



Cecilia Ivarsson
Innerstad
Telefon: 08-508 264 11
cecilia.ivarsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39, i stadsdelen Östermalm till HSB Bostad. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Ladugårdsgärde 1:39 till HSB Bostad och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Kampementsgatan på Gärdet används idag som parkeringsgata med snedställd parkering längs hela norra sidan. Gatan är en bred återvändsgata och i norr sluttar det brant ner mot en parkväg. Bostadsprojektet har förut haft en annan utformning och är tidigare markanvisat till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Sedan dess har projektet arbetats om och ett helt nytt grepp har tagits för området som medför fler lägenheter. Det nya förslaget innebär en omläggning och upprustning av Kampementsgatan med träd och hus på båda sidor. Totalt omfattar projektet ca 100 lägenheter fördelat på sju större stadsvillor.

Denna markanvisning omfattar tre hus (ca 43 lägenheter) som föreslås markanvisas till HSB Bostad. Resterande fyra hus (ca 57 lägenheter) är redan markanvisade till SKB.

Investeringsutgifterna uppgår totalt för hela projektet till ca 20 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 67,5 mnkr. Utöver detta tillkommer avgäldsintäkter för den mark som tidigare är anvisad till SKB.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2007-05-07.

Investeringsanalysen av de kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, dvs. betalningsflödena som projektet medför, ger ett nettonuvärde om ca 64 mnkr eller ca 640 000 kr/ekvivalent lägenhet¹, dvs. positiv påverkan på stadens framtida finanser.

Kontoret anser att förslaget har en positiv inverkan på stadsmiljön i området. Ett visst intrång kommer att ske i slänten norr om gatan, men den omedelbara närheten till befintliga grönområden och de förstärkningsåtgärder i form av trädplanteringar som kan genomföras anses ändå uppväga detta intrång.

Bakgrund

Området intill den föreslagna ytan för markanvisning är sedan tidigare markanvisat till SKB (2001-02-20). Projektet har därefter arbetats om och utvidgats från att endast beröra Kampementsgatans östra del till att nu innefatta hela Kampementsgatan. Det utvidgade området föreslås nu bli anvisat till HSB Bostad.

Ärendet behandlades senast i MN 2006-04-27. Enligt beslut i MN återremitterades förslaget till SBK, då den föreslagna bebyggelsen inte ansågs passa in i stadsmiljön. HSB Bostad har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 30-60 lägenheter i stadsdelen Östermalm. Ett nytt förslag till bebyggelse vid Kampementsgatan har tagits fram. Därmed integreras området som redan är markanvisat till SKB med denna föreslagna markanvisning till ett sammanhängande område.



För området gäller en detaljplan enligt vilken berörd del av fastigheten är avsedd för gatumark och park.

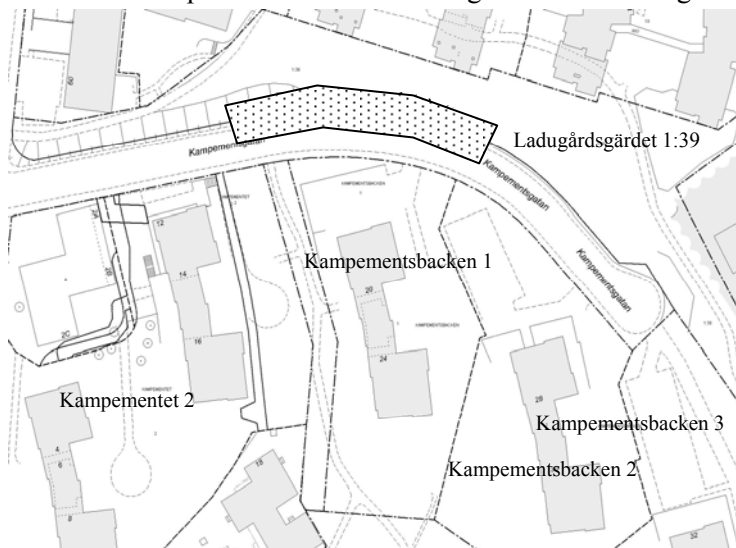
¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).



Kampementsgatan idag, vy från nordväst.

Markområdet som avses att bebyggas används idag som in- och utfartsgata för fastigheterna Kampementsbacken 1-3, för gatuparkering, samt grönyta. Den nya bebyggelsen placeras främst på befintliga Kampementsgatan, dvs. på redan hårdgjord yta. Nedanför slänten norr om Kampementsgatan finns ett antal äldreboenden och en förskola. Befintliga omkringliggande byggnader är uppförda från 60-talet till mer samtida bebyggelse i kvarteret Smyrna 6.

Fastigheter som berörs av projektet är Ladugårdsgärdet 1:39, Kampementsbacken 1-3 och en liten del av Kampementet 2. Ladugårdsgärdet 1:39 ägs av staden, Kampementsbacken 1 är upplåten med tomträtt till HSB:s BRF Kampementsbacken, Kampementsbacken 2-3 till SKB och Kampementet 2 till BRF Kampementet 2. Den föreslagna markanvisningen till HSB Bostad berör Ladugårdsgärdet 1:39.



Det nya förslaget innehåller sju större stadsvillor. Av dessa föreslås tre fördelas till HSB Bostad, resterande fyra är sedan tidigare anvisade till SKB. Upplåtelseformen för HSB Bostad är bostadsrätt och för SKB kooperativ hyresrätt.

Gärdet har en stor andel små lägenheter. Ca 40 % består av ett rum och kök, 25 % av två rum, 21 % av tre rum, 7 % av fyra rum och 4 % av fem rum och kök eller fler. Andelen hyresrätter och bostadsrätter var år 2006 relativt jämn. Ca 42 % består av hyresrätter och 52 % av bostadsrätter, resterande del olika former av vård/kategori-boende. Allmännyttans andel av hyresrätterna är ca 5 %.

Inom stadsdelen Östermalm har sedan 1995 åtta markanvisningar gjorts. Dessa har tilldelats Svenska Bostäder, SBC Bo, Seniorgården, Probitas, Veidekke, SKB och Position Stockholm. Anvisningarna omfattar totalt 874 lägenheter. Av dessa är 214 vårdbostäder. Några av dessa lägenheter är idag färdigställda. Vid det närliggande projektet Smedsbacken pågår idag markarbeten med inflyttning beräknad till december 2008.



De tre första husen från vänster föreslås markanvisas till HSB.

Beslut

Aktuellt område har tidigare varit föremål för planering av bebyggelse. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2001-02-20 att anvisa angränsande markområde till SKB. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-04-01 att påbörja planarbetet för området

och 2005-11-17 godkände stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamråd och beslutade att förslag till detaljplan skulle upprättas.

MN avslog 2006-04-27 markkontorets förslag till beslut och remissvar och återremitterade ärendet till stadsbyggnadskontoret för vidare beredning. Detta med hänsyn till att den planerade bebyggelsen med tre lägre hus inte ansågs passa in i området. Utgångspunkterna i ett tidigare utarbetat förslag med två högre hus var enligt MN att föredra.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kvartal 1, 2008. När tomträtts- och köpeavtal är träffat med exploatörerna ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt i samband med planremissen.

Utbyggnadsförslag

- Mål och syfte

Det nya förslagens syfte är att erbjuda ett tillskott av nya bostäder i ett attraktivt läge i Stockholm. Målet är att möjliggöra byggandet av ca 100 lägenheter med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter vid Kampementsgatan i stadsdelen Östermalm.

- Infrastruktur

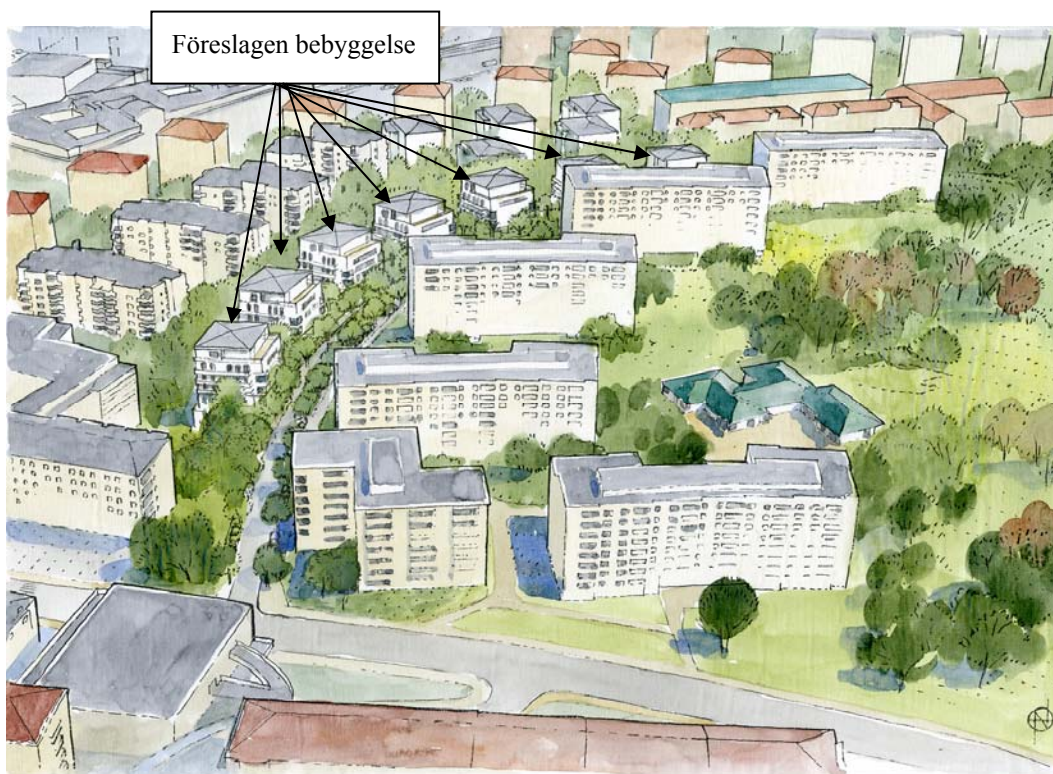
Stora markparkeringsytor för fastigheterna längs Kampementsgatans södra sida väter idag mot gatan. Norra sidan av gatan används som gatuparkering med snedställda parkeringsplatser. Eftersom delar av den tänkta bebyggelsen läggs på nuvarande Kampementsgatan, måste gatan till stora delar få en ändrad dragning samt göras något smalare. Befintliga parkeringsplatser på gata måste därmed byggas om. Kampementsgatan förskjuts efter ombyggnad söderut och placeras delvis på befintliga markparkeringsplatser för fastigheterna Kampementsbacken 1-3.

En trafikutredning har genomförts för att ta reda på hur parkeringssituationen på Kampementsgatan ser ut idag. Utredningen kom fram till att Kampementsgatan idag har ett överskott på parkeringsplatser. Fler bilar är parkerade dagtid än kvällstid, vilket kan tyda på att gatan används av företag i området. Ett högre parkeringstal än ca 0,5 är svårlost inom kvartersmark för den nya bebyggelsen, då målsättningen är att försöka bevara så mycket av områdets gröna karaktär som möjligt. Kampementsgatan som parkeringsresurs kan då delvis uppväga det låga parkeringstalet, då det även efter ombyggnationen finns möjlighet att parkera längs gatan. Hur många parkeringsplatser gatan kommer att rymma efter ombyggnationen utreds vidare och vägs även samman med möjligheterna till en grön och lummig gata.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik med tunnelbanestationen Gärdet inom ett par hundra meter och stombusslinje 1 vid Värtavägen.

- Ny bebyggelse

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus fördelat på sju hus, varav tre uppförs i HSB Bostads regi. Detta motsvarar för HSB Bostad ca 43 lägenheter. Husen föreslås vara fyra våningar höga med en indragen takvåning. Förslaget har utformats med inspiration från bl a stadsvillorna längs Askrikegatan vid Tessinparken, med byggnaderna i en betydligt mindre skala än omgivande hus. Exploateringsgraden för projektet är 1,45. HSB Bostad föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Resterande fyra hus upplåts till SKB med hyresrätt. Parkering föreslås ske i garage i byggnadernas bottenvåning. I garaget ska finnas en laddningsstation för el-bil. Parkeringstalet är ca 0,5. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen. Området beskrivs i översiktsplanen som tät stadsbebyggelse.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Blivande fastighet föreslås att säljas till HSB Bostad till ett värde av 13 500 kr per kvm ljus BTA med värdetidpunkt i mars 2007, kopplat till ett index som tar hänsyn till prisutvecklingen på övriga bostadsrätter i området. Vid tidpunkten för markanvisning i

september 2007 skulle ett pris på ca 15 200 kr per kvm ljus BTA uppnås. Detta genererar ett preliminärt försäljningspris om ca 67,5 mnkr vid försäljning 2008.

För den byggrätt som redan markanvisats till SKB ska tomträttsupplåtelse ske.

HSB Bostad har sedan 2003 fått nio markanvisningar om totalt 1 297 lägenheter. Av dessa ligger 170 i innerstaden, fördelat på 70 i Hjorthagen och 100 i Hammarby Sjöstad. Folkhem har ansökt om markanvisning i samma område.

Genomförande och tidplan

En körbar gata ska under byggtiden finnas för angöring till befintlig bebyggelse. Genomförandeprocessen startar med att riva upp befintlig gata och lägga om befintliga ledningar. Den nya gatan kan sedan i huvudsak färdigställas. Husbyggnationen kan påbörjas när befintlig gata är uppriven. Befintlig trappa som sammankopplar bebyggelsen nedanför slänten med bebyggelsen ovanför slänten ska ersättas. Arbetena avslutas med att grönytor och parkmark ställs i ordning.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till kv 1 2008. Mot bakgrund av detta planerar HSB Bostad sin byggstart till år 2008 och första inflyttning bedöms till år 2010.

För genomförandet av projektet behövs genomförandebeslut samt godkännande av försäljnings- och tomträttsavtal.



Illustration över förslagets gatumiljö.



Risker och osäkerhetsfaktorer

Mark- och grundförhållandena i slänten är ännu inte klarlagda och kan innebära förseningar i projektet, samt högre kostnader i form av grundläggningsbidrag. Eventuella markföroreningar är inte undersökta.

Ekonomi

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftssidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 64 mnkr eller ca 640 000 kr/ekvivalent lgh. Detta är i jämförelse med andra mindre projekt i innerstaden ett mycket gott resultat.

Marken kommer att säljas till HSB Bostad och upplåtas med tomträtt till SKB. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar HSB Bostad. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

Budgetkonsekvenser- Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för hela projektet beräknas till ca 20 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 67,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-0,5	-8	-10	-1		-20
Inkomster (exkl försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst							-20
Försäljningsinkomst			67,5				67,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007 – 2010 och medel skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde uppskattas efter genomförandet vara oförändrade. För östermalms stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna som något lägre än idag, då ansvaret för delar av slänten försvinner. Kapitalkostnaderna för marknämnden beräknas uppgå till ca 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar och intäkterna

för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,7 mnkr per år enligt den nivå som är fastställd för hyresrätter.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi är mycket god och beräknas ge ett tillskott till staden. Kostnaderna är i detta skede fortfarande något osäkra, men trots detta kommer projektet generera ett positivt nuvärde.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan av naturmiljö/ekologi. Området ligger nära gränsen för nationalstadsparken och är av stadsbyggnadskontoret klassat som en spridningskorridor mellan norra och södra Djurgården. En träd- och fältinventering har tagits fram för att kartlägga viktiga träd och växter. En reviderad MKB ska tas fram för att göra en samlad bedömning av intrångets påverkan. Eventuella markföröreningar är inte utredda. Provtagning planeras för att vidare studera markförhållandena. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon större påverkan på omkringliggande områden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär delvis ianspråktagande av grönyta. Grönytan består av en kraftig norrsluttning. Kompensation för ianspråktagandet är bl a anläggandet av gatuträd vid Kampementsgatan. Eventuellt kan Kampementsgatan förstärkas med ek och/eller lind. Naturmiljön nedanför den planerade bebyggelsen ska så långt det är möjligt bevaras och vid skada återplanteras. Gångvägen nedanför slänten bevaras.

- Tillgänglighet

Projektet innebär inga större förändringar ut tillgänglighetssynpunkt.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet stämmer också väl överens med inriktningsmålet att göra Stockholm till en trygg stad. Projektet ökar tryggheten längs Kampementsgatan och gångvägen nedanför sluttningen i och med att dessa mörka och under kvällstid ödsliga platser får mer uppmärksamhet av nya boende och ökad belysning.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.



Vy från befintlig bebyggelse vid Kampementsbacken.

-Påverkan på barn

Projektet förändrar inte situationen nämnvärt för barn. Slutningen är mycket kraftig och inte funktionell som lekplats. Eventuellt kan en lekyta anläggas inom projektet som kan förbättra möjligheterna till lek i närmiljön.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret utarbetat det nya förslaget. Kontoren har även diskuterat utbyggnadsförslaget med östermalms stadsdelsförvaltning. Förvaltningen uttryckte oro för en negativ påverkan beträffande naturmiljön i slätten. Även trafikkontoret har informerats om planerna, då trafiknämnden bl a påverkas i och med fortsatt drift och underhåll av den ersatta gatan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kampementsgatan får en ny dragning och byggs om från dagens parkeringsgata till ett grönt stadsrum med en mer urban prägel. Den branta norrslätten tas delvis i anspråk, likaså vissa markparkeringsplatser. Sju stadsvillor ges plats, varav tre till HSB Bostad och fyra till SKB. Projektet rymmer totalt ca 100 lägenheter, varav ca 43 till HSB Bostad. Parkering sker i bottenvåningarna som ger ett parkeringstal kring 0,5.

Kontoret finner att förslaget får en sammanlagd positiv inverkan på stadsmiljön i området vid Kampementsgatan. Byggnaderna lokaliseras till övervägande del på redan exploaterad mark. Gatans och parkeringsplatsernas dominans i omgivningen försvinner och ersätts av en mer stadsmässig och trivsamt miljö. Projektet genererar dessutom ett ekonomiskt tillskott till staden. Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och inriktningsmålet att göra Stockholm till en trygg stad. Viss grönyta kommer att tas i anspråk, men åtgärder kommer att tas för att så långt som möjligt försöka ersätta detta intrång.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med HSB Bostad och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut