



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-03-11

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

2003-02-20

Dnr: 99-512-2882

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för kvarteret Svea Artilleri inom stadsdelen
Ladugårdsgärdet. Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på utställningsremiss av förslag till ny detaljplan för kvarteret Svea Artilleri inom stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 94148.

Göran Gahm
tf

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har ställt ut förslag till detaljplan för kvarteret Svea Artilleri.

Planförslaget innehåller nybyggnadsrätter motsvarande ca 350 lägenheter, varav ca 205 lägenheter för äldre- och vårdboende i olika former, samt ca 7 200 m² BTA kontorslokaler. Knappt hälften av lägenheterna är smålägenheter (1-2 RoK).

Enligt planförslaget fullbordas Starrbäckens cirkulära planstruktur. På den gamla kaserngården anläggs ett torg och grönytor. Försvarshögskolans byggnader mot Valhallavägen med flyglar bevaras, medan de gamla stall- och ridhusbyggnaderna, vilka länge har tjänat som en del av Sveriges Television lokaler, rivs.

Nya underjordiska garage byggs, gång- och cykelstråk skapas och förstärks.

Vasakronan äger huvuddelen av den för detaljplaneförslaget aktuella marken. Stadens markinnehav motsvarar byggrätter om ca 14 000 m² BTA.

Bilaga 1:

Gatu- och fastighetskontoret anser att vissa justeringar av planbestämmelser mm måste göras innan planförslaget förs vidare för antagande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har ställt ut förslag till ny detaljplan för kvarteret Svea Artilleri inom stadsdelen Ladugårdsgärdet. Skriftliga synpunkter måste lämnas in senast den 17 mars 2003.

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.

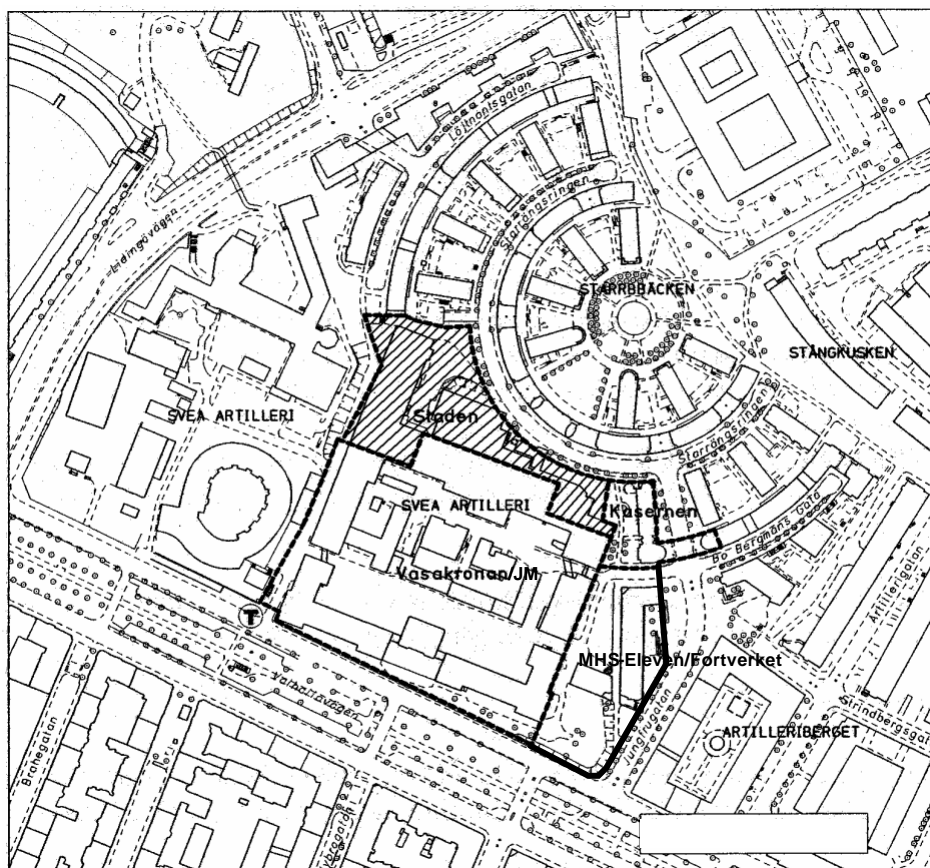


Fig 1. Skrafferat område visar stadens mark. Resten av marken inom planområdet ägs av Vasakronan AB, JM AB, Fastighets AB Kasernen i Stockholm och Stiftelsen MHS-Eleven/Fortifikationsverket. Till vänster ligger Musikhögskolan. Längst till vänster syns Swarlings Ridskola.

När bostadsbebyggelsen på Starrbäckssängen 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. Staden begärde 1997, genom gatu- och fastighetsnämnden, en detaljplaneutredning 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.

Merparten av marken tillhör Vasakronan, medan staden förfogar över 35,8% av de tillkommande bygggrätterna. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-08-22 att ge SBC Mark AB respektive Fastighets AB Probitas markanvisning för vårdbostäder mm på stadens mark. Hösten 2001 sålde Vasakronan delar av sin mark till JM AB. En överenskommelse om byte av mark inom planområdet mellan staden och övriga fastighetsägare håller för närvarande på att ta form. Nämnden kommer att få ta ställning till detta avtal i samband med genomförandebeslutet senare under våren.

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: Remissredovisning programsamråd. 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: Remissredovisning plansamråd. Beslut att genomföra utställning.

Detaljplaneförslag

Planförslaget, som omarbetats sedan gatu- och fastighetsnämnden hade det på planremiss 2001, 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.

Starrbäcksängens bostadsenkav kompletteras och den koncentrisk 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 äldreboende- 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 Starrbäckens bebyggelse.

Ett cirkulärt bostadstorn om 16 våningar med den översta våningen indragen, det så kallade Svea torn, uppförs vid Löjtnantsgatan mellan kasernkvarteret och Starrbäckens ängen.

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 BTA, varav ca 32 000 m² BTA för bostäder och ca 7 200 m² kontorslokaler.

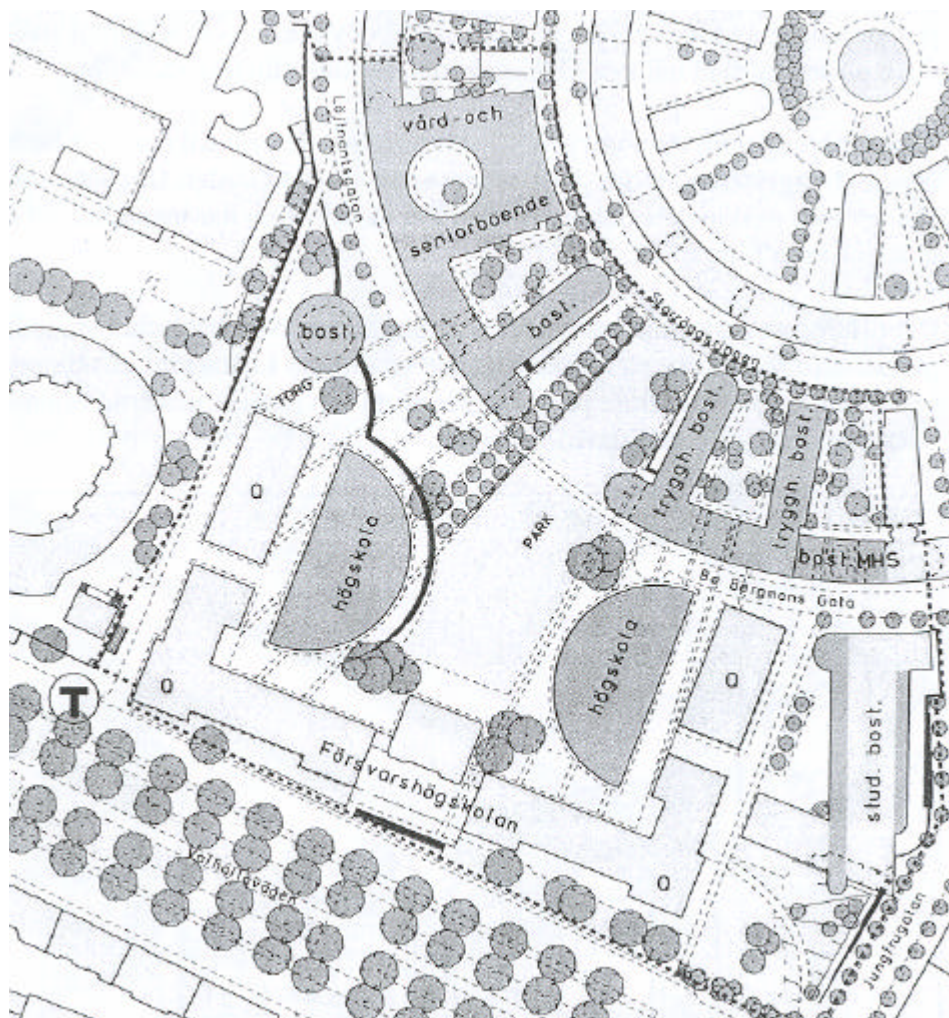


Fig 2. Illustrationsplan.

Biltrafik och parkering

Kvarteret ligger i ett centralt och kollektivtrafikhögt 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 planförslaget. 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.

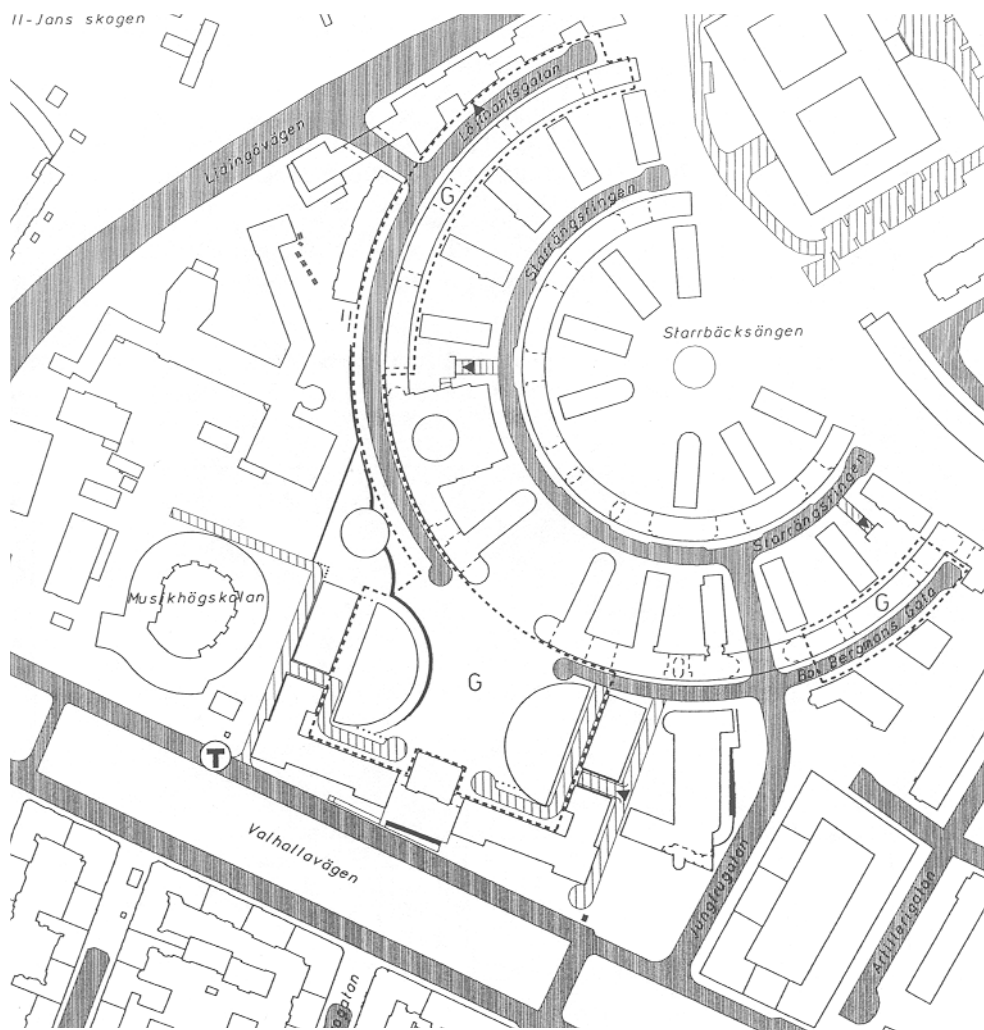


Fig 3. Trafikföring inom planområdet.

Gång- och cykelstråk

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

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

Ett nytt gångstråk föreslås etableras strax sydost om kasernkvarteret, i Sibyllegatans förlängning, genom att en trappa anläggs i slänten mot Valhallavägen. För att öka tillgängligheten anläggs ett gång- och cykelstråk över förgårdsmarken vid Valhallavägen-Jungfrugatan. Detta stråk ansluter till gångstråket i Sibyllegatans förlängning. Cykeltrafiken integreras med områdets lokalgator.

Stadsbyggnadskontoret pekar slutligen på att framkomligheten till Lill-Jans skogen, via den befintliga gångbron över Lidingövägen, kan förbättras om en trappa anläggs i slänten i Löjtnantsgatans förlängning.

Miljökonsekvenser

Planförslaget 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.

Planförslaget 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 planförslaget 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 Starrbäckensängen i form av störande lukt. Den öppna utformningen av området runt stallet bidrar till god utvädring.

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

Planförslaget 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.

Planförslaget innebär att dagvattnet kan omhändertas lokalt genom markinfiltration.

Bostäderna i planområdets nordvästra del riskerar att få dåliga ljusförhållanden.

Ekonomiska konsekvenser

Drift och underhåll för de tillkommande gatorna kan komma att kosta uppemot 600 000 kronor/år. Driftbudgeten för gatu- och fastighetsnämnden respektive Östermalms stads-

delsnämnd påverkas därmed marginellt. Avgäldsunderlag och försäljning av mark beräknas ge staden ett nettotillskott på i storleksordningen 20-30 miljoner kronor.

I kvalitetsprogrammet föreslaget materialval innebär att markanläggningarna kommer att bli avsevärt dyrare än vad som kan anses normalt. Beräkningar visar att den totala anläggningskostnaden för marken kommer att bli ca 50 miljoner kronor, vilket utslaget på hela området blir 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).

Genomförande

Då den nya detaljplanen vunnit laga kraft byggs området ut i följande ordning:

1. Stall- och ridhusbyggnaderna samt den tillfälliga bebyggelsen på kaserngården rivs.
2. De underjordiska garageanläggningarna börjar byggas.
3. Gator med ledningar byggs upp till asfaltgrus. Dessa byggs delvis ovanpå garageanläggningarna.
4. Uppförandet av nybebyggelsen påbörjas. Utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten är ännu inte fastställd. Vasakronans kontorsbyggnader ligger sist i processen.
5. Gator, torg- och grönytor iordningställs med beläggning, kantsten, belysning, träd och dylikt.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren 2003. Rivningsarbeten beräknas kunna sätta igång före årsskiftet. Byggstart för den nya bebyggelsen kan bli aktuell tidigast om ett år. Första inflyttning beräknas till sommaren 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när köpeavtal, tomträttsavtal, exploateringsavtal och markbytesavtal är träffade med byggherrarna, preliminärt andra kvartalet 2003.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att detaljplanen kan antas, i huvudsak enligt det förslag som lagts fram. Det finns dock att antal punkter på vilka planförslaget och det tillhörande kvalitetsprogrammet måste ändras innan kontoret är berett att ta upp ett förslag till genomförandebeslut i nämnden. Inför utställningen har kontoret och byggherrarna i underhandskontakter med stadsbyggnadskontoret framfört synpunkter på planförslaget. Stadsbyggnadskontoret har på några punkter tillmötesgått dessa synpunkter. Det bör dock framhållas att två av byggherrarna – JM och Probitas – fortfarande har så pass stora invändningar, att de i kontakter med kontoret meddelat att de inte accepterar det nu utställda planförslaget.

Här nedan följer de viktigaste av de synpunkter kontoret ännu inte fått gehör för:

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 sitt remissvar på samrådsförslaget 2001-06-12 bör antalet lokaler anpassas efter faktiskt lokalbehov. Såväl byggherrarna som kontoret ställer sig tvivlande till att det går att fylla så pass stora lokalytor med betalande hyresgäster i denna del av staden. Kontoret anser att det är vällovligt att man försöker få in olika verksamheter i nyproducerade bostadsområden. Man bör dock vara realistisk. Många lokaler kring den närliggande Tessinparken står idag tomma eller används som kontor, vilket bör ge en fingervisning om förutsättningarna för handel i området. Området är dessutom redan väl försörjt vad gäller dagligvaruhandel. Efterfrågan på lokaler torde därmed vara tämligen begränsad. Risken är därför överhängande att många av de nya lokalerna kommer att stå tomma, vilket varken borgar för en god ekonomi eller en trygg boendemiljö.

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

Materialval på marken

Stora delar av markytorna inom planområdet har givits beteckningen n1 ("Hårdgjorda ytor beläggs endast med natursten"). Kontoret har tidigare framfört krav på att planbestämmelsen skall utgå. Stadsbyggnadskontoret har tillmötesgått kontoret i så motto att planbestämmelsen utgått från gatumarken. Planbestämmelsen kvarstår dock på större delen av de markytor som kommer att vara tillgängliga för allmänheten.

Kontoret finner planbestämmelsen oacceptabel. En reglering av materialval låser markförvaltarens flexibilitet på ett sätt som inte kan anses vara förenat med god och långsiktig stadsplanering. Det är kontorets bestämda uppfattning att eventuella regleringar av byggnadsmaterial hör hemma i kvalitetsprogrammet eller exploateringsavtalen och inte på plankartan. Kontoret kräver därför att planbeteckningen helt skall utgå.

Övrigt

Kontoret kan konstatera att processen med att ta fram det nu utställda planförslaget varit osedvanligt utdragen och problemfylld. Detta har medfört att såväl stadens som de inblandade byggherrarnas projekteringskostnader sprungit iväg. Den hårda styrningen av materialval mm i kvalitetsprogrammet gör – som framhållits under rubriken ekonomiska konsekvenser ovan – att även anläggningskostnaderna riskerar att bli osedvanligt höga. I slutändan kommer dessa fördyringar att drabba dem som så småningom kommer att bosätta sig i området. Kontoret tycker att det är en mycket olycklig utveckling i en tid då efterfrågan på billigare bostäder blir allt större.

För att planförslaget med tillhörande kvalitetsprogram skall vara ekonomiskt och praktiskt möjligt att genomföra krävs omarbetningar på de punkter som listats ovan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT