



Kontaktperson  
Christina Winberg  
Innerstad  
Telefon: 08-508 262 66  
christina.winberg@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-09-01

## **Evakuering och rivning i Sabbatsberg, Vasastaden Delgenomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Marknämnden godkänner investeringsbeslut om 20 mkr för förberedande arbeten avseende rivning, evakuering m m i Sabbatsberg samt ger kontoret i uppdrag att genomföra dessa arbeten.

Göran Långsved

Anders Berglund  
tf

### **Sammanfattning**

För Sabbatsbergssområdet har förslag till detaljplan varit utställt under våren 2005. Stadsbyggnadsnämnden godkände planen 2005-06-20 och kommunfullmäktige väntas anta planen under hösten. Planen beräknas vinna laga kraft tidigast före årsskiftet. Detaljplanen anger ny bostadsbebyggelse med 450 lägenheter i östra delen, bevarande av bebyggelse samt ny parkmark i den västra samt upprustning av Vasaparken i norr. Gatunätet ska kompletteras med början tidigast under våren 2006 och byggnadsarbetena beräknas börja vid årsskiftet 2006/2007.

Investeringsutgifterna för projektet beräknas i nuläget till ca 167 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 132 mnkr. Under våren 2005 har för projektet tagits ett reviderat delgenomförandebeslut på delegation om 5 + 5 mnkr. Hittills har i projektet gjorts beställningar för knappt 6 mnkr. Vissa förberedande arbeten som rör nybyggnad av teknikutrymmen i Klockhuset

respektive evakuering av en förskola behöver påbörjas under hösten 2005 för att inte försena tidplanen. Utgifterna för dessa arbeten beräknas till ca 14 mnkr. Kontoret föreslår att marknämnden godkänner investeringsutgifter om totalt 20 mnkr för 2005. Kontoret avser att återkomma med underlag för ett fullständigt genomförandebeslut under hösten 2005.

## Bakgrund

Staden och Stockholms läns landsting genom Locum AB har tillsammans arbetat fram ett program för Sabbatsbergsområdet. En detaljplan för större delen av programområdet har bearbetats och ställts ut. Ett program för upprustning och förnyelse av Vasaparken togs fram parallellt med programmet för Sabbatsberg. SBN godkände förslag till ny detaljplan den 20 juni 2005. Planen väntar för närvarande på antagande i kommunfullmäktige.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade år 2003 att anvisa mark till Svenska Bostäder, Folkhem och Besqab. Marken till det kommunalägda bolaget upplåts med tomträtt och bebyggs med hyresrätter medan de två privata bolagen köper marken och bygger bostadsrätter. Inom detaljplaneområdet finns det även två andra markägare, Anders Bodin Förvaltning AB samt Locum AB.

Marken i den norra och den västra delen ägs av staden medan marken i östra delen ägs av staden, Locum och Anders Bodin Förvaltning. Staden behöver dels köpa mark av Locum så att fastighetsgränserna överensstämmer med ny detaljplan och dels teckna exploateringsavtal med byggherrarna.

Planområdet avgränsas i norr av Odengatan, i öster av Dalagatan, i väster av Torsgatan och i söder av Sabbatsbergs sjukhus. Området, som är kuperat, kan indelas i tre delar. Den östra delen utgör en högre liggande del av detaljplaneområdet. Den västra delen på en lägre platå med i huvudsak kulturhistorisk bebyggelse som ligger spridd i grönska, men också här finns en hel del hårdgjorda ytor för parkering. I norra delen återfinns Vasaparken.

I östra delen uppförs tre nya bostadskvarter kring gårdar och en ny byggnad i kanten av Vasaparken för bostads- och kulturändamål. Bebyggelsen anpassas till innerstadens bebyggelsehöjd vilket innebär 5-7 våningar. Området innehåller ca 450 nya lägenheter och ca 5000 kvm lokaler. För att genomföra bebyggelsen krävs det att förskolan Kastanjebacken, Locums panncentral, del av äldreboendet Finskt äldrecentrum samt f d Kvinno-kliniken närmast Dalagatan rivs. Vidare måste ett antal träd fällas vilket kompenseras av att nya träd planteras längs samtliga gator.

I den västra delen, upplåten med tomträtt till FB Servicehus AB, bevaras bebyggelsen i huvudsak med undantag från dels Klockhusets flygel som rivs för att ge plats åt ny väg och dels det s k Ångköket. Klockhusflygeln ersätts

med en mindre teknikbyggnad på samma plats. Grönområden som tidigare legat på kvartersmark blir parkmark. Hårdgjorda ytor för trafik ersätts med grönytor. Grönskan i området förstärks genom kompletterande trädplanteringar. I anslutning till Vasaparken byggs ny förskola i två våningar, med fyra avdelningar, för att ersätta den som rivs i östra delen.

Vasaparken i norr ingår i detaljplanen för att tydliggöra befintlig användning, anlagd parkmark, och ersätta nuvarande plan från 1897. Gatu- och fastighetskontoret startade ett programarbete våren 2002 för upprustning och förnyelse av Vasaparken i samarbete med Norrmalms stadsdelsförvaltning och idrottsförvaltningen. I programmet, som färdig-ställdes i januari 2003, ingick utformning av entréerna till parken, upprustning av parkleken, 7-mannaplan i konstgräs, omgestaltning av slänter från Odengatan och Dalagatan, upprustning av Glemmes terrasser, översyn av parkens belysning och växtlighet samt tillgänglighets- och trygghetsfrågor. Genomförandebeslut fattades av GFN 2004-06-15 då det tillkom att konstgräsytan ska förses med kylslingor och ett kylmaskineri för konstis. Projektet är kostnadsberäknat till 32 mnkr varav cirka 12 mnkr ska bekostas av markkontoret. Sambandet mellan parken och planområdet är viktigt och förstärks genom att staket tas bort och nya gångvägar skapas.

Gatorna Eastmanvägen, Crafoords väg, Sabbatsbergsvägen, Olivercronas väg samt Torsgränd som idag ligger på kvartersmark, blir allmänna. Utformningen av dessa gator ändras i såväl plan som i profil för att passa in i stadens traditionella gatustruktur och öka tillgängligheten. Olivecronas väg förlängs så att den sammankopplas med Torsgränd. Vidare byggs två nya gator, Östra och Västra Tvärgatan, för att sammanbinda Eastmanvägen och Olivercronas väg.

## Tidigare beslut

GFN godkände underlag för programarbete 1999-11-02 samt remissvar på programförslag 2000-06-13.

SBN godkände program för detaljplaner för Sabbatsberg 2001-06-07 och tog förslag till start-pm för detaljplaneläggning 2002-12-12.

GFN godkände markanvisning och tog inriktningsbeslut 2003-02-18.

GFN tog 2003-03-11 genomförandebeslut samt 2004-06-15 reviderat genomförandebeslut för Vasaparkens upprustning.

SBN godkände 2005-01-20 remiss och samrådsredovisning av programsamråd.

GFN tog förslag till reviderat delgenomförandebeslut 2005-04-05.

SBN godkände detaljplanen 2005-06-20.

## Genomförande och tidplan

Arbeten inleds hösten 2005 med nybyggnad av teknikhus vid Klockhuset och förberedelser för evakuering av förskolan Kastanjebacken till årsskiftet 2005/2006. Gatuarbeten beräknas påbörjas under våren 2006 och bostadsbyggnationen kring årsskiftet 2006/2007. Inflyttning påbörjas 2008 och exploateringen bedöms vara färdigställd under 2009.

## Projektets ekonomi

Kontoret redovisar nedan översiktliga ekonomiska förutsättningar för projektet med budgetmässiga konsekvenser. En mer omfattande ekonomisk genomgång av projektet kommer att redovisas i kontorets förslag till fullständigt genomförandebeslut under hösten 2005.

De sammanlagda utgifterna beräknas preliminärt till cirka 167 mnkr. (Av detta avser ca 12 mnkr Vasaparkens upprustning för vilken särskilt genomförandebeslut tagits av gatu- och fastighetsnämnden 2004). Utgifterna avser främst utbyggnad och upprustning av gator, parkmark, ledningar samt markförvärv. Inkomsterna, som beräknas till cirka 132 mnkr, utgörs främst av markförsäljning, tomträttsavgälder samt ersättning för gatukostnader.

## Budgetkonsekvenser

Investeringsutfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-4,3	-15,1	-84,1	-38,4	-11,5	-1,3	-154,7
Utgifter Vasaparken	-6,4	-3,6	-2,1	-0,3			-12,4
<b>Utgifter totalt</b>							<b>-167,1</b>
Inkomster (exkl. försäljning)			10,0	10,0	0	45,2	65,2
Försäljningsinkomster			67,0				67,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-10,7</b>	<b>-18,7</b>	<b>-9,2</b>	<b>-28,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>43,9</b>	<b>-34,9</b>

Nettoutgiften efter försäljningsinkomster uppgår f n till -34,9 mnkr. Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget för 2005 och inriktning för 2006 och 2007. Beloppen innebär en avvikelse från budget, för 2005 med 23,6 mnkr, beroende på försening av projektet med förskjutning av utgifter för bland annat projektering samt gatu- och parkarbeten från 2005 till 2006 respektive 2007.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Logistiken i projektet är komplicerad. Projektet omfattar bland annat nybyggnad av tre bostadskvarter med flera byggherrar. Man bygger i ett tidigare etablerat område som medför viss rivning av befintlig bebyggelse och gatunätet måste byggas ut och flyttas, bland annat i höjdlid, innan den nya bebyggelsen kan uppföras. Olika skeden är beroende av varandra, och om något skede blir försenat kan det innebära att hela projektet försenas.

Kontorets bedömning är att detaljplanen kan komma att överklagas, vilket kan innebära försening av projektet.

Staden har tagit fram ett förslag till fördelning av gatubyggnadskostnader mellan olika markägare och byggherrar. Detta ska enligt stadens praxis regleras i exploateringsavtal med de olika intressenterna. Dessa avtal har ännu inte kunnat tecknas och på grund av osäkerhet i hur stor ersättningen kan bli har stadens inkomster för gatubyggnadskostnader preliminärt satts till 20 mnkr.

Avtal har ännu inte kunnat tecknas med alla parter avseende förvärv och försäljning av mark vilket ger en osäkerhet kring projektets utgifter.

De miljömässiga konsekvenserna av projektet har redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen till detaljplanen och av denna framgår att det inte bedöms finnas några miljöfaktorer som kan störa projektet med avseende på ekonomi, tidplan el dyl.

## Underlag för delgenomförandebeslut

I väntan på att avtal kan slutas med samtliga inblandade parter så att fullständigt genomförandebeslut kan redovisas för marknämnden krävs det att vissa förberedande arbeten påbörjas för att tidplanen skall kunna hållas.

De förberedande arbeten som detta delgenomförandebeslut avser omfattar dels förberedelser för evakuering av förskolan Kastanjebacken och dels nybyggnad/rivning av en flygel till äldreboendet Klockhuset.

Klockhusflygeln är en teknikbyggnad som måste rivas för att ny gata skall kunna byggas. Innan flygeln kan evakueras och rivas måste en ny, mindre teknikbyggnad vara färdigställd intill den gamla. Förskolan måste rivas under första halvåret 2006 för att ge plats för bostäder i östra Sabbatsberg. Förskolan ska ersättas med en tillfällig paviljong i västra delen i avvaktan på att en ny permanent förskola byggs i området. Den bästa placeringen av paviljongen bedöms vara på platsen för det s k Ångköket. Denna byggnad ska ändå rivas för att parkmarken i västra Sabbatsberg ska kunna utökas enligt detaljplan. Rivningen föreslås tidigareläggas till hösten 2005 för att ge



plats för förskolan under en tvåårsperiod. Vidare krävs markarbeten och flyttning av ledningar m m samt uppförande av byggnaden.på plats.

Kostnaderna för arbeten med Klockhusflygeln samt förskolans evakuering har bedömts till cirka 13 mnkr. Hittills har projektet genererat beställningar för knappt 6 mnkr. Inklusiv utrymme för oförutsedda kostnader bedöms investeringsutgifterna till och med 2005 uppgå till cirka 20 mnkr.

### **Markkontorets förslag**

Preliminärt uppgår investeringsutgifterna för Sabbatsbergsprojektet inklusive utgifter för Vasaparkens upprustning till 167 mnkr och inkomsterna till 132 mnkr. Kontoret bedömer att investeringsutgifterna för förberedande arbeten enligt detta tjänsteutlåtande uppgår till 20 mnkr till och med 2005.

När avtal slutits med inblandade parter, vilket förutsätts ske under hösten 2005, återkommer kontoret med ett fullständigt genomförandebeslut.

Kontoret föreslår att marknämnden för förberedande arbeten godkänner investeringsutgifter om 20 mnkr för Sabbatsberg.

**SLUT**