



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-02-18

Handläggare: Jens Nilheim
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 45
jens.nilheim@gfk.stockholm.se

2003-01-30

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning och inriktningsbeslut för bostäder inom Sabbatsberg
16 i Vasastaden till Svenska Bostäder m fl**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sabbatsberg 16 till Svenska Bostäder, BESQAB och Folkhem.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Bertil Strid
stf

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Programför detaljplaner för Sabbatsberg antogs av SBN 2001. Den första detaljplanen inom området har nu påbörjats. Staden har mark som enligt programmet är för nybyggnation av bostäder. Kontoret föreslår markanvisning för 100 hyresrättslägenheter till Svenska Bostäder och för 70 bostadsrättslägenheter till BESQAB och Folkhem, med 35 lägenheter vardera. Förutom bostäder kommer ett allmänt gatunät att byggas och friytor och grönområden kommer att rustas och nyanläggas. Gruppbofastigheter kommer att integreras i nybebyggelsen. Evakuering av förskola och slöjdsalar krävs för att möjliggöra den planerade nybyggnationen.

Kontoret föreslår att nämnden fattar inriktningsbeslut om fortsatt utredning. En tidig ekonomisk bedömning visar att stadens investeringsutgifter ligger omkring 90 mnkr och dess inkomster på motsvarande nivå. Detta förutsätter försäljning av mark för bostadsrätter för 8 500 kr/m² BTA. En nivå som expertrådet kommer att behandla den 10 februari.

Bilaga 1 och 2: Programkarta och Programillustration
Bilaga 3 och 4: Företag som sökt markanvisning och Markanvisningsstatistik

2(5)

UTLÅTANDE

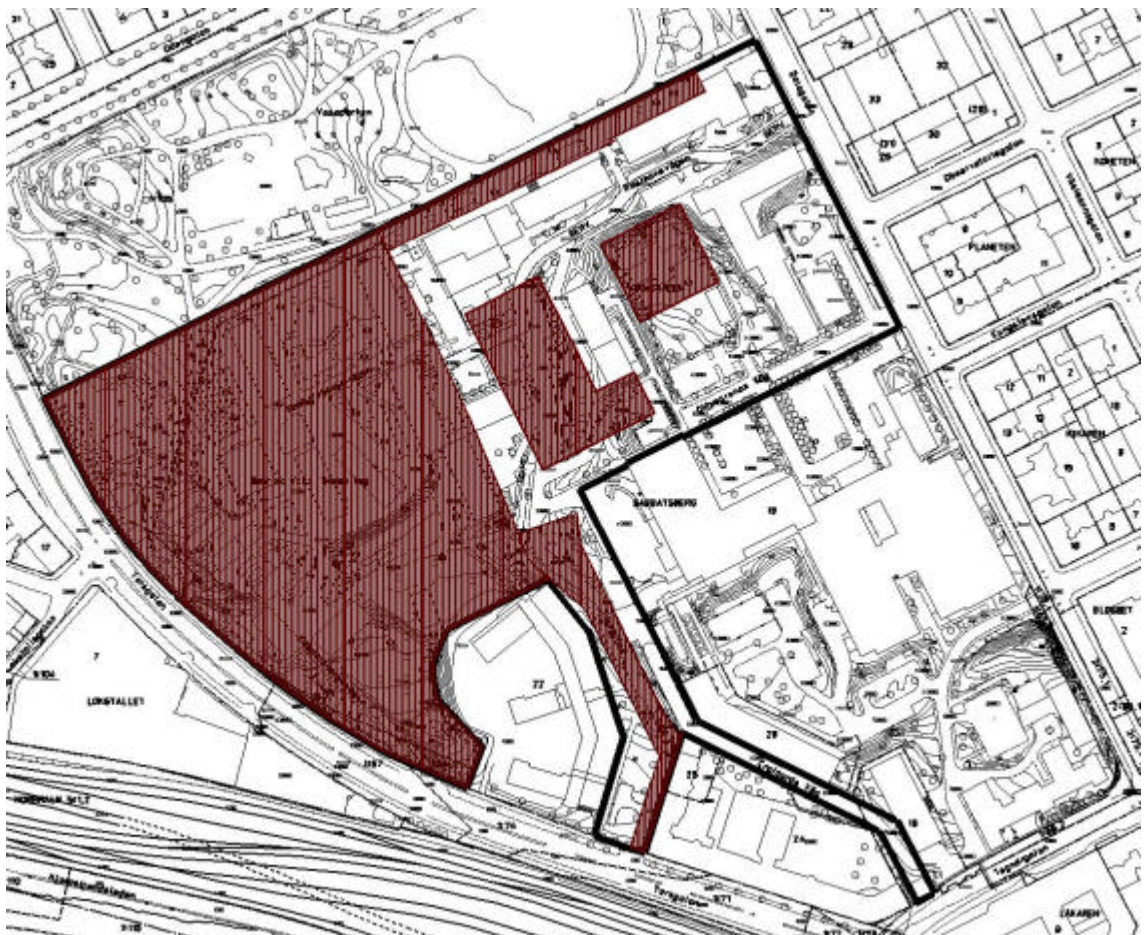
Bakgrund

Staden och landstinget genom Locum har tillsammans arbetat fram ett program för detaljplaner för Sabbatsberg. För programkarta se bilaga 1, för programillustration se bilaga 2. En större del av programområdet är nu föremål för detaljplanering. Programmet innebär för det aktuella detaljplaneområdet att den östra delen, mot Dalagatan till, förtätas med en karaktär av stenstadens kvartersformer innehållandes bostäder, verksamheter, service och eventuellt kulturverksamhet. Gatustrukturen i området tydliggörs och en ny infart till området skapas från Tegnérgatan. Kopplingar i grönstruktur och gång- och cykeltrafik skapas mot Vasaparken, i öst- västlig riktning samt åt söder. Den västra delen av området rustas upp ur kulturhistoriskt perspektiv, för att förstärka parkkaraktären samt för att koppla ihop denna institutionsparkdel med Vasaparken.

Programmet för detaljplaner finns i sin helhet på www.stockholm.se/sbk

Fastigheten Sabbatsberg 16 är enligt gällande detaljplan avsedd för allmänt ändamål.

Den mark som föreslås för markanvisning övergick från landstinget till staden årsskiftet 2001/2002. Detta som en del i ersättningen för övertagande av pensionskund avseende Ädelpersonal mm.



Tjock svart linje markerar detaljplaneområdets gränser, skraffering visar stadens mark.

Parallellt med den ovan nämnda detaljplanen tar gatu- och fastighetskontoret nu fram ett förslag till upprustning av Vasaparken. Detta förslag följer planeringsintentionerna i programmet. Detta ärende kommer att redovisas separat för nämnden under våren 2003.

Tidigare beslut

GFN har godkänt underlag för programarbete 1999-11-02.

GFN har godkänt remissvar på programförslag 2000-06-13.

SBN har godkänt program för detaljplaner för Sabbatsberg 2001-06-07.

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

GFN har godkänt svar på skrivelse om att ge gata Astrid Lindgrens namn 2002-05-07.

SBN har godkänt en start-pm för detaljpaneläggning 2002-12-12.

Utbyggnadsförslag

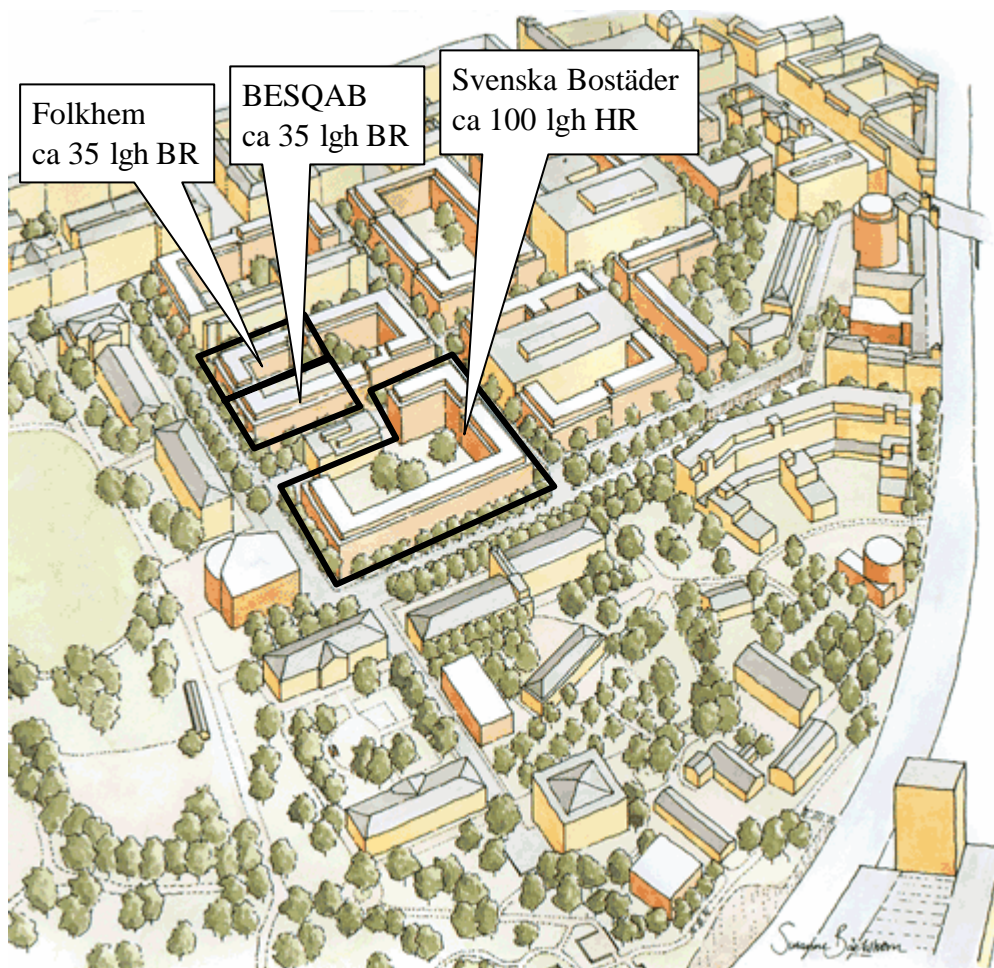
Hela programområdet innehåller omkring 600 möjliga lägenheter. Inom det aktuella detaljplaneområdet finns det möjlighet att bygga 350 lägenheter, varav ungefär hälften på stadens mark och hälften på landstingets mark. De markanvisningar som här föreslås är för totalt 170 lägenheter. 100 av dessa är hyresrätter som föreslås anvisas till Svenska Bostäder och 70 är bostadsrätter som föreslås anvisas till BESQAB (35 lgh) och Folkhem (35 lgh), se bild nedan.

Parkering för de boendes behov är tänkt att lösas med underjordiska garage på kvartersmark.

Samtidigt som den östra delen av området förtätas iordningställs den västra delen. Grönytor rustas upp, genomfartstrafiken byggs bort och kopplingen mot Vasaparken förbättras. Tanken är att den västra delen ska vara Sabbatsbergsområdets närpark, med kulturhistorisk prägel.

Gatorna planeras bli allmänna. Till utformning och struktur kommer gatunätet att underlätta orienteringen i området och tillsammans med gångvägar möjliggöra nya, enklare sätt för fotgängare och cyklister att passera och röra sig inom området.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att det tillkommande behovet av förskola i området är fyra avdelningar. Det behöver också inrymmas två gruppboenden för utvecklingsstörda i området. Med fem lägenheter i vardera gruppboende blir det totalt tio lägenheter. Förskola och gruppboenden kommer till stor del att placeras i den tillkommande bostadsbebyggelsen, på stadens eller landstingets mark. Under framtagandet av detaljplanen får bästa möjliga lösning hittas.



Vy från programmet. Föreslagna områden för markanvisning är markerade.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. De företag som sökt markanvisning i Sabbatsbergsområdet listas i bilaga 3. Som stöd för val av byggherrar har statistik över gjorda markanvisningar använts, denna bifogas som bilaga 4.

Mark för 100 hyresrätter föreslås upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder. Mark för 70 bostadsrätter föreslås säljas till BESQAB och Folkhem. Med ledning av pris från landstingets markförsäljning med anbudsförfarande i samma kvarter har markpriset för stadens mark satts till 8 500 kr/m² BTA, värdetidpunkt 2003-02-01. Staden förbehåller sig dock rätten att ändra upplåtelseformen för bostadsrättsmarken till tomträtt. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 10 februari.

Konsekvenser

-Ekonomi

Staden kommer att investera i omvandlingen av ett sjukhusområde till en del av den mer offentliga stadsmiljön. Samtidigt som intilliggande parkmark och friytor rustas upp förbättras sambanden mellan dessa och nya och befintliga bostäder. Mycket av den tekniska infrastrukturen som behövs finns redan idag i eller intill området. Den största enskilda utgiften blir att i detta kuperade område anlägga tillgängliga gator.

Översiktlig ekonomisk planUtgifter

Utredningar och administration	(-)	5 mnkr
Projektering och anläggande av gator	(-)	45 mnkr
Evakuering och rivning	(-)	10 mnkr
Förnyelse av stadens kvartersmark	(-)	10 mnkr
Upprustning av Vasaparken	(-)	10 mnkr
Övrigt/reserv	(-)	10 mnkr

Inkomster

Kapitaliserad tomträttsavgäld för 10000 m ² BTA	(+)	20 mnkr
Försäljning av mark för 8500 kr x 7000 m ² BTA	(+)	60 mnkr
Exploateringsavtal	(+)	10 mnkr

Summa	+/-	0
-------	-----	---

Kontoret bedömer att exploateringen för stadens del, enligt nämnda föresättningar, går ekonomiskt plus/minus noll. Efter genomförd exploatering kommer gatu- och fastighetsnämndens och Norrmalms stadsdelsnämnds årliga drift- och underhållskostnader att öka med omkring 0,5 mnkr respektive. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar bolagen själva. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Miljö

Till programmet för detaljplaner finns en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Denna har tagits fram enligt miljöförvaltningens föreskrifter. Under detaljplaneprocessen kommer MKBn att vidarebearbetas.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Genomförande och tidplan

För att kunna bygga enligt programmets intentioner och enligt föreslagna markanvisningar krävs viss evakuering och rivning. Den friliggande förskolan Kastanjebacken, med fyra avdelningar, måste evakueras till ett nytt läge inom närområdet. En tillbyggd flygel till Klockhuset används idag av stadsdelsförvaltningen som slöjdsalar. Även denna verksamhet måste inrymmas i närområdet. Staden och Locum letar i samråd med stadsdelsförvaltningen efter lämpliga ersättningslokaler.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar byggherrarna sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kvartal 3 2003. När tomträtts- och köpeavtal är träffade med byggherrarna ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 3 2004.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT

Företag som sökt markanvisning i Sabbatsberg
Anders Bodin
Arcona
BESQAB
Byggnadsfirman Erik Wallin AB
Einar Mattsson Byggnads AB
Familjebostäder
Folkhem
HEFAB
HSB
IRF
JM
NCC
Ovidius
PEAB
Riksbyggen
SBC
Selmer Bostäder Stockholm AB
Skanska
SKB
Stiftelsen Stockholms Studentbostäder
Stockholmshem
Svenska Bostäder
Wallenstam Byggnads AB

