



Handläggare: Anders Lindgren  
Telefon: 508 09 306

Till  
Östermalms stadsdelsnämnd  
SDN 2007-12-18

## **Medborgarförslag om beslut att avbryta projektet ”nybyggnation för del av Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm”, med omedelbar verkan**

### **Förslag till beslut**

Stadsdelsnämnden beslutar att med detta tjänsteutlåtande besvara medborgarförslaget om att avbryta projektet ”nybyggnation för del av Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm”, med omedelbar verkan

Göran Månsson  
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren  
chef för Parkmiljögruppen  
Norra Innerstaden

### **Sammanfattning**

Ett medborgarförslag har inkommit till förvaltningen om beslut att avbryta projektet ”nybyggnation för del av Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm”, med omedelbar verkan.

Ny bebyggelse på Kampementsbacken 2 och 3 har vid två tillfällen behandlats av stadsdelsnämnden. Ett program 2004-06-10 för två punkthus och 2006-03-23 yttrande över ett förslag till detaljplan för tre hus i samma område. I båda svaren förordade stadsdelsnämnden att kv Kampementsbacken 2 och 3 bebyggs, men att samtidigt miljökonsekvenserna och de frågeställningar som förvaltningen lyfter fram i tjänsteutlåtandena beaktas i det fortsatta planarbetet. Oppositionen (m), (fp) och (kd) reserverade sig och yrkade bifall till förvaltningens förslag. Marknämnden har anvisat mark för sju punkthus längs Kampementsgatan. Förvaltningens bestämda uppfattning är att en sådan bebyggelse, med garagedfart i nedre delen, kommer att spolia hela den kraftiga norrsluttningen nordost om Kampementsgatan. Den viktiga spridningslänken förstörs, en länk som successivt försvagats, senast med kv Smyrnas utbyggnad. Att etablera ny vegetation i norrsluttningen när den nya bebyggelsen tar bort en stor del av ljusinstrålningen blir svårt och gatuträd på Kampementsgatan kan inte kompensera en uppväxt träd- och buskzon. Den miljökonsekvensbeskrivning som ska tas fram för att göra en samlad bedömning av intrångets påverkan kommer att vara ett viktigt underlag för om planeringen av projektet ska fortsätta.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Parkmiljögruppen Norra Innerstaden.

### Bakgrund

Ett medborgarförslag har inkommit till förvaltningen om beslut att avbryta projektet ”nybyggnation för del av Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm”, med omedelbar verkan

Förslagsställaren motiv i sammandrag.

Delar av byggnadsområdet är klassat som spridningskorridor mellan norra och södra Djurgården.

Den nya bebyggelsen beskuggar gammal bebyggelse

Ursprungsförslaget innebär en större utbyggnad än ursprungsförslaget.

Parkeringsituationen försämras.

Bryter den arkitektoniska helheten.

Förslaget strider mot flera instansers synpunkter i tidigare samråd.

#### *Tidigare ställningstaganden.*

Ny bebyggelse på Kampementsbacken 2 och 3 har vid två tillfällen behandlats av stadsdelsnämnden. 2004-06-10 över ett program för två punkthus av ungefär samma höjd, åtta våningar, som befintliga hus och med ca 60 lägenheter.

Förvaltningen ansåg att det var svårt att ta ställning till någon form av bebyggelse med de knappa förutsättningar som beskrevs i programsamrådet. Förvaltningen ville se en miljökonsekvensbeskrivning av programmet och föreslog ett antal punkter som skulle redovisas.

Stadsdelsnämnden ansåg att området kunde bebyggas men samtidigt skulle miljökonsekvenserna och de frågeställningar som förvaltningen framförde beaktas i det fortsatta planarbetet. Det var viktigt att boendekvalitet och arkitektoniska värden bevarades.

Stadsdelsnämnden yttrade sig 2006-03-23 över ett förslag till detaljplan för fastigheterna kv Kampementsbacken 2 och 3. Efter bearbetning av förslaget i programmet hade tre sexvåningars punkthus föreslagits längst upp på själva Kampementsgatan. Antalet lägenheter hade reducerats från 60 till 50. Stadsdelsförvaltningen avstyrkte planförslaget med hänvisning till att förtätningen inte tog hänsyn till att befintliga värden kunde bibehållas med de föreslagna punkthusen. Vidare att planområdet var en viktig biologisk spridningsväg – länk – mellan Nationalstadsparkens båda kärnområden och att nybebyggelsen med åtföljande ingrepp i slutningen inte var förenlig med värnandet av den svaga länken.

Stadsdelsnämnden förordade att kv Kampementsbacken 2 och 3 bebyggs i enlighet med det tidigare programförslaget, men att samtidigt miljökonsekvenserna och de frågeställningar som förvaltningen lyfter fram i tjänsteutlåtandet beaktas i det fortsatta planarbetet. Oppositionen (m), (fp) och (kd) reserverade sig och yrkade bifall till förvaltningens förslag.

Exploateringsnämnden markanvisade 2007-10-11 HSB Bostad tre stycken hus längs Kampementsgatan att läggas till en tidigare markanvisning 2001-02-20 till SKB för fyra hus. Projektet har arbetats om och utvidgats från att endast beröra Kampementsgatans östra del till att innefatta hela gatan. Det utvidgade området anvisas till HSB Bostad.

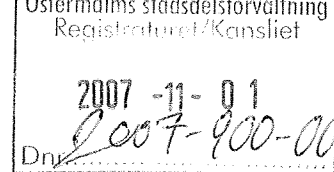
Efter detaljplanesamrådet 2006 med tre punkthus har inget samråd skett med stadsdelsnämnden.

### **Förvaltningens förslag**

Flera av medborgarförslagets förslag stämmer överens med synpunkter som förvaltningen fört fram i diskussioner med stadsbyggnadskontoret och dåvarande markkontoret. Stadsdelsnämnden har förordat att kvarteret Kampementsbacken 2 och 3 bebyggs men att samtidigt miljökonsekvenserna och frågeställningar som förvaltningen lyft fram i sina tjänsteutlåtanden ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Något nytt planförslag har inte kommit på remiss. Stadsbyggnadskontoret och markkontoret har informellt diskuterat med stadsdelsförvaltningen ett förslag med ca 100 lägenheter fördelade på sju större stadsvillor. Förvaltningen har vid dessa tillfällen fört fram stadsdelsnämndens beslut kring förslagen och de miljökonsekvenser förvaltningen anser att förslagen har för närmiljön och den svaga länken mellan Nationalstadsparkens båda kärnområden. Förvaltningens bestämda uppfattning är att en bebyggelse längs hela Kampementsgatan, med garagedfart i nedre delen, kommer att spoliera hela den kraftiga norrsluttningen nordost om Kampementsgatan och instämmer i den delen i medborgarförslaget. Den viktiga spridningslänken förstörs, en länk som successivt försvagats, senast med kv Smyrnas utbyggnad. Att etablera ny vegetation i norrsluttningen när den nya bebyggelsen tar bort en stor del av ljusinstrålningen blir svårt och gatuträd på Kampementsgatan kan inte kompensera en uppväxt träd- och buskzon. Den miljökonsekvensbeskrivning som ska tas fram för att göra en samlad bedömning av intrångets påverkan kommer att vara ett viktigt underlag för om planeringen av projektet ska fortsätta.

### **Bilagor**

1. Medborgarförslaget
2. Samråd om program för del av Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet
3. Stadsdelsnämndens beslut 2004-06-10
4. Yttrande över förslag till detaljplan för fastigheterna kv Kampementsbacken 2 och 3 i stadsdelen Ladugårdsgärdet.
5. Stadsdelsnämndens beslut 2006-03-23
6. Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Ladugårdsgärde 1:39, i stadsdelen Östermalm till HSB Bostad. Inriktningsbeslut.



**Från:** <webbportal@stockholm.se>  
**Till:** <registrator@ostermalm.stockholm.se>  
**Datum:** tor, nov 1, 2007 2:05  
**Ärende:** Formulärdata från "Öst\_medborgarförslag" (www.stockholm.se)

Namn: Yngve Borgström

Telefon: 08-7830815

Mailadress: yngve.borgstrom@gmail.com

Adress: Sandhamnsgatan 34, 115 40 Stockholm

Medborgarförslag: Jag föreslår att Östermalm stadsdelsnämnd

fattar ett politiskt beslut om att uppmana Stockholm stads

stadsbyggnadskontor att avbryta projektet,

"nybyggnation för del av Kv Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm", med omedelbar verkan.

Motiv :

1. Delar av byggnadsområdet är klassat som spridningskorridor mellan norra och södra Djurgården. Nationalparkens ekologiska värden måste värnas.

2. Oacceptabelt att nybygga fastigheter som innebär att tidigare bebyggelse omedelbart norr, nästan inte får

någon sol alls vilket bland annat drabbar förskola, servicehus, sjukhem.

3. Ursprungsförslaget innebar bebyggelse av tre hus, nu i ett tredje förslag föreslås 7 hus.

4. Parkeringssituationen för oss Gärdesboende är i dag synnerligen ansträngd och enligt förslaget försvinner ca 50 nuvarande parkeringsplatser-helt oacceptabelt.

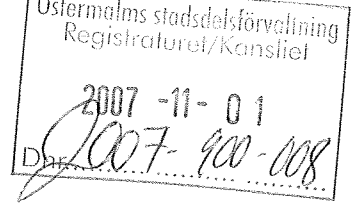
5. Bryter flagrant mot den estetiska, arkitektskulturella helheten inspirerat av Alvar Alto.

6. projekteringen och handläggningen av hela nybyggnationsprojektet har inte skett enligt Plan och bygglagen(1987:10) 1 kap, 4 kap , BL 2344 och miljöbalken (1988:808), 9 kap.

7. Förslaget strider helt mot den synpunkter som boende på Gärdet, Hyresgästföreningen, marknämnden, skönhetsrådet, Svenska bostäder och Djurgården-LillaVärtans miljöskyddförening, tidigare inlämnat.

8. Exploateringsnämnden i stockholm lämnade per den 11 oktober 2007 förbehåll mot markanvisningen för projektet.

9. Den ekonomiska vinten för nybyggnationen synes överdriven då väsentliga kostnader för tex miljösanring av grundfyllnadsmassorna, inte redovisas.



**Från:** <webbportal@stockholm.se>  
**Till:** <registrator@ostermalm.stockholm.se>  
**Datum:** tor, nov 1, 2007 2:05  
**Ärende:** Formulärdata från "Öst\_medborgarförslag" (www.stockholm.se)

Namn: Yngve Borgström

Telefon: 08-7830815

Mailadress: yngve.borgstrom@gmail.com

Adress: Sandhamnsgatan 34, 115 40 Stockholm

Medborgarförslag: Jag föreslår att Östermalm stadsdelsnämnd fattar ett politiskt beslut om att uppmana Stockholm stads stadsbyggnadskontor att avbryta projektet,

"nybyggnation för del av Kv Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm", med omdelbar verkan.

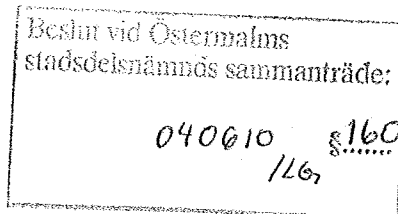
Motiv :

1. Delar av byggnadsområdet är klassat som spridningskorridor mellan norra och södra Djurgården. Nationalparkens ekologiska värden måste värnas.
2. Oacceptabelt att nybygga fastigheter som innebär att tidigare bebyggelse omedelbart norr, nästan inte får någon sol alls vilket bland annat drabbar förskola, servicehus, sjukhem.
3. Ursprungsförslaget innebar bebyggelse av tre hus, nu i ett tredje förslag föreslås 7 hus.
4. Parkeringssituationen för oss Gärdesboende är i dag synnerligen ansträngd och enligt förslaget försvinner ca 50 nuvarande parkeringsplatser-helt oacceptabelt.
5. Bryter flagrant mot den estetiska, arkitektskulturella helheten inspirerat av Alvar Alto.
6. projekteringen och handläggningen av hela nybyggnationsprojektet har inte skett enligt Plan och bygglagen(1987:10) 1 kap, 4 kap , BL 2344 och miljöbalken (1988:808), 9 kap.
7. Förslaget strider helt mot den synpunkter som boende på Gärdet, Hyresgästföreningen, marknämnden, skönhetsrådet, Svenska bostäder och Djurgården-LillaVärtans miljöskyddförening, tidigare inlämnat.
8. Exploateringsnämnden i stockholm lämnade per den 11 oktober 2007 förbehåll mot markanvisningen för projektet.
9. Den ekonomiska vinten för nybyggnationen synes överdriven då väsentliga kostnader för tex miljöanring av grundfyllnadsmassorna, inte redovisas.



Handläggare: Anders Lindgren  
Tfn: 08 508 10 451

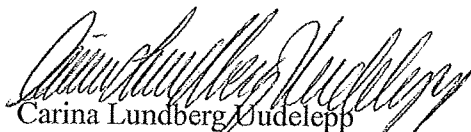
Östermalms stadsdelsnämnd

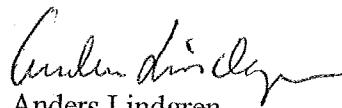


## Samråd om program för del av kv Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2002-11652-54.

### Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att som svar på samrådet om program för del av kv Kampementsbacken mm i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm, S-Dp 2002-11652-54 överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande.

  
Carina Lundberg Jundelepp  
stadsdelsdirektör

  
Anders Lindgren  
chef för Kultur och Miljö

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen redogjorde för programförslaget och andra planförslag i närområdet vid beredningsnämndens möte 2004-04-27. Runt Gärdet och i Frihamnen planeras för utbyggnad av bostäder. Förutom i kv Kampementsbacken 2 och 3, ca 60 lgh, kv Lissabon med ca 120 lgh, kv Tre Vapen 100 – 200 lgh och Frihamnen markanvisning för 450 lgh. Förvaltningen ansåg att med så många nya planförslag i och intill nationalstadsparken ska hela området redovisas i ett programområdesförslag.

Förvaltningen anser att det är svårt att ta ställning till någon form av bebyggelse med de knappa förutsättningar som beskrivs i programsamrådet.

En miljökonsekvensbeskrivning för programmet bör enligt miljöbalken beskriva fler alternativ till bebyggelse samt en beskrivning av vad som händer om inget görs. Ett sk nollalternativ. Dessutom anser förvaltningen att miljökonsekvensbeskrivningen ska redovisa

- Förhållande och avvägningar gentemot Översiktsplan 1999 och Stockholms byggnadsordning.
- Påverkan på de biologiska spridningsvägarna.
- Påverkan på befintlig vegetation
- Solinstrålning och utsikt.
- En sammanvägning av övrig bebyggelses påverkan, planerad och nybyggd, i programområdets närhet.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom programområdet Kultur och Miljö.

Programförslaget redovisades för beredningsnämnden 2004-04-27.

Handikapprådet informerades om programförslaget 2004-05-05.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planarbete som möjliggör nybyggnad av bostädet och har upprättat ett program som anger utgångspunkter och mål för planeringen. Plansamrådet ska ange utgångspunkter och mål för fortsatt planering. Efter programsamrådet ska stadsbyggnadsnämnden ge direktiv om fortsatt arbete. Plansamråd beräknas kunna ske andra kvartalet 2005.

Programmet visas under tiden den 11 maj – 11 juni i Tekniska Nämndhuset. Samrådsmöte avhölls 2004-05-25 i Tekniska Nämndhuset.

Gatu- och fastighetskontoret och SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, har inkommit med en planbeställning om att bygga bostäder vid kv Kampementsbacken 2 och 3. Enligt bedömning kan området utökas med ca 60 lägenheter. Den mark som föreslås bebyggas ägs av Stockholms Stad och planen hanteras med normalt förfarande. Området som är beläget norr om Ladugårdsgärdet ligger i anslutning till Nationalstadsparken och den befintliga bebyggelsen är väl anpassad till omgivande landskap och områdets topografi. Idag är området bebyggt med fem parvis kopplade punkthus. I programarbetet ingår att pröva den nya bebyggelsens omfattning utifrån vad som anses lämpligt i förhållande till omgivande landskap och stadsbilden. Dessutom prövas ny bebyggelse i anslutning till Nationalstadsparken.

Gällande planer för området är PI 5114 och PI 95017. Utredningen ska visa om planerna bör upphävas och ersättas med en ny detaljplan som möjliggör ett förslag med kompletteringsbebyggelse. Idéerna bedöms vara förenliga med Stockholms översiktsplan 1999 och miljöbalkens bestämmelser om Nationalstadsparken.

### **Bebyggelse**

Omgivande bebyggelse består av fem byggnader söder om Kampementsgatan vilka är utformade som parvis kopplade punkthus i 8 våningar.

Kampementsbacken 2 och 3 omfattar två av dessa fem byggnader. Husen är uppförda i början av 60-talet efter ritningar av arkitekt Lars Bryde och den ursprungliga planskissen är enligt uppgift utförd av Alvar Aalto.

Områdets planform följer landskapets topografi och bildar en halvbågsform, mot söder, som öppnar sig mot Ladugårdsgärdet. Norr om bebyggelsen löper Kampementsgatan och bebyggelsen norr om området består av bostadshus och byggnader för äldreboende. Nordost om området låg tidigare en vattenreservoar i betong i kv Smyrna. Den har rivits och där uppförs nu nya bostäder i form av fem punkthus.

Då befintlig bebyggelse är uppförd efter 1960 har byggnadernas kulturhistoriska värde ej klassificerats av Stadsmuseet. Frågan om byggnadsminnesförklaring väcktes i slutet av 1990-talet men avvisades av länsstyrelsen.

#### Landskap

Planområdet är placerat på en tydlig höjd vid Ladugårdsgärdets nordvästra spets och är väl synligt i landskapet. Området markerar både till form och placering landskapets topografi och utgör ett gränsområde mellan ladugårdsgärdets öppna landskapsrum och bostadsbebyggelsen norr om Kampementsgatan.

#### Planförslaget

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att placeras relativt nära befintliga hus i områdets nordöstra del så långt från gränsen till Nationalstadsparken som möjligt. Denna del av programområdet används idag till markparkering och den del av Kampementsgatan som befinner sig inom planområdet är mycket överdimensionerad. De parkeringsplatser som är tänkta att tas i anspråk kommer att ersättas med platser i befintliga parkeringsgarage. I programarbetet ingår att pröva den planerade bebyggelsens omfattning med hänsyn till vad som anses lämpligt. Utsikten från intilliggande bostäder kommer att påverkas men de nya husen får inte placeras så nära att konsekvenserna blir oacceptabla. Om förslaget utformas med två punkthus av ungefär samma höjd som befintliga hus beräknas ca 60 nya lägenheter kunna tillskapas.

#### Förberedande miljökonsekvensutredning.

Program för miljökonsekvensutredning kommer att beställas från miljöförvaltningen. Inför programarbetet ska en miljökonsekvensutredning upprättas.

#### Tillgänglighet och trafik

Staden ambition vad gäller angöring vid entréer, handikapparkering samt entréers tillgänglighet ska beaktas redan i programarbetet.

#### Kollektivtrafik och biltrafik

Värtavägen trafikeras av stombusslinje som förbinder området med innerstaden. Gärdets tunnelbanestation ligger ca 400 meter från



planområdet. Området angörs med bil från Värtavägen som idag trafikeras av ca 7000 fordon per dygn och används för genomfartstrafik till Tegeluddsvägen.

### **Förvaltningens förslag**

Stadsdelsförvaltningen redogjorde för programförslaget och andra planförslag i närområdet vid beredningsnämndens möte 2004-04-27. Runt Gärdet och i Frihamnen planeras för utbyggnad av bostäder. Förutom i kv Kampementsbacken 2 och 3, ca 60 lgh, kv Lissabon med ca 120 lgh, kv Tre Vapen 100 – 200 lgh och Frihamnen markanvisning för 450 lgh. Förvaltningen ansåg att med så många nya planförslag i och intill nationalstadsparken ska hela området redovisas i ett programområdesförslag.

Programsamrådet 2004-05-25.

Vid samrådet deltog ett trettiotal personer varav ca 25 boende i befintlig bebyggelse i Kampementsbacken. Datum för inlämning av eventuella skriftliga synpunkter utsträcktes till den 23 juni. Kortfattade minnesanteckningar bifogas tjänsteutlåtandet.

I Stockholms översiktsplan 1999 och i Stockholms Byggnadsordning redovisas programområdet som Stenstadens krans. Byggnadsordningen behandlar Stockholms karaktärsdrag som vägledning när staden förändras, förnyas och utvecklas. Den beskriver stadslandskapets karaktär och bebyggelsemiljöns indelning i stadsbyggnadskaraktärer, samt anger förhållningsätt. För Stenstadens krans anges att ”Bebyggelsegruppens tydlighet och särprägel bevaras. Kompletteringar med nya hus är normalt inte möjligt inom området. Bebyggelsen i respektive enklav behåller sin sammanhållna helhet. Det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls.”

Miljökonsekvensbeskrivning.

Programsamrådet innehåller inte någon miljökonsekvensbeskrivning. Ett program för miljökonsekvensutredning kommer att beställas och inför programarbetet skulle en miljökonsekvensutredning upprättas. Förvaltningen anser att det är svårt att ta ställning till någon form av bebyggelse med de knappa förutsättningar som beskrivs i programsamrådet.

En miljökonsekvensbeskrivning för programmet bör enligt miljöbalken beskriva fler alternativ till bebyggelse samt en beskrivning av vad som händer om inget görs. Ett sk nollalternativ. Dessutom anser förvaltningen att miljökonsekvensbeskrivningen ska redovisa

- Förhållande och avvägningar gentemot Översiktsplan 1999 och Stockholms byggnadsordning.



- Påverkan på de biologiska spridningsvägarna.
- Påverkan på befintlig vegetation
- Solinstrålning och utsikt.
- En sammanvägning av övrig bebyggelses påverkan, planerad och nybyggd, i programområdets närhet.

**Bilagor**

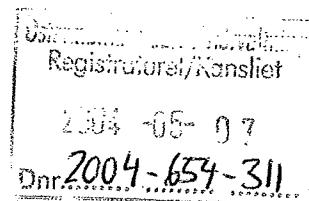
Programhandlingen

Stadens krans. Utdrag ur Öp 1999

Minnesanteckningar från samråd 2004-05-25



Stadsbyggnadsnämnden




**Startpromemoria för planläggning av fastigheterna Kampementsbacken 2  
och 3 inom stadsdelen Ladugårdsgärdet (60 lägenheter)**

---

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Planarbete skall påbörjas för Kampementsbacken 2 och 3 inom stadsdelen Östermalm i Stockholm.

  
Ingela Lindh

  
Eva Henström

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetskontoret och SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, har inkommit med en planbeställning om att bygga bostäder vid kv Kampementsbacken 2 och 3. Enligt bedömning kan området utökas med ca 60 lägenheter. Den mark som föreslås bebyggas ägs av Stockholms Stad och planen hanteras med normalt förfarande.

Området som är beläget norr om Ladugårdsgärdet ligger i anslutning till Nationalstadsparken och den befintliga bebyggelsen är väl anpassad till omgivande landskap och områdets topografi. Idag är området bebyggt med fem parvis kopplade punkthus. I programarbetet ingår att pröva den nya bebyggelsens omfattning utifrån vad som anses lämpligt i förhållande till omgivande landskap och stadsbilden. Dessutom prövas ny bebyggelse i anslutning till Nationalstadsparken.

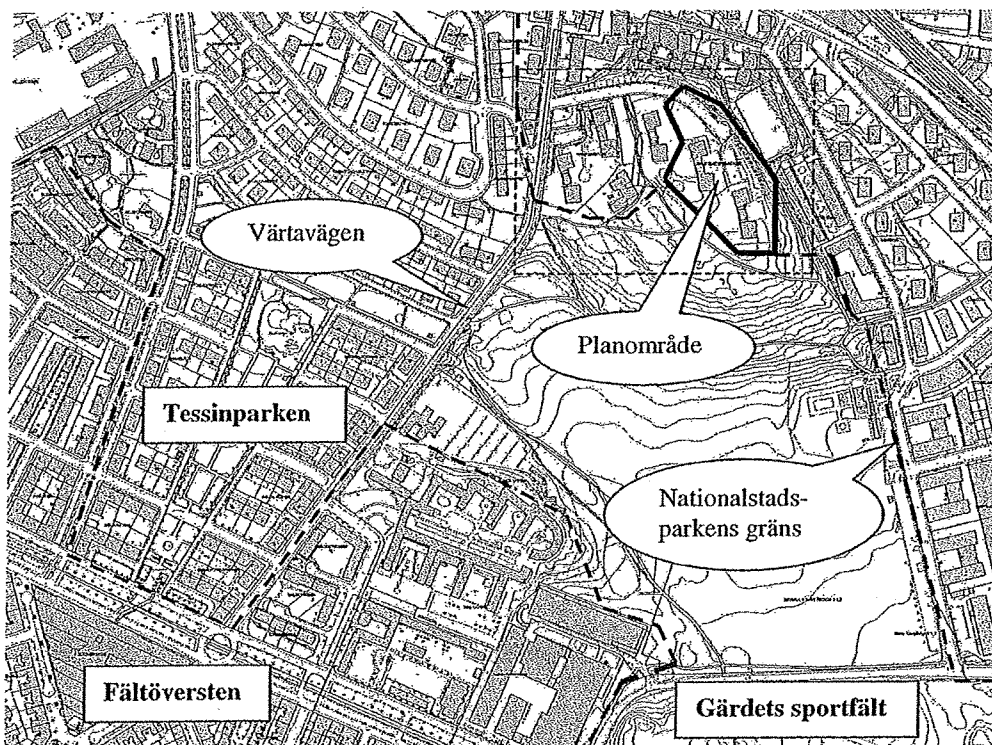
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

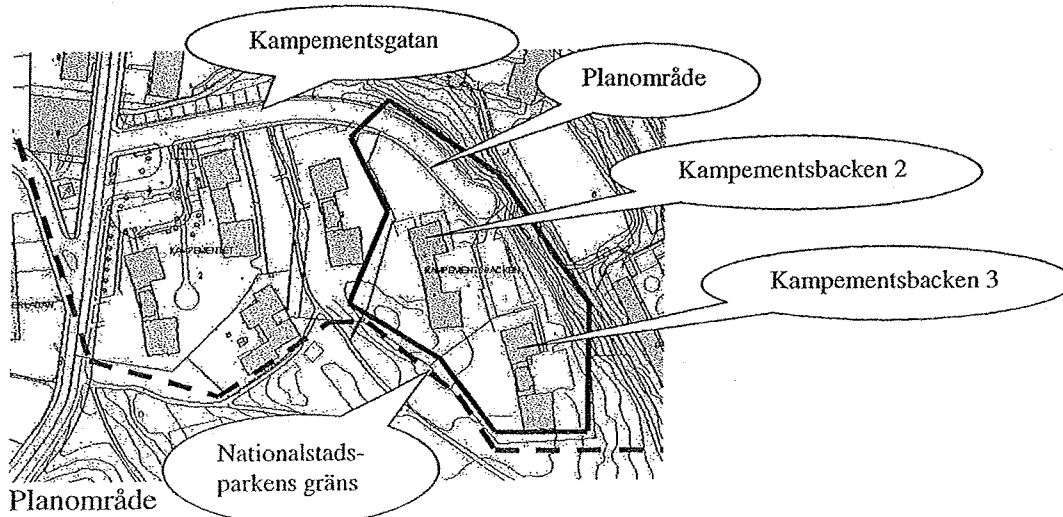
Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 20 februari 2001 att anvisa mark inom tomträtterna Kampementsbacken 2 och 3 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Gatu- och fastighetskontoret och SKB har inkommit med en planbeställning om att bygga bostäder inom Kampementsbacken 2 och 3 samt på intilliggande del av Kampementsgatan. Som underlag har SKB tagit fram ett bebyggelseförslag. Området ligger i direkt anslutning till nationalstadsparken.

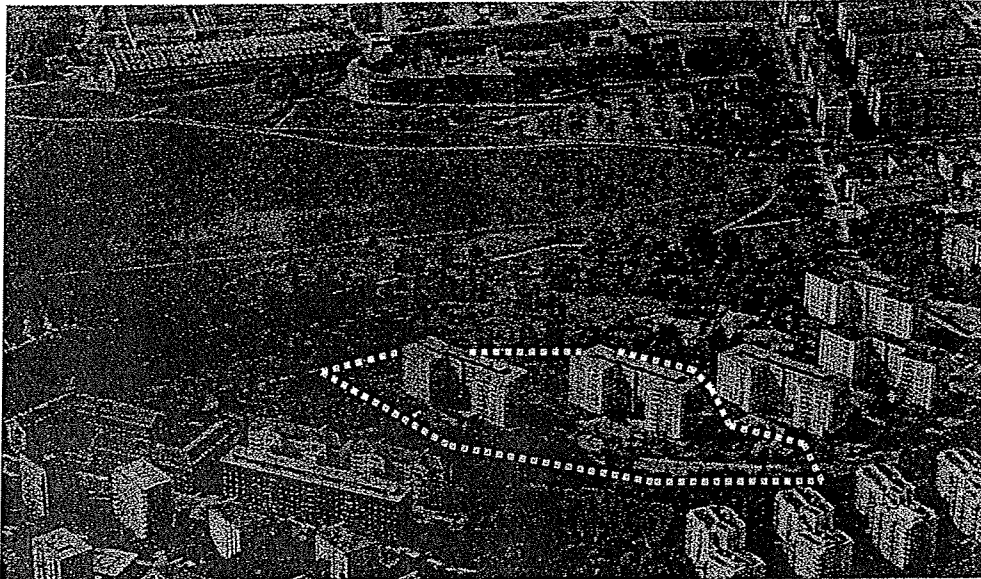
### Läge och omfattning

Planområdet omfattar Kampementsbacken 2 och 3 samt en del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:39 och är ca 1,9 ha. Området är beläget i stadsdelen Ladugårdsgärdet öster om Värtavägen norr om Gärdets sportfält.



Planområdets omgivning





Planområdet, flygbild från nordost

### **Gällande plan**

Gällande planer för området är Pl 5114 och Pl 95017. Utredningen ska visa om planerna bör upphävas och ersättas med en ny detaljplan som möjliggör ett förslag med kompletteringsbebyggelse. Idéerna bedöms vara förenliga med Stockholms översiktsplan 1999 och miljöbalkens bestämmelser om nationalstadsparken.

### **Platsens förutsättningar**

#### ***Bebyggelse***

Omgivande bebyggelse består av fem byggnader söder om Kampementsgatan vilka är utformade som parvis kopplade punkthus i 8 våningar. Kampementsbacken 2 och 3 omfattar två av dessa fem byggnader. Husen är uppförda i början av 60-talet efter ritningar av arkitekt Lars Bryde och den ursprungliga planskissen är enligt uppgift utförd av Alvar Aalto. Områdets planform följer landskapets topografi och bildar en halvbågform, mot söder, som öppnar sig mot Ladugårdsgärdet. Norr om bebyggelsen löper Kampementsgatan och bebyggelsen norr om området består av bostadshus och byggnader för äldreboende. Nordost om området låg tidigare en vattenreservoar i betong i kv Smyrna. Den har rivits och där uppförs nu nya bostäder i form av fem punkthus.

Då befintlig bebyggelse är uppförd efter 1960 har byggnadernas kulturhistoriska värde ej klassificerats av Stadsmuseet. Frågan om byggnadsminnesförklaring väcktes i slutet av 1990-talet men avvisades av länsstyrelsen.

#### ***Landskap***

Planområdet är placerat på en tydlig höjd vid Ladugårdsgärdets nordvästra spets och är väl synligt i landskapet. Området markerar både till form och placering landskapets topografi och utgör ett gränsområde mellan Ladugårdsgärdets öppna landskapsrum och bostadsbebyggelsen norr om Kampementsgatan.

## **Planförslaget**

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att placeras relativt nära befintliga hus i områdets nordöstra del så långt från gränsen till nationalstadsparken som möjligt. Denna del av programområdet används idag till markparkering och den del av Kampementsgatan som befinner sig inom planområdet är mycket överdimensionerad. De parkeringsplatser som är tänka att tas i anspråk kommer att ersättas med platser i befintliga parkeringsgarage. I programarbetet ingår att pröva den planerade bebyggelsens omfattning med hänsyn till vad som anses lämpligt. Utsikten från intilliggande bostäder kommer att påverkas men de nya husen får inte placeras så nära att konsekvenserna blir oacceptabla. Om förslaget utformas med två punkthus av ungefär samma höjd som befintliga hus beräknas ca 60 nya lägenheter kunna tillskapas.

## **Tillgänglighet och trafik**

### ***Tillgänglighet***

Stadens ambition vad gäller angöring vid entréer, handikapparkering samt entréers tillgänglighet ska beaktas redan i programarbetet.

### ***Kollektivtrafik och biltrafik***

Värtavägen trafikeras av stombusslinje som förbinder området med innerstaden. Gärdets tunnelbanestation ligger ca 400 meter från planområdet. Området angörs med bil från Värtavägen som idag trafikeras av ca 7000 fordon per dygn och används för genomfartstrafik till Tegeluddsvägen.

## **Förberedande miljökonsekvensutredning**

Program för miljökonsekvensutredning kommer att beställas från miljöförvaltningen. Inför programarbetet ska en miljökonsekvensutredning upprättas.

## **Preliminär ekonomisk bedömning**

SKB har två tomträtter på Ladugårdsgärdet, Kampementsbacken 2 och 3. Gatu- och fastighetsnämnden har givit en markanvisning till SKB. Planarbetet påbörjas utan avtal om ersättning vid upprättande av detaljplan. Kostnaderna för planarbetet tas därmed ut i samband med handläggning av bygganmälan.

## **Planprocess, tidplan och arbetsinsats**

Stadsbyggnadskontoret avser att påbörja planarbetet med ett programsamråd. Programsamrådet ska ange utgångspunkter och mål för fortsatt planering. Efter programsamråd redovisas resultatet för stadsbyggnadsnämnden för direktiv om fortsatt arbete.

Under förutsättning att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut angående föreliggande startpromemoria 2004-04-01 kan tidplanen preliminärt vara följande:

Programsamråd	3:e kv 2004
Direktiv i SBN	4:e kv 2004
Utarbetning av planförslaget	1:a kv 2005
Plansamråd	2:a kv 2005
Utställning	3:e kv 2005
Antagande/godkännande i SBN	4:e kv 2005
Byggstart	2:a kv 2006

Planhandläggare på stadsbyggnadskontoret är Anders Berg.

IDÉ:

ÅSTADKOMMA EN STADSMÄSSIG FÖRTÄTNING VID KAMPMENTS GATAN. BYGGA PÅ HÄRGLJORD MARK, SASOM GATA OCH PARKERINGSYTOR.

GESTALTA NYA HUS I SAMKLANG MED OMGIVNINGEN.

PLACERA HUSEN SÅ ATT UTBLICKAR FRÅN BEFINTLIGA BOSTÄDERS BIBEHÅLLES I STORSTA MÖJLIGA UTSTRÄCKNING.

FÖRBÄTTRA MARKPLANERING, SKAPA NYA ÖPPNA GÅRDSFÖRME GRÖNA GÅRDAR ERSÄTTER BEFINTLIGA PARKERINGSYTOR.

INNEHÅLL:

FÖRSLAGET INNEHÅLLER 60 LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ NYA PUNKTHUS.

PARKERINGSBEHOVET UPPFYLLS GENOM ATT BEBYGGA GARAGE UNDER DE NYA HUSEN SAMT GENOM MARKPARKERING LÅNGS DEN NYA GÅRDSGATAN.

ANTAL LÄGENHETER MM:

BEF LGH: 156

NYA LGH: 60

SUMMA LGH: 218

P-BEHÖV CA 130 PL (0,6)

PARKERINGSLÖSNING:

1 DAG:

GARAGE: 53 PL

PÅ MARK: 72 PL

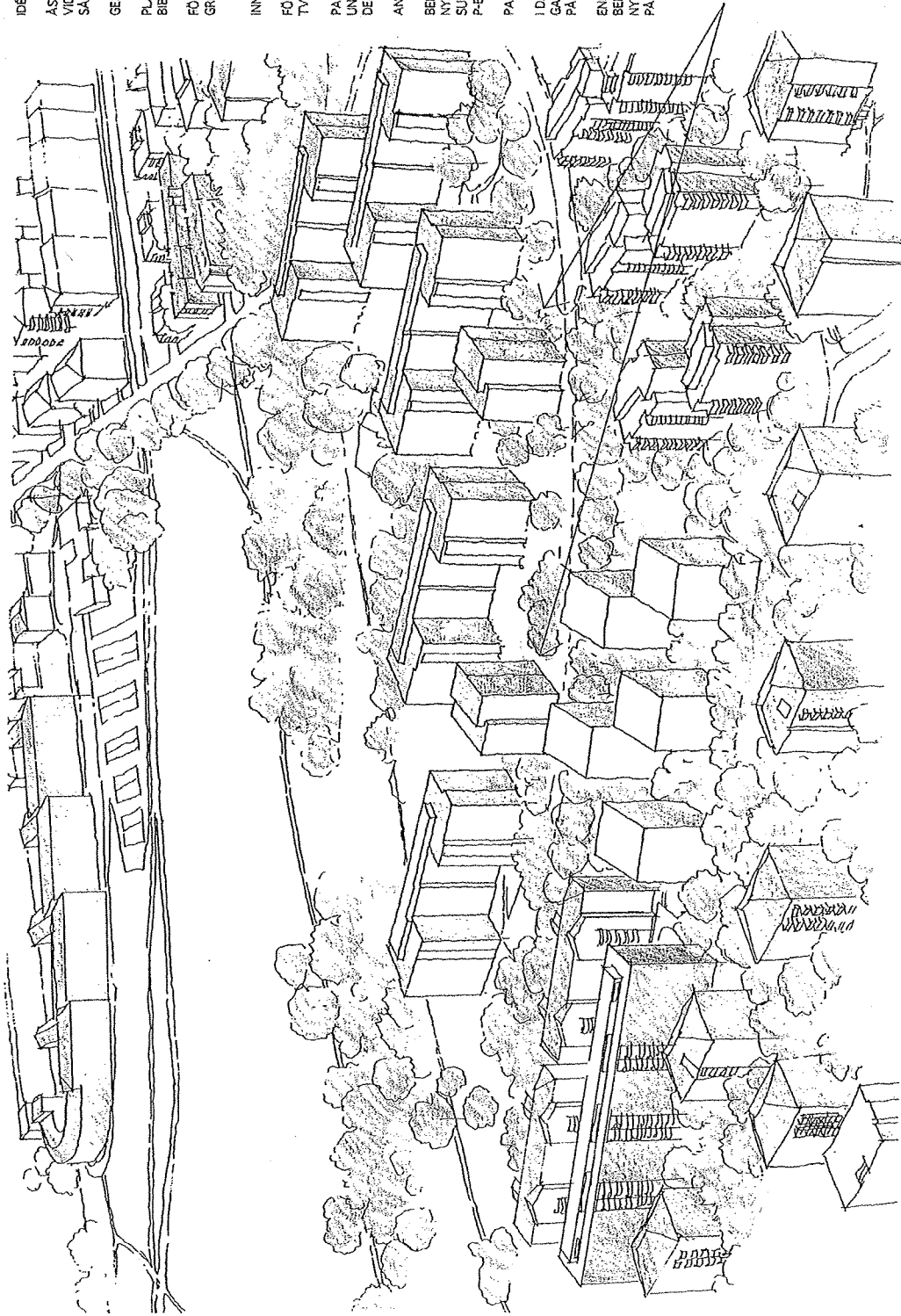
ENLIGT FÖRSLAGET:

BEF GARAGE: 80 PL

NYTT GARAGE: 30 PL

PÅ MARK LÅNGS GÅRDSGATAN: 40 PL

NYA HUS



översiktsbild med nya hus

KAMPMENTSBACKEN idéskiss kompletteringsbebyggelse

2004-05-04



Stockholms Kooperativa Byrådsförning

Åkerq. Västergår. Långholm. Årstadbyrå

ÅWL





**MARKPLANERING**

MELLAN NYA OCH BEFINTLIGA HUS HJUS MARKNIVÅN, HÄRIGENOM SKAPAS SAMMANHÄNGANDE GÅRDSRUM. GÅRDARNA SKA VARA ENKLA, MEN GRÖNA OCH LUMMIGA I STIL MED MÅNGA AV GÅRDENS FINA GÅRDAR SOM ANLÅDES PÅ 40- OCH 50-TALEN. DE DELAS IN I MINDRE RUM FÖR ATT BRYTA AV MOT DEN ÖPPENHET OCH STORSKALLIGHET SOM KARAKTERISERAR UTEMILJÖN VID KAMPEENTSBACKEN I DAG.

DE SKA INNEHÅLLA AVSKILDA SITTPLATSER LIKSOM ÖPPNA GRÄSTYOR, SAMT SANDLÅDA FÖR DE MINSTA.

VÄXTLIGHETEN SKA BESTÅ AV KLIPPTA HÄCKAR, BLOMMANDE TRÄD OCH BUSKAR MED INSLAG AV PERENNER.

MARKLÄGGENHETERNA I DE NYA HUSEN FÅR UTEPLATSER MOT GÅRDARNA.

GRÖNTOR MOT GATAN SKA BEHÅLLA SAMMA STIL OCH KOMPLETTERAS MED NYA TRÄD OCH BUSKAR DÄR BEHOV FINNS.

I ÖVRIGT KOMPLETTERAS UTEMILJÖN KRING DE SÖDRA DELARNA AV DE BEFINTLIGA HUSEN C OCH D MED MER GRÖNSKA, FRAMFÖRALLT TRÄD, FÖR ATT ÖKA LUMMIGHETEN OCH TRYSELN PÅ DE I DAG GANSKA ÖDSLIGA YTORNA.

**illustrationsplan  
med markplanering**



översiktsbild



Stockholms kooperativa Bostadsförening

2004-05-04

KAMPEMENTSBACKEN idéskiss kompletteringsbebyggelse

ÅWL  
Åker-Wingren Larmen Arkitekt

§ 160

Yttrande till stadsbyggnadskontoret om program för del av kv Kampementsbacken

2004-654-311 Förelåg stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande 2004-06-01 med förslag till yttrande till stadsbyggnadskontoret om program för del av kv Kampementsbacken m.m. i stadsdelen Ladugårdsgärdet.

Ordföranden Rolf Lindell (s) lämnade sammanträdet och deltog inte i överläggningen av ärendet eller i beslutet då han ansåg sig jävig.

Under överläggning i ärendet framlade ledamöterna Birgit Marklund m fl (s), Aila Erkkilä (v) och Ann-Sofi Matthiesen (mp) ett förslag till beslut och yrkade bifall till detta.

Vice ordföranden Helena Bonnier (m) föreslog att nämnden skulle besluta enligt förvaltningens förslag.

Vice ordföranden ställde proposition på förvaltningens förslag mot ledamoten Birgit Marklunds (s) m fl yrkande och fann att ledamoten Birgit Marklunds (s) m fl yrkande bifallits.

**Stadsdelsnämndens beslut**

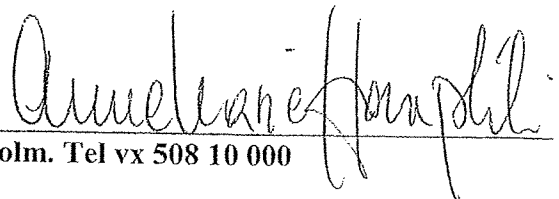
1. Nämnden bifaller i huvudsak förvaltningens förslag till beslut.
2. Nämnden förordar därutöver följande

Kvarteret Kampementsbacken 2 och 3 byggs, men att samtidigt miljökonsekvenserna och de frågeställningar som förvaltningen lyfter fram i tjänsteutlåtandet beaktas i det fortsatta planarbetet. Det är viktigt att kvaliteten i boendemiljön och de arkitektoniska värdena bevaras.

**Reservation.** Mot stadsdelsnämndens beslut reserverade sig vice ordföranden Helena Bonnier m fl (m), ledamöterna Claes Fleming m fl (fp) och Jan Ulander (kd) enligt följande; vi reserverar oss mot nämndens beslut då vi yrkade att nämnden skulle bifalla förvaltningens förslag.

**Särskilt uttalande** avgavs av ledamöterna Birgit Marklund m fl (s), Aila Erkkilä (v) och Ann-Sofi Matthiesen (mp) enligt följande; för att komma till rätta med bostadsbristen i Stockholm är ett av kommunfullmäktiges övergripande mål att 20 000 nya bostäder skall påbörjas under

Justerares sign





forts § 160

perioden 2003-2006. Även om utbyggnadspotentialen finns främst i ytterstaden är det angeläget att också projekt i innerstaden kan påbörjas under denna period.

Justerares sign



Handläggare: Anna-Maria Klint  
Tfn: 08-508 10 452

Östermalms stadsdelsnämnd

## Yttrande över förslag till detaljplan för fastigheterna kv Kampementsbacken 2 och 3 m m i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2002-11652-54

### Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna och överlämna stadsdelsförvaltningens svar på remissen om förslag till detaljplan för fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3 m m i stadsdelen Ladugårdsgärdet.

Carina Lundberg-Udelepp  
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren  
chef Kultur o Miljö

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslog i startpromemoria daterad 2004-03-01 att ett åttavåningars punkthus skulle byggas på vardera parkeringsplatsen på fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3. Efter bearbetning av förslaget har i stället tre sexvåningars punkthus föreslagits längst upp på själva Kampementsgatan. Antalet lägenheter har reducerats från 60 till 50.

Den föreslagna nybebyggelsen förstör det öppna sambandet mellan kampementshusen och naturen norr om denna bebyggelsegrupp vilket strider mot byggnadsordningens rekommendationer för bebyggelse i ”stenstadens krans”.

Fastigheterna Rio och Smyrna, som ligger nedanför den kraftiga norrslutningen nordost om Kampementsgatan och därför redan idag har mycket skugga, kommer att få ännu mindre sol i sina lägenheter och på sina uteplatser om de tre punkthusen

byggs på Kampementgatan. Enligt förvaltningens uppfattning skulle det vara speciellt olyckligt om äldreboendet och förskolan som ligger i kvarteret Rio skulle tappa soltimmar eftersom de är grupper som tillbringar mycket tid hemma och på uteplatsen.

En eventuell förtätning måste göras med stor hänsyn, så att befintliga värden kan bibehållas. Förvaltningen anser inte att de föreslagna punkthusen på Kampementsgatan tillgodoser detta krav. Förvaltningen avstyrker därför planförslaget. Förvaltningen vill härutöver påminna om att det pågår ett antal förtättningsprojekt i planförslagets närområde för att öka andelen bostäder i stadsdelen. På lite längre sikt planeras för 10.000 lägenheter och 30.000 arbetsplatser i Östermalms utvecklingsområde Hjorthagen-Värtan-Loudden.

Det aktuella planområdet är del i en viktig biologisk spridningsväg – länk – mellan nationalstadsparkens båda kärnområden. Länken anses svag och har sedan detta konstaterats försämrats ytterligare genom nybebyggelse i kvarteret Smyrna och en ny terrängtrappa mellan kvarteret Smyrna och Kampementsgatan. Förvaltningen anser därför att eventuella ytterligare åtgärder i detta område ska syfta till att förstärka den svaga länken. *Kravet anses vara övergripande.* Nybebyggelsen på Kampementsgatan med åtföljande ingrepp i sluttningen nordost därom och på förgårdsmarken på fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3 är enligt förvaltningens uppfattning inte förenlig med värnandet av den svaga länken enligt ovan.

## **Ärendet**

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ärendet till stadsdelsförvaltningen och begärt svar senast 2006-03-10. Svarstiden har på förvaltningens begäran framflyttats till 2006-03-31 för att ärendet ska kunna tas upp i stadsdelsnämnden.

Ärendet har beretts på programområdet Kultur och Miljö.  
Stadsbyggnadskontoret har genomfört samråd 2006-02-21.  
Ärendet har redovisats i beredningsnämnden 2006-03-07.  
Samråd i ärendet med handikapprådet har skett 2006-03-09.  
Samråd i ärendet med pensionärsrådet har skett 2006-03-13.

## **Bearbetat planförslag**

Stadsbyggnadskontoret föreslog i startpromemoria daterad 2004-03-01 att ett åttavåningars punkthus skulle byggas på vardera parkeringsplatsen på fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3. Efter bearbetning av förslaget har i stället tre sexvåningars punkthus föreslagits längst upp på själva Kampementsgatan. Därmed skulle den befintliga 60-talsbebyggelsen ("kampementshusen"), som bygger på ett vinnande tävlingsförslag från 1957 av den finske arkitekten Alvar Aalto, lämnas intakt och den nya bebyggelsen bilda en grupp för sig. Antalet lägenheter har reducerats från 60 till 50.

De nya punkthusen är bredare än Kampementsgatan trottoaren inräknad. Bebyggelsen tvingas därför ut "några meter" i slänten nordost om Kampementsgatan. Ny angöringsgata längs nybebyggelsen förläggs på befintlig förgårdsmark (=befintlig grönyta) tillhörig fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3. Den nyligen byggda terrängtrappan mellan kvarteret Smyrna och Kampementsgatan måste flyttas ca 50 meter söderut. Enligt planbeskrivningen skulle projektet sammantaget öka andelen grönyta med 250 m<sup>2</sup>.

## **Samrådet 2006-02-21**

Samrådet skedde i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 trots att många vid programsamrådet hade framställt önskemål om fortsatta samråd i planområdets närhet. Ca 35 personer kom till samrådet.

Plansamrådet var ett så kallat "öppet hus"-möte. Information fick inhämtas från vägghängda ritningar/affischer. Mitt i rummet stod en modell, där många människor samlades. Personer från stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och SKB stod utplacerade, där information fanns. De svarade på frågor som ställdes och noterade synpunkter som framfördes. Däremot presenterade de ärendet inte muntligt och någon allmän debatt om förslaget blev det inte av denna anledning.

Förvaltningen kan på grund av samrådsformen inte lämna en samlad redogörelse av vilka synpunkter som framfördes. Många var dock missnöjda med samrådsformen (inget gemensamt samtal om planförslaget) och att det skulle komma ny bebyggelse i området.

### **Förvaltningens synpunkter**

I planförslagets närområde pågår ett antal förtättningsprojekt för att öka andelen bostäder i stadsdelen. Exempel på projekt är kv Lissabon (120 lgh), kv Stettin (90-110 lgh), vid kv Smedsbacken (45 lgh), kv Tre Vapen (100-200 lgh), kv Badmintonhallen (60 lgh). Kv Smyrna (119 lgh) har nyligen bebyggts i grannskapet. Därutöver planeras på lite längre sikt för 10.000 lägenheter och 30.000 arbetsplatser i Östermalms stadsutvecklingsområde Hjorthagen-Värtan-Loudden.

Många olika krav ställs mot varandra när en stad ska byggas eller förtätas. Kraven kan vara uttalade eller outtalade. Genom framsynt stadsplanering måste dessa krav vägas samman så att staden får önskvärda kvalitéer.

Gärdet har varit föremål för många stadsplaneringsstudiebesök, likaså kampementshusen. Båda områdena är attraktiva bostadsområden. Grönskan finns in på knuten. En eventuell förtätning måste göras med stor hänsyn, så att befintliga värden kan bibehållas.

Vad ska då värnas vid en förtätning? Bedömningen måste grunda sig på ett större område än själva planområdet och en längre tidspekt än här och nu för att alla krav ska kunna beaktas:

1. *Bebyggelsegruppen i stenstadens krans*

De befintliga kampementshusen ligger i "stenstadens krans" enligt byggnadsordningens definition. Byggnadsordningen anger som förhållningssätt till sådan bebyggelse att gruppens tydlighet och särprägel ska bevaras och att det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur ska bevaras. "Det uttrycksfulla förhållandet mellan bebyggelse och landskap bibehålls" (se vidare bilaga 3)

Genom att föreslå en placering av de nya punkthusen på Kampementsgatan går enligt förvaltningens uppfattning kampementshusens förhållande till naturen mot norr – mot den gröna sluttningen nordost om Kampementsgatan – förlorat. Nybebyggelsen är således inte förenlig med det förhållningssätt som byggnadsordningen anger för bebyggelsegrupp i stenstadens krans.

2. *Boendekvalitéer som utsikt och solinfall*

En del boende intill planområdet kommer att förlora utsikt och tappa soltimmar i sina lägenheter. Förvaltningen vill speciellt peka på fastigheterna Rio och Smyrna, som ligger nedanför en kraftig norrsluttning och därför redan idag har mycket skugga. Nya hus uppe på branten (på Kampementsgatan) kommer att beskugga de båda fastigheterna ytterligare. I Rio finns både äldreboende och förskola, som enligt förvaltningens uppfattning skulle förlora mycket på att tappa mer sol i sina lägenheter och på sina uteplatser.

3. *Den svaga länken mellan nationalstadsparkens båda kärnområden*

Det aktuella planområdet och den angränsande sluttningen nordost om Kampe-



mentsgatan ligger i ett område av särskild betydelse för Stockholms biologiska mångfald (översiktsplanen, grönstrukturkartan). Genom sitt innehåll av särskilt betydelsefull naturmiljö och läge inom ett viktigt landskapsavsnitt utgör området en viktig biologisk spridningsväg. År 1997 tog stadsbyggnadskontoret fram ett underlag till *fördjupning* av översiktsplanen för nationalstadsparken. Då konstaterades att ovan nämnda område utgjorde del i en svag länk mellan Norra och Södra Djurgårdens biotoper. Sedan dess har kvarteret Smyrna i planområdets omedelbara närhet bebyggt och en ny terrängtrappa anlagts mellan kv Smyrna och Kampementsgatans vändplan. Dessa åtgärder har medfört en kraftig försämring av den svaga länken här. Förvaltningen anser därför att eventuella ytterligare åtgärder i detta område ska syfta till att förstärka den svaga länken. *Kravet anses vara övergripande.*

Nybebyggelsen på Kampementsgatan med åtföljande ingrepp i slutningen nordost därom och på förgårdsmarken på fastigheterna Kampementsbacken 2 och 3 är enligt förvaltningens uppfattning inte förenlig med värmandet av den svaga länken enligt ovan.

Vid programsamrådet våren 2004 kompletterade stadsdelsnämnden förvaltningens förslag till remissvar med en rekommendation att kv Kampementsbacken 2 och 3 skulle bebyggas. Förslaget innebar som tidigare sagts att de båda fastigheternas parkeringsplatser skulle bebyggas. En sådan placering av nybebyggelse är enligt förvaltningens uppfattning inte förenlig med byggnadsförordningens rekommendation till förtätning eller snarare icke-förtätning av bebyggelse i stenstadens krans. Förvaltningen anser dock att av de båda förtätningensalternativen är det ursprungliga förslaget – programförslaget – mer skonsamt mot både den svaga länken mellan nationalstadsparkens båda kärnområden och beskuggningen av fastigheterna Rio och Smyrna. Däremot kommer vissa lägenheter Kampementsbacken 2 och 3 att få reducerad utsikt. Det är tänkbart att dessa olägenheter skulle kunna reduceras genom vidare bearbetning av programförslaget.

Med hänvisning av vad som sagts ovan avstyrker förvaltningen de föreslagna punkthusen på Kampementsgatan.

*Kommentar till miljökonsekvensbeskrivningen:*

Förvaltningen anser att det är felaktigt att redovisa tillkommande grönyta på sätt som görs i miljökonsekvensbeskrivningen. Befintliga impediment på tomtmark, hårdgjord gångväg i grönyta samt nya impediment blir i stället ett antal positiva kvadratmeter. Likaså gårdarna mellan husen, där det måste till hårdgjorda gångtytor, cykeluppställning, sandlådor m m samt stödmurar och staket mot slänten så att inte barn ramlar ner där. Stödmurar och staket betyder hinder även för djur. Enligt förvaltningens uppfattning blir den *totala grönytan av värde* mindre om de tre punkthusen byggs på Kampementsgatan. Likaså kommer nämnda slänt att utsättas för stora ingrepp när det ska schaktas/sprängas för de nya husens källare, eftersom husen delvis ligger i slänten utanför gatumark.

Återvinningsstation på Kampementsgatan:

I miljökonsekvensbeskrivningen kommenteras parkering på Kampementsgatan utanför planområdet. Förvaltningen anser det viktigt att den där stående återvinningsstationen får stå kvar där, nära korsningen med Värtavägen.

**Bilagor**

1. Missiv
2. Samrådshandlingar
  - a) detaljplan med planbestämmelser
  - b) planbeskrivning
  - c) genomförandebeskrivning
  - d) miljökonsekvensbeskrivning
3. Byggnadsordningen, ”stenstadens krans”

## §10 Yttrande till stadsbyggnadskontoret om förslag till detaljplan för del av kv Kampementsbacken 2 och 3

- Läs tjänsteutlåtande

2004-654-311

Förelåg stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande 2006-03-14 med förslag till yttrande till stadsbyggnadskontoret om förslag till detaljplan för fastigheterna kv Kampementsbacken 2 och 3 m.m. i stadsdelen Ladugårdsgärdet (S-Dp 2002-11652-54).

Ordföranden Rolf Lindell (s) lämnade sammanträdet och deltog inte i överläggningen eller i beslutet då han ansåg sig jävig.

Ledamoten Birgit Marklund Beijer m fl (s), ledamöterna Aila Erkkilä (v) och Ann-Sofi Matthiesen (mp) framlade ett förslag till beslut och yrkade bifall till detta.

Vice ordföranden Helena Bonnier m fl (m), ledamöterna Claes Fleming m fl (fp) och Jan Ulander (kd) yrkade bifall till förvaltningens förslag.

Vice ordföranden ställde proposition på förvaltningens förslag mot ledamoten Birgit Marklund Beijers (s) m fl yrkande och fann att ledamoten Birgit Marklund Beijers (s) yrkande bifallits.

### Stadsdelsnämndens beslut

1. Nämnden bifaller i huvudsak förvaltningens förslag till beslut.
2. Nämnden anför därutöver följande;

Nämnden förordar att kv. Kampementsbacken 2 och 3 bebyggs i enlighet med det tidigare programförslaget, men att samtidigt miljökonsekvenserna och de frågeställningar som förvaltningen lyfter fram i tjänsteutlåtandet beaktas i det fortsatta planarbetet. Det är angeläget att kvaliteten i boendemiljön och de arkitektoniska värdena bevaras. Det är därför viktigt att söka minska hushöjden på de två föreslagna husen i programförslaget.

**Reservation.** Vice ordföranden Helena Bonnier m fl (m), ledamöterna Claes Fleming m fl (fp) och Jan Ulander (kd) reserverade sig mot nämndens beslut med hänvisning till tidigare yrkande.



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.

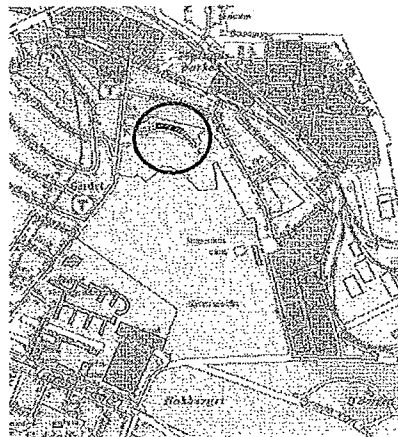
Investeringsanalysen av de kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, dvs. betalningsflödena som projektet medför, ger ett nettonuvärde om ca 64 mnkr eller ca 640 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>, dvs. positiv påverkan på stadens framtida finanser.

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.

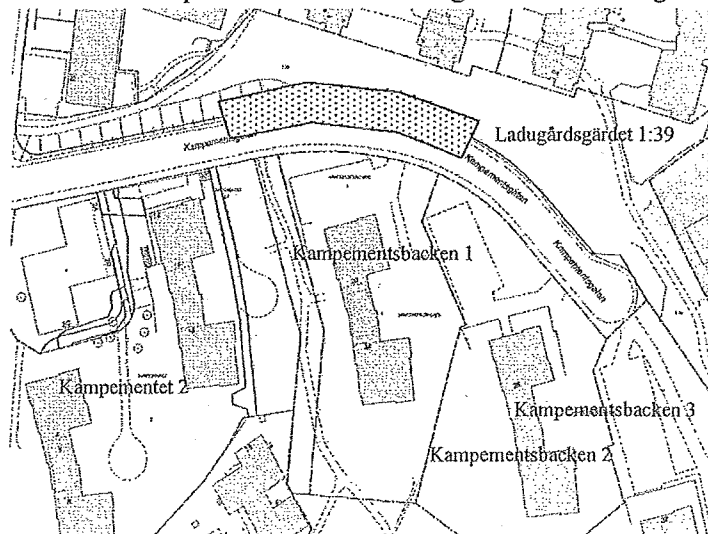
<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).



*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.

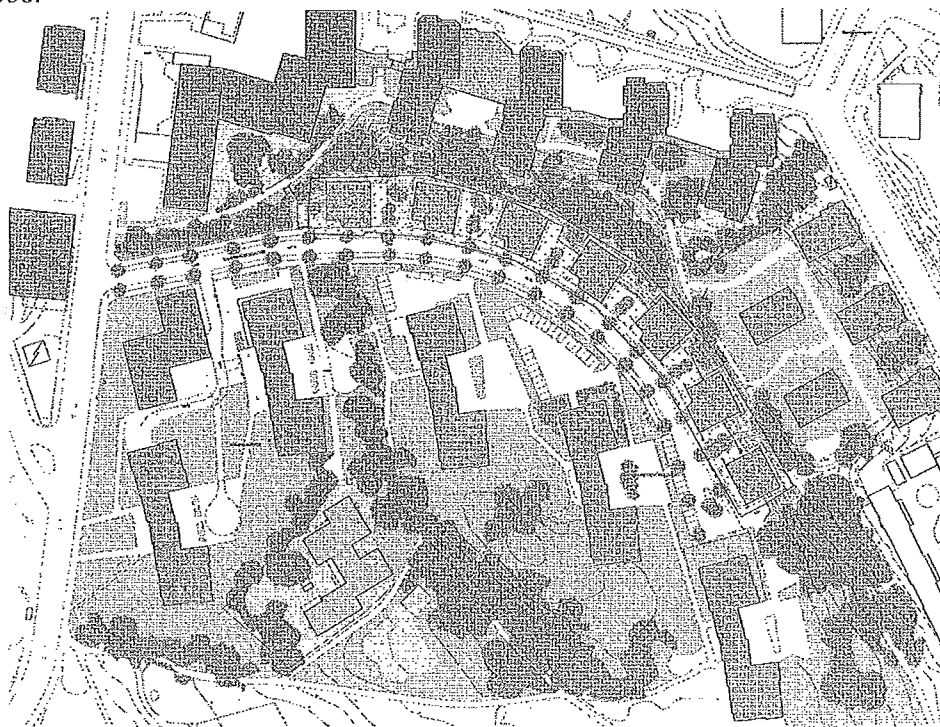
Fastigheter som berörs av projektet är Ladugårdsgärdet 1:39, Kampementsbacken 1-3 och en liten del av Kampementet 2. Ladugårdsgärdet 1:39 ägs av staden, Kampementsbacken 1 är upplåten med tomträtt till HSB:s BRF Kampementsbacken, Kampementsbacken 2-3 till SKB och Kampementet 2 till BRF Kampementet 2.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

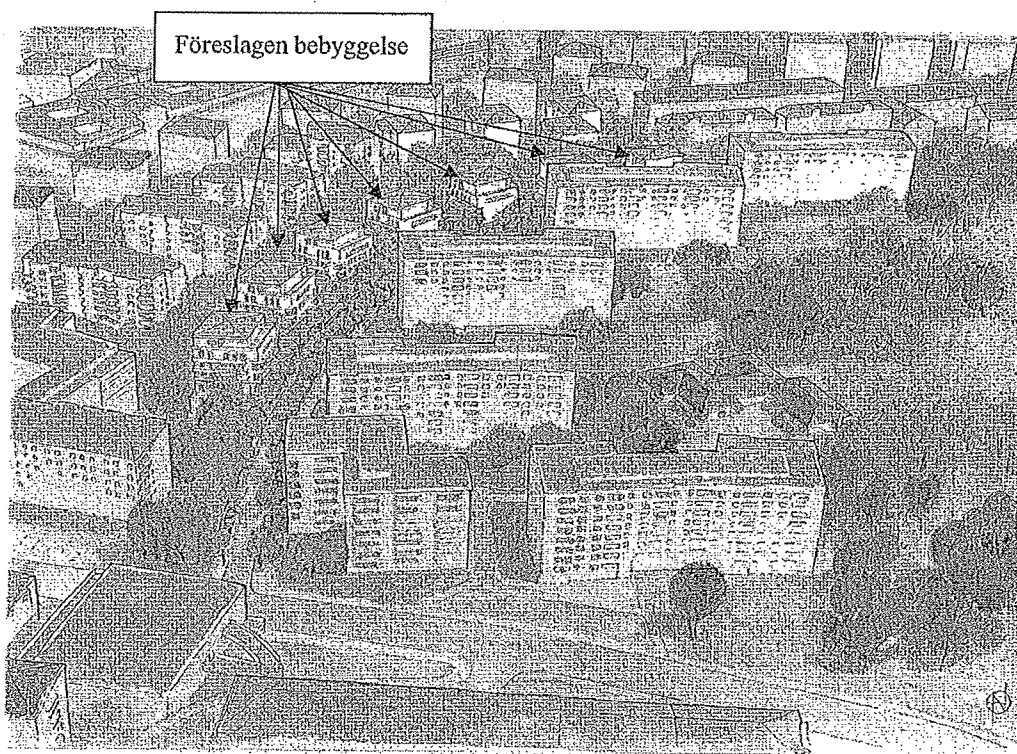
En trafikutredning har genomförts för att ta reda på hur parkeringssituationen på Kampementsgatan ser ut idag. Utredningen kom fram till att Kampementsgatan idag har ett överskott på parkeringsplatser. Fler bilar är parkerade dagtid än kvällstid, vilket kan tyda på att gatan används av företag i området. Ett högre parkeringstal än ca 0,5 är svårloöst 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. Parkeringsstalet är ca 0,5. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. 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.

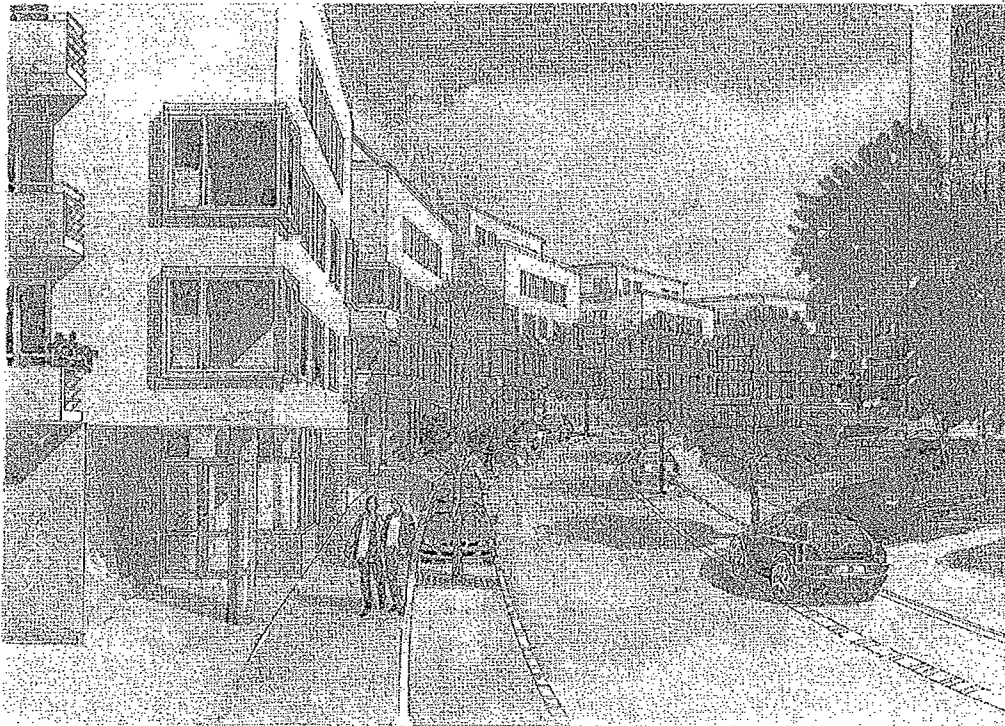
HSB Bostad har sedan 2003 fått nio markanvisningar om totalt 1 297 lägenheter. Av dessa ligger 170 i innerstaden, fördelat på 70 i Hjorthagen och 100 i Hammarby Sjöstad. Folkhem har ansökt om markanvisning i samma område.

### **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 markföreningar är inte undersökta.

### Ekonomi

#### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdemetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftssidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden 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 markföroreningar 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 norrslutning. 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 slutningen 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 slänten. 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 norrslänten 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**

Bilaga, ortofoto Kampementsbacken

