

IV. EKONOMISKA KONSEKVENSER

IV.1 Allmänna synpunkter

Bebyggelsen på utredningsområdet Katarinaberget är heterogen ifråga om ålder, utformning, tekniskt skick och standard. Skalan löper från gamla, bristfälligt underhållna små träbyggnader med undermålig bostadsstandard till fullt moderna bostadsfastigheter av sten. Av beräkningarna för upprustning och modernisering av kommunens fastigheter framgår att den äldre småhusbebyggelsen, framför allt den med trästomme, blir betydligt dyrare att ställa i ordning än vad som motsvarar nyproduktionskostnaderna för modern bostadsbebyggelse. Anledningarna härtill är många, de små objekten, det redan före vår tid eftersatta underhållet, den låga bostadsstandarden o s v. Upprustningen av sådan förindustriell bebyggelse av kulturhistoriskt värde kräver ekonomiskt stöd av det allmänna om hyrorna skall kunna hållas på en vid bruksvärdesprövning godtagbar nivå. Huvuddelen av dessa byggnader på utredningsområdet är numera i kommunens ägo. Frågan om statens medverkan för upprustning av kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser utreds för närvarande av den statliga saneringsutredningen. Ställningstagande till finansiering av de extraordinära kostnaderna kan inte ske förrän saneringsutredningen framlagt sitt förslag och detta behandlats av vederbörande myndigheter.

Huvuddelen av den omoderna eller halvmoderna bebyggelsen i övrigt, d v s från 1800-talets senare del och tiden därefter torde i de flesta fall kunna upprustas till kostnader, som inte överstiger nyproduktionens. Undantag kan dock förekomma. Till finansiering av upprustning i sådana hus bör ställning tas från fall till fall. Extra kostnader för bevarande och konservering av värdefulla kulturhistoriska detaljer förutsätts kunna täckas genom därför särskilt anvisade medel på sätt som nu sker i Gamla Stan. Grundförstärkningsproblem torde förekomma endast i undantagsfall.

IV.2 Kostnader för modernisering av befintlig bebyggelse

Uppgifter angående den kvantitativa omfattningen av bebyggelsen har hämtats ur byggnadsregistret. Uppgifterna i registret är emellertid ofullständiga i sådan utsträckning att de inte kan läggas till grund

för säkrare bedömningar. Med på detta stadium möjliga justeringar kan en ungefärlig uppfattning om bebyggelsens omfattning dock erhållas. En sammanställning av vånings- och lägenhetsytor har skett i tabell 1.

Nyttjande	Tabell 1	
	vy m ²	ly m ²
Bostäder	307.000	227.000
Butiker	37.000	27.000
Kontor, verkstäder lager o dyl	209.000	159.000
Skolor	19.000	16.000
Hotell	20.000	17.000
Institutioner	48.000	37.000
Summa	640.000	485.000

I ytorna har inräknats även de i den under uppförande varande kontorsbyggnaden i kvarteret Glasbruket Nedra. Däremot har ej medräknats lagerbyggnaderna i Stadsgården, vilka ej ingår i utredningsområdet, den föreslagna motbebyggelsen för kontorsändamål vid Stigberget samt alternativt föreslagna varuhusbyggnader i kvarteret Nederland och Pelarbacken Större (västra delen), som berörs i punkt 4 nedan.

Med ledning av nämnda underlag men utan en detaljerad besiktning av fastigheterna kan storleksordningen av kostnaderna för erforderlig upprustning och modernisering av enbart den huvudsakligen för bostäder nyttjade bebyggelsen uppskattas till i runt tal 375 mkr. Av denna totalkostnad faller på kommunens fastighetsinnehav med ca 38.000 m² lägenhetsyta runt 75 mkr.

Totalkostnaden innefattar upprustning och modernisering av såväl omodern som halvmodern bebyggelse. Av dessa båda kategorier avses den förra i första hand bli föremål för åtgärder. På grundval av tillgängliga uppgifter om byggnadernas modernitet har totalkostnaden bedömts fördela sig på omodern resp. halvmodern bebyggelse med ca 205 resp. 170 mkr. Motsvarande siffror för kommunens fastigheter är i runda tal 35 resp 40 mkr.

Eftersom motsvarande krav på upprustning och modernisering av den kommersiella bebyggelsen och för institutioner, hotell m m inte nu kan bedömas har en motsvarande kostnadsbedömning inte kunnat genomföras för denna del.

I ovan angivna kostnader för upprustning och modernisering har kostnader för bostädernas värmeförsörjning medräknats, antingen genom centraluppvärmning med gas eller olja eller på elektrisk väg. Elverket kommer emellertid att under 1972 aktualisera tillsättandet av en utredningsgrupp, vars arbetsuppgift skall vara att upprätta en översiktlig värmeförsörjningsplan för de delar av staden, som ännu saknar sådan. Södermalm utgör en väsentlig del av detta arbete. Utan att föregripa utredningsgruppens arbete kan förmodas att fjärrvärme på sikt kommer att utgöra den huvudsakliga uppvärmningsformen inom nämnda stadsdel. För äldre fastigheter som saknar centralvärme kan elektrisk uppvärmning komma ifråga. Även gasuppvärmning kan i vissa fall vara lämplig.

För kvarteren närmast Söderleden (västra delen av det aktuella saneringsområdet) har kommunen sökt zonexpropriationstillstånd för genomförande av stadsombyggnaden. Hur den nya bebyggelsen i så fall skall värmeförsörjas kan inte idag med säkerhet förutses. Enligt underhandsbesked från elverkets stationsbyrå kommer stora utrymmen att bli tillgängliga i den s k Katarinastationen efter likströmmens avveckling. En möjlig lösning blir då att, på samma sätt som planeras för Kronobergsstationen på Kungsholmen, placera transportabla hetvattencentraler som provisorisk produktionsanläggning i de friställda delarna av stationen i avvaktan på en permanent ledningsförbindelse med ett fjärrvärmeverk. Nämnda anläggning skulle även kunna leverera värme till andra fastigheter inom området. Det synes därför önskvärt att lokalerna i Katarinastationen tills vidare reserveras för detta ändamål. Det är på detta preliminära stadium inte möjligt att redovisa lämplig ledningsdragning. Det är dock troligt att fjärrvärmeledningar kommer att byggas inom aktuellt område med matning från en provisorisk produktionsanläggning i Katarina-stationen. Kostnaderna för fördelnings- och servisledningar samt ev. provisorier uppskattas preliminärt till sammanlagt ca 10 mkr. Det förutsätts att en stor del av de mindre ledningarna kan förläggas i fastigheternas källare. Härtill kommer kostnader för er-

forderlig stamledning ifall Katarinastationen kommer att nyttjas för tillfälliga transportabla hetvattencentraler.

Därest förutsättningar saknas för att på ett ekonomiskt sätt bygga ut ett fjärrvärmenät inom området i anslutning till den planerade saneringen, torde en gasuppvärmning ligga närmast till hands. För detta ändamål krävs dock en viss förstärkning av gasnätet för en uppskattad kostnad av c:a 1 mkr.

IV.3 Kostnader för ordnande av gator inkl. ledningar, belysning etc.

Kostnader för omläggning av gator, ledningar samt ordnande av belysning etc. ingår inte i de under IV.2 nämnda beloppen.

Kostnaderna för erforderlig omläggning av gatorna på Katarinaberget, exklusive kostnader för ledningar och för gatubelysning har beräknats till sammanlagt c:a 10 mkr, om sedvanliga beläggningstyper förutsättes, d.v.s. betongplattor för gångbanor och asfalt på körbanor. Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde har även ett alternativ med från principiell synpunkt likartade beläggningar som på Östra Mariaberget beräknats. Beläggningarna blir då i stor utsträckning - c:a 2/3 - av natursten av olika typ, såsom storgatsten, smågatsten och fältsten. Kostnaderna blir i detta alternativ c:a 3 mkr högre.

Det inom området befintliga avloppsnätet tillkom till större delen under åren 1900-1925. Nätet har således en ålder som gör att det under alla omständigheter torde behöva förnyas inom en snar framtid. Ledningarna består vidare till c:a 65 % av betongrör med dimensionen 225 mm eller mindre, innebärande en lägre standard än den som nu tillämpas. När gatorna inom området nu föreslås att byggas om och till stor del förses med storgatsten samt husbeståndet moderniseras med ökad vattenförbrukning som följd, blir förnyelsen av avloppsnätet aktuell liksom övergången från det kombinerade avloppssystemet till duplikatsystem. Efter en grov inventering har bedömts att c:a 85 % av nätet bör läggas om samt att fullständig utbyggnad av dagvattennätet bör ske. Kostnaderna för dessa ledningsarbeten har uppskattats till runt 9 mkr.

Gasnätets ledningar bedöms vara i sådant skick att någon förnyelse ej blir aktuell, om inte en viss utbyggnad av nätet nödvändiggörs därför att förutsättningarna för ett fjärrvärmenät skulle saknas enligt vad som anförts under avsnitt IV.2.

En stor del av vattenledningsnätet behöver läggas om på grund av dels relativt hög ålder, dels förväntad ökad vattenförbrukning. Kostnaderna härför har uppskattats till c:a 3 mkr.

Av områdets nuvarande c:a 1100 armaturer för offentlig belysning av gator och parker utgörs c:a 500 av äldre, öppna armaturtyper, vanligtvis bestyckade med glödlampor eller blandljuslampor. Enligt elverkets förslag 1970 beträffande gatubelysningens upprustning och modernisering ansågs att dessa äldre armaturer skulle utbytas mot belysningsmässigt effektivare konstruktioner. Resten, d v s c:a 600 består antingen av slutna armaturer av mer modernt utförande och mestadels avsedda för kvicksilverlampor eller av äldre typer i speciellt utförande, som av estetiska och kulturmässiga skäl ej bör utbytas.

På grund av områdets kulturhistoriska och miljömässiga värden är det önskvärt att i likhet med vad som föreslagits för Gamla Stan och Östra Mariaberget anpassa utformningen av gatubelysningen därefter. Detta medför emellertid att antalet armaturer, som skall sättas upp inom Katarinaberget ökar till c:a 800 st. Kostnader för dessa och tillhörande anordningar i form av stolpar och väggarmatur samt läggning av erforderlig kabel kan uppskattas till c:a 1 mkr.

För områdets ökade behov av elkraft kommer sannolikt två nätstationer att erfordras samt förstärkningar på ledningsnäten för 10 000 V och 380/220 V. Vidare krävs vissa omläggningar av befintliga kablar. Kostnaderna har uppskattats till c:a 2,5 mkr.

När det gäller teleförsörjningen är det befintliga nätet i stort sett tillräckligt. Dock finns inom området i viss omfattning luftkablar, vilka i samband med ombyggnaden av gatorna kommer att för-

läggas i jord.

Sammantaget rör sig kostnaderna för samtliga nämnda åtgärder om storleksordningen 30 mkr.

IV.4 Kostnader för två alternativa lösningar rörande kvarteren Nederland, Pelarbacken Större (västra delen) och Västergötland.

Av avsnittet III.1 framgår, att arbetsgruppen förordat bevarande av befintlig bebyggelse i kvarteret Nederland, Pelarbacken Större (västra delen) och Västergötland i den utsträckning det är möjligt. Enligt Söder 67 avses denna bebyggelse rivas och ersättas med nybebyggelse huvudsakligen för butiker och kontor. I nedanstående tabell 3 redovisas våningsytor och lägenhetstyper enligt de båda alternativen, varvid arbetsgruppens förslag benämns bevarandeförslaget och Söder 67 nybyggnadsförslaget. I bevarandeförslaget ingår dock en nybyggnad för bl a varuhus i kvarteret Nederlands västra del, vilken byggnad förts för sig i tabellen.

Ytuppgifterna rörande den befintliga bebyggelsen har hämtats ur det tidigare omnämnda byggnadsregistret. Där så har varit möjligt, har viss korrigering skett. Uppgifterna angående nybyggnaderna baserar sig på översiktliga planförslag och är endast uppskattade. Tabellerna nedan har på grund av nämnda orsaker inte kunnat specificeras på önskvärt sätt och kan bara ge en ungefärlig bild som bakgrund för jämförelserna.

Tabell 3

Kvarter	Nyttjande	Bevarandeförslaget		Nybyggnadsförslaget	
		vy m ²	ly m ²	vy m ²	ly m ²
Nederland	Bostäder	3.050	2.150	-	-
	Lokaler	2.875	2.025	20.000	17.000
	Nybyggnad i västra delen	10.000	8.500		
	Totalt	15.925	12.675	20.000	17.000
Pelarbacken Större (västra delen)	Bostäder	4.400	3.100	-	-
	Lokaler	3.800	2.675	10.000	8.500
	Totalt	8.200	5.775	10.000	8.500
Västergötland	Bostäder	13.450	10.500	7.500	6.000
	Lokaler	20.250	16.000	43.000	37.500
	Totalt	33.700	26.500	50.500	43.500
Samtliga kvarter	Bostäder	20.900	15.750	7.500	6.000
	Lokaler	26.925	20.700	butiker	22.000
	Nybyggnad i kv. Nederland	10.000	8.500	25.000 övr.	41.000
				48.000	
	Totalt	57.825	44.950	80.500	69.000
Kommunens fastigheter	Bostäder	8.015	5.500		
	Lokaler (exkl. nybyggn.)	5.545	3.975		
	Totalt	13.560	9.475		

Som av tabell 3 framgår förändras bebyggelsekaraktären i kvarteren ifråga betydligt om nybyggnadsförslaget genomförs. Bebyggelsen förtätas med mer än 50 procent och, om man bortser från den föreslagna nybyggnaden i västra delen av kvarteret Nederland, till i runt tal det dubbla nyttjandet. Bostadsytan reduceras till mindre än hälften och lokalytan mer än fördubblas även om nybyggnaden i kvarteret Nederland medräknas. Större delen av våningsyteökningen i nybyggnadsalternativet hänförs till exploatering av nu obebyggd mark såsom överbyggnad av gårdar och liknande.

Med hänsyn till att serviceutbudet för närvarande, som av avsnitt

II.5 framgår, är balanserat i förhållande till antalet boende och arbetande inom området, uppstår en förändring i serviceutbytet om nybyggnadsförslaget skulle genomföras. Enligt Söder 67 skall de aktuella kvarteren ingå i ett serviceområde, som avses betjäna hela Södermalm. Arbetsgruppen har inte utrett frågorna om hur minskningen av antalet boende, ökningen av de arbetande och det eventuella överskottet ifråga om servicefunktioner skall balanseras inom området och angränsande delar av Södermalm. Utbyggnaden och takten i densamma bör givetvis anpassas även till nämnda förutsättningar.

För att få en uppfattning om nybyggnadsförslagets omfattning i förhållande till undersökningsområdet i sin helhet har i tabell 4 vånings- och lägenhetsytor på hela undersökningsområdet redovisats.

Tabell 4

	Bevarandeförslaget		Nybyggnadsförslaget	
	vy m ²	ly m ²	vy m ²	ly m ²
Bostäder	307.000	227.000	294.000	217.000
Lokaler:				
butikslokaler	47.000	35.500)	379.000	297.000
övriga lokaler	296.000	230.000)		
Totalt	650.000	492.500	673.000	514.000

De båda alternativen ifråga om kvarteren Nederland, Pelarbacken Större (västra delen) och kvarteret Västergötland har också gjorts till föremål för jämförande kostnadsstudier. Därvid har sådana kostnader, som torde bli av samma storleksordning i de båda förslagen uteslutits. Exempel härpå är kostnader för gatu- och ledningsomläggningar. Avloppsledningarna inom området har i stor utsträckning kläna dimensioner eller befinner sig i dåligt skick. Duplikatsystem skall anläggas. Det har då befunnits riktigt att efter hand som uppbyggnad av fastigheter eller nybyggnader sker också omlägga gatorna och avloppsledningarna och överse det övriga ledningsbeståndet. Kostnadsskillnaderna mellan bevarande- resp nybyggnadsförslaget är i dessa hänseenden så små att man kan bortse från dem i detta översiktliga sammanhang.

Söderledens utformning på det aktuella avsnittet är ännu ej bestämd. Man kan därför ännu ej bedöma om några nämnvärda kostnadsskillnader kan komma att uppstå, som har samband med bebyggelsens utformning.

Kostnaderna för arbeten i anslutningen till Söderleden har därför utelämnats. Av tabell 5 framgår de med ovan angivna reservationer framräknade kostnaderna.

Tabell 5		
	Bevarandeförslaget	Nybyggnadsförslaget
Total kostnad (med angivna undantag)	60 mkr	190 mkr

Ifråga om nybyggnadsförslaget må särskilt nämnas, att kostnader för fastighetsförvärv ingår. Så är inte fallet beträffande bevarandeförslaget. Det förutsätts nämligen för beräkningarna ått saneringen av det privata fastighetsbeståndet kan genomföras på frivillig väg eller initieras i huvudsak i enlighet med de av saneringsutredningen föreslagna åtgärderna. Förvärvskostnaderna är av storleksordningen 10 procent av hela kostnaden för nybyggnadsförslaget.

Av de i tabell 5 angivna kostnaderna faller på kommunen i bevarandeförslaget ca 11 mkr och i nybyggnadsförslaget ca 40 mkr.

Slutligen redovisas i tabell 6 det tomtvärde - beräknat enligt nu gällande regler för tomträttsupplåtelser - som skulle bli följderna av saneringen inom de tre kvarteren enligt de båda förslagen.

Tabell 6		
	Bevarandeförslaget	Nybyggnadsförslaget
Tomtvärde	33 mkr (varav på kommunen ca 15 mkr)	57 mkr (hela värdet faller på kommunen under förutsättning att alla fastigheter förvärvas enligt vad som ovan nämnts)

IV.5 Kostnader för bergförstärkning resp motbyggnad av Stigberget

I avsnitt III.3 har Stigbergets betydelse för stadsbilden och bergets dåliga skick framhållits. Olika metoder att hejda bergets söndersprängning och minska olycksriskerna från nedfallande stenar har sedan länge diskuterats. Regelbundet utförs undersökningar och rensning av bergytan och vidtas begränsade förstärkningsåtgärder.

För närvarande diskuteras, som nämnts, motbyggnad av en del av bergväggen med en kontorsbyggnad, som skall insprängas i berget och ha sin fasad huvudsakligen utanför bergets nuvarande frontlinje. Alternativt skulle en förstärkning av berget ske, varvid bultningsmetoden bedömts vara den lämpligaste eventuellt kompletterad med skyddsnet på särskilt dåliga partier, där nedfall av mindre stenar trots förstärkningen kan befaras.

En motbyggnad av berget skulle föranleda byggnadskostnader utöver normalt, dels på grund av stor sprängningsvolym, dels därför att vissa körramper måste anläggas för att användas under byggnadstiden, dels också därför att byggnadsmetoderna måste anpassas till det exceptionella läget, nivåskillnaderna och den ömtåliga småhusmiljön på byggnadens taknivå. Dessutom föranleder motbyggnadsförslaget nedmontering och uppmontering på samma plats av en del kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Av tabell 7 framgår de ungefärligt beräknade kostnaderna för bultförstärkningen, för de merkostnader som föranleds av motbebyggelsens genomförande samt årskostnaderna för ett kontinuerligt underhåll av bergytan.

Tabell 7

Åtgärd	Kostnad
Förstärkning med bultar	2,70 mkr
Merkostnad för motbebyggelse av del av bergfronten	15,60 mkr
Årligt underhåll av bergytan	0,05 mkr/år

I det förstnämnda alternativet gällande bultförstärkning kan viss avvägning ske mellan förstärkningsåtgärder och utläggande av skyddsområde nedanför berget till förhindrande av skador på grund av nedfallande stenar. I alternativet med motbebyggelse föreligger inget behov av skyddsområde. Det sistnämnda alternativet med underhåll av bergytan förutsätter ett skyddsområde nedanför berget. Merkostnader för motbebyggelse torde inte helt komma att falla på kommunen utan fördelningen kommer att avgöras vid förhandlingar om.

tomträtsupplåtelsen. Vidare må framhållas att den förväntade årliga tomträtsavgälden i motbebyggelsealternativet uppgår till ca 1 mkr.

Allmänt gäller att kostnadssiffrorna är hänförliga till prisläget våren 1972.

