



Handläggare: Peter Granström
Region Innerstad, Markbyrå
Tel: 508 265 12
peter.granstrom@gfk.stockholm.se

2003-09-11

Dnr: 99-512-2882

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Genomförandebeslut med därtill hörande överenskommelser för kv Svea Artilleri inom stadsdelen Ladugårdsgärdet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om byte och försäljning av mark, upplåtelse med tomträtt, exploatering mm, avseende Svea Artilleri, mellan gatu- och fastighetsnämnden och Immanuelskyrkans Förvaltning AB, SBC Mark AB, Vasakronan AB, Fastighets AB Svea Artilleri, JM AB samt Stiftelsen MHS-Eleven, i enlighet med vad som anges i kontorets utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter om 43 miljoner kronor enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige vid antagande av ny detaljplan för kv Svea Artilleri mm, Dp 94148, undantar planbestämmelsen n1, samt ändrar lydelsen av planbestämmelsen B1 till ”Bostäder. Handel tillåts i bottenvåningen”.
4. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige – om kommunfullmäktige vid antagande av ny detaljplan för kv Svea Artilleri mm, Dp 94148, inte undantar planbestämmelsen n1 enligt punkt 3 ovan – godkänner investeringsutgifter om 50 miljoner kronor enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).
5. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige uttalar att de delar av kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för kv Svea Artilleri mm, Dp 94148, som medför olägenheter för tillgängligheten eller väsentligt ökade boendekostnader inte bör genomföras.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2003-06-10 ny detaljplan för kv Svea Artilleri. Innan detaljplanen kan tas upp till kommunfullmäktige för antagande måste gatu- och fastighetsnämnden först behandla föreliggande förslag till genomförandebeslut.

Detaljplanen innehåller nybyggnadsrätter motsvarande ca 350 lägenheter, varav ca 205 lägenheter för äldre- och vårdboende i olika former, samt ca 7 200 m² BTA kontorslokaler. Planen innebär att Starrbäckängens cirkulära planstruktur fullbordas. På den gamla kaserngården anläggs ett torg och grönytor. Försvarshögskolans byggnader mot Valhallavägen med flyglar bevaras, medan de gamla stall- och ridhusbyggnaderna rivs. Nya underjordiska garage byggs, gång- och cykelstråk skapas och förstärks.

Vasakronan äger huvuddelen av marken inom planområdet. Stadens mark-innehav motsvarar byggrätter om knappt 14 000 m² BTA. Ca 30% av stadens byggrätt överlåts till SBC. Resterande upplåts med tomträtt till Immanuelskyrkan. Försäljning och tomträttsupplåtelse sker på sedvanliga villkor.

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator och gc-vägar inklusive marksanering och grundförstärkning, dels viss samordning av aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Den utformning av det offentliga rummet som – med stöd av detaljplanen – föreslås i planens kvalitetsprogram, uppfyller varken tillgänglighetskraven i FN:s standardregler, Plan- och bygglagen (PBL), Boverkets byggregler (BBR) eller i ”Stockholm – en stad för alla, Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö” (GFN 2001-05-29). Detaljstyrning av materialval mm medför ökade kostnader för staden och byggherrarna, vilket i förlängningen kommer att avspeglas på boendekostnaderna. Kontoret föreslår därför att nämnden hemställer att kommunfullmäktige, vid antagande av planen, undantar planbestämmelsen n1. För att ytterligare få ner boendekostnaderna till en rimlig nivå föreslår kontoret att nämnden hemställer att kommunfullmäktige, vid antagande av planen, ändrar lydelsen av planbestämmelsen B1 till ”Bostäder. Handel tillåts i bottenvåningen.” Kontoret föreslår vidare att nämnden hemställer att kommunfullmäktige uttalar att de delar av kvalitetsprogrammet som medför olägenheter för tillgängligheten eller väsentligt ökade boendekostnader inte bör genomföras.

De sammanlagda investeringsutgifterna för staden beräknas till ca 43 miljoner kronor, förutsatt att planbestämmelsen n1 undantas. I annat fall ökar stadens investeringskostnader till ca 50 miljoner kronor. Exploateringskalkylen visar på ett nettoöverskott för staden om ca 100 000 kr per ekvivalent lägenhet (alt ca 50 000 kr per ekvivalent lägenhet med bibehållande av planbestämmelsen n1).

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor kommer att behandla ärendet den 22 september 2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2003-06-10 förslag till ny detaljplan för kv Svea Artilleri mm inom stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 94148.

Planområdet omfattar Svea Artilleris kasernområde från 1877. Byggnaderna utmed Valhallavägen med flyglar är välbevarade och används för närvarande av Försvarshögskolan. Stall- och ridhusbyggnaderna i områdets norra del, som fram till årsskiftet 1998/99 användes av Sveriges Television, har under årens lopp blivit förvanskade genom ansenliga på-, om- och tillbyggnader. Kaserngården har bebyggts med byggnader av mycket provisorisk karaktär.

När bostadsbebyggelsen på Starrbäcksängen uppfördes vid 1990-talets början var det inte möjligt att fullborda området, eftersom erforderlig mark inte kunde tas i anspråk. Vid årsskiftet 1998/99 lämnade Sveriges Television kvarteret, vilket aktualiserade färdigställandet av området. 1997 begärde gatu- och fastighetsnämnden en detaljplane utredning för området.

Programsamråd hölls hösten 1999. Efter att ett eventuellt bevarande av de förvanskade stall- och ridhusbyggnaderna utretts beslutade stadsbyggnadsnämnden 2001-01-18 att gå vidare med rivningsalternativet. Plansamråd hölls i maj 2001. Därefter omarbetades planförslaget och ställdes slutligen ut i februari-mars 2003. Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2003-06-10. Innan detaljplanen kan tas upp till kommunfullmäktige för antagande måste gatu- och fastighetsnämnden först behandla föreliggande förslag till genomförandebeslut.

Merparten av marken tillhör Vasakronan, medan staden förfogar över 35,8% av de tillkommande byggrätterna. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-08-22 att ge SBC Mark AB respektive Immanuelskyrkans Förvaltnings AB markanvisning för vårbostäder mm på stadens mark. Hösten 2001 sålde Vasakronan delar av sin mark till JM AB.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

- 1997-11-18, GFN: Beslut om att begära detaljplaneutredning.
- 1998-02-26, SBN: Beslut att påbörja planarbetet med programsamråd.
- 1999-11-16, GFN: Remissvar programsamråd.
- 2000-06-08, SBN: Beslut att upprätta förslag till ny detaljplan.
- 2000-08-22, GFN: Beslut att anvisa mark till SBC och Probitas.
- 2001-01-18, SBN: Beslut att genomföra plansamråd.
- 2001-06-12, GFN: Remissvar plansamråd.
- 2002-02-21, SBN: Beslut att genomföra utställning.
- 2003-03-11, GFN: Remissvar utställt planförslag.
- 2003-06-10, SBN: Beslut att godkänna detaljplanen.

Beskrivning av projektet

Detaljplanen innebär följande.

Kasernkvarterets huvudbyggnad mot Valhallavägen, med tillhörande sidoflyglar, bevaras och Q-märks, medan stall- och ridhusbyggnaderna i kvarterets norra del rivs. Parallellt med sidoflyglarna placeras två halvcirkulära byggnader avsedda för kontorsändamål.

Starrbäckssängens bostadsenkav kompletteras och den koncentriska planstrukturen fullföljs. Ringbebyggelsen på 6-7 våningar, med den högre delen mot Löjtnantsgatan och Bo Bergmans Gata, innehåller portiker i två plan. Avsikten med portikerna är att ordna ljusinsläpp till bostadsgårdarna.

Den så kallade ekerbebyggelsen kompletteras med tre nya lameller, sammanbyggda med ringbyggnaden, längs Starrängsringen. Mot gatan reserveras bostadshusens bottenvåningar för social och kommersiell service, vilket kan vara handel, en vårdinrättning eller lokaler för samvaro tillhörande trygghetsboendet. Ekerbyggnadernas spetsar mot Starrängsringen reserveras i bottenvåningen för handel.

Ett äldrevård- och seniorboende placeras som en integrerad del inom ekerstrukturen. De funktionella kraven har dock inneburit en större volym kring en sluten innergård. Byggnadens form och höjdskala har anpassats till Starrbäckssängens bebyggelse.

Ett cirkulärt bostadstorn om 16 våningar med den översta våningen indragen, det så kallade Svea torn, uppförs vid Löjtnantsgatan mellan kasernkvarteret och Starrbäckssängen. Hela bottenvåningen i denna byggnad reserveras för handel.

En befintlig byggnad vid Jungfrugatan kompletteras. Tillbyggnaden rymmer livsmedelsbutik, kontor och studentlägenheter.

Sammanfattningsvis får området ett tillskott på totalt ca 350 lägenheter, varav ca 125 vanliga bostadslägenheter, ca 40 lägenheter för seniorboende, ca 95 lägenheter för trygghetsboende, ca 70 lägenheter för vårdboende, och ca 20 studentlägenheter. Knappt hälften av de planerade lägenheterna är smålägenheter (1-2 RoK). Den sammanlagda nybebyggelsearean innefattar ca 39 000 m² ljus BTA, varav ca 32 000 m² för bostäder och ca 7 200 m² kontorslokaler.

Biltrafik och parkering

Kvarteret ligger i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i staden.

Valhallavägen och Lidingövägen trafikeras av flera bussar i linjetrafik.

Närmaste tunnelbanestation är Stadion med uppgång vid Musikhögskolan på Valhallavägen.

Med bil angörs området via Jungfrugatan respektive Lidingövägen. Genomfartstrafik medges ej i detaljplanen. De två ringgatorna Löjtnantsgatan och Bo Bergmans Gata förlängs och avslutas vid kasernparken.

Kasernbebyggelsen angörs på kvartersmark.

Parkering ordnas i underjordiska garageanläggningar i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen under Löjtnantsgatan samt i ett större parkeringsgarage under kaserngården. Totalt inryms ca 440 p-platser.

Gång- och cykelstråk

En ny bred trappa, med en sidolagd ramp, framför kasernekvarterets huvudbyggnad markerar den offentliga entrén från Valhallavägen. Huvudstråket löper genom kasernparken och vidare mot Starrbäcksängens mitt.

Det befintliga gångstråket från Stadions tunnelbaneuppgång vid Musikhögskolan, väster om kasernekvarteret, bibehålls och rustas upp. På denna väg medges ingen genomfartstrafik till Starrbäcksängen, men lokaltrafik till och från Musikhögskolan passerar även fortsättningsvis här.

Ett nytt gångstråk föreslås etableras strax sydost om kasernekvarteret, i Sibyllegatans förlängning, genom att en trappa anläggs i slänten mot Valhallavägen. Cykeltrafiken integreras med områdets lokalgator.

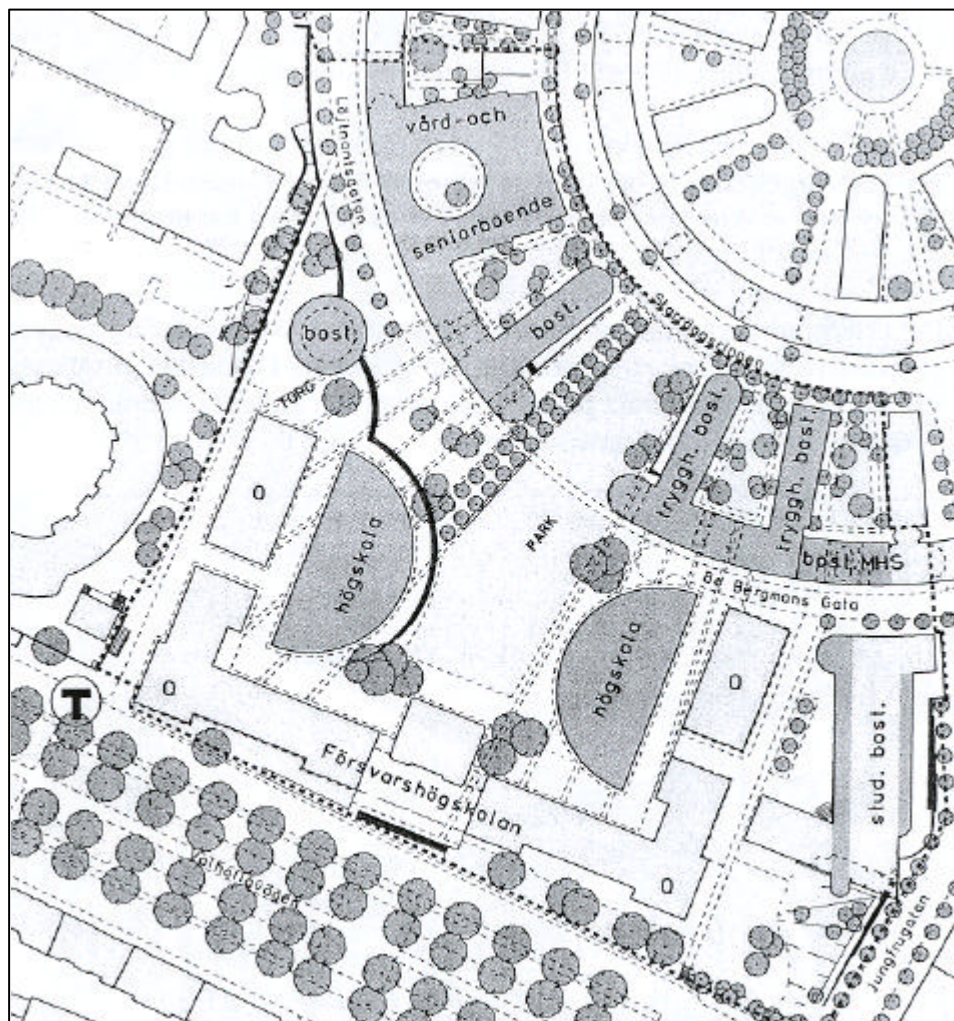


Fig 1. Illustrationsplan

Överenskommelser om byte och försäljning av mark, exploatering mm

Kontoret har med övriga berörda fastighetsägare och byggherrar inom planområdet förhandlat fram ett avtalspaket bestående av ett ramavtal, en överenskommelse om fördelning av byggrätter, tre avtal om överlåtelse av mindre fastigheter, en överenskommelse om fastighetsreglering samt sju olika överenskommelser om exploatering (varav en med tomträts-upplåtelse). Dessa avtal och deras underbilagor omfattar ca 120 A4-sidor. Av praktiska skäl har kontoret valt att inte bilägga avtalen till detta tjänsteutlåtande. Huvudpunkterna i avtalen beskrivs istället här nedan.

Kontoret ber nu nämnden att ge kontoret i uppdrag att träffa dessa överenskommelser.

Överenskommelse om fördelning av byggrätter

Staden äger i dagsläget en knapp fjärdedel (22,3%) av marken inom planområdet. Detaljplanen är dock utformad på ett sådant sätt att ungefär hälften av de tillkommande byggrätterna är förlagda till stadens mark. Nuvarande fastighetsindelning måste emellertid göras om innan projektet kan genomföras. Av praktiska skäl har kontoret därför förhandlat fram en överenskommelse med de övriga fastighetsägarna inom planområdet – Vasakronan AB och Fastighets AB Svea Artilleri (f.d. Fastighets AB Kasernen i Stockholm) – där byggrätterna inom planområdet fördelas procentuellt enligt följande: staden 35,8%, Vasakronan 59,6%, FAB Svea Artilleri 4,6%.

Överenskommelser om fastighetsreglering samt försäljning av mark

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs omfattande fastighetsregleringar, där mark överförs mellan ett större antal fastigheter. Kontoret har tillsammans med övriga fastighetsägare och byggherrar inom planområdet, i samråd med lantmäterimyndigheten, tagit fram ett förslag till fastighetsreglering som innebär att alla gränser regleras på en och samma gång. Detta medför att byggstart kan ske omgående efter att besvärstiden för den antagna detaljplanen gått ut. Upplägget kräver dock att samtliga byggherrar är lagfarna fastighetsägare, vilket i dagsläget inte är fallet med exempelvis JM och SBC. Som ett första led i fastighetsregleringen föreslår därför kontoret att tre småfastigheter styckas av från stadens mark och överläts till JM, SBC och MHS-Eleven. Därefter sker den stora fastighetsregleringen, som för stadens del innebär att staden i enlighet med nämndens markanvisning 2000-08-22 överläter mark motsvarande ca 4 200 m² ljus BTA till SBC. Resterande del av stadens byggrätt (ca 9 700 m² ljus BTA) upplåts med tomträtt till Immanuelskyrkan. Då stadens byggrätt inte räcker till båda de byggherrar som givits markanvisning, köper SBC resterande del av sin byggrätt från Vasakronan/JM.

Fastighetsindelning före och efter reglering framgår av fig 2a och 2b.

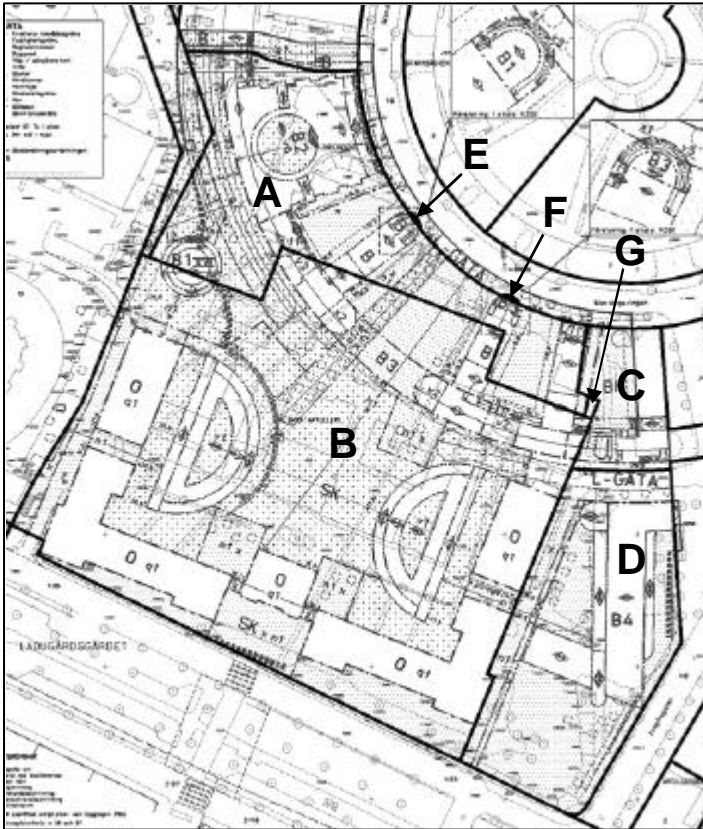


Fig 2a. Nuvarande fastighetsindelning.

- A: Stadens fastighet Svea Artilleri 15.
 B: Vasakronans fastighet Svea Artilleri 14.
 C: FAB Svea Artilleris fastighet Svea Artilleri 7.
 D: MHS-Elevens tomträtt Svea Artilleri 2 (upplåten av Statens Fortifikationsverk).
 E, F, G: Småfastigheter som – som ett led i den kommande fastighetsregleringen – styckas av från stadens fastighet och säljs till JM, SBC respektive MHS-Eleven.

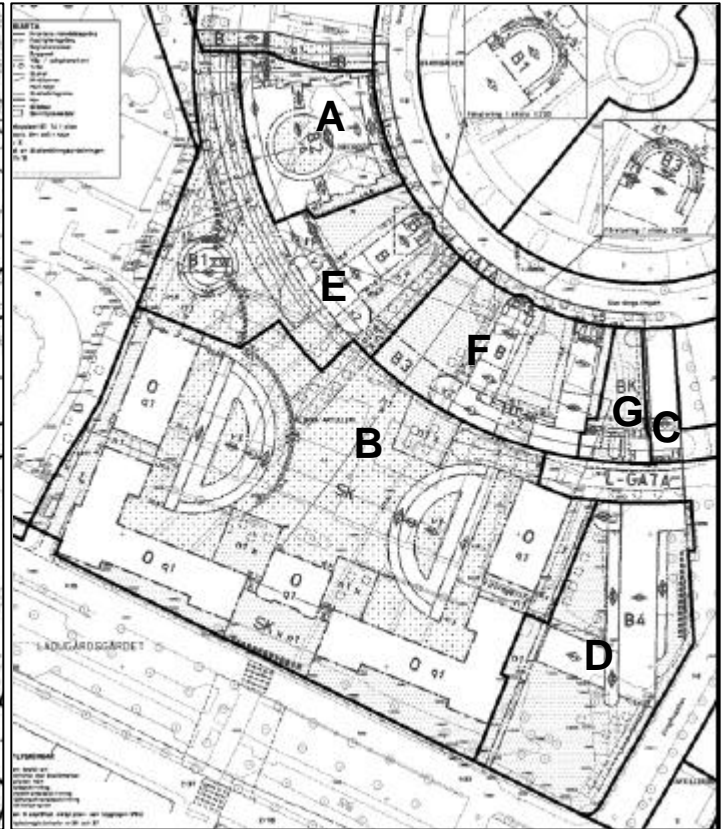


Fig 2b. Fastighetsindelning efter reglering.

- A: Stadens fastighet Svea Artilleri 15 – upplåts med tomträtt till Immanuelskyrkan.
 B: Vasakronans fastighet Svea Artilleri 14.
 C: FAB Svea Artilleris fastighet Svea Artilleri 7.
 D: MHS-Elevens tomträtt Svea Artilleri 2.
 E: JM:s nya fastighet.
 F: SBC:s nya fastighet (varav ca hälften av marken överläts av staden, resterande av Vasakronan/JM).
 G: MHS-Elevens nya fastighet.

Överenskommelser om exploatering

Nedan följer korta sammanfattningar av de överenskommelser om exploatering som staden tagit fram med respektive byggherre.

Samtliga avtal följer i stort de standardmallar som tagits fram av kontoret i samråd med juridiska avdelningen, och de innehåller de sedvanliga paragraferna om ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc. Samtliga byggherrar förbinder sig också att följa det av stadsbyggnadskontoret framtagna kvalitetsprogrammet, förutom i de fall det skulle innebära kostnader som kontoret och respektive byggherre gemensamt bedömer vara oskäligt höga. Samtliga byggherrar utom Immanuelskyrkan erlägger gatukostnadsersättning till staden, i proportion till nybyggnadsrätten. SBC betalar dock bara gatukostnadsersättning för den mark man inte köper av staden.

Utöver detta innehåller varje överenskommelse paragrafer som är specifika för just det delprojekt de avser. De viktigaste av dessa paragrafer sammanfattas här nedan.

Vasakronan: Vasakronan avser bygga två kontorshus innehållande ca 7 200 m² ljus BTA, samt ett större underjordiskt parkeringsgarage. Vasakronan bygger helt på egen mark. Vasakronan ger staden servitut för allmän gata (förlängning av Bo Bergmans Gata), och för gc-gångstråk mellan Bo Bergmans Gata och Löjtnantsgatan, gc-stråk mellan Bo Bergmans Gata och Valhallavägen samt del av gc-stråk mellan Löjtnantsgatan och Valhallavägen. Vasakronan förbinder sig att utan kostnad för staden hålla övriga i planen x-markerade områden öppna för allmän gc-trafik, så snart exploateringen är genomförd. Vasakronan godkänner Q-märkning av befintliga byggnader och avsäger sig alla ersättningskrav mot staden med anledning av detta. P.g.a. den vikande konjunkturen för kontorslokaler är det osäkert när Vasakronan kommer att genomföra sin del av exploateringen.

JM: JM avser bygga ca 11 500 m² ljus BTA bostäder (bostadsrätter) och förbinder sig att bygga ett underjordiskt parkeringsgarage som skall försörja samtliga bostäder inom planområdet. Garaget skall upplåtas som en gemensamhetsanläggning. JM bygger helt på mark som man köpt av Vasakronan. JM ger staden servitut för allmän gata (förlängning av Löjtnantsgatan), samt för del av gc-stråk mellan Löjtnantsgatan och Valhallavägen. JM förbinder sig att utan kostnad för staden hålla övriga i planen x-markerade områden öppna för allmän gc-trafik. JM skall i första hand bekosta eventuell sanering av marken. Visar det sig att saneringen av JM:s mark är dyrare än saneringen av marken i planområdet i övrigt, skall staden och JM ta upp förhandlingar om omfördelning av kostnader (beroende på att delar av JM:s mark ursprungligen kommer från stadens fastighet Svea Artilleri 15, även om den formella överlåtelsen går via Vasakronan). JM förbinder sig att inte spärra av portiker inom fastigheten.

SBC: SBC avser bygga ca 8 500 m² ljus BTA seniorbostäder i s.k. trygghetsboende (bostadsrätter). Ungefär halva denna byggrätt har SBC köpt från staden, i enlighet med nämndens markanvisning 2000-08-22. SBC förbinder sig att utan kostnad för staden hålla i planen x-markerade områden öppna för allmän gc-trafik. Staden står för hälften av de kostnader som uppkommer vid en eventuell marksanering. SBC skall upplåta sex st speciällägenheter till Östermalms Stadsdelsnämnd för en gruppbostad. SBC förbinder sig att inte spärra av portiker inom fastigheten.

MHS-Eleven: MHS-Eleven avser bygga ca 3 200 m² ljus BTA bostäder avsedda för Försvarmaktens personal, i första hand lärare och elever på Försvarshögskolan (hyresrätter). MHS-Eleven bygger dels på mark som Fortifikationsverket upplåtit med tomträtt, dels på mark man köpt av FAB Svea Artilleri och Vasakronan. MHS-Eleven ger staden servitut för del av gångstråk mellan Bo Bergmans Gata och Valhallavägen. MHS-Eleven förbinder sig att inte spärra av portiker inom fastigheten.

Immanuelskyrkan: Immanuelskyrkan avser bygga vårdhem, seniorbostäder och studentbostäder (hyresrätter) om sammanlagt ca 9 700 m² ljus BTA. Staden upplåter marken med tomträtt, i enlighet med nämndens markanvisning 2000-08-22. Staden bekostar eventuell sanering av marken och flytt av befintlig VA-huvudledning. Staden betalar ut grundläggnings-

bidrag enligt gällande regler. Immanuelskyrkan skall upplåta ca 50 lägenheter inom fastigheten som vårdhem för Östermalms Stadsdelsnämnd, om stadsdelsnämnden så önskar. Om överenskommelse med stadsdelsnämnden inte träffats senast 2004-03-31 äger Immanuelskyrkan rätt att istället driva vårdhemmet i egen regi.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild i och med att den norra delen av kasernbebyggelsen, vilken Stadsmuséet klassificerat som värdefull, rivs och ersätts bostadsbebyggelse. Stadsmiljön i institutionsbandet förbättras dock dels av att befintlig barackbebyggelse rivs, dels av att Nybrogatans stråk tydligt leds vidare från stenstaden mot Nationalstadsparkens naturområde.

Detaljplanen förbättrar tillgängligheten till park- och naturområden i institutionsbandet samt utvecklar parkstrukturen i stadsdelen. Utvecklingen av parkstrukturen innebär att stadsekologin stärks i ett viktigt område mellan norra och södra Djurgårdens naturområden.

Det genomgående parkstråket i detaljplanen förbättrar trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter. Den nya bostads- och kontorsbebyggelsen får dessutom tillgång till parkeringsplatser i underjordsgarage vilket avlastar området från störningar orsakade av ytparkeringar.

Delar av den tilltänkta bebyggelsen ligger inom Naturvårdsverkets rekommenderade skyddsavstånd på 200 meter mellan bostäder och ridanläggning. Analyser visar dock att hästverksamheten inte bedöms påverka bostäderna i Starrbäcksängen i form av störande lukt. Den öppna utformningen av området runt stallet bidrar till god utvädring.

Detaljplanen antas inte leda till att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids. Tillskottet av trafik från de nya bostäderna är marginellt i förhållande till övrig trafik i området.

Detaljplanen ger förutsättningar för tillkomst av ny bostadsbebyggelse i skärmade lägen med avseende på bullerstörningar från Valhallavägen och Lidingövägen. Ingen ny bostadsbebyggelse föreslås i bullerutsatta lägen.

Detaljplanen innebär att dagvattnet kan omhändertas lokalt genom markinfiltration.

Bostäderna i planområdets nordvästra del riskerar att få dåliga ljusförhållanden.

Erforderliga justeringar av detaljplanen och dess kvalitetsprogram

Utformning av det offentliga rummet

Såväl gatu- och fastighetsnämnden som byggherrarna framförde under utställningen stark kritik mot planbestämmelsen n1 ("hårdgjorda ytor

beläggs endast med natursten”). Trots detta finns planbestämmelsen kvar när nu detaljplanen gått vidare för antagande. Planens s.k. kvalitetsprogram (gestaltungsprogram) föreskriver med stöd av denna planbestämmelse att merparten av de öppna ytorna inom planområdet beläggas med smågatsten, smyckade med granitstrålar vilka riktar sig mot mitten av den damm som

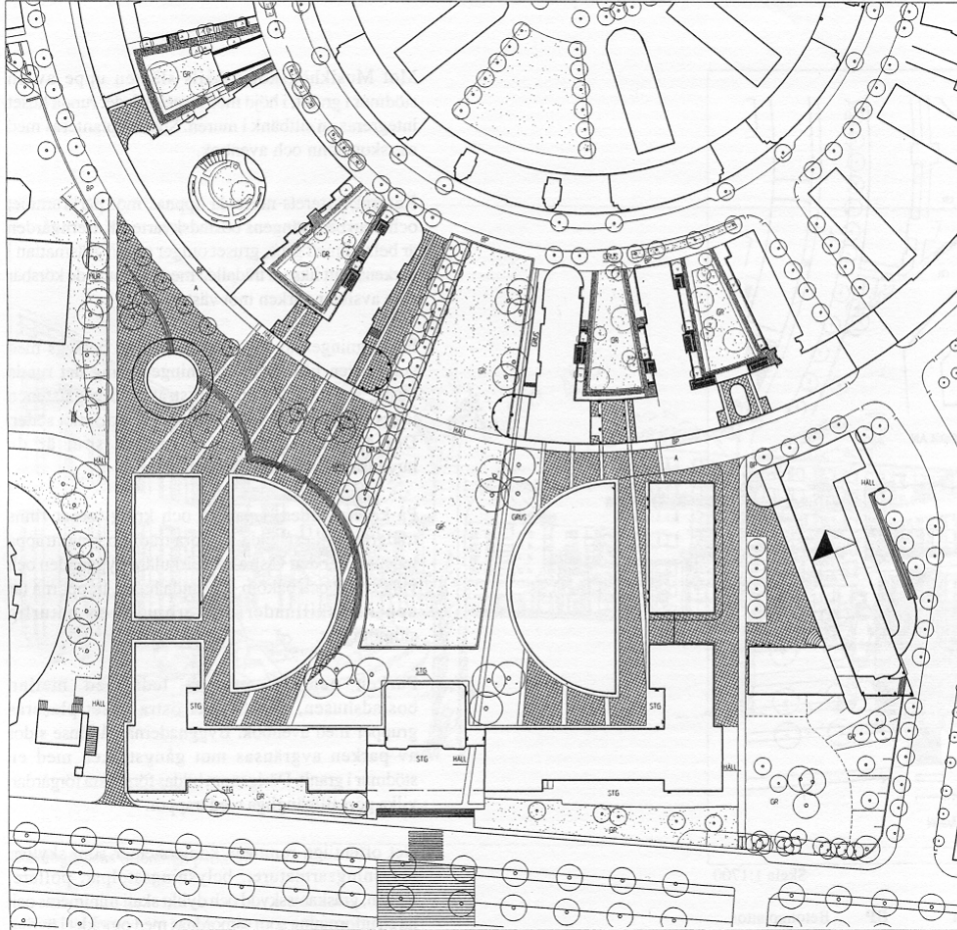


Fig 3. Markplanering enligt kvalitetsprogrammet.

finns i det intilliggande bostadsområdet Starrbäcksängen.

Sett ur tillgänglighetssynpunkt är den föreslagna ytbeläggningen, med smågatsten på gångytorna, mindre lämplig. De föreslagna granitstrålarna må vara lättare att ta sig fram på, men dessa har med något undantag inte orienterats efter tänkta gångstråk, utan efter estetiska aspekter. Utöver detta finns en mängd föreskrifter i kvalitetsprogrammet som kommer att ha en menlig inverkan på tillgängligheten. Dessa redovisas i bilaga 1.

Sammantaget bedömer kontoret att den föreslagna utformningen varken uppfyller tillgänglighetskraven i FN:s standardregler, Plan- och bygglagen (PBL), Boverkets byggregler (BBR) eller i "Stockholm – en stad för alla, Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (GFN 2001-05-29). Som nämnden uttalade i sitt remissvar 2003-03-11 skall staden vid nybyggnation se till att åtgärda tillgänglighetsproblem, inte skapa nya.

Vidare skulle den föreslagna utformningen medföra anläggnings- och driftskostnader långt utöver det normala, vilket i förlängningen drabbar de boende i form av ökade boendekostnader. Kontoret tycker att det är en

mycket olycklig utveckling i en tid då efterfrågan på billigare bostäder blir allt större. Utslaget på hela området skulle kostnaderna för markanläggningar bli knappt 1 300:- per m² BTA byggrätt. Som en jämförelse kan nämnas S:t Eriksområdet på Kungsholmen – ett område med en erkänt hög standard – där markanläggningarna kostade ca 450:- per m² BTA byggrätt (1997-2000 års penningvärde). Gaturummet i det intilliggande bostadsområdet Starrbäcksängen – vilket planområdet enligt planbeskrivningen är tänkt att vara ett fullbordande av – har en för innerstaden helt normal standard, med asfaltgator och gångbanor med betongplattor. Kontoret ser därför ingen anledning att kosta på det aktuella planområdet en överstandard som normalt bara används i kulturhistoriskt viktiga miljöer, exempelvis Gamla Stan.

För att detaljplanen skall kunna genomföras med rimlig ekonomi och för att de allmänt tillgängliga ytorna skall kunna användas av alla medborgare, krävs en grundlig omarbetning av markplaneringen. Denna omarbetning bör utföras i nära samarbete med byggherrarna och kontorets tillgänglighetsexperter.

Handel i bottenvåningen

Stora delar av den föreslagna bostadsbebyggelsen skall enligt planbestämmelserna ha olika former av lokaler i bottenvåningarna. Planbestämmelsen är tvingande och av planbeskrivningen framgår att bostadskomplement som tvättstugor och cykelrum inte tillåts.

Som gatu- och fastighetsnämnden framhöll i sina remissvar 2001-06-12 och 2003-03-11 bör antalet lokaler anpassas efter faktiskt behov. Varken kontoret eller byggherrarna bedömer att det ens till självkostnadspris går att hyra ut så pass stora lokalytor i denna del av staden. Erfarenheter från den närliggande Tessinparken visar att många lokaler kommer att stå tomma, vilket kommer att resultera i ökade boendekostnader.

Kontoret anser att aktuella planbestämmelserna skall mjukas upp till att istället innebära att handel *tillåts* i bottenvåningarna.

Detaljstyrning av bebyggelsens utformning

Kvalitetsprogrammet innehåller en mängd skrivningar som styr bebyggelsens utformning i detalj. Exempelvis föreskrivs osedvanligt stora fönsterytor, invändiga stuprör, användande av vissa byggnadsmaterial mm. Sammantaget bedömer kontoret och byggherrarna att dessa detaljregleringar kommer att innebära en betydande ökning av bygg- och driftkostnaderna, vilket i slutändan kommer att leda till högre boendekostnader.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att nämnden hemställer till kommunfullmäktige att vid antagande av detaljplanen undanta planbestämmelsen n1, samt ändra innebörden av planbestämmelsen B1 till ”Bostäder. Handel tillåts i bottenvåningen”. Vidare föreslår kontoret att nämnden hemställer att kommunfullmäktige uttalar att de delar av kvalitetsprogrammet som medför olägenheter för tillgängligheten eller väsentligt ökade boendekostnader, inte bör genomföras.

Ekonomi

Intäkter

Ca 70% av stadens mark inom planområdet upplåts med tomträtt till Immanuelskyrkan. Resterande överläts med äganderätt till SBC. Stadens intäkter utgörs dels av försäljning av mark, dels av det markvärde som skapas genom planläggningen, där markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse, dels av gatukostnadsersättning från byggherrarna. Exploateringskalkylen visar på intäkter om ca 57 miljoner kronor.

Investeringar

Stadens utgifter utgörs av kostnader för byggande av nya gator och gc-vägar, sanering av mark, flyttning av befintliga VA-ledningar, utbetalning av grundläggningsbidrag mm. Preliminära kalkyler visar på utgifter om ca 43 miljoner kronor.

Skulle kommunfullmäktige välja att vid antagande av detaljplanen inte undanta planbestämmelsen n1, blir stadens investeringskostnader för projektet istället ca 50 miljoner kronor. De ekonomiska konsekvenserna för byggherrarna (och i förlängningen de boende) blir dock betydligt större, då större delen av de ytor som omfattas av den aktuella planbestämmelsen är förlagda till kvartersmark. Sett till området i sin helhet medför planbestämmelsen n1 och den i kvalitetsprogrammet föreslagna beläggningen att markanläggningskostnaderna ökar med drygt 45% (från ca 35 miljoner kronor till ca 52 miljoner kronor).

Drift och underhåll

Preliminära beräkningar visar att drift och underhåll för de tillkommande gatorna och gc-vägarna kommer att uppgå till ca 600 000 kronor/år. Kontoret har vid denna beräkning utgått ifrån att kvalitetsprogrammet inte behöver följas vid byggande av gator och gc-vägar. Enligt kontorets erfarenhet skulle den ytbeläggning som föreslås i kvalitetsprogrammet – smågatsten och granithällar på körytor och vändplaner – ge stora framtida underhållsproblem, vilket skulle resultera i betydligt högre framtida underhållskostnader än i normalfallet.

Risker

Detaljplanen för kv Svea Artilleri ställdes ut under våren 2003. Under remisstiden och utställningen har ett flertal sakägare framfört synpunkter. Ett eventuellt överklagande av den antagna planen skulle försena byggstarten men troligen inte äventyra ett genomförande.

Stor osäkerhet råder kring kostnaderna för en eventuell marksanering inom området. Då stora delar av området idag är bebyggt har endast ett fåtal prover kunnat göras. Kontoret anser dock att staden har en fordran på staten för dessa kostnader, eftersom staten överlät marken till staden 1996.

Genomförande och tidplan

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och byggande av gator inklusive marksanering och grundförstärkning.

Utbyggnaden kräver samordning mellan staden och de olika byggherrarna. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Stall- och ridhusbyggnaderna samt den tillfälliga bebyggelsen på kaserngården rivs.
2. Den underjordiska garageanläggningen under Löjtnatsgatan börjar byggas.
3. Gator med ledningar byggs upp till asfaltgrus. Dessa byggs delvis ovan på garageanläggningen.
4. Uppförandet av de nya bostadshusen påbörjas.
5. Gator, torg- och grönytor iordningställs (med undantag för Vasakronans fastighet) med beläggning, kantsten, belysning, träd och dylikt.
6. Då kontorsmarknaden vänder uppåt börjar Vasakronan bygga garaget under den gamla kaserngården. Delar av Bo Bergmans Gata stängs av tillfälligt och grävs upp.
7. Vasakronans kontorshus börjar byggas. Samtidigt återställs Bo Bergmans Gata.
8. Markeytorna inom Vasakronans fastighet iordningställs med beläggning, belysning, träd och dylikt.

Tidplan bostäder

Antagande KF	kvartal 4, år 2003
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 1, år 2004
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1, år 2004
Markarbeten påbörjas	kvartal 1, år 2004
Byggstart, MHS-Eleven proj 1	kvartal 1, år 2004
Byggstart, garage under Löjtnatsgatan	kvartal 1, år 2004
Byggstart, JM proj 1, SBC, MHS-Eleven proj 2	kvartal 2, år 2004
Byggstart, JM proj 2, Immanuelskyrkan	kvartal 1, år 2005
Inflyttning, bostäder	2005-2006

Tidplan kontor

Byggstart, garage under kasernparken	tidigast kvartal 3, 2005
Byggstart, Vasakronan	tidigast kvartal 1, 2006
Inflyttning, kontor	tidigast kvartal 1, 2007

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan och genomförande kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Rivningsarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Nästa beslut i gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med slutredovisningen, tidigast våren 2007.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detaljplanen kan antas, i huvudsak enligt det förslag som godkänts av stadsbyggnadsnämnden. Om kraven på en tillgänglig utemiljö för alla ska kunna uppfyllas, och om stadens och byggherrarnas exploateringskostnader ska kunna landa på en rimlig nivå, måste dock detaljplanen och det tillhörande kvalitetsprogrammet modifieras på några punkter.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer att kommunfullmäktige vid antagande av ny detaljplan för kv Svea Artilleri mm, Dp 94148, undantar planbestämmelsen n1, samt ändrar lydelsen av planbestämmelsen B1 till ”Bostäder. Handel tillåts i bottenvåningen”.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer att kommunfullmäktige uttalar att de delar av kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för kv Svea Artilleri mm, Dp 94148, som medför olägenheter för tillgängligheten, eller väsentligt ökade boendekostnader, inte bör genomföras.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa de överenskommelser om byte och försäljning av mark, upplåtelse med tomträtt, exploatering mm som beskrivs i detta utlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter om 43 miljoner kronor och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT