

Utlåtande 2006: RIII (Dnr 317-2975/2006)

**Exploatering inom Sabbatsberg 16 m.m. i Vasastan.
Genomförandebeslut.
Hemställan från marknämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering i Sabbatsberg 16 m.m. omfattande investeringsutgifter om 270 mnkr och investeringsinkomster om 18 mnkr samt markförsäljning om 89 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Finansieringen av investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansieringen av kapitaltjänstkostnader för marknämnden samt driftkostnader för trafiknämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Staden har tillsammans med landstinget genom Locum AB tagit fram ett program för Sabbatsbergsområdet vilket senare har resulterat i en ny detaljplan för den del av programområdet som inte avser sjukhusområdet. Däremot ingår Vasaparken. Planen innebär att cirka 500 bostadslägenheter och cirka 8200 m² lokaler byggs i området huvudsakligen fördelade på tre kvarter mellan Dalaga-

tan i öster och Torsgränd i väster. Det skapas även möjlighet att bygga förskolor.

För planens genomförande krävs att staden förvärvar mark av Locum inom området där en del av kostnaden för staden ingår i slutreglering av pensionsavtalet med landstinget. Staden säljer mark respektive upplåter mark med tomträtt till berörda byggherrar. Gatu- och fastighetsnämnden har 2003 beslutat om markanvisning och inriktning samt beträffande Vasaparken 2003 fattat genomförandebeslut och 2004 reviderat genomförandebeslut. Marknämnden har i juni 2006 fattat delgenomförandebeslut för inledande arbeten upp till 25 mnkr.

Remisser

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret håller med markkontoret om att projektet är mycket dyrt men måste tyvärr konstatera att det är omöjligt att förändra projektet inom beslutad detaljplan. Det ekonomiska resultatet är dock inte sämre än för flera andra exploateringsprojekt i innerstaden.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen med de 500 nya lägenheterna i Sabbatsbergsområdet är ett bra tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifter och investeringsinkomster inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden samt att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Mina synpunkter

Det är positivt att Stockholms stad i och med detta ärende kan fatta beslut om ytterligare 500 nya bostäder i blandad upplåtelseform. Det är särskilt värdefullt med detta nytillskott som är beläget mitt i centrala staden, kollektivtrafiknära och attraktivt.

Det är ett för staden dyrt projekt då investeringsutgifterna för projektet Sabbatsberg uppgår till totalt 270 mnkr inklusive förvärv om 81 mnkr. De totala inkomsterna, inklusive markförsäljning och tomträttsupplåtelse, är 167 mnkr. Iordningställande och tillgängliggörandet av gator- och parkmark utgör en stor del av kostnaden men är en förutsättning för projektets genomförande. Emellertid skapas genom projektet, som sagt, upp till 500 nya bostäder med en mix av hyresrätter, bostadsrätter och gruppboheter. Läget är mycket bra och attraktivt i centrum av Vasastaden och med närheten till lugnet och grönskan i

Vasaparken och den ”nya” Sabbatsbergsparken i områdets västra del. Sabbatsbergsområdet öppnas upp för allmänheten såväl mot Vasaparken som mot Barnhusbron.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Det är oerhört glädjande att det arbete med att utveckla Sabbatsbergsområdet som den förra borgerliga majoriteten initierade redan i november 1999 nu kommit till den punkt där en överenskommelse om exploatering finns.

Det råder en väldigt ansträngd parkeringssituation i området. Det är därför angeläget att öka antalet parkeringsplatser i området för att uppnå en långsiktigt hållbar situation.

Vidare borde det vara en självklart att staden namnger kvarter och gator i det nya Sabbatsbergsområdet efter Astrid Lindgrens sagofigurer.

Astrid Lindgren är en av vårt lands allra största författare och tveklöst en av världens mest kända svenskar. Hennes härliga böcker har roat barn och vuxna i decennier. Sabbatsbergsområdet har en naturlig koppling till Astrid Lindgren, som i så många år bodde i Vasastan. Dessutom utspelar sig flera av hennes böcker i Stockholms innerstad.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering i Sabbatsberg 16 m.m. omfattande investeringsutgifter om 270 mnkr och investeringsinkomster om 18 mnkr samt markförsäljning om 89 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Finansieringen av investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

4. Finansieringen av kapitaltjänstkostnader för marknämnden samt driftkostnader för trafiknämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

De nya bostäderna och huvuddelen av lokalerna planeras uppföras i områdets östra del där tre nya kvarter bildas, inneslutna av kringliggande gator som är nya eller ombyggda. I kvarteret närmast Dalagatan har Anders Bodin köpt mark av Locum och avser bygga 160 hyresrätter. I nästa kvarter avser Besqab, Folkhem och Riksbyggen uppföra ca 160 bostadsrätter på mark som köps från staden och Locum. I det tredje kvarteret upplåter staden mark till Svenska Bostäder som avser bygga ca 130 hyresrätter och 20 gruppbofasta samt en förskola. Dessutom avser Folkhem inrymma 30 hyreslägenheter i en ny byggnad intill Vasaparken för bostads- och kulturändamål.

I den västra delen av området planeras byggas en ny förskola som ersättning för den som rivs p.g.a. bostadsexploateringen. I övrigt bevaras nästan all bebyggelse och parkytorna utökas och upprustas.

För att tillgodose planens intentioner om traditionell gatustruktur och god tillgänglighet till och inom området planeras mycket omfattande gatuarbeten. Olivecronas väg avses förlängas och kopplas samman med Torsgränd, vilket medför ett stort behov av schaktning och sprängning eftersom Olivecronas väg måste sänkas med som mest 5 meter. En ny utfart planeras mot Tegnérgatan/Barnhusbron, vilket kräver upprustning av stödmurar, rivning av en paviljong samt sänkning av gatan så att utfarten hamnar i samma nivå som Tegnérgatan. Härutöver planeras anläggande av nya gator vid bostadsbebyggelsen samt omläggning av ledningar m.m.

Vasaparken ingår i planen men redan genomförda och förestående arbeten inräknas ej i exploateringsekonomin i detta ärende.

I beslutsunderlaget till marknämnden beräknas investeringsutgifterna för exploateringen i Sabbatsberg uppgå till 258 mnkr (i prisnivå 2006), varav 105 mnkr för anläggningsarbeten och 80 mnkr avser markförvärv. Inkomster från försäljning av mark samt tomträttsavgälder och gatukostnadsbidrag beräknas uppgå till 167 mnkr, varav ca 60 mnkr framförallt utgör avgäldsunderlag för Svenska Bostäders lägenheter och 89 mnkr utgör inkomster till staden genom markförsäljning.

I löpande priser beräknas investeringsutgifterna, inklusive markförvärv uppgå till ca 270 mnkr. Investeringsinkomsterna beräknas till 18 mnkr, vartill kommer markförsäljning om ca 89 mnkr. Nuvärdet för betalningar fr.o.m. 2006 beräknas till -132 mnkr eller -248 tkr per ekvivalent lägenhet.

I ärendet redovisas även projektets tidplan och belyses konsekvenser av projektet för bl.a. miljön och trafikföringen i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Marknämnden beslutade den 15 juni 2006 i enlighet med kontorets förslag till beslut enligt följande.

1. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Sabbatsberg 16 m m omfattande investeringsutgifter om 270 mnkr inklusive markförvärv och investeringsinkomster om 18 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och berörda byggherrar avseende fastigheten Sabbatsberg 16 m m enligt vad som anges i utlåtandet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om förvärv och försäljning enligt vad som anges i utlåtandet.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja inledande gatu- och ledningsarbeten inom fastigheten Sabbatsberg 16 för upp till 25 mnkr i avvaktan på att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet. Delgenomförandebeslut.

Reservation anfördes av *Mikael Söderlund* (m), *Berthold Gustavsson* (m), *Ulf Fridebäck* (fp), *Martina Lind* (fp) och *Gabriel Marawgeh* (kd) samt tjänstgörande ersättaren *Jan Tigerström* (m) i enlighet med eget förslag till beslut, *bilaga 1*.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 29 maj 2006, har i huvudsak följande lydelse.

BESKRIVNING AV PROJEKTET

Planområdet omfattar en yta på ca 14,9 ha. Av denna yta utgörs ca 4 ha av kvartersmark, ca 7,15 ha av parkmark och ca 3,75 ha av gatumark.

Området kan indelas i tre delområden, norra, västra och östra delen.

Vasaparken, norra delen, ingår i detaljplanen för att tydliggöra befintlig användning som är anlagd parkmark, och ersätta nuvarande plan från 1897. Efter programarbete genomföra upprustning av parken i flera steg, varav markkontoret står för en del av kostnaden. Gatu- och fastighetsnämnden har fattat genomförandebeslut om detta under 2004. Under 2005 har en konstgräsyta iordningställts som under vintern blir isbana med kylslingor och kylmaskineri för konstis. Under sommaren 2006 byggs parkleken om.

I östra delen uppförs tre nya bostadskvarter kring gröna gårdar. Bebyggelsen anpassas till innerstadens bebyggelsehöjd med 5-7 våningar. De tre kvarteren kallas

Loka Brunn (Anders Bodin, ca 160 hyresrätter), Porla Brunn (Besqab, Folkhem och Riksbyggen, ca 160 bostadsrätter) och Medevi Brunn (Svenska Bostäder, ca 130 hyresrätter samt 20 gruppbostäder).

Det blir därmed totalt ca 500 nya bostadslägenheter varav 320 hyreslägenheter, 160 bostadsrätter och cirka 20 gruppbostäder. I fastigheten Brunnsläkaren, som gränsar mot Vasaparken och omgärdas av ett nytt torg, uppförs en byggnad av Folkhem för bostads- och kulturändamål där Folkhem räknar med att inrymma cirka 30 hyreslägenheter.



De tre nybyggnadskvarteren sedda från söder, med Medevi Brunn nederst, Porla Brunn därefter samt Loka Brunn överst till höger mot Dalagatan. Kultur- och bostadsfastigheten (Folkhem), ej projekterad, till vänster.

Vidare byggs ca 8 200 kvm BTA lokaler varav på mark som staden upplåter eller säljer cirka 3.800 m². Av detta utgör förskolelokaler ca 1500 m² och kulturlokaler ca 1.600 m². I f d Finskt äldrecentrum, en befintlig byggnad som Svenska Bostäder bygger om, inreds en tvåavdelnings förskola samt gruppbostäder.

I den västra delen, som nyttjas genom tomträtt av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, fd FB Servicehus, bevaras bebyggelsen i huvudsak och nya fastigheter bildas med parkmark emellan. Endast ett hus rivs, det s k Friskvårdshuset, Grönområden som tidigare legat på kvartersmark blir parkmark. Parken rustas upp och utökas då hårdgjorda ytor för trafik ersätts med park och kompletteras med trädplanteringar. I anslutning till Vasaparken byggs en ny förskola om 1000 m² BTA i två våningar, innehållande 4 avdelningar, som ersätter Kastanjebackens förskola som måste rivas. Vida-

re integreras planområdet med Vasaparken genom att staket tas bort och genom tillskott av nya promenadvägar in i området.

För att genomföra bebyggelsen måste förutom förskolan även Klockhusflygeln vid Torsgränd rivas. Flygeln ersätts med en mindre teknikbyggnad på samma plats medan förskolan ersätts med ny byggnad i Västra delen. För att klara evakueringen uppförs en tillfällig paviljong för förskolan tills den nya förskolebyggnaden är klar. Inom Loka Brunn måste före detta Kvinnokliniken vid Dalagatan rivas. Vidare behöver träd fällas för den nya bebyggelsen eller för att de är i dåligt skick. Detta kompenseras av att nya träd planteras längs samtliga gator och inom parkområdet i väster.

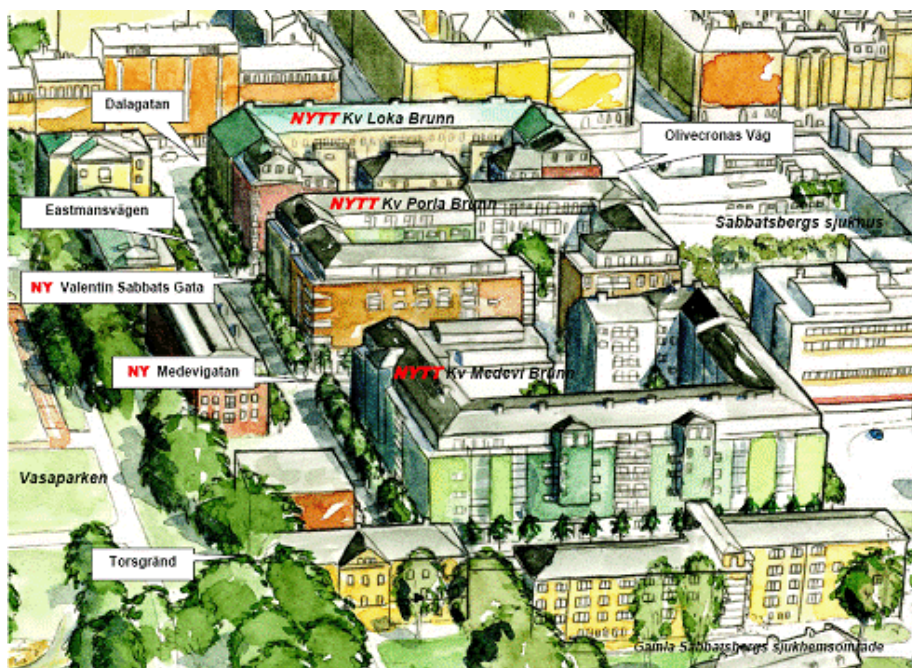


Illustration över nybyggelsen från väster. Till vänster om kv Medevi Brunn ses tillkommande kulturbyggnaden i kv Brunnsläkaren.

Gatorna Eastmanvägen, Crafoords väg, Sabbatsbergsvägen och Olivercronas väg som idag ligger på kvartersmark, blir allmänna. Utformningen av dessa gator ändras i såväl plan som i profil för att passa i stadens traditionella gatustruktur och för att uppfylla stadens krav på tillgänglighet. Den sistnämnda gatan förlängs så att den sammankopplas med Torsgränd, som blir allmän i hela sin sträckning. Inom planområdet byter Crafoords väg namn till Hälsobrunnsgatan. Två nya tvärgator, Valentin Sabbats Gata och Medevigatan, byggs mellan Eastmanvägen och Olivercronas väg.

För att ytterligare öka tillgängligheten sammankopplas Hälsobrunnsgatan med Tegnérsgatan/ Barnhusbron genom en ny utfart. Detta kräver upprustning av stödmurar,

rivning av en paviljong samt sänkning av gatan så att utfarten hamnar i samma nivå som Tegnérgatan.

Den nya gatustrukturen medför ett stort behov av schaktning och sprängning. Bland annat sänks Olivecronas väg upp till ca 5 meter längst bort mot Torsgränd, och entrén till f d Finskt äldrecentrum flyttas ned en våning.

SLUTREGLERING AV AVTAL SAMT FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

För att reglera del av den pensionsskuld som uppstått i samband med Ädelreformen godkände GFN 2001-12-11 bl a att landstinget till Staden överlät ett område om ca 7500 kvm TA inom Sabbatsberg. Köpeskillingen baserades på en antagen byggrätt om 17 100 kvm BTA ovan mark med en regleringspost om 9 000 kr/kvm BTA. Detaljplane-förslaget medför att byggrätten på det överlåtna området uppgår till 19 767 kvm BTA. En köpeskillning motsvarande 24 mnkr krävs för att slutreglera avtalet.

De markområden som staden köpte av landstinget i samband med regleringen av pensionsskulden överensstämmer inte med föreslagna fastighetsgränser i detaljplan. Av denna anledning behöver staden förvärva ytterligare mark från landstinget genom Locum för ca 19 mnkr samt f d Finskt äldrecentrum respektive kv Brunnsläkaren för 15 resp. 22,5 mnkr.

Totalt sett innebär detta att staden förvärvar mark från Locum ca 81 mnkr.

För närmare uppgifter om överenskommelsen med Locum, se bilaga 1.

Som en del av genomförandet ska staden sälja mark inom blivande kv Porla Brunn till Besqab respektive Folkhem för 35,5 mnkr resp 38,1 mnkr enligt överenskommelse. Svenska Bostäder köper del av f d Finskt äldrecentrum inom blivande Medevi Brunn (mark och byggnad) som staden förvärvat från Locum enligt ovan, för 15 mnkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2006-06-07, dnr M06-384-1098.

ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING

Stadens preliminära överenskommelse med Locum avser förutom köp av mark även exploatering inom planområdet, se bilaga 1. Bland annat måste Locum sänka marknivån inom de delar av fastigheten Sabbatsberg 16 som gränsar mot Olivecronas väg då denna enligt planen måste sänkas med upp till 4-5 m. Vidare har Locum flyttat sin mottagnings- och reservkraftstation till nuvarande sjukhusområdet och en ledningsseparation måste göras eftersom nybyggnadskvarteren hamnar mellan sjukhusområdet och Locums byggnader Eastmaninstitutet och f d Mikrobiologen. Vidare bygger Locum en stödmur mot sjukhuset och tömmer och sanerar kulvertar och nätstationer som staden river i samband med nybyggnationen. Staden river Locums nuvarande panncentral samt ett kontorshus där den nya kultur- och bostadsfastigheten ska ligga, en lågdel av Finskt äldrecentrum samt Kastanjebackens förskola. Staden bygger vidare stödmurar i fastighetsgräns mot Eastmaninstitutet och Studieförbundet, Locums fastigheter, norr om Eastmanvägen.

Staden avser att snarast träffa exploateringsavtal med övriga byggherrar. En preliminär överenskommelse har träffats med Anders Bodin angående exploatering inom fastigheten Loka Brunn som Bodin förvärvat från Locum. Överenskommelsen innebär

bl a att byggherren betalar gatubyggnads-kostnad för sin fastighet och får rätt att bygga frischakt och länkplatta runt sin fastighet på stadens mark mot att servitutsavtal upprättas.

Inom blivande kvarteret Porla Brunn kommer staden i samband med sin gatu- och ledningsentreprenad av praktiska skäl att utföra en schakt- och sprängningsentreprenad inom kvarteret åt de tre byggherrarna Besqab, Folkhem och Riksbyggen. Förutsättningar och ersättningar regleras i särskilda genomförandeavtal som bilägges stadens exploateringsavtal med respektive byggherre. Vidare avser staden att hänvisa till ett samordningsdokument angående genomförandet som staden tagit fram tillsammans med byggherrarna för att klara av komplexiteten under byggnadsskedet. I övrigt är det huvudsakligen sedvanliga frågor som regleras i exploateringsavtalen.

GENOMFÖRANDE OCH TIDPLAN

Enligt den senast reviderade styrtidplanen, med förutsättningen att planen vinner laga kraft före sommaren, kommer staden att påbörja gatu- och ledningsarbeten i östra delen i mitten av augusti 2006. Arbetena bedöms vara klara vid årsskiftet 2007/2008. Därefter påbörjas arbeten inom västra delen av området, med gator och park.

Anders Bodin påbörjar arbetena på Loka Brunn med rivning av gamla Kvinnokliniken samt schaktning och sprängning i sommar och räknar med byggstart i mars 2007 och inflyttning i flera etapper fr o m våren 2008.

För att förenkla samordningen av de olika markentreprenaderna utför staden dessa arbeten inom kv Porla Brunn åt Besqab, Folkhem och Riksbyggen enligt överenskommelse med början vid årsskiftet 2006/2007. Byggstart inom kvarteret planeras till 2007-08-01 och första inflyttning till hösten 2008. Svenska Bostäder påbörjar schaktarbeten på Medevi Brunn 2007-08-01, med byggstart årsskiftet 2007/2008 och prel inflyttning våren 2009.

KONSEKVENSER AV PROJEKTET

Miljöutredningar

Kontoret har låtit göra en miljöutredning avseende mark som staden övertar för planering av åtgärder för omhändertagande av eventuella markföroreningar i samband med markarbetena. Endast mindre mängder av polyaromatiska kolväten (PAH) respektive metaller över aktuella gränsvärden har hittats. Dessa kommer att fraktas bort för deponi. Inför rivning av Locums panncentral har Locum låtit utföra en miljöteknisk utredning för att fastställa behovet av sanering av byggnaden vilket staden får användning för vid framtagande av rivningsplanen. Behov av sanering av marken under panncentralen kan utredas först efter rivning av byggnaden.

Lufkvalitet

Partikelkoncentrationen inom området understiger gällande gränsvärden och luftkvaliteten bedöms därmed vara tillfredsställande för bostadsändamål.

Buller

Undersökningar som utförts har konstaterat att gränsvärdena för buller vid bostadsbebyggelse överskrider något mot Dalagatan men då lägenheterna mot Dalagatan uppförs med rum mot innergård som klarar gränsvärdena bedömer kontoret att kravet på godtagbara bullernivåer är uppfyllt.

Trafik

På de nya allmänna gatorna kommer det främst att vara lokal trafik för boende och verksamheter i området. Genomfart kommer att kunna ske via Torsgränd ut till Torsgatan och via den nya Hälsobrunnsgatan till Tegnérgatan och Barnhusbron. Sabbatsbergsvägen stängs av för genomfart.

I östra delen får parkering för boende ske huvudsakligen i parkeringsgaragen under bostadskvarteren och längs med lokalgatorna, huvudsakligen som besöksparkering. I västra området får parkering endast ske längs lokalgatorna och på kvartersmark. Parkeringsstalet ligger på ca 0,8 varför behovet av parkering bedöms vara tillgodosett.

Offentliga rummet

Vid infarten från Olivecronas väg har i planen lagts in ett entrétorg. Likaså planeras ett torg för allmänheten intill kv Brunnsläkaren med dess kulturlokaler. Sabbatsbergsparken i västra delen kommer att vara ett offentligt rum som lätt kan nås från Vasaparken. Sinnenas trädgård bevaras dock som en avskild del av området som en oas för äldre och dementa.

Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet har beaktats under planprocessen och bedöms vara uppfyllda trots stora nivåskillnader inom planområdet. Gatulutningar liksom entréer till bostäder och lokaler uppfyller kraven på tillgänglighet.

Handikapparkering kan ske inom 10 meter från entréer. Förskolan nås direkt via gångväg. Tillgängligheten på gator och parkvägar har granskats och godkänts av trafikkontorets tillgänglighetsansvariga

Grönkompensation

Vid framtagande av detaljplaneförslaget var en förutsättning för den höga exploateringen av östra delen av Sabbatsberg att den västra delen inte skulle exploateras utan

befintlig bebyggelse bevaras och parken rustas upp och utökas med gräsytor och gångvägar samt nyplantering av träd. Marken som bebyggs har tidigare varit bebyggd om än med en klart lägre exploatering. De gårdar som tillkommer inom kvarteren blir välplanerade med stora grönytor. Tillsammans med öppnande av området mot Vasaparken medför ovanstående att kontoret bedömer att kravet på kompensation för ianspråktagen grönyta är väl uppfyllt.

Näringsliv och jobb i regionen

Med tillkomsten av ca 500 nya lägenheter i ett centralt beläget område i innerstaden tar staden ytterligare ett steg mot att minska bostadsbristen i regionen och projektet bidrar därmed till att öka Stockholms attraktivitet och nya arbetstillfällen.

Barnkonsekvenser

En friliggande förskola med grön gård försvinner men ersätts av en annan friliggande förskola med egen grön lekgård och med närhet till Vasaparken. Den västra delen av området blir nästan bilfri och grön och de stora innergårdarna kommer att vara en trygg och trevlig lekplats för barnen.

EKONOMI

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl och resultatanalys samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför i 2006 års prishnivå. Därutöver redovisas även en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden p.g.a. att kommunstyrelsen den 26 oktober 2005, tog beslut om Ändrade regler för styrning och uppföljning av investeringar. (Dnr 319-2464/2005). Beslutet innebär att samtliga investeringar skall analyseras enligt nuvärdesmetoden i beslutsunderlagen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar enbart hänsyn till de kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser. Nuvärdesmetoden tar också hänsyn till kommande driftskostnader och intäkter.

Tidigare har en exploateringskalkyl varit den metod som använts för att göra en bedömning om projektet genererar ett positivt eller negativt resultat för staden. Under övergången till den nya metodiken kommer resultaten av både en exploateringskalkyl och en nuvärdesanalys att redovisas för att projektet skall kunna jämföras med tidigare genomförda investeringsprojekt.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	80,5
Utredning	10,5
Projektering	11,4
Iordningställande av mark	18,8
Anläggning	105,4
Diverse ersättningar f anläggningar m m	17,0
Reserv	14,5
(Summa utgifter före ingångsvärde)	258,1
(Ingångsvärde) ^[1]	
Summa utgifter	258,1
Inkomster	
Markförsäljning	89,0
Avgäldsunderlag	60,0
Övrigt, bl a gatukostnader	18,0
Summa inkomster	167,0
Vasaparken inkomster	0
Sammanställning	
Resultat	-94,5
Resultat per ekvivalent lägenhet ^[2]	-0,17
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,22
Exploateringstal för bostadskvarteren	2,9 -3,8

De sammanlagda utgifterna beräknas i prisnivå 2006 till 258 mnkr, varav hittills cirka 18 mnkr är upparbetat. Staden förvärvar mark för 80,5 mnkr och säljer mark för 89 mnkr. Utgifterna avser främst arbeten med utökat gatunät samt upprustning och utökning av Sabbatsbergsparken.

Inkomsterna beräknas till ca 167 mnkr, varav ca 60 mnkr utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom att mark upplåts med tomträtt.

I exploateringskalkylen redovisas inte exploateringsgraden, då den ger en missvisande bild av projektet. Inom planområdet finns ett antal befintliga byggnader, kulturhus och sjukhem m m, vilka inte räknats med i områdets totala bruttoarea. De ägs inte av staden och deras areor är okända. För att ge en mer rättvisande bild av exploateringen inom östra Sabbatsberg redovisas istället exploateringstalet för de nya kvarteren där det framgår att exploateringen varierar mellan 3 och 4 ggr tomtytan.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Nuvärdesanalysen beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 2) redovisar ett negativt nettonuvärde om totalt -132 mnkr kr eller -248 000 kr/ekvivalent lgh. Det senare motsvarar -170 000 kr/ekvivalent lgh enligt traditionell exploateringskalkyl och bedöms ligga i paritet med resultat i projekt i Hammarby Sjöstad. En av orsakerna till

de stora utgifterna i projektet är de stora höjdskillnaderna i området kombinerat med stadens vilja att i planen lägga ut ett rätlinjigt gatunät utan återvändsgator. För att er- hålla en tillgänglighet i området som uppfyller stadens policy i detta avseende krävs omfattande arbeten med sprängning och schaktning. Inom vissa delar av gatorna be- höver man schakta / spränga bort 4-5 meter jord eller berg. Detta medför större utgifter än normalt.

Vidare genererar upprustningen av parken inga inkomster då ingen nybyggnad sker i västra delen förutom den nya förskolan. I samband med att nya fastigheter enligt planen ska bildas får staden kostnader för nya VA-serviser till dessa fastigheter efter- som marken sedan tidigare är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stock- holm AB.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 270 mnkr varav förvärv ca 81 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 18 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-14,8	-52,4	-44,5	-37,4	-32,6	-7,3	-189,0
Förvärv (-)		-80,5					-80,5
Inkomster (exkl. försäljning)		10,9	7,4				18,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-14,8	-122,0	-37,1	-37,4	-32,6	-7,3	-251,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens invester- ingsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009. Kostnadsnivån behöver dock justeras något uppåt i årets budget och även för kommande år eftersom utgifterna bedöms bli högre bland annat pga av en hetare marknad för markentreprenader. Utgifterna har även justerats uppåt med ca 4 mnkr för att kompensera för osäkra poster som VA- serviser och mark- sanering

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 420 tkr per år. För Norrmalms stadsdels- nämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 850 tkr per år. Kapital- kostnaderna^[3] beräknas till ca 11,8 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 2,33 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll Trafiknämnden (-)	420
Drift och underhåll Sdn (-)	850
<i>Kapitalkostnad</i>	
-ränta (-)	7800
-avskrivning (-)	4000
Tomträttsavgäld	2330

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Då stadens entreprenader ännu inte är upphandlade är utgifterna osäkra, särskilt med hänsyn till en allt hetare byggmarknad. Även vissa utgiftsposter som till exempel marksanering kan komma att bli större än budgeterat då utgifterna inte kan beräknas mer exakt förrän byggnader rivits och schaktningsarbeten påbörjats.

Sabbatsbergsprojektet är ett komplicerat projekt såtillvida att det är tre kvarter som byggs på en begränsad yta och som ska samsas med ett nytt gatu- och ledningsnät som anläggs runt kvarteren. Detta kräver en väl fungerande logistik och staden har därför i samarbete med byggherrarna tagit fram ett samordningsdokument för hur arbetena inom exploateringsområdet ska fungera. Det kommer att krävas kontinuerlig kontroll och uppföljning av arbetena för att allt ska fungera med tidsplanering, trafik, sprängningsarbeten, etableringar m m. För sprängningsarbeten har en riskanalys utförts.

Det finns flera osäkerhetsfaktorer med avseende på möjligheten att hålla uppgjord tidplan för projektet. I första hand är det överklagandet av detaljplanen där osäkerheten ligger i när regeringen kan tänkas godkänna planen. Däremot gör kontoret bedömningen att detaljplanen kommer att godkännas och överklagandet tillbakavisas.

En stor osäkerhetsfaktor är att stadens och även Anders Bodins markentreprenader är beroende av att Locum kan genomföra sin ledningsseparation. Upphandlingen av denna har blivit överklagad och ligger nu hos länsrätten för överprövning. Om inte Locum i tid hinner tömma befintliga kulvertar och nätstationer på ledningar m m kan det innebära att markentreprenaderna måste stoppas alternativt inte kan påbörjas förrän flera månader senare.

MARKKONTORETS SYNPUNKTER

Investeringsutgifterna för projektet Sabbatsberg uppgår till totalt 270 mnkr inklusive förvärv om 81 mnkr. De totala inkomsterna, inklusive markförsäljning och tomt-rättsupplåtelse, är 167 mnkr. Projektet är mycket dyrt för staden. Emellertid skapas genom projektet upp till 500 nya bostäder med en mix av hyresrätter, bostadsrätter och gruppboheter. Läget är mycket bra och attraktivt i centrum av Vasastaden och med närheten till lugnet och grönskan i Vasaparken och den ”nya” Sabbatsbergsparken i områdets västra del. Sabbatsbergsområdet öppnas upp för allmänheten såväl mot Vasaparken som mot Barnhusbron. Kontoret ser inte att det finns någon direkt möjlighet att banta projektet. Överenskommelser har efter en ovanligt lång förhandlingstid kunnat träffas med landstinget och överenskommelser har träffats med flera byggher-

rar om prisnivå vid försäljning av mark. Iordningställande av gator- och parkmark är en förutsättning för projektets genomförande. Kontorets budgeterade reserv på knappt 15 mnkr kommer eventuellt inte att behöva nyttjas fullt ut.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om totalt 270 mnkr och investerings-inkomster om 18 mnkr i löpande prisnivå.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om köp och försäljning av mark samt att träffa avtal om exploatering med berörda byggherrar enligt detta tjänsteutlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden genom ett delgenomförandebeslut ger kontoret i uppdrag att påbörja gatu- och ledningsarbeten inom Sabbatsberg 16 för upp till 25 mnkr i avvaktan på att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet, om detaljplanen innan dess vunnit laga kraft.

^[1] Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

^[2] Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

^[3] Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 4 september 2006, har i huvudsak följande lydelse.

STADSLEDNINGSKONTORETS SYNUNKTER

Områdets förutsättningar

För exploatering enligt detaljplanen för Sabbatsbergsområdet har fordrats betydande markförvärv och komplicerade förhandlingar med markägare och byggherrar. Planens ambitioner att skapa en traditionell gatustruktur och god tillgänglighet medför stora anläggningsarbeten, bl.a. för sänkning av Olivecronas Väg och tillskapande av en ny utfart mot Tegnégatan/Barnhusbron. Dessa två delprojekt uppskattas av markkontoret tillsammans medföra en fördyring av projektet med utgifter i storleksordningen 15-20 mnkr.

Stadsledningskontoret konstaterar att möjligheterna att få en god ekonomi i detta exploateringsprojekt hämmas kraftigt av detaljplanens utformning. Enligt markkontoret finns inga möjligheter att begränsa projektet för att uppnå ett bättre ekonomiskt resultat – inom ramen för beslutad detaljplan. Stadsledningskontoret anser att man i

stadens fortsatta planarbete måste noga analysera och beakta beräknat ekonomiskt utfall när man väger samman framförda krav på hur ett exploateringsområde ska utformas.

Beslutsunderlag

Projektet har redovisats i gatu- och fastighetsnämnden ett flertal gånger, bl.a. i plan-sammanhang, inför markanvisning och för delgenomförandebeslut (utredning, projektering, evakuering och rivning) samt för genomförandebeslut om Vasaparkens upp-rustning.

I samband med markanvisning 2003 fattade nämnden även inriktningsbeslut. I det ärendet lades fokus på planens innehåll och redovisningen av ekonomiska m.fl. konsekvenser var mycket översiktlig. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget då borde ha varit mer utförligt och utformats enligt gällande anvisningar för investeringar av strategisk vikt. Kontoret kan vidare konstatera att det då beräknade ± 0 -resultatet och den då planerade utgiftsnivån för investeringar om 90 mnkr visat sig inte vara realistiska.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut beaktas gällande anvisningar på ett bättre sätt och ärendet innehåller även en kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl (se nedan).

Ekonomiska förutsättningar

Stadsledningskontoret har i samråd med markkontoret gjort vissa justeringar i upprättad nuvärdeskalkyl. Beräkningen av tomträttsavgälder har omräknats så att avgälderna regleras efter 10 år med antagen prisutveckling (inflation = 2 %). Restvärdet av kommande avgäldsintäkter blir därför högre och det sammanräknade nuvärdet bättre än i marknämndens beslutsunderlag.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive driftkostnader och tomträttsavgälder) fr.o.m. 2006 beräknas uppgå till ca -111 mnkr (jämfört med -132 mnkr i mark-nämndsärendet). Att nuvärdet blir negativt beror på att investeringsutgifterna inklusive markförvärv kraftigt överstiger inkomsterna från markförsäljning och att detta inte uppvägs av successivt inkommande intäkter från tomträttsavgälder.

Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca – 207 tkr per ekvivalent lägenhet (jämfört med -248 tkr i marknämndens underlag). Om intäkterna från hyresrättslägenheterna istället¹ skulle beräknas på samma sätt som bostadsrätter skulle nuvärdet ändras till = ca -70 mnkr, motsvarande ca -130 tkr per ekvivalent lägenhet. Även vid en sådan beräkning ger således projektet ett resultatunderskott.

¹ Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år. Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning.

Ett annat nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och för Sabbatsbergsområdet beräknas detta värde till ca 303 tkr (i löpande prisnivå). Enligt uppgift brukar detta värde ligga mellan 400 och 500 tkr i innerstaden och värdet för Sabbatsbergsområdet hamnar klart under denna nivå. Härav framgår att det ofta är mycket dyrt att genomföra exploateringar i innerstaden eftersom även ett så dyrt projekt som Sabbatsberg framstår som relativt gynnsamt.

Projektet ger de första åren en ganska liten påverkan på stadens löpande ekonomi. Reaförluster genom markförvärv och reavinst genom markförsäljning samt tomträttsavgälder väger i stort upp varandra. Fr.o.m. 2011 tillkommer drift- och kapitalkostnader och då blir resultatpåverkan större (fr.o.m. 2012 ca -10 mnkr/år).

Risker och osäkerhetsfaktorer

I markkontorets tjänsteutlåtande påvisas flera risker och osäkerhetsmoment som bör beaktas. Nedan anges några exempel på hur osäkerheten kan påverka det ekonomiska resultatet.

Problem med **tekniska förutsättningar** kan t.ex. uppkomma i form av att marksanerings-arbetet blir mer omfattande än väntat. Om investeringsutgifterna ökar med 10 % kommer det ovan redovisade nettonuvärdet (för kommande utgifter/inkomster) ca – 207 tkr per ekvivalent lägenhet att bli ca -253 tkr. Exploateringsutgiften (under hela investerings-perioden) per ekvivalent lägenhet skulle i så fall öka från 303 tkr till ca 329 tkr, vilket dock fortfarande är en förhållandevis låg utgiftsnivå för ett innerstadsprojekt.

Oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** finns, bl.a. om konsekvenser av pågående rättstvist om avgäldssättning. Den ekonomiska kalkylen i detta projekt har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknings av hyresrätternas avgäldsintäkter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur.

Osäkerheten i **tidplanen** handlar bl.a. om när Locum kan genomföra sina ledningsarbeten. Om exploateringsarbetet därigenom försenas kan det ge negativa ekonomiska effekter för staden och byggherrarna.

I detta komplicerade exploateringsprojekt finns många inblandade aktörer och det kan därför finnas risker för oklarheter i **organisationen**. Stadsledningskontoret förutsätter att ansvarsfördelningen klaras ut i exploateringsöverenskommelserna så att det inte uppkommer missförstånd och tvist om vem som bär det ekonomiska ansvaret.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret håller med markkontoret om att projektet är mycket dyrt men måste tyvärr konstatera att det är omöjligt att förändra projektet inom beslutad detaljplan. Det ekonomiska resultatet är dock inte sämre än för flera andra exploateringsprojekt i innerstaden.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen med de 500 nya lägenheterna i Sabbatsbergsområdet är ett bra tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifter och investeringsinkomster inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden samt att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar

Bilaga 2

Investeringskalkyl för exploatering i Sabbatsberg.

RESERVATIONER M.M.

Marknämnden

Reservation anfördes av Mikael Söderlund (m), Berthold Gustavsson (m), Ulf Fridebäck (fp), Martina Lind (fp) och Gabriel Marawgeh (kd) samt tjänstgörande ersättaren Jan Tigerström (m) i enlighet med eget förslag till beslut enligt följande.

Marknämnden beslutar

att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut

samt

att därutöver anförda följande:

Det är oerhört glädjande att det arbete med att utveckla Sabbatsbergsområdet som den förra borgerliga majoriteten initierade redan i november 1999 nu kommit till den punkt där en överenskommelse om exploatering finns.

Det råder en väldigt ansträngd parkeringssituation i området. Det är därför angeläget att öka antalet parkeringsplatser i området för att uppnå en långsiktigt hållbar situation.

Vidare borde det vara en självklarhet att staden namnger kvarter och gator i det nya Sabbatsbergsområdet efter Astrid Lindgrens sagofigurer. Astrid Lindgren är en av vårt lands allra största författare och tveklöst en av världens mest kända svenskar. Hennes härliga böcker har roat barn och vuxna i decennier. Sabbatsbergsområdet har en naturlig koppling till Astrid Lindgren, som i så många år bodde i Vasastan. Dessutom utspelar sig flera av hennes böcker i Stockholms innerstad.