



Handläggare: Larisa Freivalds  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 263 20  
larisa.freivalds@gfk.stockholm.se

2001-12-17

Dnr 01-411-1537:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Markanvisning inom fastigheten Kastanjen 9 i Midsommarkransen till AB Familjebostäder**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden markanvisar fastigheten Kastanjen 9 till AB Familjebostäder på två år och ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att träffa avtal om markanvisning med byggherren
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att hos stadsbyggnadskontoret begära att arbete för ny detaljplan påbörjas.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Lars Callemo

#### **SAMMANFATTNING**

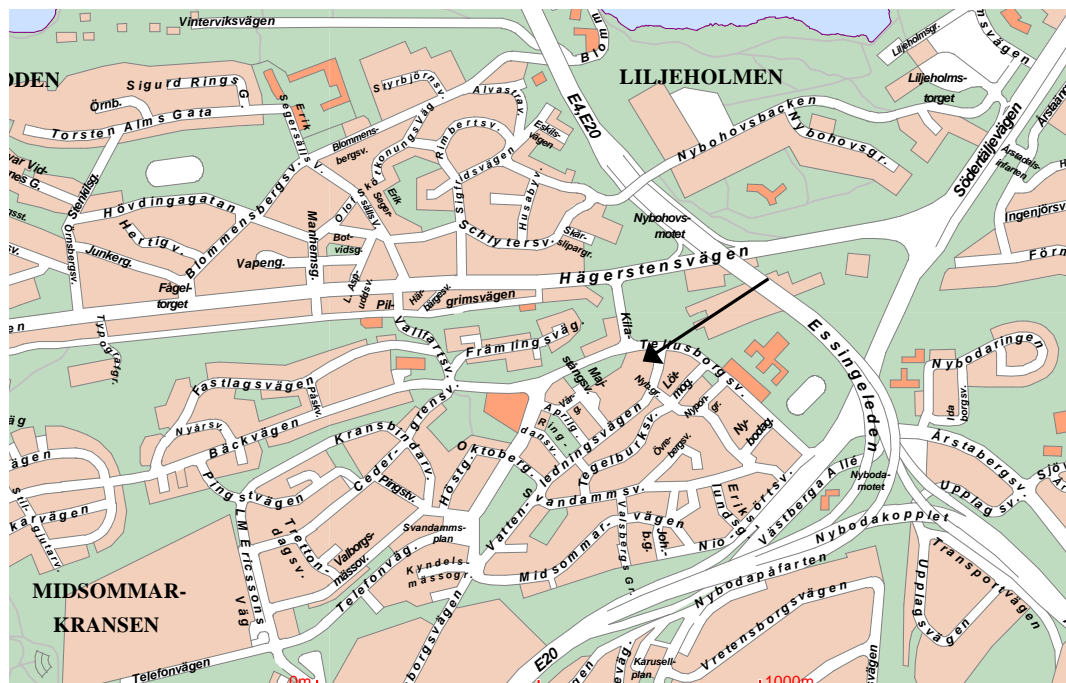
AB Familjebostäder har hos gatu- och fastighetskontoret ansökt om markanvisning för bostäder (hyresrätt) och daghem inom fastigheten Kastanjen 9 i Midsommarkransen. Bolaget önskar att få fastigheten upplåten med tomträtt. På fastigheten ligger idag en äldre, något sliten barnstuga som förvaltas av fastighetsförvaltningen på gatu- och fastighetskontoret. Familjebostäder har skissat på en bebyggelse om ca 100 lgh i ett smalhus om 4-5 våningar. Projektet inrymmer även ett nytt daghem på bottenvåningen med egen gård för daghemmet.

Familjebostäder och gatu- och fastighetskontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen som hyr lokalen och ansvarar för förskoleverksamheten. Stadsdelsförvaltningen har idag lokaler med mycket låg hyra. Man vill självklart inte få för dyra nya lokaler. Familjebostäder har sagt sig villiga att teckna avtal med för stadsdelsförvaltningen skälig hyra under viss tid. Denna förutsättning kommer att skrivas in i markanvisningsavtalet och överenskommelse om exploatering. Projektet berör redan tidigare exploaterad mark och ligger inom befintlig kvartersmark. Bullernivåerna ligger något över önskvärd nivå (55dBA), men ej på sådan hög nivå (över 65 dBA) att bullerfrågorna inte bör kunna lösas i projektet. Kontoret föreslår att marken anvisas till AB Familjebostäder på två år.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AB Familjebostäder har hos gatu- och fastighetskontoret ansökt om markanvisning för bostäder (hyresrätt) och daghem inom fastigheten Kastanjen 9 i Midsommarkransen. Ansökan har föregåtts av diskussioner med stadsdelsförvaltningen i Liljeholmen om att ersätta befintlig barnstuga inom det nya projektet. Bolaget önskar att få fastigheten upplåten med tomträtt.

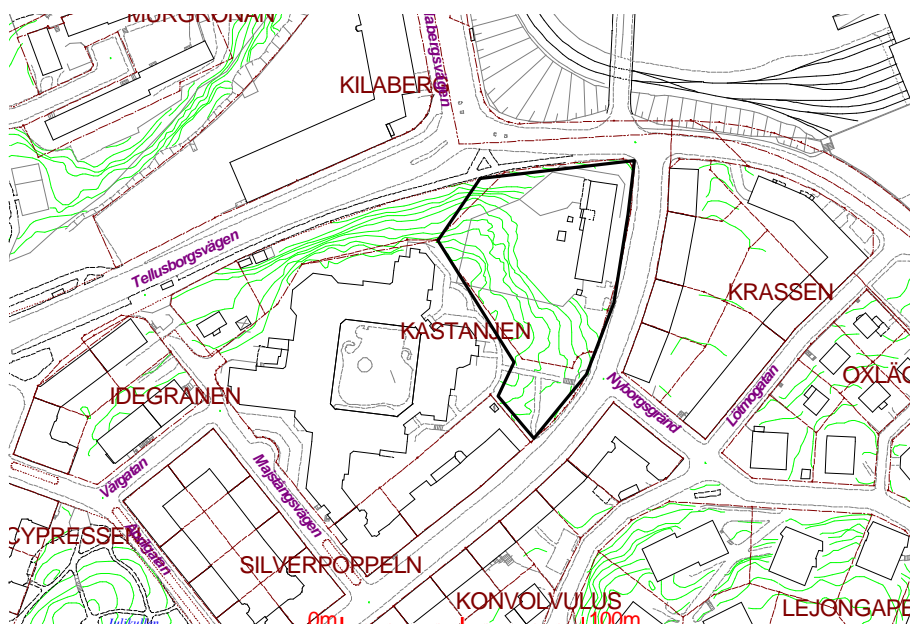


## Analys

### Befintliga förhållanden

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

Upplåtelseformerna för bostäder i Midsommarkransen är 19% allmännyttan, 41% privata hyresrätter och 40% bostadsrätter.

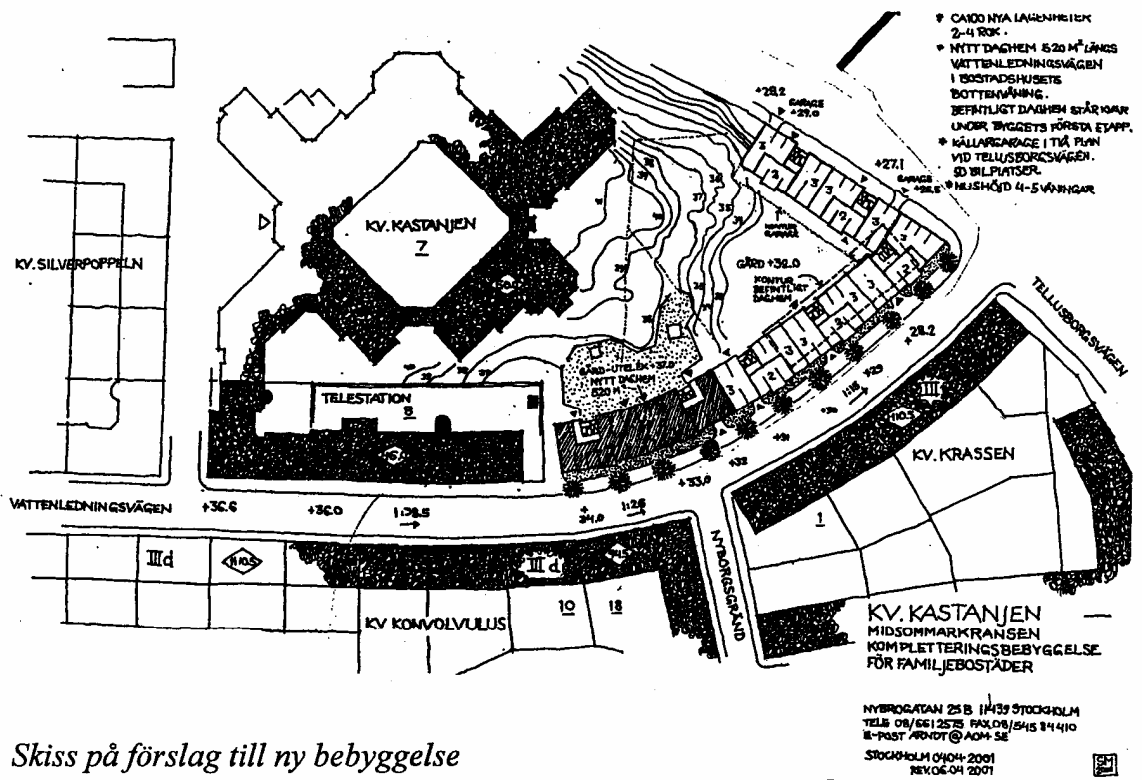


Familjebostäder har skissat på en bebyggelse om ca 100 lgh i ett smällhus om 4-5 våningar. Projektet inrymmer även ett nytt daghem på bottenvåningen med egen gård för daghemmet. Parkeringen inryms i sin helhet i garage under det nya huset. Om stadsdelsförvaltningen har behov av gruppbofastad för funktionshindrade bör även detta kunna inrymmas i projektet.

## Samråd

Familjebostäder och gatu- och fastighetskontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen, som hyr lokalen och ansvarar för förskoleverksamheten. Fastighetsförvaltningen är positiv till förslaget under förutsättning att rivnings- och avskrivningskostnader ryms inom bostadsprojektet. Stadsdelsförvaltningen har idag lokaler med mycket låg hyra. Man vill självklart inte få för dyra nya lokaler. Samtidigt är lokalerna idag stora för det antal barn som finns, och man skulle med nya lokaler kunna få ett effektivare utnyttjande med fler avdelningar. Man har också framfört att man behöver ha en egen gård på tomten för daghemmets verksamhet. Familjebostäder har sagt sig villiga att teckna avtal med för stadsdelsförvaltningen skälig hyra under viss tid. Denna förutsättning kommer att skrivas in i markanvisningsavtalet och överenskommelse om exploatering.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på projektet och den föreslagna utformningen av bostadshuset. Möjligen är 100 nya lägenheter en något optimistisk bedömning.



Skiss på förslag till ny bebyggelse

## **Konsekvenser**

### *Ekonomiska*

Bostäderna inom det nya projektet avses att upplåtas med tomträtt. På kostnadssidan finns utöver sedvanliga kostnader för kontoret i samband med tomträttsupplåtelse, även avskrivning och rivning av befintlig barnstuga. En kombinerad dagvatten/avloppsledning måste också flyttas. Exploateringen bör dock kunna visa ett positivt överskott för staden totalt.

### *Miljö*

Kontoret har gjort en tidig bedömning av miljökonsekvenserna i enlighet med kontorets mall för detta. Projektet berör redan tidigare exploaterad mark och ligger inom befintlig kvartersmark. Stora delar av tomten omfattar dock en hållmarksslutning upp mot servicehemmet Kastanjen som man bör undvika att göra stora intrång i. Fastigheten ligger inom ett område med god friytetillgång enligt Stockholms grönkarta.

Projektet har god tillgång till allmänna kommunikationer (tunnelbanestation Midsommarkransen, 400-500 m gångavstånd). Omgivande bostadsområden har dålig tillgång till parkeringsplatser. Det är därför viktigt att projektet inrymmer ett så stort antal parkeringsplatser inom fastigheten att intilliggande gator inte ytterligare belastas av boendeparkering. Enligt miljöförvaltningens karta för vägtrafikbuller i Stockholms stad ligger bullernivåerna på vattenledningsvägen på 56-60 dBA och Tellusborgsvägen på 61-65 dBA. Bullernivåerna ligger därmed något över önskvärd nivå (55dBA), men ej på sådan hög nivå (över 65 dBA) att bullerfrågorna inte bör kunna lösas i projektet. Vad gäller övriga verksamheter ligger området nära SL:s spårvagnshall. Spårhallsområdet ligger dock betydligt lägre än aktuell fastighet och bör inte orsaka betydande störningar.

### *Måluppfyllelse*

Sammantaget innebär förslaget ett effektivt utnyttjande av mark där befintlig verksamhet kan inrymmas i projektet och nya bostäder tillskapas inom redan exploaterad mark. Familjebostäder har erhållit två markanvisningar i ytterstaden sedan 1995, bägge under 2001. Sammantaget är det en övervikt på markanvisningar för bostadsrätter mellan 1999-2001, varför en komplettering med hyresrätter inom föreslaget område bedöms vara lämpligt.

## **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att marken anvisas till AB Familjebostäder på två år i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

**SLUT**