



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-04-01

Handläggare: Elisabeth Rosenberg 2003-03-05  
Region ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 287 24  
e-mail: [elisabeth.rosenberg@gfk.stockholm.se](mailto:elisabeth.rosenberg@gfk.stockholm.se)

Dnr: 2003-512-00551 Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av kv Kastanjen i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen. Remiss av planförslag.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av förslag till ny detaljplan inom kvarteret Kastanjen i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen, S-Dp 2001-17618-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inkl barnstuga samt en friliggande reglerstation för stadsgas inom kvarteret Kastanjen i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen. Inom fastigheten finns idag en kommunal barnstuga som förvaltas av fastighetsförvaltningen. Den befintliga reglerstationen för stadsgasnätet vid korsningen Vattenledningsvägen – Nyborgsgränd ligger under gatan och är inte förenlig med aktuella arbetsskyddskrav. En station ovan mark måste därför byggas.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2002-01-22 att anvisa marken inom området till AB Familjebostäder som har föreslagit nya bostadshus i 4-5 våningar med knappt hundra lägenheter. Den gamla barnstugan rivs och en ny barnstuga med egen gård placeras i bottenvåningen på flerbostadshuset. Ett garage i två plan byggs under gård och hus i den norra delen av bostadsområdet. Den nya bebyggelsen kommer att vara

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

något bullerstörd, vilket påverkar husens utförande. En del av nuvarande kvartersmark övergår till parkmark, nettotillskottet blir ca 400 kvm.

En modern reglerstation (högst 18 m<sup>2</sup>) kan byggas ovan mark i kvarterets norra del.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Förutom de sedvanliga exploateringskostnaderna belastas projektet av kostnader för rivning och avskrivning av barnstugan plus kostnader för flyttning av ledningar. Projektet beräknas dock ge ett nettoöverskott på ca 5 mkr.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inkl barnstuga samt en friliggande reglerstation för stadsgas inom kvarteret Kastanjen i stadsdelarna Midsommarkransen och Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast den 2 april 2003.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2002-01-22 att anvisa marken inom området till AB Familjebostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet under hösten 2002.

För att minska den stora efterfrågan på bostäder förtätar staden äldre förorter med nya bostäder. Idag finns också ett lokalt behov av fler daghemsplatser.

Den befintliga reglerstationen för stadsgasnätet vid korsningen Vattenledningsvägen – Nyborgsgränd ligger under gatan och är inte förenlig med aktuella arbetskydds krav. En station ovan mark måste därför byggas.

### Befintliga förhållanden

Fastigheten Kastanjen 9 ligger i korsningen Vattenledningsvägen/ Tellusborgsvägen i Midsommarkransen och är en A-tomt i gällande plan. Inom fastigheten finns idag en kommunal barnstuga som förvaltas av fastighetsförvaltningen på gatu- och fastighetskontoret. Befintlig byggnad är äldre och något sliten. Familjebostäder äger intilliggande servicehus/sjukhem på tomträttsfastigheten Kastanjen 7. En mindre del av Kastanjen 7 berörs av förslaget.

Familjebostäder och gatu- och fastighetskontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen, som hyr barnstugan och ansvarar för förskoleverksamheten. Rivnings- och avskrivningskostnader för bef barnstuga förutsätts inrymmas inom bostadsprojektet.

### Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden har 2002-01-22 beslutat att till AB Familjebostäder anvisa fastigheten Kastanjen 9 och del av Kastanjen 7 i Midsommarkransen.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 5 september 2002 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för del av kv Kastanjen m m.

## Detaljplaneförslag

Den gamla barnstugan rivs och på dess plats byggs nya bostadshus i 4-5 våningar med knappt hundra lägenheter. En ny barnstuga med egen gård placeras i bottenvåningen. Den gamla, något slitna, barnstugan är från 70-talet och innehåller två avdelningar. Stadsdelsförvaltningen efterlyser pga ett stort behov en utökning till tre avdelningar. Förslaget gör tre avdelningar möjliga.

En modern reglerstation (högst 18 m<sup>2</sup>) kan byggas ovan mark i kvarterets norra del med hänsyn tagen till säkerhetsavstånd och på en så diskret inpassning i miljön som möjligt.

Ett garage i två plan byggs under gård och hus i den norra delen av bostadsbebyggelsen. Ett parkeringstal på 0,8 platser per lägenhet är normalt, men med tanke på att det är enbart hyresrätter och till stor del smålägenheter väljs parkeringstalet 0,7 vilket innebär 70 parkeringsplatser. Infarten till garaget från Tellusborgsvägen sker mellan Kilbergsvägen och SL's nerfart till bussdepån.

Utanför den nya barnstugan föreslås en tidsreglerad angöringszon utefter gatan för lämning/hämtning av barn samt varutransporter. Kantstensparkering för resten av gatan skall omfatta besöksparkering samt några handikapplatser.

Projektet har god tillgång till allmänna kommunikationer (tunnelbanestation Midsommarkransen, 400-500 m gångavstånd).

## Miljökonsekvenser

Fastigheten ligger inom ett ljusgrönt område enligt Stockholms grönkarta, d v s ett område som kan tas i anspråk för bebyggelse. Marken är idag kvartersmark och redan exploaterad och ianspråktagen av en barnstuga. En del av nuvarande kvartersmark övergår till parkmark, nettotillskottet blir ca 400 kvm. Den består av naturmark i bergsslutning.

En särskild bullerutredning har gjorts som visar att bebyggelsen måste anpassas för trafikbullret från Tellusborgsvägen. Bullernivåerna utomhus för daghemsbarnen minskar från dagens nivå 61/65 dB (A) till under 50 dB(A).

Tunnelbane- och bussdepån, Nyboda, ger vissa störningar i form av buller och strålkastarljus, vilka dock bedöms som acceptabla.

## Ekonomiska konsekvenser

### *Intäkter*

Kvartersmarken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder. Reglerstationen för stadsgas kommer att upplåtas med arrende.

### *Kostnader*

Administration, utredning  
Grundläggningsbidrag

Avskrivning och rivning av barnstuga  
Flyttning av ledningar  
Cykel- och gångbana  
Belysning

Projektet beräknas ge ett nettoöverskott på ca 5 mkr. Kontoret återkommer till gfn med ett genomförandebeslut när en mer noggrann kostnadskalkyl kan göras.

### **Genomförande**

Byggnationen kommer att genomföras i tre etapper. I den första etappen byggs södra delen av bostäderna samt den nya barnstugan. I den andra etappen byggs den nya reglerstationen och ledningsstråken i Tellusborgsvägen och i Vattenledningensvägen läggs om. I den tredje etappen byggs de nordliga bostadshusen. På så vis kan den befintliga barnstugeverksamheten direkt flytta in i de nya lokalerna när den gamla barnstugan rivs i början på etapp tre.

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under hösten år 2003. Byggstart för bostäderna beräknas kunna ske vid årsskiftet 2003/-04.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering är träffad med byggherren, preliminärt 2 kvartalet 2003.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Passagen mellan den tillkommande bebyggelsen och fastigheten Kastanjen 8 är lite snålt tilltagen, endast 3 – 5 m bred. En minskning eller förskjutning av bebyggelsen med några meter vore önskvärd. Gränsen mot Kastanjen 7 (servicehuset) bör justeras så att man slipper lägga om gångvägen på Kastanjen 7. Gatan och gc-vägen vid Tellusborgsvägen bör utformas så att bef refug ej behöver flyttas.

Förslaget innebär ett effektivt utnyttjande av mark där befintlig verksamhet kan inrymmas i projektet och nya bostäder tillskapas inom redan exploaterad mark.

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

**SLUT**