

**MARIABERGET
ÖSTRA
1967**

programutredning

Stockholm den 12 maj 1967

Ivar Ahlgren, Hans Beskow, Stig Johnson, Hans Wohlin



INNEHÅLLSFORTECKNING

I. UTREDNINGSUPPDRAGET	87
II. BEGRÄNSNING AV UTREDNINGSUPPDRAGET	91
1. Områdets avgränsning samt berörda planutredningar	91
2. Nybebyggelsegraden och antalet alternativ	93
3. Fasta förutsättningar	95
III. PROGRAMARBETETS UPPLÄGGNING	99
1. Erforderliga inventeringar, uppmätningar och ritningskomplex	99
2. Tillvägagångssätt för byggnadshistoriska undersökningar	105
3. Målsättningar vid ombyggnad och nybyggnad	111
4. Metodik för jämförelser mellan nybyggnad och ombyggnad	114
5. Program för det fortsatta arbetet	115
IV. SAMMANFATTNING OCH HEMSTÄLLAN	121
Särskilt uttalande av avdelningsdirektör Ivar Ahlgren	122

Bilagor

1. Kortfattad redovisning av Mariabergets stadsplane- och byggnadshistoria.
2. Kvarteret Svalgången, byggnadshistorisk översikt.
3. PM gällande fastighetskontorets arkitektavdelnings utredning av restaureringsarbeten i kvarteret Svalgången.
4. Sammanställning av vissa data kring Mariaberget.
5. Kostnadskalkylering. Kortfattad redogörelse för olika former av kostnadskalkylering och de handlingar, som bör utgöra underlag för dem.
6. Stadsplaneutredning för nybebyggelse i kvarteren Ormen Mindre, Stenbocken och Svalgången, Södermalm.

Figurförteckning

- Fig. 1 Utredningsområdet.
- Fig. 2 Modern bebyggelse, ombyggnadsobjekt och nybyggnadsobjekt.
- Fig. 3 Utredningsobjekt och utförd provstudie.
- Fig. 4 Lägenhetsytor, utrustningsstandard.
- Fig. 5 Fördelning bostäder—lokaler.
- Fig. 6 Stadens fastigheter.
- Fig. 7 Taxeringsvärden, avkastningsvärden och försäljningsvärden.
- Fig. 8 Kvartersplaner för kvarteren Ormen Mindre, Svalgängen, Stenbocken och Överkikaren under 1700-, 1800- och 1900-talet.
- Fig. 9 Kvarteren Ormen Mindre, Svalgängen, Stenbocken och Överkikaren, fasader mot Hornsgatan under 1700-, 1800- och 1900-talet.
- Fig. 10 Kvarteren Ormen Mindre, Svalgängen, Stenbocken och Överkikaren, fasader mot Brännkyrkagatan under 1700-, 1800- och 1900-talet.
- Fig. 11 Skydds- och förstärkningsarbeten.

I. UTREDNINGSUPPDRAGET

Genom beslut av byggnadsnämnden den 10 februari 1966, fastighetsnämnden den 21 juni 1966 och museinämnden den 15 mars 1966 bildades en arbetsgrupp för saneringsutredningar inom Mariaberget Östra. I arbetsgruppen har ingått direktör Ivar Ahlgren och överingenjör Stig Johnson, fastighetskontoret, förste antikvarie Hans Beskow, stadsmuséet och överarkitekt Hans Wohlin, stadsbyggnadskontoret (sammankallande). Gruppens sekreterare har varit 1:e sekreterare Lars Rudberg, stadsbyggnadskontoret. I arbetet har dessutom deltagit t.f. antikvarie Marianne Råberg, stadsmuséet samt chefsarkitekt Arne Hagängen och arkitekt Arthur Löwe, fastighetskontoret. Projekteringsarbetet har utförts av arkitekt Löwe och fastighetskontorets arkitektavdelning.

Byggnadsnämnden tog initiativ till bildandet av arbetsgruppen i samband med behandlingen av områdesplanen för Hornsgatan, S: 6703, och den samtidigt redovisade byggnadshistoriska inventeringen av östra delen av Mariaberget, U 6: 776. I skrivelse till fastighetsnämnden och museinämnden den 10 februari 1966, framförde byggnadsnämnden:

»Stadsplanefrågorna för Mariaberget, Hornsgatan och angränsande kvarter har under senare år varit föremål för mycket omfattande utredningar.

Under 1965 har stadsbyggnadskontoret kompletterat och sammanfattat utredningsmaterialet i form av ett principförslag till områdesplan för Hornsgatan med angränsande kvarter (redovisad på karta S: 6703), vilken principplan byggnadsnämnden denna dag beslutat att utan eget ställningstagande remittera till berörda förvaltningar för yttrande.

Vidare har stadsbyggnadskontoret under nämnda år gjort en bedömning av stadsbyggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefull bebyggelse inom östra delen av Mariaberget. Denna bedömning av Mariabergets bebyggelse grundar sig på en utförlig inventering och analys som under 1965 gemensamt utförts av stadsbyggnadskontoret och stadsmuséet. Det har härvid framkommit att inom östra delen av Mariaberget finns en utanför Gamla stan unik stenhusbebyggelse från 1700- och början av 1800-talet. Det ur historisk synpunkt väsentligaste är att ett helt stadsparti med gatusträckningar och enhetlig bebyggelse fortfarande är i

väsentliga delar intakt. I detta område finns dessutom ett stort antal byggnader som även som solitärer har ett anmärkningsvärt historiskt värde. Stadsbildsmässigt är denna del av Mariaberget av stort intresse med särpräglade miljöer och stort inslag av arkitektoniskt intressanta byggnader, gaturum och gårdsbildningar.

Denna inventering och bedömning visar att det är angeläget att undersöka möjligheterna att restaurera den värdefulla äldre bebyggelsen och bevara gatunätet och områdets övriga karakteristika. Några för god bostadsmiljö främmande byggnader av industrikaraktär synes dock böra rivas och samtidigt erfordras kompletteringar av parkering och översyn av trafiksystem och friytor inom området.

Gällande stadsplan för de berörda 13 kvarteren syftar inte till att bevara den äldre bebyggelsen och innebär omfattande ingrepp i gatunät, kvartersbildningar och stadsuppbyggnad i övrigt. I avvaktan på en ändring av gällande stadsplan har byggnadsnämnden begärt byggnadsförbud för hela området.

Innan ändrad stadsplan kan upprättas måste emellertid ett flertal tekniska och ekonomiska förutsättningar klarläggas. En sådan utredning torde lämpligen ske genom förprojektering av hus som kan komma ifråga för ombyggnad respektive fastigheter som kan komma ifråga för nybebyggelse. Samtidigt bör stadsplane-studierna föras vidare, främst trafik- och parkeringsutredningar samt plan-utredningar i samband med byggnadsprojekteringen. För att arbetet skall samordnas och ledas effektivt föreslår byggnadsnämnden att det bildas en utredningsgrupp med representanter för fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsmuséet. Själva projekteringsarbetet synes med fördel kunna utföras med anlitande av utomstående arkitekter. Stadshusbyggnadskontoret kommer att representeras av överarkitekt Hans Wohlin.

Huvuddelen av fastigheterna inom det aktuella området är i stadens ägo vilket framgår av bifogade översiktskarta. Många fastigheter är i starkt behov av upprustning och underhåll om det skall vara möjligt och meningsfullt att restaurera dem. Med hänsyn till att det föreslagna utredningsarbetet kan vara relativt tidskrävande, önskar byggnadsnämnden framhålla det angelägna i att den kulturhistoriskt värdefulla äldre bebyggelsen blir provisoriskt upprustad så att byggnadernas fortsatta förfall blir stoppat.

Byggnadsnämnden vill slutligen meddela att nämnden uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att i det fortsatta utredningsarbetet även göra en bedömning av på vilket sätt en nybebyggelse utmed Hornsgatans norra sida med borttagande av Hornsgatspuckeln kan tänkas utformad under förutsättning att bebyggelsens karaktär i övrigt på Mariaberget bibehålles.»

Utredningsuppdraget preciserades ytterligare i *fastighetskontorets* tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden den 13 juni 1966.

»Fastighetskontoret anser i likhet med stadsbyggnadskontoret att det bör tillsättas en utredning för utarbetande av erforderligt stadsplaneunderlag för östra delen av Mariaberget samt handlingsprogram för hur plangenomförandet skall

ske. Fastighetskontoret föreslår därför att en arbetsgrupp tillsättes bestående av en representant för vardera fastighetskontoret, stadsbyggnadskonoret och stadsmuséet som erhåller i uppdrag *att* upprätta program för utredningsarbetet, *att* undersöka vilket utredningsarbete som kan utföras av stadens egen personal och vad som bör utlämnas till utomstående expertis *samt att* uppskatta storleken av kostnaderna för utredningsarbetet.»

Utredningsuppdraget har av arbetsgruppen uppfattats som ett programarbete, avsett att belysa hur frågan om ombyggnad och nybyggnad inom Mariaberget Östra skall behandlas. I denna promemoria preciseras vilka fastigheter som bör bli föremål för vidare studier samt redovisas en metodik för det fortsatta arbetet.

II. BEGRÄNSNING AV UTREDNINGSUPPGIFTEN

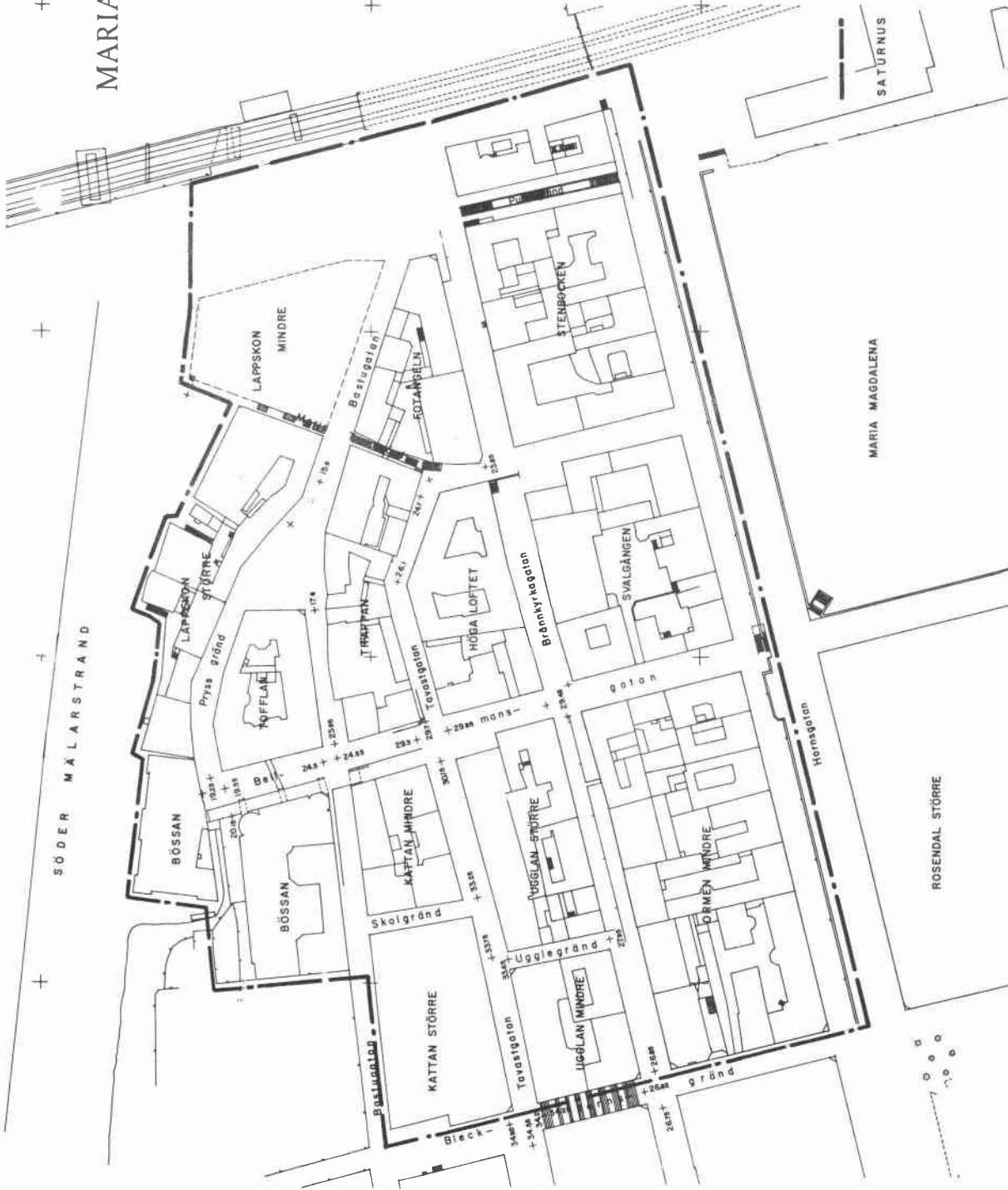
1. Områdets avgränsning samt berörda planutredningar

Utredningsområdet begränsas i huvudsak av Hornsgatan, Södergatan, Söder Mälarstrand och Blecktornsgränd. Arbetsgruppen har inte ansett det vara sin uppgift att i detta programarbete medtaga kvarteret Överkikaren och övriga av stadsteaterprojektet berörda områden. Följande projekt och planutredningar föreligger för områden som gränsar till Mariaberget Östra.

1965 års stadsteaterprojekt av professor Sven Markelius redovisar en breddning av Hornsgatan vid kvarteret Överkikaren till 43 meter och fullständig nybebyggelse i kvarteren öster om Maria Trappgränd. Hornsgatspuckeln är borttagen och Brännkyrkagatan och Bastugatan har väsentligt ändrade profiler. Nuvarande Pustegränd har utgått, och strax väster om nuvarande gränden föreslås en gångviadukt över Hornsgatan. Nybyggnaderna i kvarteren Lappskon Mindre och Guldfjärden Mindre avses för verksamheter med kulturell anknytning. En del av bebyggelsen väster om Södergatan avses för Stadsteaterns framtida expansion samt för en större garageanläggning. I sin nuvarande utformning innebär stadsteaterprojektet att angränsande delar av Mariaberget Östra och Hornsgatspuckeln inte bevaras. De delar av projektet som ligger väster om Södergatan synes dock vara relativt skissmässigt behandlade. Den fortsatta behandlingen av »Stadsteaterkvarteren» måste grundas på ett principiellt ställningstagande till frågan om bevarande av Mariaberget Östra.

Stadsplaneutredningar pågår för ett flertal områden som gränsar till Mariaberget Östra. För *Hornsgatan* och kvarteret utmed denna framlade stadsbyggnadskontoret i januari 1966 en områdesplan, S: 6703, som ännu inte blivit föremål för beslut. Gatavidgning förutsättes i denna plan ske på Hornsgatans södra sida med 10 m. Gaturegleringen påverkar dock inte direkt Mariaberget Östra. Trafiksystemet för omgivande bebyggelse har emellertid utformats med förutsättningen att Hornsgatspuckeln bibehålls och att Bellmansgatan förs på bro över Hornsgatan (bl.a. för trafikförsörjningen av Mariaberget och Kvarnbergsområdet söder om Maria kyrka).

MARIABERGET ÖSTRA



Utredningsområde

SATURNUS

MARIA MAGDALENA

ROSENDAL STÖRRE

Fig. 1

För *Söderleden och Götgatan* pågår arbetet med en områdesplan, S: 6805, som i första hand behandlar trafiksystemet öster och sydost om undersökningsområdet. I denna områdesplan redovisas kvarteret Överkikaren m.m. enligt 1965 års stadsteaterprojekt.

För *de norra och västra delarna av Mariaberget* pågår också planutredningar. Avsikten är att sammanfatta dessa i områdesplaner när planmål-sättningen för Hornsgatan och Mariaberget Östra preciserats.

Sammanfattningsvis är planfrågorna för Mariaberget Östra och angränsande områden särskilda så långt det är möjligt. Planutredningar för de olika delarna görs parallellt, men ställningstagande till de separata utredningarna bör kunna ske successivt. Med reservation för samordningen med »stadsteaterkvarteren», bör utredningarna för Mariaberget Östra kunna begränsas till ovannämnda undersökningsområde.

2. Nybebyggelsegraden och antalet alternativ

För det fortsatta utredningsarbetet är det önskvärt att inte endast begränsa området geografiskt och i förhållande till andra planutredningar, utan att dessutom begränsa antalet undersökningsalternativ. Den viktigaste variabeln är härvid *nybebyggelsegraden*, d.v.s. hur stor andel av den för sanering aktuella bebyggelsen som rivs och ersätts med nybebyggelse.

Fullständig nybebyggelse skulle innebära att såväl kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som icke saneringsmogen, modern bostadsbebyggelse skulle rivas. Fördelarna skulle vara att en nybebyggelse kan ske som på råmark, d.v.s. utnyttjandegrad och utformning kan väljas fritt. Arbetsgruppen anser dock inte att alternativet är så realistiskt att det bör utredas.

Ingen nybebyggelse skulle innebära att all befintlig bebyggelse (även sådan som är ur alla synpunkter saneringsmogen) bevaras och att avriven eller eljest outnyttjad mark lämnas obebyggd. Inte heller detta alternativ är intressant att utreda.

Mellan dessa ytterligheter kan olika former av *partiell nybebyggelse* tänkas. Nybebyggelsen kan antingen vara *spridd* (planmässig punktsanering) eller *koncentrerad* till ett eller flera områden för totalsanering. Fördelarna med en spridd nybebyggelse kan bl.a. vara att det underlättar en successiv förnyelse och antikvariska synpunkter kan lättare beaktas, dels vid val av nybyggnadsobjekt, dels vid anpassning till äldre bebyggelse. Fördelarna med en koncentrerad nybebyggelse är bl.a. att större saneringsenheter kan ge ekonomiska och produktionstekniska fördelar och nominellt högre standard.

Den av byggnadsnämnden begärda stadsplaneutredningen för nybebyggelse i kvarteren utmed Hornsgatan och borttagande av Hornsgatspuckeln representerar ett alternativ med koncentrerad nybebyggelse. Stadsplane-

skissen har utförts inom stadsbyggnadskontorets stadsplaneavdelning och framläggs samtidigt med föreliggande rapport, *bilaga 6*.

En nybebyggelse enligt stadsplaneskissen omfattar ca 40 000 m² våningsyta, därav 32 000 m² för bostäder och 8 000 m² för lokaler. Den befintliga bebyggelsen i kvarteren innehåller ca 33 000 m² våningsyta, därav 20 000 m² bostäder och 13 000 m² lokaler. Vid ombyggnad av den befintliga bebyggelsen kan överslagsmässigt beräknas att ca halva ytan för lokaler kan disponeras för bostadsändamål. Skillnaderna i bostadsvåningsyta mellan nybyggnad och ombyggnad kan således uppskattas till ca 5 000 m² våningsyta.

Fastighetskontorets saneringsavdelning har gjort en överslagsmässig jämförelse mellan kostnaderna för ombyggnadsalternativ och nybyggnadsalternativ, *se bilaga 6*. Nybyggnadskalkyler baseras på stadsplaneskissen, medan kostnaderna för ombyggnad har beräknats med ledning av erfarenheter från Gamla stan. Byggnadskostnaderna i nybyggnadsalternativet är ca 13 miljoner kronor högre än vid ombyggnad. Därtill kommer högre exploateringskostnad med ca 6 miljoner. Jämförelsen visar att hyresnivån för bostäder torde bli ungefär densamma vid ny- och ombyggnad.

Arbetsgruppen anser att den överslagsmässiga jämförelse som gjorts inte ger något klart utslag för det ena eller andra alternativet. Vid nybyggnad erhålls något större bostadsvolym, dock har skillnaden inte någon större betydelse ur bostadsförsörjningspunkt. I nybyggnadsalternativet ingår garage enligt normen 0,65 bilar per lägenhet i kvarteren medan garage inte har medräknats i ombyggnadsalternativet. För ett väl underbyggt ställningstagande erfordras bl.a. detaljskisser till såväl nybyggnadsprojekt som ombyggnadsprojekt samt mer detaljerade kostnadskalkyler. Arbetsgruppen anser emellertid att de redan utförda skissutredningarna, byggnadshistoriska undersökningarna samt överslagsmässiga kostnadsjämförelserna ger underlag för ett principbeslut om restaurering av bebyggelsen vid Hornsgataspuckeln. Nybebyggelse synes inte ge en miljö, som är att föredraga framför den som kan erhållas vid ombyggnad. Eftersom jämförelserna inte ger något klart utslag för ny- eller ombyggnad anser arbetsgruppen att de byggnadshistoriska aspekterna bör tillmätas avgörande betydelse. *Gruppen delar således stadsbyggnadskontorets uppfattning att alternativet med fullständig nybebyggelse i kvarteren vid Hornsgataspuckeln inte bör fullföljas.*

De provstudier som arbetsgruppen utfört belyser alternativet restaurering med spridda inslag av nybebyggelse. Den avvägning som härvid måste göras mellan nybyggnad och ombyggnad grundas på antikvariska, bostadssociala, stadsbildsmässiga, ekonomiska och byggnadstekniska bedömningar. Vilken prioritering som görs mellan de olika faktorerna blir avgörande för nybebyggelsegraden. Härvid kan flera alternativ för samma objekt behöva jämföras. Arbetsgruppen anser att detta kan ske genom en

systematisk analys av skissutredningar och kostnadskalkyler för ny- respektive ombyggnad. *Gruppen rekommenderar att det fortsatta utredningsarbetet begränsas till alternativt restaurering med spridda inslag av nybebyggelse.*

3. Fasta förutsättningar

En ytterligare begränsning av utredningsuppgiften är att klarlägga vilka fastigheter som under alla omständigheter skall bevaras respektive nybyggas. Denna »å-prioribedömning» kan föras mer eller mindre långt, arbetsgruppen föreslår följande »fasta förutsättningar».

De fem kvarteren Kattan Större, Kattan Mindre, Ugglan Större, Ugglan Mindre och Höga Löftet i undersökningsområdets centrum innehåller icke saneringsmogen, modernt utrustad bostadsbebyggelse. Dessa fastigheter kan därför inte komma ifråga för rivning inom överskådlig tid.

Alternativstudierna skulle ytterligare begränsas om man på motsvarande sätt å priori kunde fastlägga vilken *äldre bebyggelse som under alla omständigheter bör bevaras*. Problemet är här att Mariabergsbebyggelsens stora värde ur antikvarisk synpunkt gäller i första hand stadspartiet som helhet (gatunätet och den samlade, äldre stenbebyggelsen) och endast i andra hand byggnaderna som solitära byggnadsminnen. Ur strikt antikvarisk synpunkt bör därför inte något kvarter bli föremål för totalsanering.

Ur såväl miljö- som solitär synpunkt är bebyggelsen i kvarteren utmed Hornsgataspuckeln, kvarteret Lappskon Större och södra delen av kvarteret Ugglan Större av särskilt stort byggnadshistoriskt intresse. Kvarteret Lappskon Större, som är helt i stadens ägo, innehåller enbart bebyggelse av högsta byggnadshistoriska värde. Den befintliga bebyggelsen har också ett särskilt stort värde för stadsbilden mot Riddarfjärden. Det bör därför vara möjligt att för detta kvarter avstå från översiktliga utredningar och direkt studera detaljprojekt för ombyggnad. Härigenom är det möjligt att vinna erfarenheter som kan påverka både det fortsatta översiktliga arbetet och detaljstudierna samt att tidigt komma igång med de önskvärda ombyggnadsarbetena. *Arbetsgruppen föreslår att kvarteret Lappskon Större omedelbart blir föremål för detaljprojektering.*

De obebyggda kvarteren Guldfjärden Mindre och Lappskon Mindre kan å priori betecknas som nybyggnadsobjekt.

Av fig. 3 framgår vilka fastigheter som under nästa etapp i utredningsarbetet bör bli föremål för översiktliga studier av ny- respektive ombyggnad.

Utförd provstudie
Utredningsobjekt



Fig. 3



III. PROGRAMARBETETS UPPLÄGGNING

Programarbetet har omfattat *dels* översiktliga inventeringar och principiella analyser för hela undersökningsområdet, *dels* provstudier för kvarteren utmed Hornsgataspuckeln, särskilt utförlig för kvarteret Svalgången. Syftet med dessa studier har varit att precisera följande fem punkter:

1. Erforderliga inventeringar, uppmätningar och ritningskomplettering.
2. Tillvägagångssätt för byggnadshistoriska undersökningar.
3. Målsättningar vid ombyggnad och nybyggnad.
4. Metodik för jämförelser mellan nybyggnad och ombyggnad.
5. Program för det fortsatta arbetet.

Provstudier för kvarteret Svalgången redovisas i *bilaga 2* »Byggnadshistorisk översikt», med ritningar över kvarterets bebyggelse i sju perioder från 1668—1966 samt i *bilaga 3*. »PM gällande fastighetskontorets arkitektavdelnings utredning av restaureringsarbeten i kvarteret Svalgången».

Erfarenheterna av provstudien samt de mer principiella frågorna sammanfattas här med uppdelning på ovannämnda fem punkter.

1. Erforderliga inventeringar, uppmätningar och ritningskomplettering

a. Beskrivning av befintlig bebyggelse

I *bilaga 4* »Sammanställning av vissa data kring Mariaberget», redovisas uppgifter om den befintliga bebyggelsens lägenhetsbestånd, lokalytor, utrustningsstandard, hyror, taxeringsvärden m.m. Ytuppgifterna grundar sig på uppmätningar av ritningar på husen och avser samtliga 52 fastigheter. En sammanfattning av viktigare data redovisas på fig. 4—7.

Byggnadstekniska besiktningar och undersökningar bör lämpligen göras i samband med evakueringen av byggnaderna. Samtidigt bör göras antikvariska fältundersökningar samt dokumentation av den äldre bebyggelsens

LÄGENHETSYTOR

BOSTÄDER	ÖVRIGA	LOKALER	SUMMA
18.808 m ²	8.339 m ²	27.147 m ²	
2.836 "	3.894 "	6.730 "	
21.603 "	9.227 "	30.830 "	
43.247 m²	21.460 m²	64.707 m²	

- FASTIGHETER SOM SAKNAR CENTRALVÄRME
- ▨ DELVIS SAKNAR CENTRALVÄRME
- FASTIGHETER MED CENTRALVÄRME



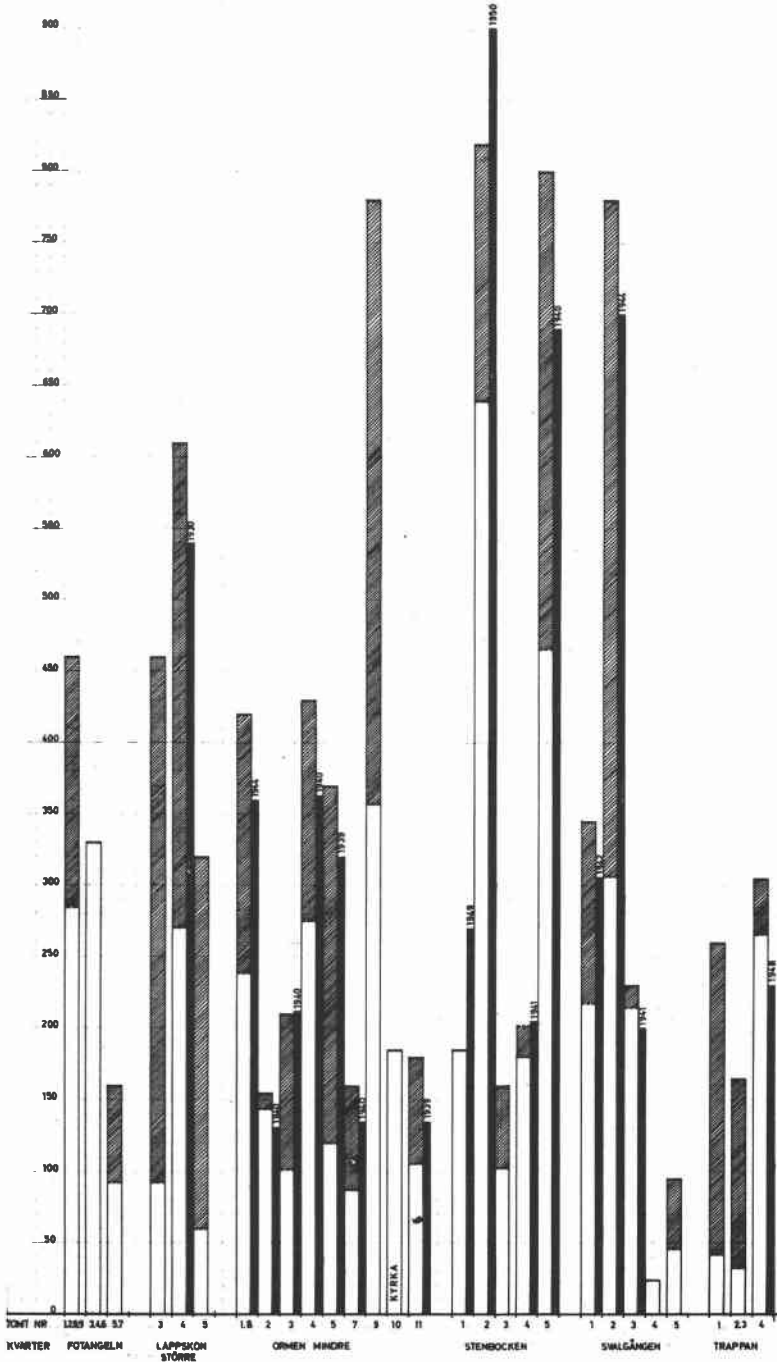
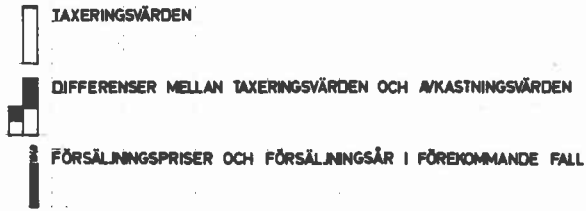


Fig. 7

nuvarande utseende. Som vägledning för evakueringsplaneringen bör göras undersökningar av de nuvarande hushållens och företagens efterfrågan på ersättningsbostäder och ersättningslokaler. I anslutning härtill bör övervägas att även göra en socialhistorisk beskrivning av området.

b. Behov av uppmätningar och ritningskomplettering

I samband med programarbetet har insamlats ritningsmaterial från byggnadsnämnden arkiv och stadsarkivet för samtliga fastigheter inom Maria-berget Östra. Det har härvid visat sig att ritningarna i många fall är bristfälliga och otillförlitliga, i vissa fall saknas dessutom ritningar. Under 1940-talet gjordes inom fastighetskontoret vissa uppmätningar av stadens fastighetsbestånd inom undersökningsområdet. Även dessa kan emellertid behöva kompletteras.

För de fastigheter inom området som skall bli föremål för restaureringsbedömningar erfordras komplettering av ritningsmaterialet. För att detaljerade ombyggnadsritningar skall kunna upprättas erfordras exakta uppmättningsritningar för 15 av fastigheterna.

Under de förberedande utredningarna har 4 fastigheter uppmätts och ritningar sammanställts. De har även visat sig nödvändigt att erhålla någorlunda exakta uppmättningsritningar på husfasaderna inom resp. kvarter. Försöksvis har sådan uppmätning skett för kvarteret Svalgången, varvid expertis från Kungl. Tekniska Högskolan anlåtats för mätningarnas genomförande på fotogrammetrisk väg. Denna metod, som torde ge väsentligt exaktare resultat än hittills använda uppmättningsmetoder, ställer sig i kostnadshänseende också något billigare.

En komplettering av ritningarna för de 15 ovannämnda fastigheterna efter föregående uppmätning torde, begränsad till planer och sektioner, komma att belöpa sig till ca 75 000 kronor. Upprättande av fasadritningar kvartersvis för de 13 kvarteren torde draga en kostnad av ca 65 000 kronor.

Behovet av fasaduppmätningar torde bättre kunna bedömas när utredningens totala omfattning bestämts och bristfälligheterna i hittills hopsamlat material (bl.a. systematiskt genomförda fotograferingar) klarlagts.

2. Tillvägagångssätt för byggnadshistoriska undersökningar

Såväl restaurerings- som nybyggnadsprojekt måste föregås av ingående byggnadshistoriska undersökningar av den befintliga bebyggelsen.

a. Tidigare utförda inventeringar

Den av 1965 av stadsmuséet och stadsbyggnadskontoret utförda inventeringen och klassificeringen grundade sig på en yttlig genomgång av ritningar

i byggnadsnämndens arkiv, på uppgifter ur mantalslängder etc., samt på besiktningar av byggnaderna på platsen. I samband härmed utfördes en fotografering av bebyggelsen. Därjämte studerades gatunätets utveckling inom området.

Detta arbete genomfördes inom stadsmuseet utan extra anslag vid sidan av ordinarie arbetsuppgifter inom byggnadsavdelningen. Då inventeringen i första hand endast var avsedd att tjäna som underlag för den preliminära klassificering av bebyggelsen, som uppgjordes i samråd mellan stadsbyggnadskontoret och stadsmuséet, lämnades ett rikt källmaterial åsido. En sammanfattning av inventeringen redovisas i stadsbyggnadskontorets beskrivning till planutredningen för Hornsgatan och Mariaberget Östra. (Stencil Stockholms stads stadsbyggnadskontor 1.2.1966).

I den 1966 publicerade byggnadshistoriska inventeringen »Malmarna» (stencil Stockholms stads stadsbyggnadskontor 23.12.1966) har Mariaberget Östra endast kommenterats översiktligt, framför allt med hänsyn till ovannämnda utredning. För det nu aktuella utredningsarbetet ger denna inventering således inte något ytterligare material.

År 1965 publicerades också »Mariaberget», en beskrivning av Mariabergets bebyggelse utgiven av Stadsmiljögruppen och Mariabergskommittén.

De ovannämnda inventeringarna, liksom äldre inventeringar som bl.a. utförts inom stadsmuséet, ger en värdefull överblick över Mariabebyggelsen, även insatt i ett större sammanhang (»Malmarna»). I samband med programarbetet har stadsmuseet sammanfattat undersökningsområdets stadsplane- och byggnadshistoria enligt nu föreliggande underlag, *bilaga 1*. Hitills gjorda inventeringar ger emellertid inte den detaljinformation om bebyggelsen som krävs för en bedömning av ny- eller ombyggnad av en fastighet eller för överväganden om olika restaureringsåtgärder.

b. Erforderliga byggnadshistoriska undersökningar

För att grunda en principiellt riktig målsättning för restaureringsarbetena, kräves bl.a. en god insyn i svensk stadsbyggnadsteori vid 1700-talets mitt. Området är ju unikt i Stockholm genom att bebyggelsen till mycket stor del uppbyggt eller ombyggt inom en kortare tidsrymd efter en brand år 1759.

För bedömningen av de mer framstående arkitekternas och murmästarernas insatser vid återuppbyggnaden efter branden, kräves ett närmare studium av deras övriga verk samt jämförelser med tidens byggnadskonst i övrigt.

Vidare skulle en översiktlig socialhistorisk undersökning av befolkningsunderlaget inom området, ett studium av byggherrarna och deras inten-

tioner, fabriker och hantverk etc., ge en vidare belysning över områdets uppkomst och förändring.

En genomgång av tillgängligt bildmaterial, som skildrar området är givetvis nödvändig. Från 1700-talet och framåt har utsikten mot Maria-berget från sjösidan varit ett omtyckt motiv för konstnärer.

För att få kunskap om de olika byggnaderna och byggnadsdelarnas faktiska ålder och arkitekturhistoriska betydelse erfordras som grund en fullständig ägorättshistoria och tomthistoria för samtliga fastigheter. Därpå bör följa ett studium av befintliga äldre ritningar, beskrivningar och fastighetsvärderingar samt spridda arkivariska uppgifter såsom kontrakt, bo-uppteckningar etc.

Att de ovannämnda undersökningarna är nödvändiga har bl.a. visat sig vid provundersökningen av kvarteret Svalgången, där flera nya dateringar har kunnat göras på arkivalisk grund som torde påverka restaureringsprogrammet. De byggnadshistoriska undersökningar som utförts för detta kvarter redovisas i *bilaga 2*.

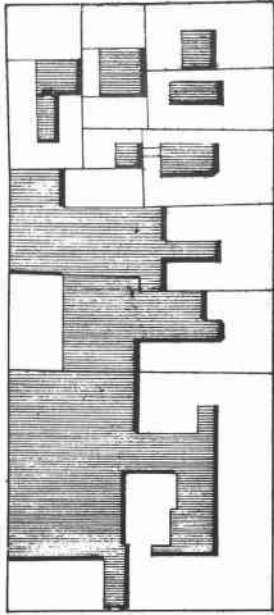
Detaljstudiet av enskilda byggnader, jämförelser mellan äldre ritningar och vad som återstår i dag, kan ej på ett tillfredsställande sätt genomföras innan uppmättningsritningar föreligger.

Fältundersökningar i avsikt att fastställa om äldre byggnadsdetaljer finns kvar dolda, för att utröna äldre planlösningar etc. är önskvärda i åtskilliga fall. Av naturliga skäl kan dessa icke företagas fullständigt förrän byggnaderna är utrymda.

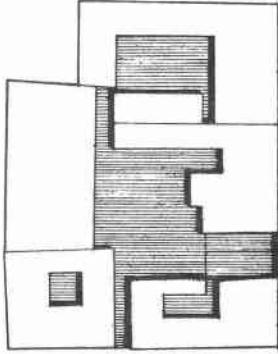
Ovan nämnda forskning och undersökningar bör också på ett lämpligt sätt publiceras. Vidare är det nödvändigt att en arkivering i överskådlig form av samtliga data som framkommer före och vid restaureringsarbetena — härmed också ibegripet tekniska och ekonomiska data — kommer till stånd. Förutom den vetenskapliga nödvändigheten av en sådan dokumentation kan en mängd erfarenheter nyttiggöras vid kommande arbeten av liknande art.

I anslutning till provstudier för kvarteret Svalgången har gjorts kvarters-sammanställningar och fasadritningar över bebyggelsens utformning under 1700-talet, 1800-talet och 1900-talet i kvarteren vid Hornsgatan. *Figur 8* visar bebyggelsens utseende under de tre perioderna i kvarteren Ormen Mindre, Svalgången, Stenbocken och Överkikaren. *Figur 9* visar fasaderna mot Brännkyrkagatan och *figur 10* visar fasadsammanställningar mot Hornsgatan. Dessa sammanställningar visar att bebyggelsens karaktär inom de studerade kvarteren i väsentliga delar är densamma under perioderna, men att de nuvarande husen genom påbyggnader och ändrade takutformningar har höjts jämfört med 1700-talsbebyggelsen. Sammanställningar av detta slag är viktiga hjälpmedel vid diskussioner om restaurerings- och nybyggnadsalternativ.

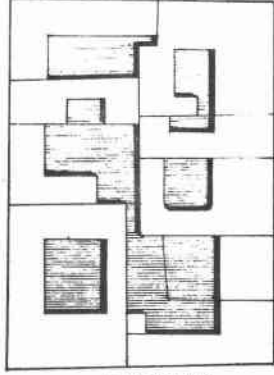
IV RMEN MINDER-SVALGÄNGEN-STEJNBOCKEN 40-ÖVERKIRKAREN
KVARTERPLANER



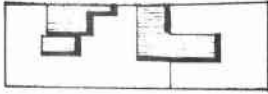
PRO-TAL



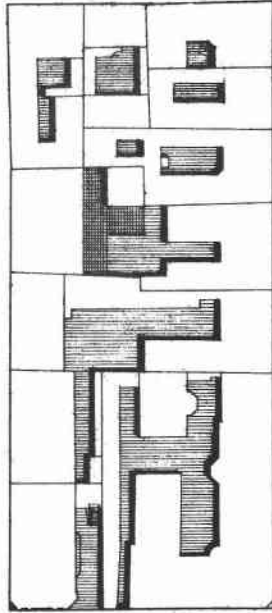
BELLYMNINGEN



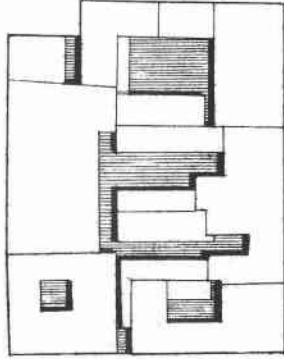
MAJA TRÄPPEBOTTEN



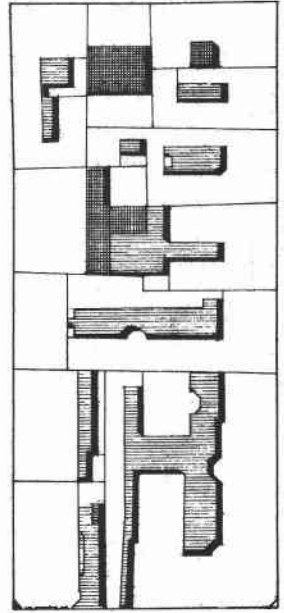
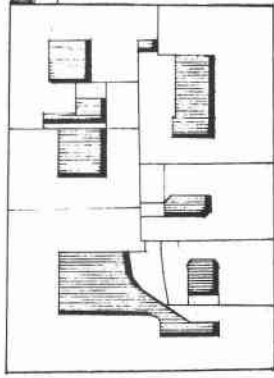
PUSSTGÅNG



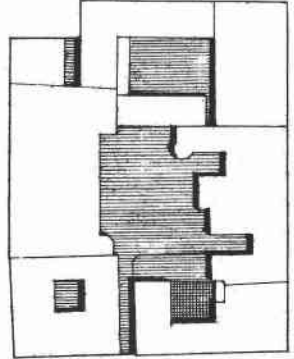
PRO-TAL



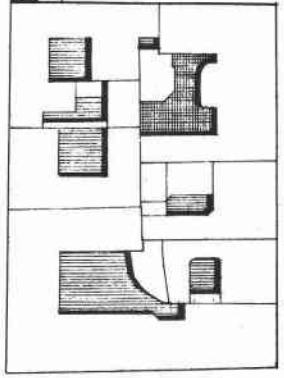
INDOUGÅTAN



PRO-TAL



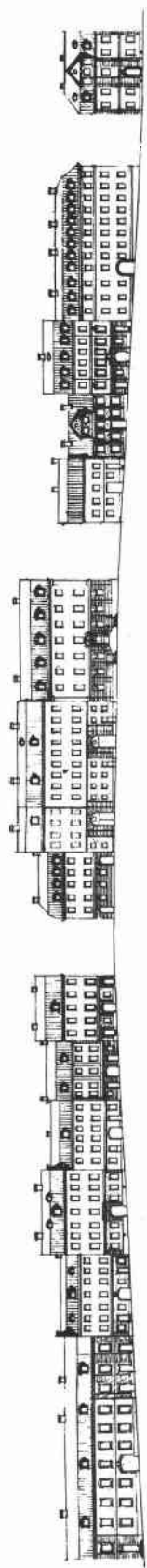
INDOUGÅTAN



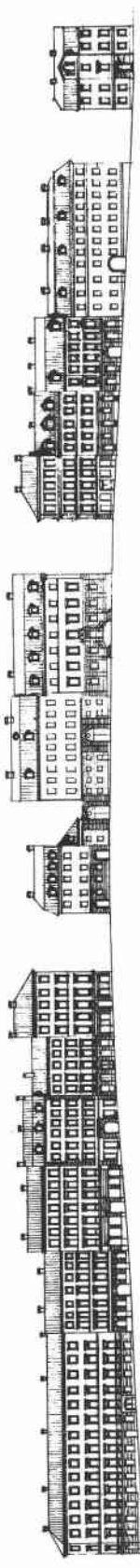
PRO-TAL



Fig.8
Sveinbjörn & Svanberg 1937



1800-TAL



1800-TAL



1800-TAL

FASADER MOT HORNSGATAN

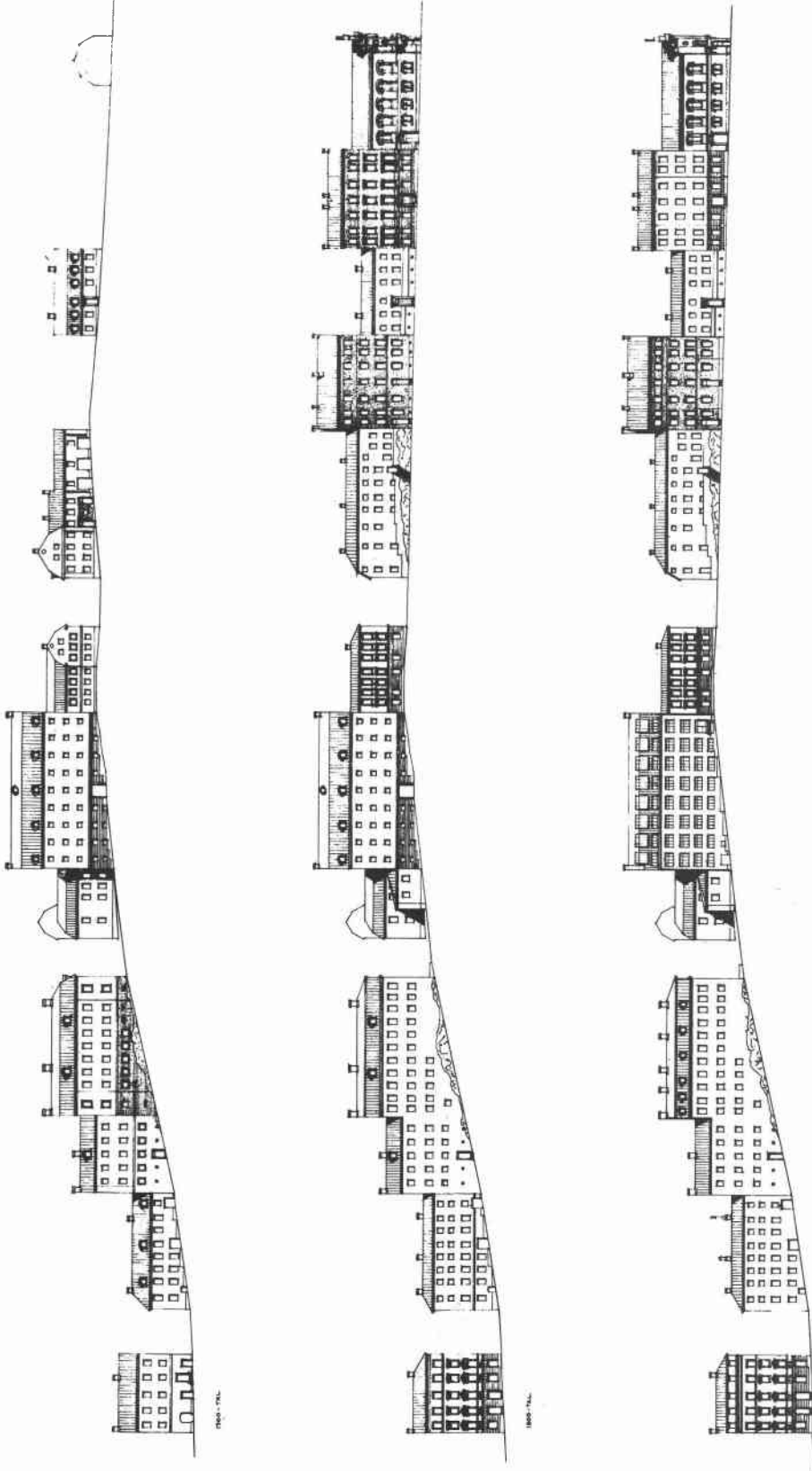
Fig. 9



SKISSERNA AV ÅR 1800

A. LÖNN

KV. 4 EN MINDRE-SVALGÅNGEN • STENBÖCKEN och • SKINKARE.



FASADER MOT BRÄNNKYRKAGATAN

Fig. 10

HOUSING AND MARKET DEPT.
A. G. MANNING ARCHT.
A. G. ERIK

100 F.

100 F.

100 F.

100 F.

3. Målsättningar vid ombyggnad och nybyggnad

Som tidigare nämnts är totalmålsättningen för en restaurering en avvägning mellan ofta motstridiga intressen, i första hand här antikvariska, funktionella och ekonomiska. De två första aspekterna kommenteras i detta avsnitt, de ekonomiska frågorna berörs i avsnitt III. 4.

a. Antikvariska målsättningar

Följande principer för restaurering har diskuterats under programarbetet.

Huvudskälet till att man diskuterat att bevara detta område är dess stora byggnads- och stadsbyggnadshistoriska värde. Ett område med så omfattande och så samlad bebyggelse från 1700-talets andra hälft och vars karaktär inte helt gått förlorad genom ombyggnader är unikt i Stockholm.

En restaureringsprincip skulle vara att *hela området återfördes till det utseende det hade under en viss period*. I detta fall skulle den mest representativa perioden vara årtiondena efter Mariabranden 1759. En sådan målsättning skulle innebära att all 1700-talsbebyggelse preparerades fram och att rivna eller förändrade byggnader rekonstrueras till sitt utseende under 1700-talet.

Att fullständigt genomföra en sådan restaurering är omöjligt av flera skäl. Genom arkivmaterial, dvs. ritningar och andra handlingar, som beskriver fastigheternas utseende vid denna tid, är det visserligen i många fall möjligt att rekonstruera åtminstone byggnadernas yttre, men materialet täcker inte hela bebyggelsen. Sålunda uppstår bl.a. följande frågor: Hur skall man behandla de fastigheter, vars utseende vid denna tid är okänt? Hur skall man förfara med de fastigheter som uppförts senare, men som uppvisar en tidstypisk och arkitektonisk tilltalande gestalt från en annan epok?

Man kan också anföra att området även med om- och tillbyggnader som skett under 1800-talet är av synnerligen stort intresse, då det ger en bild av hur Stockholms malmar var bebyggda före den stora exploateringsivern under 1800-talets sista decennier, som ju medförde en byggnation i en helt annan skala. Men även om man väljer exempelvis år 1870 som utgångspunkt för en restaurering kommer flera av ovanstående olägenheter att uppstå.

En annan restaureringsprincip som kan diskuteras är att man *permanenter bebyggelsen som den för tillfället gestaltar sig*. En sådan princip skulle emellertid få orimliga konsekvenser. Ointressant och för miljön främmande bebyggelse skulle då också bibehållas och ingrepp av typ butiksfönster o.d. som inte tillkommit för att höja det arkitektoniska värdet hos bebyggelsen, skulle permanentas.

Uppenbarligen är det att föredraga en restaureringsprincip som ger ett *både antikvariskt och arkitektoniskt bra totalresultat*. Ofta tvingas man då göra en inbördes värdering av olika stadier i en fastighets historia ur antikvarisk synpunkt. Ur arkitektonisk synpunkt måste detta sedan jämföras med vad en nybyggnad kan ge och hur anpassningen till omgivningen kan ske. Någon allmängiltig princip för denna avvägning kan inte formuleras, utan valet kan träffas först när alternativa förslag studerats.

En viktig fråga är: När skall man »göra en byggnad äldre», d.v.s. återställa den efter en gammal ritning, taga bort en senare tillkommen våning, göra om fasaden etc? Generellt bör gälla att sådan rekonstruktion måste grundas på dokumenterad kunskap om byggnadens tidigare, verkliga eller möjligen tänkta utseende. En fri gestaltning »i gammal stil» är ur antikvarisk synpunkt ointressant och ger sällan ett arkitektoniskt acceptabelt resultat. När kunskap om en byggnads äldre utseende saknas bör man i stället för pastisch bygga nytt efter vår egen tids arkitektoniska värderingar.

b. Bebyggelsens användning

Enligt 1962 års zonplan för innerstaden är Mariaberget Östra avsett som bostadsområde. För såväl ny- som ombyggnadsalternativ bör gälla att bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt skall inrymma bostadslägenheter och att uthyrningslokaler skall förekomma *endast* där bostäder inte kan ges en acceptabel standard.

På grund av nivåförhållandena inom området, små husavstånd m.m. måste det bli viss våningsyta som lämpligen utnyttjas för lokaler, *dels* bostadskompletterande servicelokaler och tekniska utrymmen, *dels* kommersiellt utnyttjade lokaler. För hantverks- och småindustriändamål av icke störande och föga trafikalkaraktär kan Mariaberget Östra vara lämpligt. Det bör i synnerhet gälla hantverks-, ateljé- och utställningslokaler. Områdets butiksförsörjning torde väl täckas av butiksstråket vid Hornsgatan—Mariatorget.

Med hänsyn till det intresse som konstnärer under decennier ägnat Mariatorget bör övervägas att till området lokalisera såväl bostäder som arbetslokaler och gemensamhetsanläggningar för olika kategorier konstnärer och konsthantverkare. Den närmare utredningen härom bör ske inom den av stadskollegiet tillsatta kommittén för detta ändamål. Även behovet av fritids- och föreningslokaler, kulturella och sociala institutioner bör utredas, närmast av fastighetskontoret i samråd med berörda förvaltningar.

Områdets parkeringsförsörjning kräver en särskild utredning som det

närmast ankommer på stadsbyggnadskontoret att utföra i samband med de fortsatta studierna av trafiksystemet. Härvid kan det visa sig rationellt att inom området avsätta utrymme för en eller flera gemensamma parkeringsanläggningar. Härvid bör också hänsyn tas till behovet av parkering för »stadsteaterkvarteren» samt för de områden i Gamla stan, som inte kan få egna parkeringsanläggningar. I Gamla stan-utredningen har förutsatts att Gamla stans parkeringsbehov i huvudsak skall tillgodoses inom angränsande delar av Södermalm och Norrmalm. Genom Mariabergets läge nära Slussen och i anslutning till infartslederna Söderleden, Söder Mälarstrand, Stadsgården m.fl. är det önskvärt att söka tillgodose en del av Gamla stans parkeringsbehov inom området.

c. Bebyggelsens standard

Vid såväl ny- som ombyggnad inom området är hänsynen till den äldre bebyggelsen och områdets stadsbildsmässiga särprägel av största betydelse. Det är därför orealistiskt att söka uppnå en *stadsplanemässig standard* som är jämförlig med nyexploatering eller sanering inom malmarnas rutnätsområden. Således måste belysningsförhållandena i flera fall bli sämre än normalt, såväl i lägenheterna som på gator och gårdsrum. Gatornas bredd, linjeföring och lutningsförhållanden avviker starkt från gängse standard. Även parkeringsförsörjningen och åtkomligheten med bil kan bli sämre än för »normala» innerstadsområden. Som motvikt bör dock den stadsplanemässiga standarden kunna bli hög i fråga om stadsbild, gångtrafikmiljö och trafikdifferentiering. En stor del av Mariaberget Östra bör enligt hittills gjorda trafikutredningar helt reserveras för gångtrafik och vid såväl ny- som ombyggnad bör nya planskilda gångförbindelser ordnas mellan Mariaberget och områdena söder om Hornsgatan.

För ny- och ombyggnad bör kraven på *bostadsstandard* i stort sett kunna sättas lika högt ifråga om utrustning, planlösning, lägenhetsstorlekar etc. Lägenheterna bör således även vid ombyggnad utrustas med centralvärme, bad- eller duschrumb, modern köksinredning och bostadskompletterande lokaler för tvätt, förvaring etc. Rumsformerna, belysningen och rumsstorlekar måste vid ombyggnad givetvis anpassas till vad den befintliga byggnaden kan medge, men hittills gjorda provstudier och erfarenheterna för förprojekteringar i Gamla stan visar att målsättnigarna även i dessa avseenden kan hållas höga.

Lägenhetsfördelningen inom området bör i princip följa stadens bostadsbyggnadsprogram d.v.s. 25 % — 2 rk, 50 % 3 rk och 25 % 4 rk. Lägenhetssammansättningen vid ombyggnad måste emellertid anpassas till möjligheterna att ordna rationella planlösningar i den befintliga bebyggelsen utan att stora ingrepp görs i byggnadernas stommar och fasader.

4. Metodik för jämförelser mellan nybyggnad och ombyggnad

För jämförelser mellan nybyggnads- och ombyggnadsalternativ måste utvecklas en metodik. Beträffande *ekonomiska jämförelser* finns metoder för kostnadskalkylering. I *bilaga 5* redovisas den metod för kostnadskalkylering som bör tillämpas och de handlingar som erfordras som underlag härför. Utöver kostnadsjämförelser måste emellertid hyreseffekter av olika alternativ jämföras och hyrornas rimlighet bedömas. För detta krävs bl.a. överväganden om markkostnader, räntor m.m. Även frågan huruvida hyresgästerna inom området ensamma skall bära kostnaderna för områdets restaurering bör diskuteras. Om ett bevarande av Mariabergets värdefulla bebyggelse är ett allmänt intresse, bör subventionering av extraordinära ombyggnadskostnader kunna motiveras.

Ytjämförelser kan lätt göras och illustrera saneringsresultatet uttryckt i ytförluster och ytvinster för olika bebyggelseanvändning. *Standardjämförelser* kan göras beträffande utrustningsstandard, belysningsstandard, gångavstånd och liknande kvantifierbara kvaliteter. Estetiska jämförelser kan knappast ske efter någon objektiv metod, utan får avvägningar ske på samma sätt som i annat arkitektarbete. De *antikvariska* aspekterna kan inte heller enkelt vägas mot varandra. Gemensamt för de estetiska och antikvariska analyserna gäller att det enskilda huset eller kvarteret är beroende av helheten. För analysen bör därför utarbetas fasaduppställningar utefter samtliga gator, samt ritningar och modeller som illustrerar gaturummens utformning, uppbyggnaden från bl.a. sjösidan, utblickar från området m.m. Ur såväl antikvarisk som stadsbildssynpunkt är det angeläget att jämförelserna grundas på översiktliga planer för hela området och att *ställningstaganden till enstaka fastigheter underordnas en översiktlig målsättning för områdets förnyelse och restaurering*.

Beträffande det konkreta tillvägagångssättet för ovanstående jämförelser ger arbetsgruppens provstudie inte en fullständig bild. Tvärtom visar arbetet med kvarteret Svalgången att avvägningar beror av målsättningen för ett större stadsparti.

5. Program för det fortsatta arbetet

a. Arbetets etappindelning

Ettapp 1.

I byggnadsnämndens skrivelse till fastighetsnämnden den 10 februari 1966 framhöll byggnadsnämnden det angelägna i att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen blir provisoriskt upprustad för att förhindra byggnadernas fortsatta förfall. Med anledning av byggnadsnämndens skrivelse har

fastighetskontoret företagit en okulärbesiktning av stadens fastigheter inom Östra Mariaberget, varigenom kunnat konstateras, att 36 fastigheter omedelbart är i trängande behov av skyddåtgärder och reparation av stommar, fasader och tak. Kostnaden för dessa arbeten har preliminärt uppskattats till 2 100 000 kronor. Arbetena hänför sig främst till åtgärder för att eliminera risk för skada genom nedfall av tegelpartier, listverk, puts m.m. samt för förhindrande av ytterligare stomskador.

Fastighetsnämnden beslöt vid sammanträde den 18 april 1967 att begära erforderliga medel för genomförandet av arbetet och att fastighetskontoret skulle anställa särskild arbetskraft härför.

Etapp 2.

Innan ytterligare byggnads- eller utredningsarbete igångsätts bör det föreliggande programmet underställas byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och museinämnden för godkännande. Beslut måste vidare fattas om organisationen av och kostnaderna för det fortsatta arbetet. Arbetsgruppen föreslår dessutom att berörda förvaltningar tager ställning till detaljprojektering för ombyggnad av stadens fastigheter i kvarteret Lappskon Större.

Etapp 3.

Under den tredje etappen bör för samtliga aktuella fastigheter genomföras byggnadshistoriska undersökningar, skissutredning av nybyggnads- och ombyggnadsalternativ samt jämförelser mellan alternativ, bl.a. omfattande överslagskalkyler. Härigenom erhålls en översiktlig kartläggning av bebyggelsen och av förutsättningarna för restaurering respektive nybyggnad. Parallellt härmed bör utarbetas fullständiga handlingar för ombyggnad av kv. Lappskon Större samt detaljerade kostnads-kalkyler för dessa arbeten.

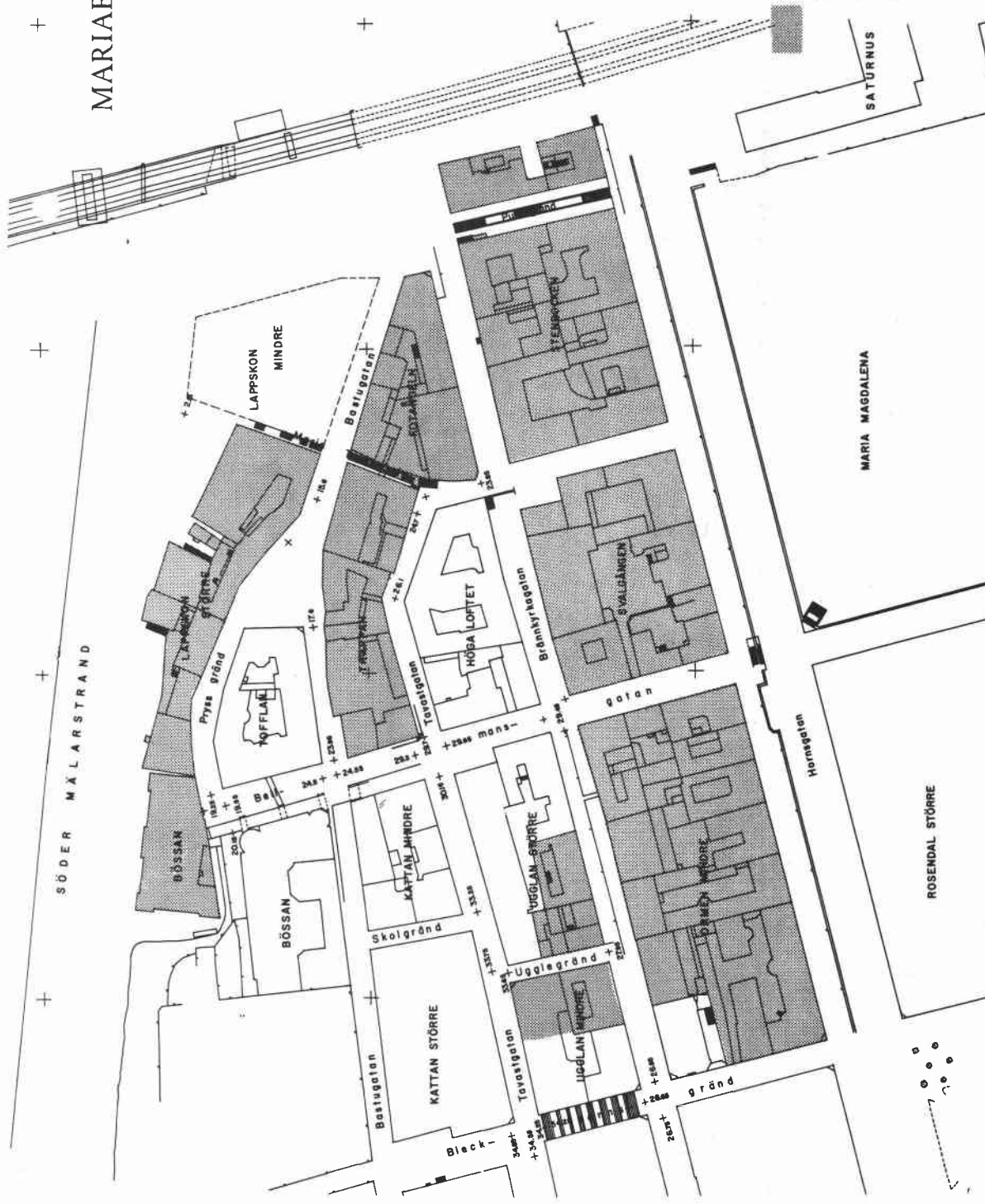
Etapp 4.

När utrednings- och projekteringsarbetet enligt ovan utförts bör resultatet föreläggas stadsfullmäktige för beslut. Samtidigt bör de stadsplanemässiga konsekvenserna redovisas, eventuella markförvävsfrågor behandlas, en etapp- och finansieringsplan för genomförandet läggas fram samt erforderliga anslag begäras.

Etapp 5.

Byggnadsarbetena för restaurering av kvarteret Lappskon Större genomförs i denna etapp. Därefter upprättas successivt byggnadshandlingar för ny- och ombyggnadsfastigheter.

MARIABERGET ÖSTRA



Skydds och förstärknings-
arbeten enl fastighets-
nämndens beslut den
18.4.67

SATURNUS

MARIA MAGDALENA

ROSENDAL STÖRRE

Fig. II

b. Organisation och personal

Det hittillsvarande arbetet har utförts av arbetsgruppen med biträde av i första hand fastighetskontorets arkitektavdelning och saneringsavdelning, stadsmuséets byggnadsavdelning samt kansliet för Gamla stan. Även det fortsatta utrednings- och projekteringsarbetet är av den art att det huvudsakligen faller inom fastighetsnämndens förvaltningsområde. Flertalet av de berörda fastigheterna är också i stadens ägo. Det synes därför närmast ankomma på fastighetsförvaltningen att samordna det fortsatta arbetet. Liksom hittills bör stadsmuséets byggnadsavdelning svara för de byggnadshistoriska undersökningarna och stadsbyggnadskontoret för erforderligt planarbete och utredningar i anslutning härtill.

Fastighetsnämnden har vid sammanträde den 20 december 1966 beslutat hemställa om anslag för inrättande av två nya tjänster för en kultursektion inom arkitektavdelningen. Arbetsuppgifterna för sektionen skulle bl.a. vara att i samråd med berörda fackförvaltningar upprätta program för byggnadsvården som beaktar såväl planmässiga som kulturhistoriska, ekonomiska och byggnadstekniska aspekter. I samband härmed nämns särskilt Mariaberget som en aktuell arbetsuppgift. Ärendet prövas f.n. av finansavdelningen och organisationsavdelningen.

Med den föreslagna organisationen av fastighetskontorets arkitektavdelning är det naturligt att utredningsarbetet under *etapp 3* utförs inom arkitektavdelningen i samarbete med i första hand stadsmuséets byggnadsavdelning samt saneringsbyrån vid stadsbyggnadskontorets stadsplaneavdelning.

En arbetsgrupp med representanter för fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsmuséet bör, liksom hittills, koordinera utredningarna. Arbetet bör ledas av chefsarkitekten vid fastighetskontorets arkitektavdelning.

För att stadsmuséets byggnadsavdelning skall kunna genomföra det byggnadshistoriska utredningsarbete som här skisserats samtidigt med ordinarie arbetsuppgifter har en förstärkning skett av byggnadsavdelningens personella resurser med en kvalificerad utredare.

Inom fastighetskontorets övriga avdelningar samt inom stadsbyggnadskontoret kan det fortsatta utredningsarbetet bedrivas som en ordinarie arbetsuppgift utan personalförstärkning. För stadsbyggnadskontorets del omfattar arbetet under *etapp 3* stadsbilds- och trafikanalyser samt stadsplaneudier för i första hand nybebyggelsealternativ. Upprättandet av stadsplaneförslag för delområden kan inte påbörjas förrän saneringsprogram upprättats och erfarenheter vunnits från förprojekteringen. Innan detaljprojekteringen påbörjas (med anlitan av utomstående konsulter) bör dock principförslag till ändrade stadsplaner upprättas och behandlas av

byggnadsnämnden. Byggnadsförbud gäller f.n. för utredningsområdet och erfordras under utredningstiden.

Fastighetskontorets arkitektavdelning kan inte svara för detaljprojekteringen av ombyggnader och nybyggnader inom hela området (etapp 5). För att vinna erfarenheter av i första hand ombyggnadsproblemen är det emellertid önskvärt att projekteringsarbetet för de första objekten, kvarteret Lappskon Större i första hand, utförs inom fastighetskontorets arkitektavdelning i anslutning till skissutredningarna för hela området. För de senare etapperna torde det vara lämpligt att även anlita konsulter för utarbetande av om- och nybyggnadsförslag. En stor fördel med den föreslagna arbetsordningen är att ett program för helhetsgestaltningen, principförslag till stadsplan samt erfarenheter av några objekt kan läggas till grund för detaljprojekteringen av enstaka fastigheter. Härigenom torde möjligheterna att också anlita konsulter i det fortsatta arbetet vara goda.

c. Kostnader

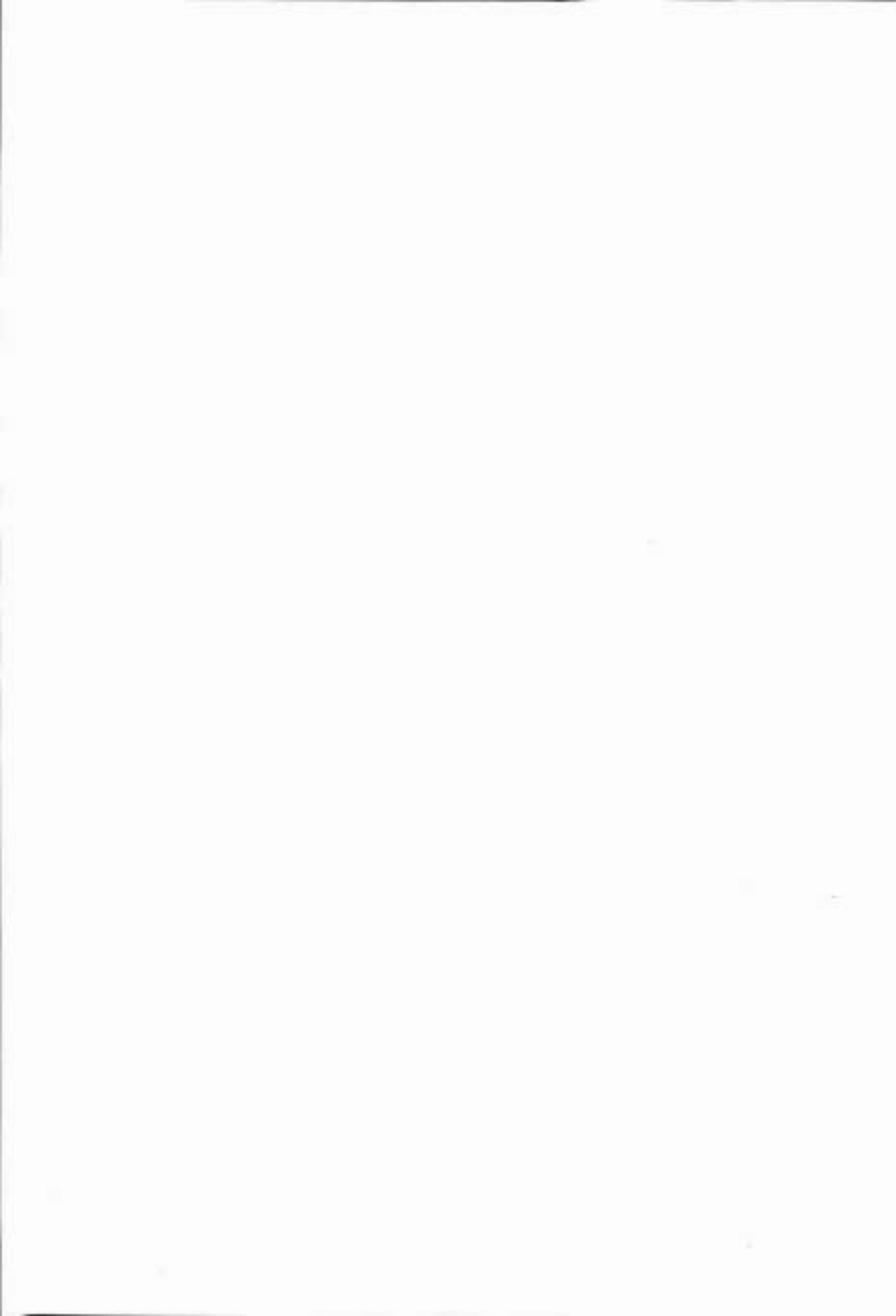
Kostnaderna för det fortsatta utredningsarbetet kommer till stor del att inrymmas i de ordinarie löneanslagen för de förvaltningar som har att medverka. För fastighetskontorets arkitektavdelnings medverkan i utredningsarbetet erfordras särskilda medel. Storleken på dessa kostnader är svåra att bedöma. För det närmaste årets verksamhet föreslår arbetsgruppen att fastighetsnämnden begär drätselnämndens medgivande att överskrida lämpligt anslag med 100 000 kronor för år 1967. För fortsatta skissutredningar under 1:a kvartalet 1968 erfordras ca 50 000 kronor. För arkitektavdelningens arbete med detaljprojektering av kvarteret Lappskon

Större erfordras ca 100 000 kronor år 1967 och 200 000 kronor för år 1968.

Uppmätningar och upprättande av uppmättningsritningar beräknas kosta totalt ca 75 000 kronor för hela området. Medel härför erfordras under år 1967. Senare kan komma att erfordras medel för upprättande av fasadritningar på fotogrammetrisk väg, kostnaderna härför av detaljerade kostnadsberäkningar, besiktningar och specialutredningar av t.ex. värmeförsörjning och vatten- och avloppsanläggningar kan också förutses kostnader. Storleksordningen på dessa är beroende av vilket arbete som kan uträttas inom stadens förvaltningar respektive konsulter. Uppskattningsvis erfordras under 1967 ca 20 000 kronor för detta arbete och under 1968 ca 80 000.

Sammanfattning av medelsbehov och anslagsäskanden

för år 1967:	Uppmätningar	75 000:—
	Skissutredningar	100 000:—
	Detaljprojektering	100 000:—
	Kostnadsberäkningar m.m.	20 000:—
		<hr/>
		295 000:—
för år 1968:	Skissutredningar	50 000:—
	Detaljprojektering	200 000:—
	Fotogrammetriskt arbete	65 000:—
	Kostnadsberäkningar m.m.	80 000:—
		<hr/>
		395 000:—



IV. SAMMANFATTNING OCH HEMSTÄLLAN

Arbetsgruppen har sett som sin uppgift att precisera objekten och metodiken för sanering av östra delen av Mariaberget. Arbetsgruppen rekommenderar att det fortsatta utredningsarbetet begränsas till alternativet restaurering med inslag av nybebyggelse. Alternativet med fullständig nybebyggelse vid Hornsgataspuckeln bör enligt gruppens mening inte fullföljas. För flertalet fastigheter inom undersökningsområdet erfordras byggnadshistoriska undersökningar samt översiktliga skissutredningar och analyser av ombyggnads- och nybyggnadsalternativ. Målsättningen för saneringen bör vara att bevara Mariabergets karaktär och restaurera värdefull äldre bebyggelse. Det översiktliga utredningsarbetet syftar till att ge en helhetsbild som kan utgöra program för detaljprojektering av enstaka ny- och ombyggnadsobjekt. För att vinna ytterligare erfarenheter bör parallellt med de översiktliga studierna utarbetas restaureringsprojekt för kvarteret Lappskon Större, som är av särskilt byggnadshistoriskt intresse och ägs av staden.

Först sedan detta arbete utförts kan detaljprogram utarbetas för olika byggnaders ombyggnad respektive ersättning med nybyggnad. Det nu aktuella utredningsarbetet kan utföras inom stadens förvaltningar som en ordinarie arbetsuppgift. För den efterföljande detaljprojekteringen bör även anlitas utomstående konsulter. Kostnaderna för arkitektarbete, uppmätningar m.m. beräknas för år 1967 till ca 295 000 kronor och för år 1968 till ca 395 000 kronor.

Arbetsgruppen hemställer att byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och museinämnden godkänner föreliggande program som riktlinje för saneringsarbetet inom Mariaberget Östra. Gruppen förutsätter att det fortsatta utredningsarbetet liksom programarbetet koordineras av den tillsatta arbetsgruppen. Denna bör dock utökas med chefsarkitekten Arne Hagängen vid fastighetskontorets arkitektavdelning som föreslås fungera som utredningsledare. Gruppen förutsätter vidare att *fastighetsnämnden* gör

framställning till drätselnämnden om medel för det fortsatta utredningsarbetet samt för projektering av kvarteret Lappskon Större.

Stockholm den 12 maj 1967

Ivar Ahlgren

Hans Beskow

Stig Johnson

Hans Wohlin

Särskilt uttalande

Genom de utredningar, som nu verkställts, har enligt min mening tillräckligt material lagts fram för att det skall kunna utgöra underlag för ett beslut i huvudfrågan om Mariabergets bevarande eller icke.

I stadsmuséets sammanfattningar av dess arkivstudier och fastighetskontorets sammanställning av ursprungliga byggnadsritningar framträder en bebyggelse, som efter en allt förhärjande brand år 1759 återuppstod ur askan och ruinerna genom samverkan av framstående murmästare och framgångsrika köpmän och ämbetsmän under 1700-talets senare hälft. Men även stadsinvånare med enkla yrken fann här en boplats. Ehuru förändrad under 1800-talet och delvis påbyggd och förgrovad under vårt sekel, har bebyggelsen på Mariaberget hittills motstått den nydaningsvåg, som med början i 1800-talets senare decennier raserat så mycket av den handels- och hantverksbebyggelse, som var utmärkande för huvudstaden före storindustriens och de snabba kommunikationernas tidevarv.

Låt vara att det ännu återstår att för varje kvarter och varje hus klarlägga kulturhistoriska och byggnadstekniska detaljer. Detta har sin stora betydelse för projekteringen av det enskilda husets framtida gestaltning, men kan näppeligen påverka helhetsbilden av området såsom det nu klart framträder och redovisas.

Om det nu framlagda materialet bedömes tillräckligt klarläggande för ett beslut i huvudfrågan — Mariabergets bevarande eller den nuvarande bebyggelsens ersättande med helt ny bebyggelse enligt ny stadsplan — och beslutet går i riktning mot det förstnämnda alternativet, står mycket att vinna på en direkt projektering av byggnadsobjekten med sikte på ett snabbt genomförande. Betydande belopp av de över 2 000 000 kronor, som begärts av fastighetsnämnden för provisoriska åtgärder skulle härigenom kunna inbesparas. De dubbla kostnaderna för »förprojektering», och slutlig projektering skulle kunna reduceras.

Syftet med en förprojektering skulle närmast vara att erhålla ett underlag för kostnadsberäkningar, utvisande skillnaden i kostnaderna mellan olika alternativ, därvid framförallt alternativet nybyggnad i den föreliggande framställningen erhållit en särskild accent.

Om emellerid beslut fattas om Mariabergets bevarande, kommer uppenbarligen enhetligheten, den begränsade skalan på husen, dess fasadlinjer m.m. att bli utslagsgivande även för nya hus — om de överhuvud taget skall passas in i miljön — och kostnadsskillnader mellan ombyggnader och nybyggnader blir därigenom av relativt underordnad betydelse.

Byggnaderna rymmer sammanlagt en volym av cirka 354 000 m³, varav stadens byggnader, som är de sämsta och kräver de skyndsammaste åtkommité för Gamla Stan beräknades för byggnaderna inom denna stads-
gårderna cirka 212 000 m³. Efter samma kostnad per m³, som av 1960 års del men med grundförstärkningskostnader frånräknade, skulle den totala saneringskostnaden för stadens hus på Mariaberget belöpa sig till storleksordningen $212\ 000 \times 260 \text{ kr/m}^3 = 55\ 000\ 000$ kronor. Detta belopp förräntat efter 6,5 % och med tillägg för driftskostnader efter 18 kr/m²/ly skulle inklusive avskrivningar och skatter ge en hyreskostnad av cirka 132 kr/m²/ly. Vid denna kalkyl har hänsyn icke tagits till värdet av tomtmarken och den bebyggelse, som nu finnes. Kalkylen visar emellertid att med numera normal ränta och normala kostnader i övrigt ombyggnadskostnaderna till övervägande del blir räntabla.

Det kan enligt min mening icke vara till särskild gagn att verkställa en tidskrävande och kostsam förprojektering, vars huvudsakliga syfte skulle vara att klarlägga om totalkostnaderna med någon procent kan komma att variera vid val av olika vägar för uppnående av ett uppställt mål — Mariabergets bevarande som en kulturhistoriskt värdefull enhet.

Om beslut fattas om Mariabergets bevarande bör projekteringen — i varje fall för stadens fastigheter — avse direkt projektering för verkställighet. Först när dylika förslag framlägges får man ett säkert grepp om kostnaderna.

Stockholm den 12 maj 1967

Ivar Ahlgren