MARKKONTORET
TRAFIKKONTORET

GEMENSAMT TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr M2006-512-00219
Dnr T2006-512-00259

2006-03-02

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

Till
Marknämnden 2006-03-30

Kristina Glitterstam
Gatuavdelningen
Telefon: 08-508 262 61
kristina.glitterstam@tk.stockholm.se

Trafiknämnden 2006-03-21

Förslag till detaljplan för del av kv Kampementsbacken m m i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2002-11652-54 Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden och trafiknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kv Kampementsbacken m m i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2002-11652-54.

Gunnar Jensen
tf

Per Aronsson

Sammanfattning

Planförslaget rör delar av fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3, samt del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39 och omfattar totalt ca 3 600 kvm. Området är beläget öster om Värtavägen, norr om Gärdets sportfält, nära Nationalstadsparken.

Planförslagets syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 50 lägenheter fördelade i tre byggnadskroppar á sex våningar. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. En ny fastighet bildas och marken ska upplåtas med tomträtt.

Parkeringsplatserna på Kampementsgatans nordvästra del vinklas om för att inrymma ca 70 parkeringsplatser. Dessa platser ersätter dagens 71. De nya lägenheternas parkeringsbehov tillgodoses i de befintliga garagen i kv Kampementsbacken 2 och 3. Ett parkeringstal på 0,61 bilplatser/lägenhet uppnås.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Totalt uppgår utgifterna till ca 5,4 mnkr och avgäldsintäkterna till ca 544 tkr per år. En kapitalisering av avgälderna ger ca 12 mnkr.

Driftbudgeten för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.

Kontoren anser att det är positivt att kunna omvandla tidigare hårdgjord yta till mark för bostadsändamål.

Bakgrund / Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kv Kampementsbacken m m i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Remissen ska besvaras senast den 10 mars 2006.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 februari 2001 att anvisa marken inom området till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Planförslaget rör delar av fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3, samt del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39 och omfattar totalt ca 3 600 kvm. Området är beläget öster om Värtavägen, norr om Gärdets sportfält, nära Nationalstadsparken.



Flygvy från nordost med de föreslagna byggnaderna inringade, ÅWL Arkitekter AB

Den del som avses att bebyggas utgör idag huvudsakligen allmän gatumark och tjänstgör framför allt som in- och utfartsgata för fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3. Nuvarande gata är av ringa intresse för biltrafiken i området varför marken kan användas för bostadsändamål.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 februari 2001 att anvisa marken till SKB. Den 1 april 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att åt stadsbyggnadskontoret uppdra att påbörja planarbete för Kampementsbacken 2 och 3. Den 17 november 2005 godkände stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontorets redovisning av programsamråd och beslutade att förslag till detaljplan skulle upprättas.

Detaljplaneförslag

-Syfte
Planförslagets syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 50 lägenheter fördelade i tre byggnadskroppar. Lägenheterna upplåts med hyresrätt.

-Gällande planer
För området gäller Pl 5114, fastställd 1960. Planen anger bostäder, gatumark och park. Stockholms översiktsplan, ÖP 99, anger området som tät stadsbebyggelse.

-Ny bebyggelse
Förslaget består av tre slanka punkthus i sex våningar som uppförs på Kampementsgatans östra del. Byggnaderna bildar en egen husgrupp skild från de fem 60-talsbyggnaderna söder om Kampementsgatan, vilkas planform ursprungligen gestaltad av Alvar Aalto lämnas orörd. Den nya bebyggelsen är två våningar lägre än de fem 60-talshusen.

-Parkering
Parkeringsplatserna på Kampementsgatans västra del vinklas om och rymmer då ca 70 platser, jämfört med dagens 71. De nya lägenheternas parkeringsbehov tillgodoses i de befintliga garagen i kv Kampementsbacken 2 och 3. Garageytan är idag uthyrd för andra ändamål. Ett parkeringstal på 0,61 bilplatser per lägenhet uppnås.

-Trafik
Kampementsgatans östra del byggs om för att bereda plats åt de nya huskropparna. Detta innebär att del av allmän gata tas bort och ny vändplats anordnas. Kampementsbacken 2 och 3 samt den nya fastigheten når den allmänna gatan via en angöringsgata som ska byggas på kvartersmark.

-Service och kommunikationer
Området har utbyggd och fungerande service och är väl försörjt med kollektivtrafik. Hållplatser för busslinje 1 finns på Sandhamnsgatan och Värtavägen inom 300 meter och Gärdets tunnelbanestation finns inom 400 meter.



Situationsplan bearbetad efter programsamråd, ÅWL Arkitekter AB

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet
Den östra delen av Kampementsgatan ersätts med en angöringsgata för den nya fastigheten och de två befintliga fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3. Två handikapparkeringsplatser för de nya byggnaderna ska anordnas väster om angöringsgatan. Bostadskomplement förläggs i källarvåningar tillgänglig via hiss i trapphusen. Avfallshanteringen ordnas i angränsande fastighet Kampementsbacken 2 och nås inom 10-50 meter från bostadsentréer, utan nivåskillnader. Angörning, lägenhetsutformning, bostadskomplement och avfallshantering ska uppfylla krav enligt BBR.

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd har tidigare inte haft någon erinran mot förslaget.

-Miljökonsekvenser
Viss grönyta tas i anspråk för anläggande av ny angöringsgata. Byggnaderna uppförs i huvudsak på gatumark, men en smalare parkmarksremsa kan behöva tas i anspråk. Befintlig trappa som förbinder Kampementsgatan med gångvägen genom parken nordost om planområdet ska tas bort och ersättas

med en trappa längre söderut. Detta innebär ett litet intrång i befintlig parkmark.

Den gröna yta som tas i anspråk för angöringsgatan utgör idag klippt gräsyta och yngre planterade träd. Slänten norr om Kampementsgatan där trappan ligger utgör enligt Stockholms grönkarta 2004 värdefull naturmiljö.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta
Det som idag utgör hårdgjord yta mellan husen ska göras om till gröna gårdar mellan husen. Möjligheter till bland annat nyplantering av träd bör tillvaratas för att öka områdets potential som spridningsväg för djur och växter. Intrånget i slänten norr om Kampementsgatan bör göras så liten som möjlig. Sammantaget ökar andelen grönyta med 250 kvm efter projektets färdigställande.

-Ekonomiska konsekvenser
Den nya fastigheten ska upplåtas med tomträtt till en avgäld som uppgår till ca 544 tkr per år, kapitaliserat blir detta ca 12 mnkr. Utgifterna uppgår till ca 5,4 mnkr och utgörs av omstrukturering av parkeringsplatser, ny vändplats, ledningsflytt, ny belysning längs Kampementsgatan och servisanslutning. Undersökningar av eventuella markföroreningar ska genomföras. Om området påvisar markföroreningar tillkommer kostnader för marksanering.

Driftbudgeten för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen förändras marginellt.

-Genomförande
Genomförandet startar med att flytt av ledningar sker och angöringsgatan anläggs med påföljande rivning av befintlig gata och flytt av trappa. Efter detta påbörjas husbyggnationen. Arbetena avslutas med att grönytor och parkmark ställs i ordning.

-Preliminär tidplan
Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med SKB, preliminärt andra kvartalet 2006.

Markkontorets och trafikkontorets förslag

Markkontoret har varit med i utvecklingsarbetet av detaljplaneförslaget och trafikkontoret har granskat förslaget. Kontoren anser att det är positivt att kunna omvandla tidigare hårdgjord yta till mark för bostadsändamål.

För att möjliggöra en ändring av vinkelparkeringen tas den smala gångbaneremsan på Kampementsgatans norra sida bort. Vidare rustas påkörningsräcket upp utmed parkeringen och belysningen byts ut mot mer ändamålsenlig på hela sträckan.

Trappan som idag förbinder det intilliggande kvarteret Smyrna med Kampementsgatan behöver flyttas till nytt läge i samband med bostadsbebyggelsen. Byggherren förutsätts bekosta detta.

Kontoren vill påpeka att cykelparkering motsvarande 1,5 platser per lägenhet skall anordnas på kvartersmark.

Kontoren har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoren att marknämnden och trafiknämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT