

Handläggare: Jens Nilheim
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 45
jens.nilheim@gfk.stockholm.se

2001-01-31

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning och inriktningsbeslut för förtätning inom SKB:s
tomträtter Kampementsbacken 2 och 3**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger markanvisning till SKB för bostäder (kooperativa hyresrätter) inom tomträtterna Kampementsbacken 2 och 3, Ladugårdsgärdet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för området.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram erforderligt underlag för genomförandebeslut.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

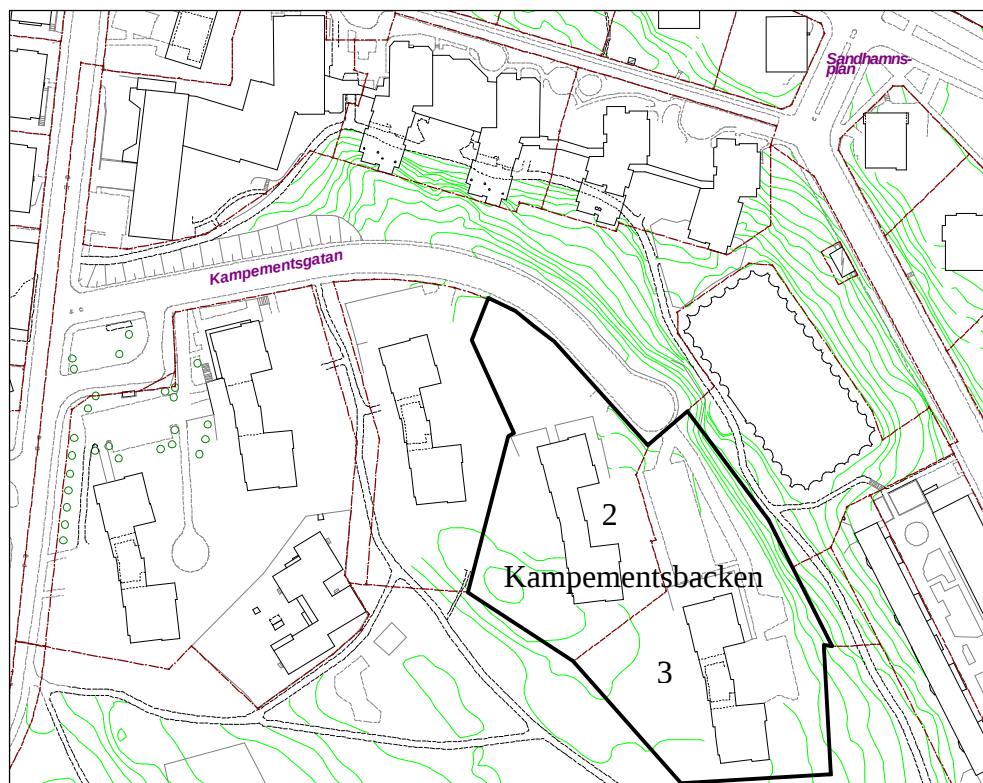
SAMMANFATTNING

SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, har två tomträtter på Ladugårdsgärdet – Kampementsbacken 2 och 3. Idag finns där 158 lägenheter. Kontoret föreslår att SKB ska få förtäta bebyggelsen inom sina tomträtter och uppföra ytterligare 70-90 lägenheter (kooperativa hyresrätter). Den mark som föreslås för markanvisning används idag för ytparkering, vilken i hög grad kan ersättas inom befintliga garage. Platsen är idag väl försörjd vad gäller infrastruktur, vilket innebär låga investeringskostnader för staden. Intäkten i form av tomträttsavgäld beräknas bli tre gånger så stor som stadens utgifter, vilket ger en förtjänst på cirka 10 miljoner kronor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är idag tomträttshavare till två fastigheter på Ladugårdsgärdet – Kampementsbacken 2 och 3. Dessa ligger i slutet av Kampementsgatan och är bebyggda med två bostadshus om totalt 158 lägenheter. Husen är byggda under tidigt 1960-tal.



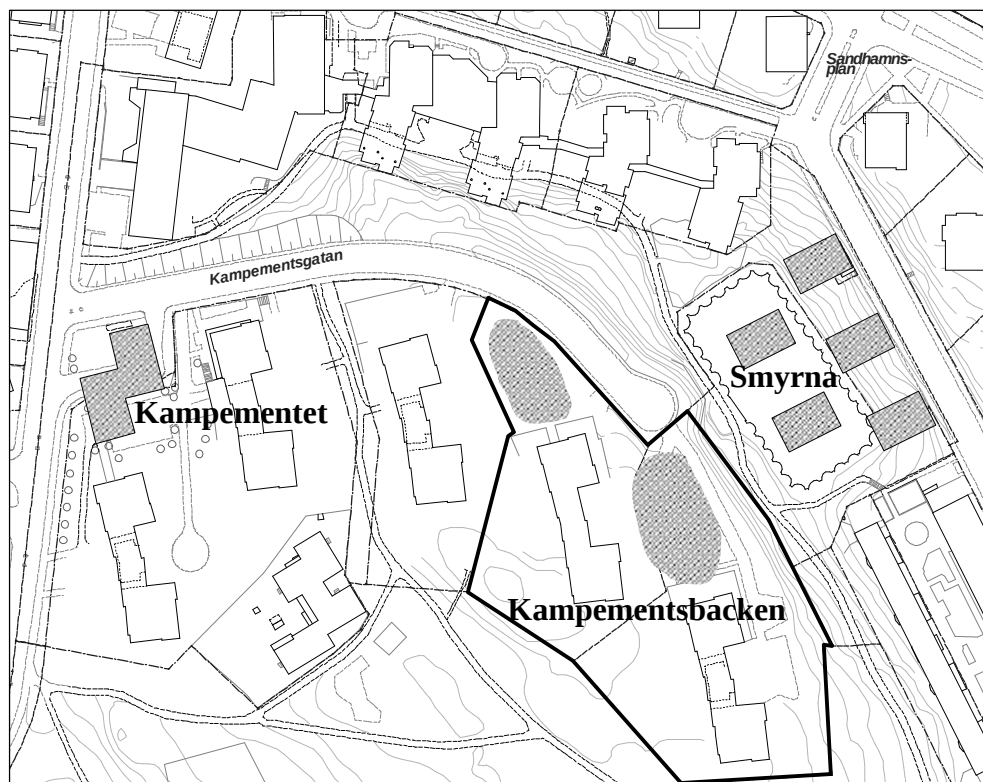
I närområdet planeras två nybyggnader. Dels ett vårdboende i Kampementet, vid korsningen Kampementsgatan–Värtavägen, dels bostäder i Smyrna, på en lägre höjdnivå längs Sandhamnsgatan. De



planerade nybyggnaderna är markerade med skraffering på bilden nedan.

Markanvisning för förtätning

SKB har i underhandskontakter med gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret föreslagit kompletteringsbebyggelse inom deras tomträtter. Denna föreslås ligga norr om deras befintliga byggnader. Utseendemässigt skulle den utformas för att harmonisera med områdets befintliga bebyggelse. Antalet tillkommande lägenheter kan i detta tidiga skede uppskattas till 70-90 stycken.



Den mark som föreslås för bebyggelse är idag redan exploaterad, till största delen utgörs den av ytparkering. De parkeringsplatser som behöver tas i anspråk kan i hög grad ersättas inom de befintliga byggnadernas garage, vilka idag inte utnyttjas fullt.

I närområdet finns idag såväl hyresrättsfastigheter som bostadsrättsfastigheter. Längs Kampementsgatan ligger två fastigheter i Svenska Bostäders regi, vilka är på väg att ombildas till bostadsrätt, samt en HSB-fastighet. Det planerade nybygget i Smyrna avses innehålla bostadsrätter. Ett tillskott av hyresrätter i SKB:s regi skulle ge en fortsatt bra fördelning av upplåtelseformer i området.

Inriktningsbeslut

För att få klartecken till fortsatt utredning avseende föreslagen bebyggelse behövs ett inriktningsbeslut. Underlag för detta har tagits fram enligt följande.

Ekonomi

Kampementsbacken 2 och 3 har en befintlig infrastruktur som även tillgododrar de flesta behoven för en tillkommande bebyggelse. Detta

innebär låga investeringskostnader för staden. Den största enskilda utgiften skulle utgöras av grundläggningsbidraget. Tomträttsavgälden skulle ge intäkter som vida överstiger stadens utgifter.

Översiktlig ekonomisk plan

Kapitaliserad tomträttsavgäld för 8000 m ² BTA	(+)	15,5 mkr
Uppskattat grundläggningsbidrag	(-)	2,5 mkr
Utredningar och administration	(-)	0,5 mkr
Infrastruktur (markanläggningar mm)	(-)	1 mkr
Övrigt/reserv	(-)	1,5 mkr
Summa	+	10 mkr

Tider (tid för överklaganden ej medräknat)

Programarbete	2 kv 2001 – 4 kv 2001
Planarbete	1 kv 2002 – 4 kv 2002
Genomförande	1 kv 2003 – 2 kv 2004
Tidigast möjliga inflyttning	3 kv 2004

Miljö

Ingen värdefull naturmark behöver tas i anspråk för ny bebyggelse. Den spridningskorridor som ligger mellan Kampementsbacken och Smyrna, i nord-sydlig riktning, berörs inte av en förtätning på den föreslagna platsen. Vad gäller de boendes närmiljö är det främst SKB:s egna hyresgäster som påverkas av den föreslagna förtätningen, eftersom tomträtterna ligger i slutet av Kampementsgatan och på en tio meter högre nivå än Smyrna.

Risker

Den enskilt största risken för projektets tillkomst är hur förtätningen bedöms påverka stadsbilden. Ansvar för detta ligger huvudsakligen hos stadsbyggnadsnämnden. Ställning i frågan kan dock tas först när SKB tillsammans med stadsbyggnadskontoret har tagit fram en möjlig planlösning.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger en markanvisning till SKB för bostäder (kooperativa hyresrätter) inom tomträtterna Kampementsbacken 2 och 3, Ladugårdsgärdet. Nämnden föreslås även ge kontoret uppdrag att beställa ny detaljplan för det aktuella området. För att vidare utreda möjligheterna till genomförande av projektet föreslår kontoret att nämnden fattar ett inriktningsbeslut i form av uppdraget att ta fram erforderligt underlag.

SLUT