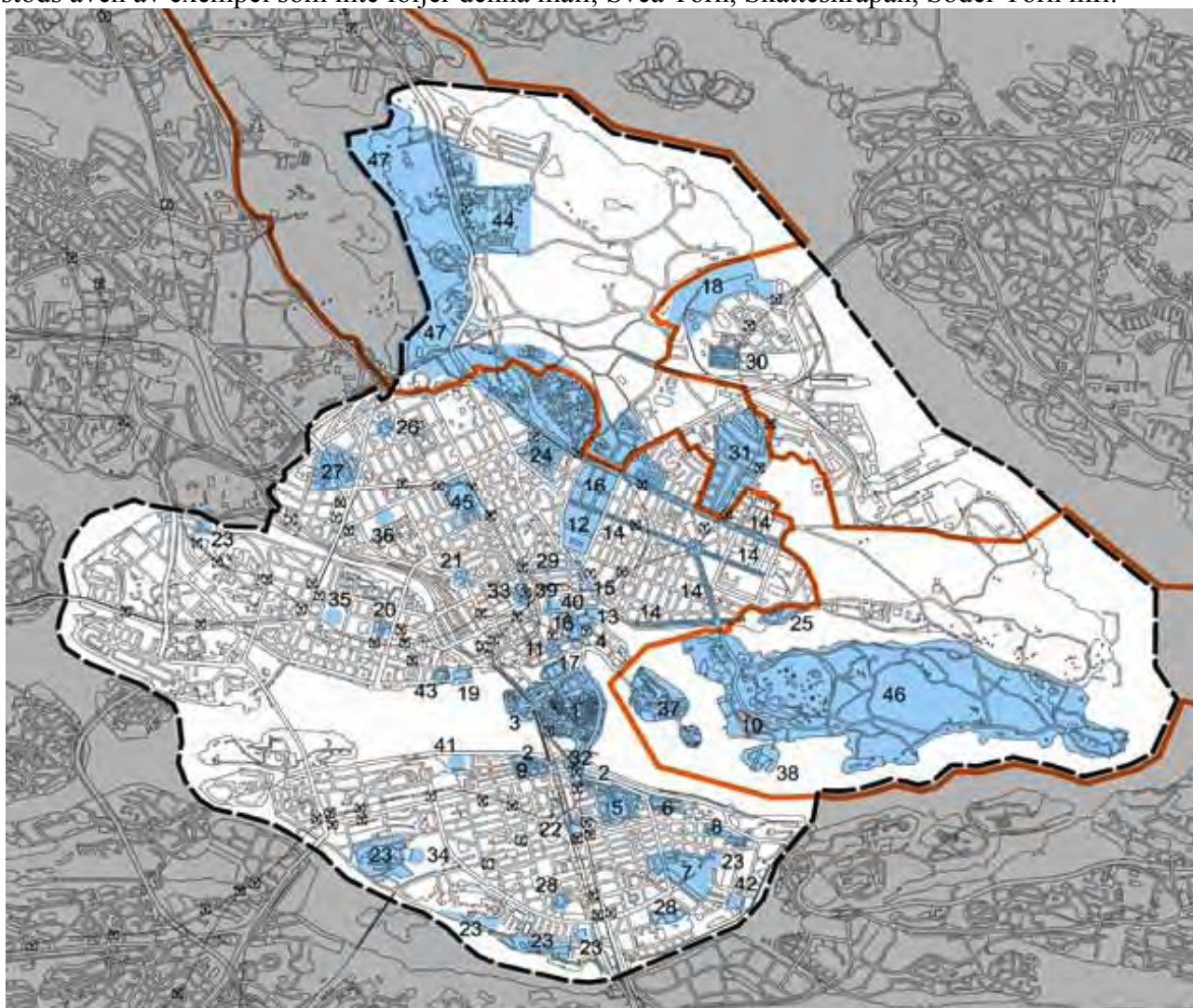
3.1.1. Riksintresset Stockholms innerstad

Vid intervju med bland andra Niklas Svensson Stadsbyggnadsstrateg på Stadsbyggnadskontoret i Stockholm fastställs det förmodligen största problemet detta förslag ställs emot är det riksintresse som påförts hela Stockholms innerstad. Sedan år 2008 har hela området Stockholms innerstad med Djurgården pekats ut som ett riksintresse. Eftersom det rör ett så pass stor geografiskt och varierande område är det givetvis svårt att peka ut en homogen definition för vad detta innebär. I Bilagan *Riksintressen enligt miljöbalken* som är ett medföljande komplement till Stockholms översiktsplan *Promenadstaden*, definieras detta riksintresse genom exempel som visar hur riksintresset skall reglera framtida exploatering i innerstaden. Stadens silhuett pekas där ut som ett av de särdrag som skall fortsätta präglade Stockholm och nämns på följande sätt; ”...den begränsade byggnadshöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden”.

I bilagan vidhåller dock stadsbyggnadskontoret att riksintresset på grund av sin komplexitet har varit svårdefinierat och att ”statens förhållande till den kommunala planeringen blir otydlig”. Bilagan innehåller vidare exempel på miljöer inom riksintresset. Bilden nedan är ett utdrag ur denna bilaga där de via en karta belyser de områden som finns exemplifierade. Med viss restriktion kan det vidare antas att de blåa områdena i denna karta inte är de bäst lämpade för den typ av högre

byggnader som visiondivisions förslag avser, åtminstone inte initialt. Tvärtemot kan de vita områdena ses som områden där förslag av denna natur kommer att möta mindre problem, åtminstone från myndighetshåll (Stockholm Stad, 2010³).

Komplexiteten av riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården kan ses både som ett hinder och en möjlighet vid utvecklande och applicerande av visiondivisions förslag. Då det finns flertal exempel på byggnader i Stockholms innerstad som skjuter högre än mängdenvidhålls att det inte föreligger någon omöjlighet att genomföra den typ av projekt som *Stockholm Stacked* avser. Tvärtemot har bilagan riksintressen enligt miljöbalken hjälpt att konstatera områden som är mindre lämpliga och således också mer lämpliga för bebyggelse av denna natur, även om detta självfallet inte kommer med några garantier. Vad gäller formuleringar såsom; ”...den begränsade byggnadshöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåtit höja sig över mängden” kan även dessa brytas ner och tolkas för att främja det förslag som *Stockholm Stacked* representerar. Terminologi såsom ”i stort sett” och ”mängden” är tills synes vaga begrepp som medger sig att böjas och tänjas just för att en utveckling skall kunna äga rum och därför att det inte går att sätta en mer fast definition på en sådant komplext spektrum som Stockholms Innerstad. Detta stöds även av exempel som inte följer denna mall; Svea Torn, Skatteskrapan, Söder Torn mfl.



Figur 11 Exempel på miljöer inom Riksintresset Copyright: Stockholm Stad

3.1.2. Stockholms arkitekturprogram

I samband med den nya översiktsplanen arbetar Stadsbyggnadskontoret nu också för första gången fram ett arkitekturprogram. Arkitekturprogrammet som kallas ”*Arkitektur Stockholm – En strategi för stadens gestaltning.*” Arkitekturprogrammet har i vid skrivandet av denna rapport inte godkänts i sin helhet men har tillhandahållits i form av det samrådsförslag som presenterades i juni 2011. I perspektivet av det förslag som denna rapport avser, innehåller detta program en hel del intressanta element, som med fördel kan användas vid förverkligande av *Stockholm Stacked*. Bland annat presenterar denna, strategier med vilka man skall stärka Stockholms Identitet och utveckling. Den första strategin som presenteras är att fortsätta att stärka centrala Stockholm, vilket är helt i linje med visiondivisions visioner i *Stockholm Stacked*. Den inledande meningen under denna strategi lyder som följer; ”En tät och mångsidig stad främjar Stockholms konkurrenskraft, ger förutsättningar för hållbart resande och knyter samman områden som tidigare varit avskilda från varandra.” Här uttrycks också en efterfrågan på kreativa idéer för att skapa en konstruktiv diskussion kring dessa förtätningar kan gå till. Vidare identifierar dessa strategier också många av de faktorer som i den här rapportens inledande kapitel presenteras som argument (Se inledande kapitel om förslaget samt incitamentkapitlet). Bland annat pekar den på användande av den befintliga infrastrukturen, ett ”mål på att skapa täta stadsmiljöer” samt att ett stärkande av kollektivtrafikens centralpunkter i innerstaden.

Detta kompendium redovisar också mer ingående (om än generellt) på vilket sätt staden värnar om sin silhuett vilket också nämndes i riksintresset. Tilläggsvis görs vissa antydningar på var hög bebyggelse kan vara mer lämplig och vilka krav som ställs på en byggnad som utmärker sig storleksmässigt. Här dementeras också idén om att all högre bebyggelse skulle slås ner bara för att den sträcker sig över vad som betecknas som Stockholms Silhuett. Istället menar författaren att varje projekt måste bedömas från de unika förutsättningar som föreligger platsen. Att sätta ett ”lock” på byggnadshöjden i Stockholm skulle hämma den kontinuerliga utveckling som sker och eftersträvas i staden.

Ett av de områden som enligt antydning har öppnats för något högre bebyggelse under de senare åren är city. Där har en stor del av byggnaderna byggts på med ett antal våningar och på så sätt höjt silhuetten överlag. Även om detta inte är det sätt som *Stockholm Stacked* förespråkar i sin förtätning skulle det följaktligen kunna innebära att en ”hög” byggnad i detta sammanhang betraktas med blidare ögon än i ett område med lägre bebyggelse.

Avslutningsvis redovisas i denna text att motiven för ett högre hus måste vara avsevärt starkare än en mer lågmäld byggnad. En byggnad av denna natur skall tillföra ett arkitektoniskt värde till de boende men framförallt till det offentliga rummet. Utöver utvärdering av kulturhistoriska värden påverkan av solvärden och sikt betonas också att en högre, större och mer kontroversiell byggnad gärna skall tillföra kvaliteter i för allmänheten i form av allmänna utrymmen och nöjen. Exempel på sådana finnes i incitamentkapitlet i denna rapport. För visiondivision kan många möjligheter och argument plockas ur denna text. Framförallt bör de i egenskap av arkitektkontor beakta att extremt höga krav kommer att ställas på gestaltningen av byggnaderna oavsett var i Stockholm de placeras.

3.1.3. Stadsmuseet

Stadsmuseet utgör om än inte ett beslutande organ av bebyggelse i Stockholms Stadsmiljö en i högsta grad central del av Stockholms Stadsplanering. Kulturmiljöenhetens ansvar på stadsmuseet inom den byggnadsantikvariska verksamheten definieras enligt följande; ”Kulturmiljöenheten har till uppgift att definiera, bevara och värna kulturhistoriska värden hos byggnader och miljöer i Stockholms stad”. Stadsmuseet ansvarar dessutom för att dokumentera stadens bebyggelse i samband med förändringar och besitter därför ett intressant historiskt perspektiv på de trender som präglat innerstadskvarteren. (stadsmuseet)

Innergårdar historiskt

Sett till innergårdarnas historiska utformning är det intressant att se de trender som föreligger innergårdarnas utformning idag. Under 60,70 och 80-talen var viljan nämligen att öppna upp innergårdarna så mycket som möjligt. De gårdshus som i tidigare generationer hade haft ett syfte som toaletter eller dyl. hade uttjänat sitt syfte och dessa revs för att främja öppenhet och ljusinströmning på innergården. (Ferring, M). *Stockholm Stacked* står med andra ord i kontrast till denna trend och skulle innebära att tätare innergårdar återigen skulle förtätas, något som i sin tur kan tyckas motsägelsefullt då detta innebär att Stockholm skulle söka sig bakåt mot den kvartersstruktur som rådde på 1800-talet. Samtidigt står Stockholm likväl inför det bostadsproblem som presenteras i inledande kapitel i denna rapport och enligt Mari Ferring⁴ på stadsmuseet finns mycket forskning som talar för att förtätning är den mest effektiva, och miljövänligaste lösning på detta, även om det vidhålls att bebyggelse av innergårdar inte är det ända sättet att förtäta. Fortsättningsvis kan en slutsats dragas för visiondivisions vinning, om att innergårdarnas tidigare förändring, förmodligen medför att många av dessa detaljplaner fortfarande innehåller byggrätter på innergården. Detta exempelvis i kvarteret Hjorten på Östermalm. Kvarterets detaljplan från 1936 innehåller en byggrätt för en byggnad på innergården om högst 5 våningar. En byggrätt som i dagsläget alltså inte är utnyttjad, åtminstone inte till fullo. Även om problematik kvarstår kring det faktum att byggrätten omfattar 5 våningar och att kvarteret innefattar ett flertal olika fastigheter. Visar byggrätten på att det finns innergårdar där bebyggelse i någon form kan vara lämplig och tillåten (Stockholm Stad, 1937).

Innergårdens kulturhistoriska värde

Även om innergårdarna möjligen inte har ett lika definierat syfte idag som de hade för 100-200 år sedan består ett värde i att bevara dessakanske framförallt med tanke på den kringliggande bebyggelsen men också som en kvalitet för de boende. Dock kan man urskilja att innergårdar varit ett subjekt för trender och förändringar under åren. Utöver trenden att ”rensa” innergårdar har det också förelegat en trend att glasa innergårdar de senaste årtiondena, ett exempel är Ljuskällan på institutionen för Arkitektur på Chalmers. När frågan ställs om det finns en byggnadstyp eller kvarterstyp som lämpar sig bättre för exploatering på innergården än någon annan påpekar Ferring att fallet är väldigt komplext och Stockholm så pass unikt att det inte går att dra en byggnadstyp över en kant, och att det beror helt från fall till fall. Från stadsmuseets perspektiv att värna om kulturhistoriska värden finns ett intresse att bevara en del av all historia från Stockholms stadsutveckling. Ferringmenar vidare att principen fall till fall är något som tillämpas väldigt mycket i stadsmuseets bedömningar och rådgivning i olika stadsutvecklingsprojekt. Något som också stöds av det arkitekturprogram som presenterats tidigare rapporten. För att vidare få inblick om det kulturhistoriska värde som bebyggelse runt om i Stockholm besitter hänvisar Ferring till den Kulturhistoriska klassificering av bebyggelse som återfinns i Stockholms Stads Planeverktyg. Där klassificeras byggnader och kvarter efter färg beroende på dess kulturhistoriska betydelse och värde. Bilden nedan visar ett utdrag ur denna karta tillsammans med en beskrivning av de olika klassificeringar som finns. En mer övergripande bild med klassificering över Stockholms innerstad återfinns i Bilaga 1.

⁴ Mari Ferring, (Antikvarie, Kulturmiljöenheten Stockholms Stadsmuseum)
Intervjuad av författaren den 7:e April 2012



Figur 12 Kulturhistorisk Klassificering Källa: Stockholm Stad

Värdet av luft

Utöver det kulturhistoriska värdet som kvarteren och byggnaderna själva besitter, värnar stadsmuseet om den silhuett som även definierats som ett riksintresse. Som komplement till den beskrivning som bilagan "Riksintresset Stockholms innerstad" erbjuder betonar Ferring de kvaliteter som gör Stockholm unikt däribland byggnadshöjden och närheten till vattnet. Detta behöver dock inte vara synonymt med att låsa byggnadshöjden i Stockholm. Olikt många andra nordiska storstäder som exempelvis Köpenhamn finns ingen uttalad strategi för hur höga eller stora byggnader får vara. Det är som tidigare benämnt en fråga om fall till fall. Oberoende av ovanstående så är dock utbudet av höga byggnader i Stockholms innerstad i högsta grad blygsamt. Detta på grund av att man värnar om ovan nämnda kvaliteter och den tradition som föreligger staden men också på grund av brist på strategi när sådana föreslås. En sådan strategi som tillämpats tidigare i historien har varit att förlägga kyrkor och klocktorn till de höjder som naturligt präglar Stockholm. En högre byggnad i form av en kyrka eller ett klocktorn förstärker på så vis det naturliga landskapet.

Det har också funnits idéer att låta högre bebyggelse växa fram på de rullstensåsar som löper genom Stockholm. Huruvida det längre är aktuellt då en majoritet av åsarna redan är bebyggda eller rivna kan dock debatteras, men då åsarna då det funnits en idé om att förstärka dessa naturliga höjder kan det innebära att en planändring medförande högre byggnation har större sannolikhet att beviljas där.

Ferring påpekar vidare att stadsmuseets roll som rådgivande i organ i stadsplaneringsfrågor vidare är att se saker och ting ur ett större perspektiv än vad byggherrar och fastighetsägare. Ett ställningstagande som ofta utgår från principen att "ge och ta". Att bygga en skyskrapa i centrala Stockholm kan allt som oftast argumenteras med att de boende eller arbetande i byggnaden skulle förse med en slående vacker utsikt över en stad som av många betraktas som väldigt vacker. Problemet med en sådan är dock att den utsikt som erbjuds de boende i denna byggnad kan skymma eller begränsa samma utsikt för tre eller fyra gånger så många eller ännu fler. Eftersom utsikten och silhuetten i Stockholm i dag är så pass jämn kan ett högt antal fastigheter och människor njuta av

den utsikt som Stockholm erbjuder. En högre byggnad ger på så sätt upphov till mycket fler åsikter och har en större påverkan på det landskap den befinner sig, samtidigt som den påverkar människor i ett större geografiskt område än vad en lägre byggnad skulle göra. Enkelt uttryckt den ”tar mer”, incitamenten för att denna byggnad skall ge någonting tillbaka blir således avsevärt mycket högre. Med vidhållande om att Stockholms innerstad och den utsikt som denna erbjuder är finns det områden i Stockholm som är subjekt för mer experiment och utveckling. Ferringpekar ut ett antal exempel där stadsmuseet ställt sig positiva till högre bebyggelse och förtätning, exempel som omfattar;

- Alvik
- Liljeholmen
- Värtahamnen (Norra Djurgårdsstaden)
- Kista
- Gullmarsplan och Hammarby Sjöstad

En fingervisning om de områden som anses bäst lämpliga för förtätning kan också ges av Space Scapes rapport *Tätare Stockholm* som visserligen fokuserar mest på stadsdelar och områden i Stockholms utkant men ändå lyfter fram ett goda verktyg för hur behov och incitament för förtätning kan bedömas. Space Scape vidhåller också att många av de områden i vilka Stadsmuseet ställt sig positiva till högre byggnation också har ett stort förtätningsbehov. Det största förtätningsbehovet finns enligt Space Scape vid områdena rund Gullmarsplan och Liljeholmen.

3.1.4. Orsaker för avslag, exemplifierat av Kvarteret Orgelpipan

Ferring och ”Arkitektur Stockholm” hävdar vidare att ett riksintresse som Stockholms innerstad eftersom det är så pass omfattande ofta är svårt att definiera och det just därför bedöms ”fall till fall”. För att exemplifiera de orsaker som ofta är långt från uppenbara kan kvarteret Orgelpipan mitt emot Stockholms Centralstation användas. Orgelpipan fick avslag av Länsstyrelsen med grund i ett antal argument som sammanfattades enligt följande;

- ”Vasagatans normala femvåningshöjd bryts och samspelet med omgivande hus är dåligt.”
- ”Sett från norr förminskas det pampiga Centralposthuset som är byggnadsminne.”
- ”Höghuset slår knock out på den historiska Centralstationen.”
- ”Delar av Klara kyrka skymms.”
- ”Klassiska Stockholmsvyer påverkas till det sämre (från Monteliusvägen och Riddarholmen)” (Hellekant, 2012).

Oberoende av personliga åsikter eller ståndpunkt ger detta beslut från länsstyrelsens sida exempel på de resonemang som förs i samband med kontroversiell bebyggelse i Stockholms innerstad. Ett resonemang som visiondivision med största sannolikhet inte håller med om, men måste ha i åtanke om de vill utveckla projekt efter den vision som *Stockholm Stacked* föreslår. Det skall också framföras att detta avslag från länsstyrelsens sida inte innebär att förslaget i sin helhet förkastats och skrotas utan snarare blir upphov till en bearbetning i vilket förslagen byggnad troligtvis skalas ner.



Figur 13 Förslag för kv. Orgelpipan Hämtad från: <http://www.jernhusen.se/Om-Jernhusen/Nyheter--press2/Pressmeddelanden/fyra-orgelpipor->

3.1.5. Detaljplanering

I ett inledande skede av denna rapport utreddes möjligheten att hitta områden i Stockholms innerstad där det inte fanns några detaljplaner och vidare utveckla dessa så att de tillät den typ av bebyggelse som *Stockholm Stacked* föreslår. I översiktsplanen (Promenadstaden) fastslås då att i stort sett hela Stockholms innerstad är detaljplanerad. Att vidare hitta en detaljplan som tillåter högre bebyggelse på en innergård är dock osannolikt. Även om det finns en hel del detaljplaner runt om i Stockholm som tillåter ytterligare bebyggelse på innergården, då i form av en lägre byggnad. Ett sådant exempel är Kvarteret Hjorten på Östermalm vilket nämnts som ett exempel tidigare i detta dokument. Detta kvarter är i dagsläget utrustat med ett antal mindre byggnader på innergården men detaljplanen visar tydligt att en större längsgående byggnad skulle kunna uppföras. Detta förbiser dock inte det faktum att flera olika fastighetsägare har gården i anspråk och därför krävs deras samarbete och samtycke för att en byggnad här skulle uppföras. (Lantmäterimyndigheten Stockholm, 1937)

För att återgå till *Stockholm Stacked* har slutsatsen snabbt dragits att ett förslag av denna natur kommer att fordra en utveckling av en ny detaljplan var än det uppförs. Enligt Yngve Karlsson⁵ på Development Partner innebär detta ett av de mest riskfyllda och essentiella moment i ett projekt av denna karaktär, dels eftersom det kostar mycket pengar att utveckla ett förslag för en ny detaljplan men också för att det inte finns någon som helst garanti att det förslag som tas fram antas, eller att det ens finns ett intresse av att utveckla/förnya detaljplanen för det önskade området.

Utan att i detalj gå in och studera varje detaljplan i Stockholms innerstad kan fastställas att projekteringen av en högre byggnad på en innergård måste utgå från ett specifikt fall där förutsättningarna för denna typ av bebyggelse är gynnsamma. Exempel på ett sådant fall är kvarteret Plankan vilket i föregående kapitel presenterats som ett referensobjekt. Genom att hänvisa till visionen som *Stockholm Stacked* presenterar kan sedan berörda parter såsom fastighetsägare, finansiärer och politiker engageras varpå en begäran om att ta fram en ny detaljplan kan läggas fram. Redan i SWOT-analysen av förslaget i rapportens inledande skede fastslås att detta är något som visiondivision inte har den finansiella styrkan att göra, och inte heller bör göra. Visiondivision bör istället fokusera på att ta fram ett förslag och ett underlag som är tillräckligt djupt och tillräckligt övertygande för att engagera yttre krafter och intressenter att investera i förslaget och ta fram en ny detaljplan.

Även om en granskning av alla Stockholms detaljplaner för att söka identifiera de områden och kvarter som är mest lämpliga för denna typ av förslagen bebyggelse är utom omfattningen av denna rapport. Kan en tolkning av översiktsplanen ge en fingervisning om de områden där detaljplanerna är subjekt för förändring. I översiktsplanen specificeras ett för Stockholm viktiga utvecklingsområden som kommer att se stor förändring och utveckling över de närmsta åren. Dessa utvecklingsområden omfattar City, Odenplan, Norra Stationsområdet, Gullmarsplan med flera. (Stockholm Stad, 2010²). I enighet med de exemplen som av stadsmuseet lyfts fram där högre bebyggelse gått igenom (Se kapitel om stadsmuseet) kan det vidare anföras att *Stockholm Stacked* har en större sannolikhet att kunna appliceras här, åtminstone med avseende på de planer och föreskrifter som finns i området.

⁵ Yngve Karlsson Development Partner
Intervjuad av författaren 2012-05-08

3.3. Exempel 1. Kvarteret Blåmannen

Enligt Olof Sjöblom⁶ Lantmätare i Stockholm så är Kv. Blåmannen en fastighet som ofta refereras till när det talas om 3D-fastigheter. Han påpekar också ut ironin i detta faktum då Blåmannen i själva verket inte innefattar en tredimensionell fastighetsbildning. (Stockholm Stad, 1999)

Kvarteret Blåmannen ligger i Stockholm City och omges av gatorna, Klara Norra Kyrkogata, Mäster Samuelsgatan, Bryggargatan och Drottninggatan (Bakom Åhlénshuset). Fastigheten har sedan länge huserat butiker och kontor men sedan tidigt 2000 tal återfinns även ett radhusområde på taket. (SvD). Radhusen har upplåtits som hyresrätter och har därför blivit en del av den rådande fastigheten snarare än att bilda en egen 3D-fastighet på taket.

Blåmannen är ett intressant referensobjekt för det presenterar en relativt ”okomplicerad” lösning ur ägandesynpunkt. I de allra flesta kvarter, framförallt de som för närvarande innehåller bostäder. Är fastigheterna ofta ganska små och därför fler till antalet. Med fallet Blåmannen så är det en och samma ägare i hela kvarteret. (Vasakronan sedan 2010). (Svd). Den enhetliga viljan om att utöka fastigheten med boende på taken har därför varit lättare att genomföra då de själva är de enda som direkt påverkas (åtminstone byggnadstekniskt och ekonomiskt). Även om Kvarteret Blåmannen inte innehåller någon innergård som *Stockholm Stacked* vilket är den huvudsakliga yta som *Stockholm Stacked* tar i anspråk så är principen om en eller ett fåtal ägare gynnsamt i deras projekt. Vidare kan framhållas att även om denne fastighetsägare önskar att upplåta bostäder i annan form än hyresbostäder, har denne mindre svårigheter att upplåta en 3D fastighet i form av bostadsrätter eller äganderätter eftersom intressenterna i form av fastighetsägare är färre. Enligt Malin Biehl⁷ på Stadsmuren AB som förvaltar bostäderna på Blåmannens har faktumet att bostäderna upplåts som hyresrätter dock förenklat processen ytterligare eftersom hissar och ledningar som leder genom annan verksamhet i byggnaden inte behövs upplåtas som Servitut eller liknande. Detta skulle med största sannolikhet behövas i fallet att en 3D-fastighet bildas vilket också exemplifieras i nästkommande referensobjekt kvarteretMunin.

3.4. Exempel 2.KvarteretMunin

Kvarteret Munin i återfinns i Norrtull i Stockholm har tillsammans med tidigare exemplifierade Kvarteret Plankan en av Stockholms innerstads största innergårdar. Från och med 2008 har kvarteret växt inåt genom att ett flerbostadshus etablerats på innergården. Innergårdsbyggnaden är 6 våningar hög och rymmer totalt 66 lägenheter. Precis som kvarteret Plankan präglas innergården av ett underjordiskt garage som förstärktes och reparerades i samband med byggnationen av innergårdsbyggnaden. Bostadshuset är vidare grundlagt av en ny betongstomme som löper genom det befintliga garaget. (Forsen Projekt, 2008). Förslaget om en ny byggnad på innergården mötte initialt en hel del motstånd från boende som hävdade på skymd utsikt och försämrade solvärden. Faktum är dock att avståndet mellan den nya byggnaden och befintlig kringliggande byggnad är längre än avståndet till fastigheten på andra sidan gatan. Detta mycket tack vare att den nya byggnaden är så pass smal till utformningen.

Ur *Stockholm Stacked*'s perspektiv är detta exempel intressant ur ett flertal synvinklar. Det visar hur byggnader kan utformas rent spatiöst för att möta de villkor som grannfastigheter ställer, hur befintliga strukturer så som underjordiska garage kan användas och upprustas i samband med denna typ av exploatering men också hur en bebyggelse av den här typen kan göras möjligt rent byggtkniskt, logistiskt och juridiskt.

⁶ Olof Sjöblom (Lantmätare, Lantmäterimyndigheten Stockholms Län)
Intervjuad av författaren den 3:e April 2012

⁷ Malin Biehl (Property Manager, Savills Sweden AB)
Telefonintervju den 16 Maj 2012

För att inleda med de byggtekniska förhållanden konstaterar HSB's projektledare Peter Mild i en artikel i Aktuella byggen att väldigt speciella miljökrav föreligger ett område med bebyggelse så nära inpå och så omslutande som det faktiskt är. I detta fall genomfördes därför projektet som en delad entreprenad med Forsen Projekt AB som assisterade i byggnadstekniska beslut.

Problematiken som också visar sig i form av merkostnader presenterade sig i fallet med Kvarteret Munin som stabilisering av den befintliga byggnadernas struktur och Pålning med vattendriven borr för att inte störa de boende i området. (Aktuella Byggen, 2006). Rent logistiskt ställs ytterligare krav på noggrann och precis projektering. Eftersom arbetsplatsen i fallet Munin var så pass svårtillgänglig var det inte ett alternativ att lagra byggmaterial på området utan projektet fick förlita sig helt på just-in-timeleveranser. Även om det skall vidhållas att varje projekt av denna natur är subjekt för unika och svårberäknliga förhållanden är detta ett gott exempel på problematik som projekt efter visionen Stockholm Stacked kan ställas inför. Tillämpandet av just-in-time leveranser och avancerade logistiska och byggtekniska lösningar är med största sannolikhet något som erfordras vid merparten av de projekt som Stockholm Stacked tänks innefatta. Därför bör också eventuellt byggherre, projektör och arkitekt ha det i åtanke.

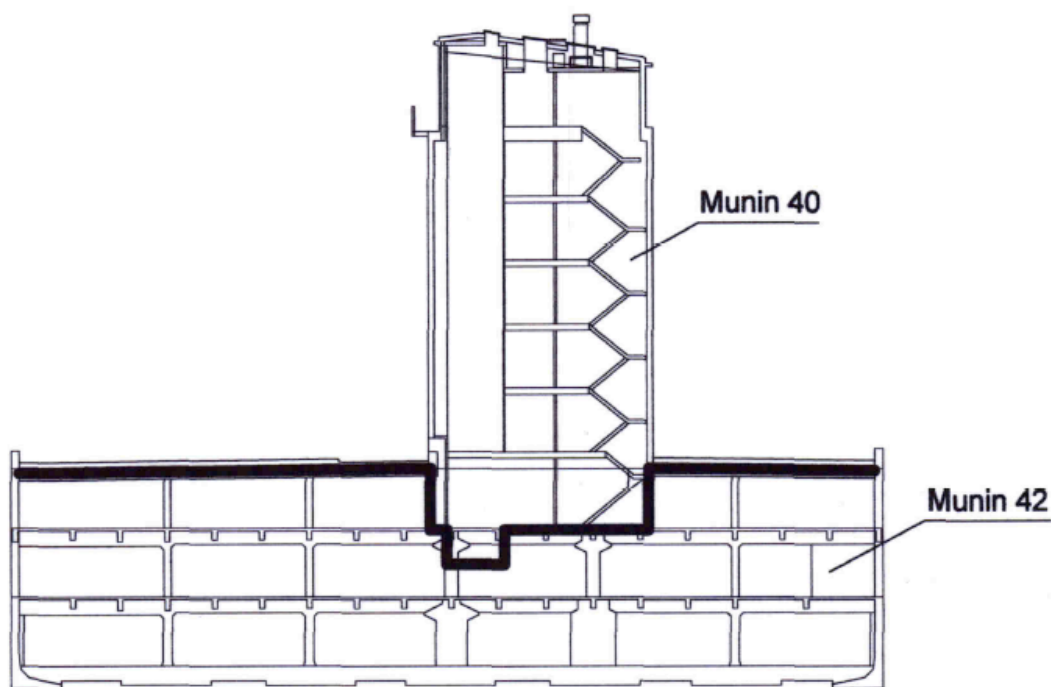
Kvarteret Munin visar också hur bebyggelse på en innergård kan göras möjlig rent juridiskt. Kvarteret Munin har i samband med den nya bebyggelsen brutit den tidigare fastighetsindelningen och istället bildat en 3D-fastighet med det befintliga Garaget som också renoverades och rustades upp. Garaget har fått en ny beteckning som Munin 42, varpå de två fastigheter som det ursprungligen tillhörde, som också utgör taket på garaget, det vill säga innergården sammanfogats till en (Munin 40-41). Anledningen till varför garaget upplåts som en egen fastighet är för att de två "nya" fastigheterna skall kunna innehålla olika verksamhet.



Figur 15 Kvarteret Munin Foto: Tord-Rickard Söderström

I fallet med 3D-bildning i kvarteret fanns en avgörande faktor som medförde att processen av fastighetsbildning förenklades avsevärt; alla berörda fastigheter hade samma ägare. Ägaren, HSB stod således enväldigt för förrättningskostnaderna för 3D-bildningen och kunde utan större komplikationer upprätta de servitut som krävdes för att en ny bostadsbyggnad skulle kunna etableras på innergården, servitut som exempelvis omfattande rätt för ledningar att dras genom respektive fastighet, "rätt för garagefastigheten att nyttja Munin vid utrymning" och rätt för bostadsfastigheten att ha soprum med

tillhörande ventilation och kanaler i garaget.(LantmäterimyndighetenStockholm, 2005)



Figur 16 3D-fastighetsgräns Munin Källa: Stockholms Stad (Lantmäteriet Dp9513)

Planeringen av kvarteret Munin förelågs av en Detaljplaneändring som vann laga kraft 2002-01-04 utöver etablering av ett nytt bostadshus avser detta detaljplaneförslag detaljer om hur gården görs tillgänglig för uttryckningsfordon och handikappade genom garage. Dessutom rustas gården upp med vegetation vilket gör den mer tilltalande även för boende i kringliggande fastigheter. (Sbk)

3.5. Sammanfattning av incitament och värdehöjande åtgärder

Oavsett hur ägandeförhållandena ser ut kan det vara intressant att undersöka hur man i samband med att man bebygger innergårdarna undersöka om ytterligare ingrepp kan göras i samband med denna byggnation. Samtidigt som det huvudsakliga målet med *Stockholm Stacked* är att få bukt med stadens bostadsbrist, är visionen också att höja den övergripande kvaliteten på för boende och verksamma i området, inte bara i den nya byggnaden. Genom de ovanstående referensobjekten visas och presenteras ett antal olika sätt genom vilka ny- och tillbyggnation har hjälpt att höja värdet på kringliggande strukturer. Det kan utan närmare undersökning konstateras att majoriteten av Stockholms innerstad består av äldre byggnader varav en stor andel är i behov av särskilda upprustningar såsom stambyten, renovering eller tillgänglighetsanpassning. Speciellt intressant ur förtätningssynpunkt kan vara att undersöka de kvarter som av Stockholms Stad pekats ut som utvecklingsområden i innerstaden, Odenplan, City, Gullmarsplan etc. Nedan presenteras vidare en sammanfattning och komplettering åtgärder som kan hjälpa nya bostadsmöjligheter växa fram samtidigt som de höjer den allmänna kvaliteten på kvarteret.

Garage: Vid en eventuell urschaktning och rivning av befintlig innergård kan det vara intressant att undersöka möjligheterna till ett parkeringsgarage under marken. Exempel på ett sådant ingrepp är gården vid det nämnda exemplet Svea Torn vilken grävts upp för att husera ett parkeringsgarage. Detta skulle även lösa eventuell problematik med att de nyinflyttade inte har någonstans att parkera. Samtidigt skulle ett sådant parkeringshus också kunna avlasta situationen för de boende och

verksamma i kvarteret. Hyrs dessa parkeringsplatser ut externt kan dessa även generera inkomster för föreningarna i kvarteret och på så sätt finansiera åtgärder på den befintliga bebyggelsen.

Gemensamhetsutrymmen/tillgänglighet

Det kan med minsta kunskap inom Boverkets Byggregler och svensk Standard konstateras att kraven på tillgänglighet, standard och säkerhet skärps över årens lopp, indirekt innebär det att många av de äldre byggnader som präglar Stockholms innerstad inte lever upp till de krav som byggnadsnormerna ställer på tillgänglighet och säkerhet idag. Det kan handla om otillräckliga förvaringsytor, dåligt tilltagna gemensamhetsutrymmen eller något så enkelt som avsaknad av hiss eller möjlighet att sig fram med rullstol.

Dåligt Skick

I samband med bebyggelsen av citybanan i Stockholm har det uppmärksammats att en stor del av Stockholms innergårdar är i dåligt skick. Detta då några av innergårdarna riskerade att rasa i samband med de sprängningar som genomförs. Precis som husen bör innergårdarna ses över då och då för att försäkra att de håller måttet för den typ av verksamhet som försiggår runtomkring. När innergårdarna blir upp mot 75-100 år gamla är de ofta i ganska dåligt skick. (Sveriges Television, 2007).

Hyressänkningar – ökade intäkter för föreningen.

Även om etableringen och byggandet av en struktur på innergården oundvikligen innebär en kostnad för de inblandade byggherrarna och fastighetsägarna kan det på längre sikt visa sig att vara en god investering. I takt med att investeringen betalar av sig eller den nyuppförda fastigheten säljs kan detta ge utrymme för fastighetsägaren att sänka hyrorna eller på annat sätt belöna sina hyresgäster.

Gemensamma lokaler och grönområden

I det omtalade kvarteret Plankan där bebyggelse på innergården förslagits. Handlar många av de protester som kommit in om det grönområde som tas i anspråk. I detta fall är detta grönområde inte bara tillgängligt för de boende utan även för allmänheten (Stockholm Stad, 2010¹). Enligt stadsbyggnadskontoret skall man i högsta grad värna om de offentliga parkutrymmen som finns och de är ett minst sagt centralt begrepp i den nya översiktsplanen. Dock påvisas att parkutrymmen oundvikligen kommer att kompromissas i en växande stad som Stockholm.

Vad som i samband med *Stockholm Stacked* kan föreslås som ett incitament då en viss del av denna bebyggelse onekligen tar park eller gårdsyta i anspråk är att på andra sätt kompensera eller upphöja kvaliteten på de den park eller gårdsyta som blir över. Samtidigt vidhålls att de innergårdar som först och främst skall tas i anspråk är sådana som för tillfället anses dåligt utnyttjade, nedgångna eller av bristfällig kvalitet.

Vidare kan här dragas en parallell med föregående punkt om gemensamma utrymmen. Precis som den nya innergårdsbyggnaden kan användas för att skapa gemensamhetsutrymmen för de boende kan också ny parkyta skapas. Tydligare illustrerat så behöver parkytan nödvändigtvis inte finnas i markplan. I det fallet att en större och högre byggnad skulle etableras på innergården ges det upphov till en spektakulär utsikt i de övre planen av denna byggnad. En gemensam park eller terrassyta högst upp på denna byggnad skulle därför utgöra en värdehöjande åtgärd för samtliga boende i kvarteret och vidare vara ett incitament för denna bebyggelse. Detta omskrivs också i Stockholms Arkitekturprogram i termer av att motivera en högre eller större byggnad i Stockholms Stad. Denna skall då gärna innehålla någon form av allmän plats i form av utkiksplats, restaurang, bar eller dylikt (Stockholm Stad, 2011).



Figur 17 Sands Resort Singapore Hämtad från: <http://intransit.blogs.nytimes.com/2010/03/15/sands-resort-complex-to-open-in-singapore/#>

4. Resultat

Det krävs ingen djupare analys för att fastställa att *Stockholm Stacked* är ett kontroversiellt förslag. Därför har också de problem som det kan tänkas möta presenterats i denna rapport. Via dessa problem kan också en matris ritas upp över de faktorer som behöver samverka för om förslaget i någon mån skall fungera. Denna matris baseras på de rådgivanden och föreskrifter som framkommit genom den litteratur som granskats och de intervjuer som gjorts för denna rapport. Matrisen kan fungera som en form av recept som illustrerar de nödvändiga ingredienserna, men inte garantera det resultat som visiondivision söker att uppnå. Detta eftersom utförandet och den mån man skall granska varje faktor kommer att variera oerhört från fall till fall. Varje kvarter gata och stadsdel i Stockholm är unikt och att därför skapa ett enhetligt recept som fungerar över hela staden är omöjligt. Därför kan vi konstatera att den kanske viktiga beståndsdelen i detta recept är utgå från objektet och inte visionen. Detta behöver inte betyda att visionen i sig kompromissas eller förkastas. Men det skall beaktas att vid eventuell tillämpning kommer de unika förhållandena vara så pass avgörande att om de förbises kommer projektet med säkerhet att misslyckas. Detta avvägande och beaktande gäller inte bara på ett kvartersmässigt, byggnadstekniskt och ägandemässigt plan. Det gäller också att beakta den stad som Stockholm är. Det är enkelt att se till lösningar som applicerats i andra städer i andra delar av världen och tänka att så där borde vi också göra. Men situationen och förutsättningarna är inte alltid desamma. Dessa förutsättningar kan vara politiska, juridiska, byggnadstekniska men också rent geografiska eller mognadsmässiga. Ett typiskt exempel kan vare den mindre påläste Stockholmare som anländer i Göteborg och direkt börjar kritisera stadens avsaknad av tunnelbana, ovetande om de geologiska förutsättningarna som föreligger Göteborgs stad. Baserat på vad som faller och kvarters unikheter kan ändå en modell innehållande de faktorer som bör beaktas utvecklas av dessa projekt tas fram. Modellen kan liknas vid ett recept där alla faktorer bör samverka för att visionen skall få genomslag och fungera i ett realistiskt sammanhang. Det vidhålls också att det säkerligen finns situationer där komplexiteten kräver ytterligare samverkande faktorer men genom att studera de exemplen och texter som presenterats i denna rapport har de viktigaste faktorerna identifierats som följer och presenteras i matrisen nedan.



Utifrån den matris innehållande faktorer som bör beaktas, (bild ovan) kan liknande matriser byggas upp innehållande mer eller mindre gynnsamma scenarion. Dessa scenarion kan sedan hjälpa de inblandade att skapa en uppfattning om huruvida projektet är gångbart, lönsamt och hur riskfyllt det är och så vidare. Med detta i åtanke kan ett gynnsamt scenario komma att se ut som följer.



Stor gård, behov av upprustning – utgå från objekt inte vision

Med hjälp av de referensobjekt som använts i denna rapport kan ett antal gemensamma nämnare identifieras för den typ av innergård som lämpar sig bra för exploatering. De två exemplen som avser innergårdar är kvarteret Munin och kvarteret Plankan. Två kvarter vars innergårdar som sannolikt är Stockholms största. En slutsats kan därför tas om att en större innergård ökar sannolikheten för att en exploatering där skall tillåtas eller vara möjlig. Om än ingen banbrytande slutsats kan ytterligare ett antal gemensamma nämnare för dessa kvarter anföras i att de båda har garage under innergården. I fallet med Munin detta garage dessutom i gravt behov av upprustning och en sådan genomfördes i samband med att innergårdsbyggnaden uppfördes. Även i fallen

Plankan och Obeliskens som är ett ytterligare referensobjekt motiverades förtätningarna med upprustning och förbättring av allmänna utrymmen och nya arkitektoniska kvaliteter i området.

Grönska tillförs – Beakta miljö

Sannolikt är att en etablering på innergården inkräktar på privat parkutrymme och grönska. För att kompensera detta bör möjligheterna till att ersätta denna grönska ses över. I fallet Obeliskens inkluderade exempelvis förslaget att träd parkerades i gaturummet. (sbk-lantmäteriakt). Man kan också förskjuta parken tillett högre läge, exempelvis på taket till den nya fastigheten, eller bara göra en allmän upprustning av det innergårdsutrymme som kvarstår. Innefattar förändringen ett större område på flera kvarter kan innergården möjligtvis kompletteras med en närliggande park.

Förstärk topografi – beakta Stockholms intressen

Detta är en väldigt omfattande punkt som egentligen kan presenteras i otroligt många sätt. Med Stockholms intressen avses den översiktsplan och vision som Stockholm definierat med vision 2030. Stockholms intressen omfattar också rikets intressen i den mån att Stockholms innerstad är ett riksintresse, däribland silhuetten. Det kan därför vara sunt, att om möjligt hitta ett läge där en högre byggnad förstärker den naturliga topografin och på så sätt kan knyta an till de definitioner of föreskrifter som finns för Stockholms silhuett. Med det absolut inte sagt att det skulle medföra godkännande men det ökar sannolikheten.

Fastighetsägaren gör vinst – involvera fastighetsägaren

I exemplet Obeliskens, har fastighetsägaren varit med och begärt och finansierat en ny detaljplan. Denna hade alltså ett intresse av den affär som kunde uppstå ifall förslaget gick igenom. Detta är ofta ett arbetsätt som tillämpas vid detaljplaneändringar och medför också att marknaden ofta identifierar behov som föreligger staden. Ibland kan det dock behövas någon som upplyser fastighetsägaren om de möjligheter denne har. Visiondivision skall med hjälp av detta dokument lättare kunna identifiera fastigheter som har möjligheter att utvecklas enligt deras koncept och således kontakta fastighetsägare och upplysa dem om möjligheterna i deras kvarter. Det är därför också essentiellt att fastighetsägaren ställer sig positiv till det förslag som bifogas annars är det in det yttersta omöjligt att få till en affär. För att övertyga denne behövs oftast ett incitament, exempelvis som att denne kan tjäna pengar genom att antingen sälja av en del av sin fastighet eller utöka/bilda en ny 3D fastighet på innergården i vilken han kan indriva hyra. Finns tillräckligt starka incitament för fastighetsägaren kan denne också vara beredd att ta vissa risker. Exempelvis som att betala för framtagande av en ny detaljplan, där risken ligger i att detaljplanen inte blir antagen.

Av ovanstående anledningar är det därför också önskvärt att projektet innefattar så få fastighetsägare som möjligt. Samtliga exempelprojekt som lyfts innefattar en fastighetsägare även om projekten i sig kan innefatta fler fastigheter. Det bedöms som en viktig faktor att ägandeförhållandena är så pass enkla som möjligt för att undvika ett långt omfattande planerings – och förhandlingskede som ofta går i baklås.

Landmärke skapas – Nyskapande arkitektur

Denna punkt är inringad i den senare matrisen av den anledningen att det är här visiondivision i största mån kan utgöra en essentiell del av arbetet. I inledningen av denna rapport presenteras en av riskerna som att visiondivision själva kan uteslutas från den vision och process de utvecklat. I de stadier som avser att få med sig fastighetsägare och investerare riskerar visiondivision att uteslutas från projektet då de ur projektsynpunkt fyllt sitt syfte. Även om idén till en början tillhörde dem är det svårt att hävda ensamrätt på något så abstrakt och risken är vidare att de går oavlönade ur ett eventuellt projekt. För att säkerställa sin fortsatta existens i ett projekt av denna föreslås därför att visiondivision fokuserar och tar på sig ansvaret att möta de kriterier vad nyskapande arkitektur innebär. Mari Ferring vid stadsmuseet efterlyser en utmärkande ”innovativ arkitektur” vid kontroversiella och stora byggnader som ses av upplevs av många människor. Enligt Ferring är det

bland vackraste och mest unika med Stockholm den historia som varje byggnad berättar om stadens historia och de trender och tider som präglade staden när den uppfördes. Samtidigt som denna historia måste värnas skall ny bebyggelse berätta något om tiden vi lever i nu och tillföra staden något nytt arkitektoniskt. Med en byggnad av den kontrovers som *Stockholm Stacked* anammar kommer kraven på ”innovativ arkitektur” vara skyhöga och vara direkt avgörande för projektets överlevnad. Samtidigt är detta en uppgift vars utmanande och krävande natur passar visiondivisions arbetssätt väldigt bra.

Restaurang högst upp – Ge och ta!

Flertalet intervjuer och dokument har vittnat om en högre byggnad på grund av sin kontrovers bör ge någonting tillbaka till samhället. En byggnad som ses och påverkar många skall också kunna nyttjas och kunna bidra med positiva upplevelser till en större skara människor. Gärna då inte bara till de som bor där utan även till allmänheten. En restaurang med utsikt är ett exempel på hur en byggnad som präglar Stockholms skyline kan ge något tillbaka till samhället. (Stockholm, 2011) Det ger gemene man möjligheten att njuta av en utsikt som annars vore exklusiv för de som kan betala för att bo där. Konceptet är absolut inget nytt men bör beaktas i största grad i *Stockholm Stacked*.

Byggherre investerar – intressera investerare

Det framgår tidigt av rapporten att visiondivision inte har någon möjlighet att driva igenom ett projekt av den här sorten på egen hand. För att hjälpa till att driva igenom en detaljplanförändring och sedan också utveckla den, är projektet beroende av att en större aktör på byggmarknaden involveras och vidare bidrar med det kapital som krävs. På grund av de logistiska och byggnadstekniska komplikationer som uppstår i samband med byggnation på en innergård är det av yttersta vikt att denna expertis och kapitalkraft involveras så tidigt som möjligt och att de också stödjer det förslag som visiondivision presenterar. Ett gott exempel är kvarteret Munin där byggherren HSB delade entreprenaden med Forsen Projekt AB som assisterade i projektledningen och planeringsarbetet.

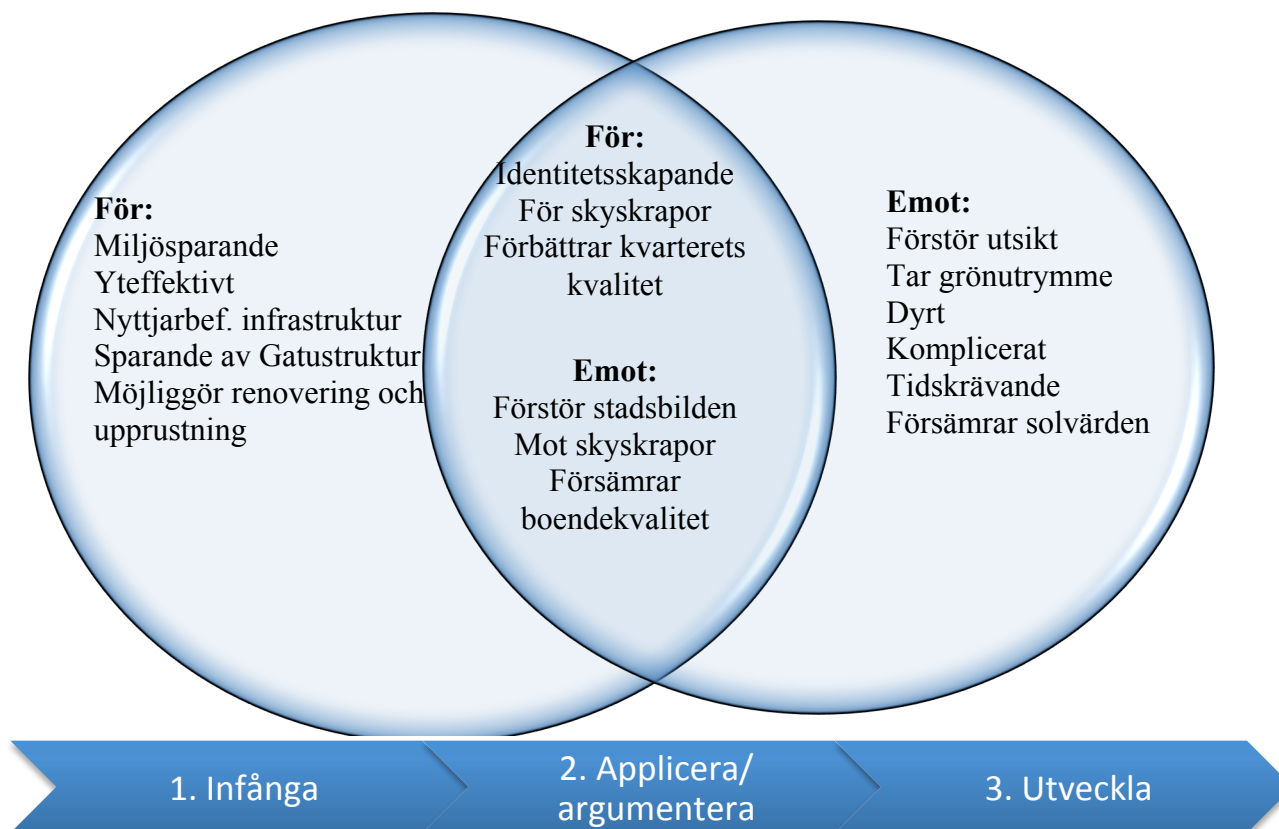
Aspekten att intressera investerare kan också innebära att få med sig Stockholm Stad i projektet. Enligt Sara Lundén⁸ äger Stockholm stad i dagsläget 70 % av tomterna i Stockholm och är med andra ord den enskilt största aktören på denna marknad, även om tomträtterna ofta innehas av någon annan.

Verkliga konflikter

När ett förslag av den kontroversiella natur som *Stockholm Stacked* håller råder det ingen tvekan om att en vild debatt uppstår. En debatt där båda sidor onekligen kommer att presentera starka argument för sin sak. När beslut sedan skall fattas vägs dessa argument mot varandra för att avgöra exempelvis samhällsnytta kontra investeringskostnad. Sådana avvägningar kan dock ofta ge en skev bild av verkligheten då vissa argument tar mer uppmärksamhet än andra och på grund av det faktum att argumenten för respektive sida (för och emot) är direkt motsägande. Det vill säga att det egentligen inte uppstår en konflikt som är omedelbart kontradiktorisk och utan lösning. I rapporten har ett antal fördelar respektive upplevda nackdelar och problematiseringar med förslaget *Stockholm Stacked*, presenterats. Nedan presenteras vidare en modell där dessa problem sorteras in i ett Venn-diagram. Där kan problemen med viss marginal sorteras in i block som innebär att de är fristående oberoende argument eller direkt motsägande vilket innebär att de hamnar i det centrala

⁸ Sara Lundén (Projektledare, Exploateringskontoret Stockholm)
Intervjuad av författaren 3:e April 2012

block där den riktiga debatten borde äga rum.



Modellen ovan innebär inte att förslaget i sig görs mindre kontroversiellt men kan bena ut de riktiga debatterna som behöver tas om det önskas ta ställning till ett sådant förslag. Ovanstående venn-diagram delar vidare in problemen och argumenten i två olika läger, där de ensamtstående argumenten kan lösas med kompetenta och innovativa lösningar och de i mitten mer handlar om ställningstagande och avvägande. Däremot vidhålls att det fortfarande är en fråga om fall till fall där argument kan väga olika tungt beroende på situationen. Diagrammet ovan kan därför också ses ur ett optimistiskt eller ett pessimistiskt perspektiv. Ur ett pessimistiskt perspektiv skulle resultatet då bli att trots starka argument står *Stockholm Stacked* i en ovisshet där det dels kommer att krävas en politisk debatt om visionens görlighet dels en anhopning av kostsamma omfattande och komplicerade lösningar. Ur ett mer positivt perspektiv kan möjligheter växa fram av den debatt som tas, inte bara för detta projekt och vision utan också för framtida likasinnade projekt. De omfattande och komplicerade lösningarna kan istället ses som möjligheter till ett innovativt tänkande och utvecklande som bidrar till revolutionerade arbetsmetoder och innovativ arkitektur.

Detta utvecklande kan sedan vägas in i en process om presenteras i anslutning till Venn-diagrammet ovan. En process som först och främst består av att infånga de specifika fördelarna som *Stockholm Stacked* kan tillföra en specifik plats eller kvarter. Detta baserat på en grundlig analys av platsen innefattande dess historia, fysiska förutsättningar och omgivning. Med denna analys kan argumenteringen göras starkare och bifogas in i nästa steg vilket är debatten. Förutsatt att denna debatt går som önskat kan övriga motargument mötas i utvecklande av eventuella kompromisser och innovativa lösningar.

För att återknyta till den frågeställning som presenterades i början av rapporten:

- Finns det speciella områden i Stockholms innerstad där detta förslag kan appliceras mer effektivt än andra?
- Kan dessa områden identifieras av Stockholms Översiktsplan?
- Finns det tidigare exempel på bebyggelse av den här typen?

- Finns speciella typer av kvarter och ägandestrukturer som lämpar sig bättre?

Svaren på dessa frågor omfattar givetvis mycket mer än ja och nej, och slutsatsen grundas på att det är mycket mer komplext än så. Det går inte att hårdra linjer mellan olika stadsdelar i och byggnadstyper i Stockholms innerstad och vidare säga att på ena sidan får man bygga och på den andra inte. Stockholm är mycket mjukare, mer komplext och varierande än så. Vad som snarare kan noteras är att det finns områden där denna bebyggelse inte lämpar sig, exempelvis Gamla Stan. Därför har istället denna mall tagits fram; för att skapa ett verktyg som på detaljnivå skall kunna hjälpa identifiera de områden som lämpar sig bäst för bebyggelsen och hur den kan göras möjligt. Genom att utgå från en rad av gynnsamma förutsättningar är det på detaljnivå mycket lättare att arbeta fram ett projekt och vidare argumentera det, denna mall begränsas dessutom inte till Stockholm utan kan även användas i andra delar av Sverige och Världen.

5. Diskussion: Hur kan *Stockholm Stacked* användas och utvecklas

Det är väldigt lätt att ställa sig negativ till *Stockholm Stacked* och avfärda den på grund av dess kontroversiella natur genom att hävda att den skulle förstöra Stockholms Stadsbild, vårt kulturarv eller liknande. Efter att ha fört diskussioner med stadsbyggnadskontoret, stadsmuseet och exploateringskontoret kan jag till viss del hålla med om att det är ett väldigt ”magstarkt” förslag som skulle förändra Stockholms Stadsbild totalt. Kanske till det sämre för Stockholm är i min mening en väldigt vacker stad. Faktum är att detta inte bara är en uppfattning som jag som stockholmare har utan staden har betraktas också som väldigt vacker av dess besökare från när och fjärran.

Samtidigt kan jag inte undgå att vidhålla att stockholmare och Svenskar i allmänhet är ett väldigt försiktigt folk. När jag för några år sedan besökte Chicago konstaterade reseguiden på en av de klassiska turistturena följande om Svenskar. ”Jag har aldrig stött på ett så pass blygsamt folk som har så mycket att skryta över och vara stolta över”. Till viss del tycker jag att denna mentalitet även kan spegla våra städer och vårt sätt att bygga. Vi är extremt kompetenta när det kommer till att planera och utveckla i detalj. Men som fort det kommer ett större objekt som sticker ut lite från mängden och med bestämdhet deklarerar sin närvaro, blir den allmänna reaktionen; ”Nämen oj så där kan man väl inte göra?”. Jag härleder givetvis detta till den brist av högre byggnader som finns i Stockholm och Sverige men också till den exploatering av innergårdar som visionen föreslår. Jag förstår att många reagerar på det faktum att någon skulle ställa en byggnad på en innergård och säger ”här kan du ju inte bygga”. Men menar att tillräckligt starka incitament faktiskt skulle kunna innebära att man ställer sig positiva till det. Problemet är att många inte ens tar sig tiden att lyssna på dessa incitament utan säger blint nej.

Jag menar vidare inte att det bör växa fram skyskrapor på var och varenda innergård i Stockholm. Det är möjligt att det inte är den bästa lösningen. Jag menar snarare att förslag som detta skall få växa fram och granskas med lite blidare ögon. Där huvudorsaken nödvändigtvis inte är att få människors uppfattning och åsikter att tvärvända, utan snarare att inspirera och stimulera. Det kan mycket möjligt finnas områden där dessa idéer kan komma att användas. Antingen nu eller i framtiden.

Det bör också beaktas att staden är en plats som aldrig slutar utvecklas och att den därför kommer att ta olika form i olika tider. Vi ser hela tiden nya trender växa fram och passera. Exempel på typiska trender i den tid vi lever nu kan vara tendenserna mot blandstad innebär en återgång till den blandning av kvartersstruktur och verksamhet som generellt sett präglar mindre städer samt att vi ser mer och mer möjligheter att bilda fastigheter tredimensionellt, exempelvis genom att bebygga befintliga vindsutrymmen. Det skall inte stickas under stolen med att Stockholm under de närmaste åren står inför en rejäl utmaning vad gäller att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Detta

innebär en drastisk och storskalig åtgärd som för att undvika ett nytt miljonprogram behöver många olika ansikten, *Stockholm Stacked* skulle mycket väl kunna vara ett av dem.

För att fokusera närmare på *Stockholm Stacked* känns förslaget i sin helhet avlägset. Möjligheten att inspirera utgör givetvis en stor faktor men kommer inte att föra visiondivision avsevärt närmare den vision de satt upp och inte heller generera några pengar. Eftersom visionen i sig är så utstakad med den typ av mark som önskas och den typ av byggnad som skall uppföras blir arbetet att hitta en lämplig plats mycket svårare och således också förverkligandet. Möjligheterna kan därför ökas genom att inte stirra sig blinda på den vision och den plats som önskas utan istället leta efter en plats där ett behov av denna typ av byggnad finns och kanske framförallt är lämplig. I en presentation av Inga Saffron Arkitekturskribent på Philadelphia Enquirer, bör fokus riktas från ”The Grand Vision” till ”The grand adjustment”. Vilket innebär ett förskjutande av fokus från visionen till den lösning som är mest lämplig för platsen och staden. För att framgångsrikt applicera *Stockholm Stacked* tror jag detta är något som bör tas i åtanke. Beroende på hur fasta visiondivision är vid sin vision tror jag att framgångsrika kompromisser kan växa fram ur deras förslag. Detta visas också i resultatet eftersom det är så många skilda faktorer som måste överensstämma för att *Stockholm Stacked* skall kunna appliceras.

För att prata generellt om förtätning tycker jag att det i samband med denna rapport och vision, som egentligen är ett resultat av den bostadsbrist som präglar Stockholm är viktigt att diskutera de fördelar som förtätning innebär. Många refererar till förtätning som något negativt och miljöförstörande då de tror det vara synonymt med mer bilar och utsläpp. Rapporter, med denna inkluderad, visar dock att fallet är det motsatta och att täta städer i motsats är de mest miljöeffektiva. Medan det kanske är billigare och enklare att exploatera på tidigare obebyggda ytor innebär detta att vi inkräktar ytterligare på kvaliteter som naturen medför. En förtätning däremot utnyttjar ytor som redan exploaterats och sparar på så sätt de grönytor som finns kvar även om den initiala investeringen är högre. Ur ett förtätningssperspektiv kan frågan därför ställas som följande; har vi råd att inte förtäta? Frågor om skyskrapor eller inte skyskrapor är åsido. Vad är värdet av en kulturhistorisk byggnad kontra värdet av en skog eller ett vackert naturområde? Sett ur ett längre perspektiv måste miljön också bevaras, annars kanske det inte finns någon stad att bevara.

6. Referenser

- Andersson, T (2006) Stockholms största innergård börjar ta form, *Aktuella Byggen*, nr. 6 2006s. 141-142
- Andersson, K (2010) Prisrekord för Fastighetsaffär, *Svenska Dagbladet*. 2010-12-22
http://www.svd.se/naringsliv/prisrekord-for-fastighetsaffar_5825597.svd
- Forsen Projekt (2008) Referensuppdrag bostäder – Kv. Munin 40-42,
Forsenprojekt.se<http://www.forsenprojekt.se/referensuppdrag/5#162>(2012-04-12)
- Hellekant, J, (2012) Station City kan behöva ritas om, *Svenska Dagbladet* 2012-02-14
http://www.svd.se/kultur/station-city-kan-behova-ritas-om_6846819.svd
- Lantmäterimyndigheten Stockholm, (2005) *Avstyckning och fastighetsreglering berörande Munin 40 och 41, Dnr: 2005-12678-421*
- Lantmäterimyndigheten Stockholm (2007) *Obeliskens 21, Södermalm 8:1 Avstyckning, fastighetsreglering, anläggningsförrättning, Dnr: 2007-07898-421*
- Ritzén, J (2011) Här är det lika trångt som på Manhattan, *Dagens Nyheter*. 2011-09-26
<http://www.dn.se/sthlm/lika-trangt-som-pa-manhattan>
- Robledo, S (2005) Because We Wouldn't Trade a Patch of Grass for \$528,783,552,000
<http://nymag.com/nymetro/news/reasonstoloveny/15362/> (2012-04-17)
- Roxvall, A (2010) Miljardrustning – miljonprogrammet måste renoveras. *Svenska Dagbladet* (2010-08-25) http://www.svd.se/naringsliv/miljardrustning-miljonprogrammet-maste-renoveras_5186815.svd
- Saffron, I (2011) TEDxPhilly – Why skyscrapers are overrated
(Youtube) http://www.youtube.com/watch?v=s_12JoDBdac&feature=plcp (2012-05-16)
- Regionplanerkontoret (2009) *Tätare Stadskärnor-Analyser av förtätningspotentialen i den inre storstadsregionens kärnor och tyngdpunkter*
Stockholm: Lenanders Grafiska
- Regionplanekontoret (2011) *Tätare regionala stadskärnor – Analyser och scenarier för stadsutveckling i Stockholmsregionen*.
Stockholm: NRS Tryckeri 2011
- Statistiska Centralbyrån (2009) *Befolkningsprognos för Stockholms Län åren 2009-2030*
<http://www.tmr.sll.se/Global/Dokument/Statistik/Befolkningsprognoser/prognos2009-2030.pdf>
(2012-04-04)
- Stockholm Stad (1937) *Beskrivning till förslag av till ändring av stadsplanen för kvarteret Hjorten inom ny Stadsdel å Östermalm i Stockholm, Dnr: PI 1749*
- Stockholm Stad (1999) *Detaljplan för del av fastigheten Blåmannen 20, Dnr: 97-01772-54*
- Stockholm Stad (2009) *Förslag för detaljplan för Plankan 24S-Dp2004-15720-54*

Stockholm Stad (2010¹) *Genomförandebeskrivning Detaljplan för Plankan 24 Dp2004-15720-54*

Stockholm Stad (2010²) *Promenadstaden– Översiktsplan för Stockholm*
Stockholm: Z:CO

Stockholm Stad (2010³) *Promenadstaden– Översiktsplan för Stockholm Bilaga: Riksintressen enligt miljöbalken Redovisning av miljö – och riskfaktorer.*
Stockholm: Z:CO

Stockholm Stad (2011) *Arkitektur Stockholm – En strategi för stadens gestaltning, Samrådsförslag juni 2011.* Under tryckning.
Stockholm

Stockholms Handelskammare (2010) *Rekordstort underskott på bostäder hotar Stockholms tillväxt*

Stähle, A (2012) *Storstadsnaturens ekonomiska värde*, http://www.spacescape.se/pdf/Storstadsnaturens_ekonomiska_varde.pdf (2012-04-16)

Sveriges Television (2007) *Innergårdar riskerar rasa vid Tunnelbygge*, *Sveriges Television*, 26 juni 2007. http://www.svt.se/2.33538/1.857121/innergardar_riskerar_rasa_vid_tunnelbygge (2012-03-16)

VeidekkebostadSvea Torn Gärdet <http://veidekkebostad.se/sveatorn/> (2012-04-17)

Winstanley, T (2011-02-09) *Urban Density Benefits*, <http://www.archdaily.com/180555> (2012-05-05)

Bilaga 1