



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

Till
Marknämnden 2006-06-15

Överenskommelse om exploatering för bostäder och lokaler samt köp och försäljning av mark inom fastigheten Sabbatsberg 16 m m i Vasastaden med Locum AB, Anders Bodin Förvaltning AB m fl.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom 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. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och berörda byggherrar avseende Sabbatsberg 16 m m enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om förvärv och försäljning enligt vad som anges i tjänsteutlåtandet.
4. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja inledande gatu- och ledningsarbeten inom Sabbatsberg 16 för upp till 25 mnkr i avvaktan på att kommunfullmäktige godkänner genomförande av projektet.
Delgenomförandebeslut.
5. Beslut i detta ärende justeras omedelbart.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Bilaga 1: Överenskommelse med Locum AB om exploatering samt förvärv av mark inom Sabbatsberg 16 m m.

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl exploatering

Sammanfattning

Staden har tillsammans med landstinget genom Locum tagit fram ett program för Sabbatsbergsområdet vilket senare har resulterat i ett detaljplaneförslag för den del av programområdet som inte avser sjukhusområdet. Vasaparken, som fn genomgår en upprustning, har inkluderats i detaljplaneförslaget. Planen har antagits av kommunfullmäktige den 3 oktober 2005. Den har överklagats och ligger nu hos regeringen för avgörande. Planen innebär att cirka 500 bostadslägenheter och cirka 8.200 m² lokaler byggs i området huvudsakligen fördelade på tre kvarter mellan Dalagatan i öster och Torsgränd i väster. I västra delen byggs en friliggande förskola med fyra avdelningar som ersättning för en befintlig förskola i området. Det skapas även möjlighet att bygga en förskola med två avdelningar samt gruppbofästheter inom en befintlig byggnad i blivande fastigheten Medevi Brunn där Svenska Bostäder är byggherre. Berörda byggherrar i projektet är förutom Svenska Bostäder Anders Bodin, Folkhem, Besqab samt Riksbyggen. Vidare berörs Locum som exploatör och säljare av mark till bl a staden, Anders Bodin och Riksbyggen. Micasa Fastighets AB berörs som tomträttshavare i västra delen.

För planens genomförande krävs att staden förvärvar mark av Locum inom området där en del av kostnaden för staden utgör slutreglering av pensionsavtalet med landstinget. Staden säljer mark respektive upplåter mark med tomträtt till berörda byggherrar. Expertrådet behandlar ärendet 2006-06-07.

Överenskommelse om exploatering har preliminärt träffats med Anders Bodin Förvaltnings AB inför företagets nybyggnad inom fastigheten Loka Brunn 1 som man förvärvat från Locum. Kontoret avser att upprätta exploateringsavtal med övriga byggherrar enligt detta tjänsteutlåtande.

Detta genomförandebeslut omfattar investeringsutgifter om totalt 270 mnkr, varav förvärv cirka 81 mnkr och investeringsinkomster om 18 mnkr. Därutöver tillkommer avgäldsunderlag om ca 60 mnkr och intäkter från försäljning om ca 89 mnkr.

Som ett delgenomförandebeslut önskar markkontoret att marknämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att i avvaktan på genomförandebeslut av kommunfullmäktige påbörja gatu- och ledningsarbeten inom området för en investeringsutgift på upp till 25 mnkr. Arbetena kan om planen vinner laga kraft före sommaren inledas i mitten av augusti 2006.

Bakgrund

Staden och landstinget genom Locum AB har tillsammans arbetat fram ett planprogram för Sabbatsberg avseende nybyggnad av bostäder och lokaler inom området. För den del av Sabbatsberg som inte utgör sjukhusområde har en detaljplan tagits fram och ställts ut under våren 2005. Kommunfullmäktige godkände förslaget till ny detaljplan den 3 oktober 2005. Den har sedan överklagats och ligger nu för godkännande hos regeringen med förhoppning om ett avgörande och laga kraftträdande före sommaren.

Planområdet, som avgränsas i norr av Odengatan, i öster av Dalagatan, i väster av Torsgatan och i söder av Sabbatsbergs sjukhus kan indelas i flera delar. Den östra delen på högplatån i området, den västra delen på en lägre platå med i huvudsak kulturhistorisk bebyggelse och sjukhemsbyggnader som ligger spridda i grönska, samt den norra delen med Vasaparken.



Planillustration Sabbatsberg. Planerad nybebyggelse är gulmarkerad, nya kultur-/bostadsbyggnaden rödmarkerad. Förskolan markeras med textruta.

Marken i den norra och den västra delen av Sabbatsbergsområdet ägs av staden medan marken i den östra delen ägs av Locum, staden och Anders Bodin Förvaltning där den senare förvärvat mark av Locum. Staden behöver dels köpa mark av Locum för att fastighetsgränserna i den östra delen skall överensstämma med föreslagen detaljplan och dels slutreglera ett avtal avseende markförvärv inom planområdet som slöts i samband med Ädelreformen.

För genomförande av den kommande planen beslutade gatu- och fastighetsnämnden under våren 2003 att anvisa mark till Svenska Bostäder, Folkhem samt till Besqab. Marken till det kommunalägda bolaget upplåts med tomträtt och bebyggs med hyresrätter medan de två privata bolagen köper mark av staden och bygger bostadsrätter. Marknämnden godkände 2005-12-15 att mark anvisas till Folkhem för kultur- och bostadsändamål inom blivande fastigheten Brunnsläkaren intill Vasaparken.

Förhandlingar har förts under lång tid med Locum avseende stadens förvärv av mark samt exploateringsfrågor i samband med genomförande av planen. En överenskommelse har nu träffats som möjliggör att staden tecknar köpe- och exploateringsavtal med landstinget. Staden har fört förhandlingar med två av byggherrarna, Besqab och Folkhem, om försäljning till dem av mark för exploatering inom ett av kvarteren och med Svenska Bostäder om försäljning av en befintlig byggnad, tills nyligen inrymmande Finskt Äldrecentrum för ombyggnad och inrymmande av förskola och gruppboistäder. Överenskommelse om prisnivå har träffats och köpeavtal förbereds för närvarande.

Tidigare beslut

GFN godkände underlag för programarbetet 1999-11-02 respektive remissvar på programförslaget 2000-06-13.

SBN godkände program för detaljplaner för Sabbatsberg 2001-06-07.

KF godkände reglering av skuld mellan SLL och staden 2001-12-03.

SBN godkände start-pm för detaljplaneläggning 2002-12-12.

GFN tog beslut om markanvisning och inriktning 2003-02-18.

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

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

GFN tog reviderat delgenomförandebeslut angående utrednings- och projekteringskostnader 2005-04-05 samt delgenomförandebeslut avseende evakuering och rivning i Sabbatsberg 2005-09-01.

SBN godkände detaljplanen 2005-06-20 och Kommunfullmäktige antog planen 2005-10-03.

MN godkände markanvisning till Folkhem för kultur- och bostadsändamål 2005-12-15.

Länsstyrelsen avslog överklagande 2006-01-03. Planen överklagades vidare och ligger nu hos regeringen för beslut.

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 gruppbestäder). Det blir därmed totalt ca 500 nya bostadslägenheter varav 320 hyreslägenheter, 160 bostadsrätter och cirka 20 gruppbestäder. 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 gruppbestäder.

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. Vidare 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.

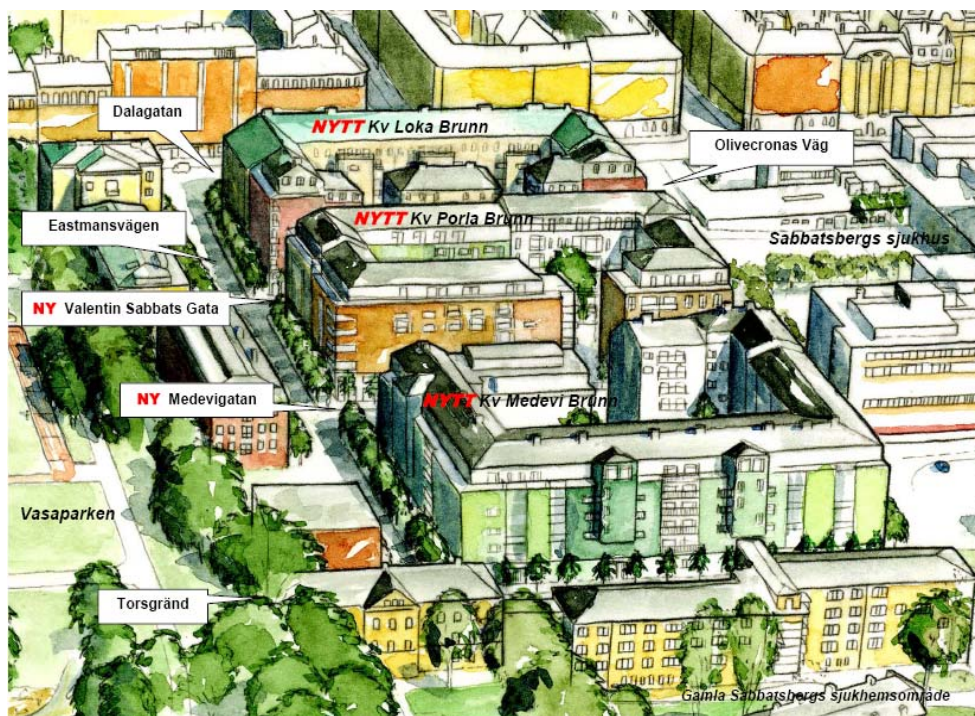


Illustration över nybyggelsen från väster. Till vänster om kv Medevi Brunn ses tillkommande kulturbyggnaden i kv Brunnsläkaren.

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 Tegnérgatan/ 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 förvärv 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 om 9 000 kr/kvm BTA. Detaljplaneförslaget medför att byggrätten på det överlätta 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 Kastanjebäckens 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 överskrids 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. Parkeringstalet 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 trygghet 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 prisnivå. 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 (mnr)

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 mnr, varav hittills cirka 18 mnr är upparbetat. Staden förvärvar mark för 80,5 mnr och säljer mark för 89 mnr. Utgifterna avser främst arbeten med utökat gatunät samt upprustning och utökning av Sabbatsbergsparken. Inkomsterna beräknas till ca 167 mnr, varav ca 60 mnr 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 mnr 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

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).

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 erhålla en tillgänglighet i området som uppfyller stadens policy i detta avseende krävs omfattande arbeten med sprängning och schaktning. Inom vissa delar av gatorna behöver 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 eftersom marken sedan tidigare är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm 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 investeringsbudget 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 marksanering

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 420 tkr per år. För Norrmalms stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 850 tkr per år. Kapitalkostnaderna³ beräknas till ca 11,8 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till 2,33 mnkr per år.

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

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 tomträttsupplåtelse, 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 gruppbofästigheter. 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 byggherrar 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 investeringsinkomster 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.

SLUT