



STADSBYGGNADS
KONTORET

Ytterstadsavdelningen
Anna Gäderlund
Tfn 08-508 26 269

PLANSAMRÅD

2007-07-20

ANKOM

2007-07-23

Enskede-Årsta Stadsdelsförvaltning

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

Stadsdelsnämnd 20 14

Dnr. 302-186/20.07

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Såningsmannen 7 och 8,
i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2006-14764-54**

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör uppförandet av ett mindre flerbostadshus i fyra våningar inom fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 i stadsdelen Gamla Enskede. Flerbostadshuset rymmer ca 11 lägenheter.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas i form av öppet hus den 30 augusti 2007 kl. 18.00 – 20.00 Svenska kyrkan Enskede församling, Kolonivägen 17, Gamla Enskede.

Planförslaget visas under tiden 24 juli – 21 september i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Enskede bibliotek, Dalens Allé 10, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 21 september 2007 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm


Anna Gäderlund

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Fastighets- och saluhallskontoret
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Miljöförvaltningen
Stockholms brandförsvär
Stadsdelsförvaltning Enskede-Årsta
Skönhetsrådet
Stockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Stockholms Stadsmuseum
STOKAB
Vägverket, Region Stockholm
Posten AB serviceområde Globen
Svenska Studentbostadsföreningen
Stockholms studentbostäder
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Stadsmättningsavdelningen
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsbyggnadsexp.
Receptionen i Tekniska Nämndhuset
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Övriga

Wählins Fastigheter AB
Nyréns Arkitektkontor

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS KONTORET

Ytterstadsavdelningen
Anna Gäderlund
Tfn 508 26269

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

2007-07-20

S-Dp 2006-14764-54

Förslag

Detaljplan för
Såningsmannen 7 och 8
i stadsdelen Gamla Enskede
i Stockholm
S-Dp 2006-14764-54

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

BAKGRUND

2005 inkom Wählin Fastigheter AB med förfrågan om att upprätta ny detaljplan, som möjliggör ett fyravånings flerbostadshus, inom fastigheterna Såningsmannen 7 och 8. De önskar även omvandla bottenplanet i ett av de befintliga flerbostadshusen till lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start av planarbete för Såningsmannen 7 och 8 i november 2006.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådstid	juli - september 2007
Utställning	vintern 2007/2008
Antagen av SBN	1:a kvartalet 2008

Planen kan vinna laga kraft under 2:a kvartalet förutsatt planen inte blir överklagad. Möjlig byggstart är 2:a kvartalet 2008.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar.

Genomförandet och dess konsekvenser för staden skall regleras i ett kommande avtal mellan staden och byggherren.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheterna Såningsmannen 7 och 8, vilka ägs av staden och upplåtes med tomträtt till Wåhlin Fastigheter AB, samt ett mindre område av intilliggande gatumarksfastighet Enskede Gård 1:1.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphävs fastighetsplanen (tomtindelningen) 1928-06-23, akt UTL202P529 för fastigheterna Såningsmannen 7 och 8.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsbildning kommer Såningsmannen 7 och 8 att sammanföras till en fastighet. Befintlig byggnad inom Såningsmannen 8 skjuter över fastighetsgräns mot gatan. Gränsen skall ändras så att byggnad hamnar inom fastighetsgräns.

Byggnad inom Såningsmannen 6 skjuter till en liten del över gräns mot Såningsmannen 8. Frågan om denna gräns bör ändras skall klaras ut i det fortsatta planarbetet.

Servitut

Rätten till att ha allmänna ledningar inom kvartersmark (u-områden) säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Rätten till allmänt gångstråk inom x-område säkras genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Den nya bostadsfastigheten avses upplåtas med tomträtt till byggherren efter genomförd fastighetsbildning. Wåhlins fastigheter AB ansvarar för och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns i anslutning till området varför inga nya kommunaltekniska anläggningar krävs.

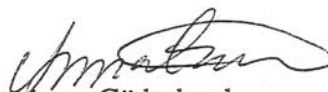
Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas eller fördröjas på kvartersmark.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av plansektionen på stadsbyggnadskontorets ytterstadsavdelning genom planhandläggare Anna Gäderlund i samråd med Lizett Durgé, exploateringskontoret och Olof Sjöblom, lantmäterimyndigheten.



Daniel Larsson
T.f. planchef



Anna Gäderlund
planarkitekt

Förslag

Detaljplan för

Såningsmannen 7 och 8

i stadsdelen Gamla Enskede

i Stockholm

S-Dp 2006-14764-54

HANDLINGAR

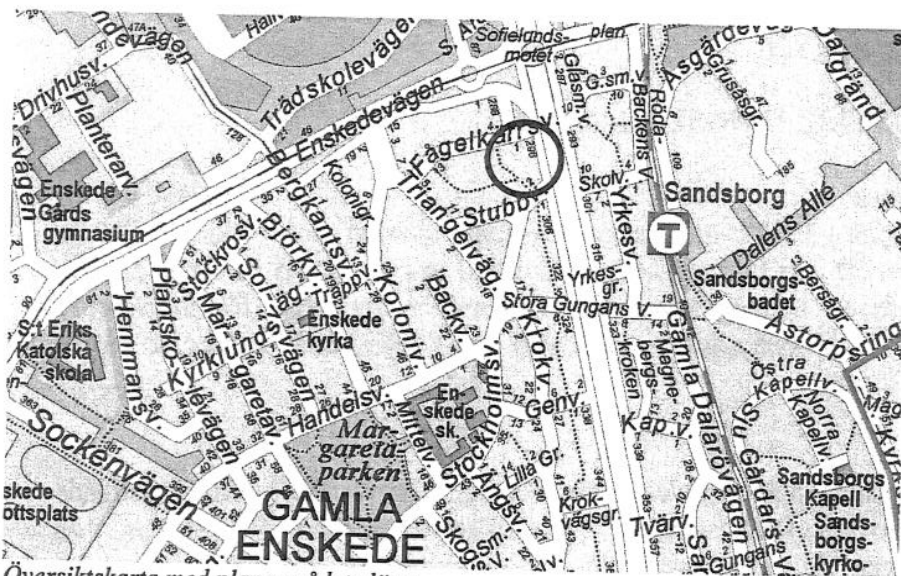
Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger möjlighet att uppföra ett fyra vånings flerbostadshus med ca 11 hyreslägenheter på fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 i stadsdelen Gamla Enskede.



Översiktskarta med planområdets läge.

Bakgrund

2005 inkom Wåhlin Fastigheter AB med förfrågan om att upprätta ny detaljplan, som möjliggör ett fyra vånings flerbostadshus, inom fastigheten Såningsmannen 7 och 8. De önskar även omvandla bottenplanet i ett av de befintliga flerbostadshusen till tre marklägenheter. Detta påverkar dock inte utformningen av detaljplanen, men tas i beaktande bl.a. vad gäller parkeringstalet och tillgången till friytor.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start av planarbete för Såningsmannen 7 och 8 i november 2006.

PLANDATA

Planområdet

Planområdet ligger i nordöstra delen av Gamla Enskede. Området gränsar dels norr mot Fågelkärrsvägen och den hårt trafikerade Nynäsvägen i öster. Väster om området ligger trädgårdsstadens villabebyggelse samt en mindre park. Inom fastigheterna finns två flerbostadshus uppförda i tre boningsplan och ett bottenplan, som till största delen utgörs av garage. Planområdet omfattar fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 och är ca 3600 kvm stort (0,36 hektar).



Den streckade linjen visar planområdets avgränsning.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av staden och upplåtes med tomträtt till Wählin Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplanen

I "Översiktsplan 1999" är Gamla Enskede utpekad som riksintresse för kulturminnesvård och kulturhistorisk värdefull miljö. Gamla Enskede är även beskrivet som ett bebyggelseområde av särskild betydelse för Stockholms gröna karaktär då bebyggelse, topografi och vegetation samspelar på ett karaktäristiskt sätt.

Detaljplan

För det föreslagna planområdet gäller pl 462, från år 1927. Enligt gällande detaljplan medges flerbostadshus, som placeras utmed Nynäsvägen och Fågelkärrsvägen. Tillsammans bildar huskropparna en innergård som enligt gällande plan endast får kompletteras med mindre gårdshus, ej avsett för boende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i norra utkanten av Gamla Enskede, Stockholms första trädgårdsstad. Planområdet är en del av ett större kvarter, som består av flerbostadshus och villor samlade runt en park. Planområdet utgörs av två flerbostadshus med tillhörande innergård. De befintliga byggnaderna är placerade utmed Nynäsvägen samt Fågelkärrsvägen och fungerar som ett slags bullerskydd för gården och de friliggande villorna.



Fotot är taget från den närliggande parken mot planområdets innergård. Bilden visar hur planområdet möter de angränsande villorna.

Bebyggelsen

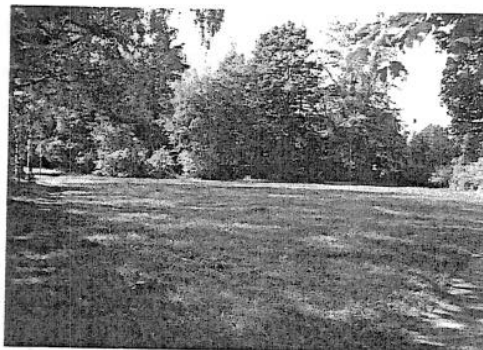
Flerbostadshusen signalerar 20-talsklassicismens formspråk bl.a. vad gäller färg- och fönstersättning samt takutformning. Flerbostadshusen är uppförda med tre boningsplan och ett bottenplan som främst utgörs av garage. De angränsande enfamiljshusen är uppförda i två plan och har individuella lösningar, där främst volym och takutformning håller samman bebyggelsen.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag en innergård som består av grusytor och vegetation i form av gräs och enstaka större löv- och fruktträd. I dess direkta närhet finns en närpark och ca 100 meter från området finns en lekplats.



Planområdets innergård.



Den angränsande parken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

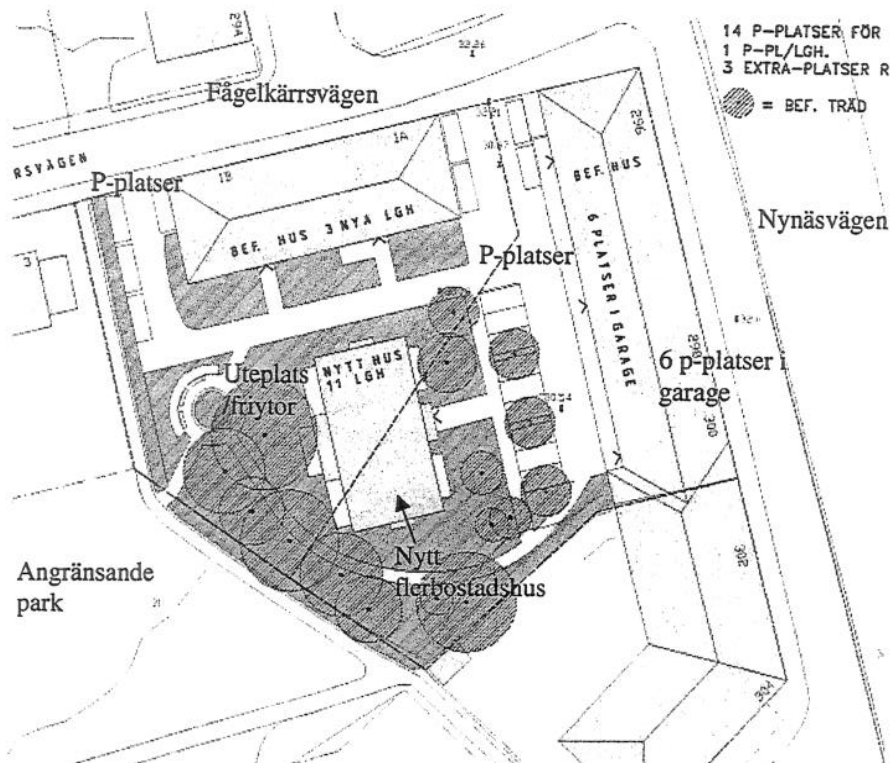
Gamla Enskede är planerad efter den klassiska trädgårdsstadens ideal och är av riksintresse för kulturminnesvården och kulturhistorisk värdefull miljö. Såningsmannen 7 och 8 har av Stockholms stadsmuseum grönklassats och anses särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Därmed omfattas byggnaderna av 3 kap. 12 § i Plan- och bygglagen, och får inte förvanskas.

Enligt Stockholms byggnadsordning karaktäriseras trädgårdsstaden av mindre byggnader som placerades utmed slingrande gator vars utformning till största delen styrdes av terrängen. Inom stadsplanen planlades även mindre kvartersparker som tillsammans med trädgårdarna kom att skapa ett grönt intryck, som idag är så karaktäristiskt för trädgårdsstaden. Det som lyfts fram i byggnadsordningen är bevarandet av trädgårdsstadens sammanhållna gaturum, med friliggande hus i grönska. Avstyckning skall undvikas med hänsyn till balansen mellan bebyggelse och natur. Vid komplettering bör byggnaderna placeras och utformas så att den sammanhållna gatubilden respekteras. De ursprungliga husens karaktär som friliggande i grönska ska bibehållas.

Planförslaget

Planförslaget medger en byggrätt för ett flerbostadshus i fyra våningar med ca 11 lägenheter. Byggnaden placeras på kvarterets innergård varför byggnaden inte kommer att påverka gatubilden. Byggnadens ena långsida vetter ut mot parken, men då det finns flertalet större träd som gränsar ut mot parken bedöms mötet med parken och de omkringliggande villorna att bli mjukt.

De två befintliga flerbostadshusen bevaras i sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck. Detta hindrar dock inte att bottenplanet på flerbostadshuset mot Fågelkärrsvägen omvandlas till tre marklägenheter då detta sker med hänsyn till byggnadens och områdets arkitektoniska kvalitéer.



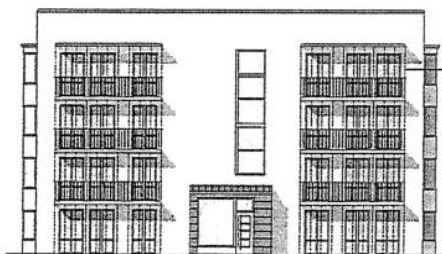
Situationsplanen visar förslag till möjlig utformning av gården och placering av flerbostadshuset. Wählins fastigheter genom Nyréns Arkitektkontor.

Gestaltning och utformning av ny bebyggelse

Flerbostadshuset föreslås uppföras i fyra våningar. Byggnaden är en fristående byggnad som genom sitt arkitektoniska uttryck signalerar vår tids formspråk, men som genom sin placering, skala och volym knyter an till den omgivande bebyggelsestrukturen. Byggnaden kommer att uppföras i puts och med sin färgsättning kommer den på ett balanserat vis anknyta till den omkringliggande bebyggelsen.



Illustrationen visar en möjlig utformning av flerbostadshusets västra fasad som vetter ut mot parken. Wählins fastigheter genom Nyréns Arkitektkontor.



Illustrationen visar en möjlig utformning av flerbostadshusets entrésida, östra fasad. Wählins fastigheter genom Nyréns Arkitektkontor

Gården och friytor

Flerbostadshuset har placerats på gården så att flertalet av de större karaktärsskapande träden har kunnat sparas. Detta har varit en viktig del i arbetet då träden bidrar till en god boende- och utemiljö. Träden har även sparats för att skapa en naturlig och mjuk övergång till den närliggande parken. Den gemensamma gården kommer därför bjuda på kvalitativa friytor med sol och upplevelse av grönska.

Parkering och angöring

Angöring till bostäderna sker via Fågelkärrsvägen och parkering löses på kvartersmark. Idag finns det ett behov av 7 parkeringsplatser. Utöver dessa 7 ger förslaget möjlighet till 16 nya parkeringsplatser till de totalt 14 nya lägenheterna, vilket ger ett parkeringstal på 1,1 platser per lägenhet. Sammanlagt kommer det att finnas 23 parkeringsplatser. Vid behov skall det sättas upp bländningsskydd mot flerbostadshuset.

Solstudier

En solstudie har tagits fram för att se om det nya flerbostadshuset orsakar sämre solförhållanden för de boende i området. Enligt solstudien (bilaga 1 och 2) försämras inte solförhållandena nämnvärt.

Avfallshantering

Då det kommer att ske en komplettering med 14 lägenheter i ett befintligt kvarter, bedömer kontoret att det kan ske ett samutnyttjande av ett nyanordnat soprum i det befintliga flerbostadshuset utmed Fågelkärrsvägen, som angörs via gården. Detta utrymme kommer att vara inom 50 meter från det nybyggda flerbostadshuset. Sopbilen kommer, som den gör idag, att angöra från innergården.

Tillgänglighet

Kontoret bedömer att det är möjligt att skapa tillgängliga entréer, uteplatser och parkeringsplatser enligt Stockholms stads utemiljöprogram.

Upplåtelseform

Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Teknisk försörjning

Planerad byggnation kommer att anslutas till befintlig teknisk försörjning.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Buller

Bullerberäkningar för den nya bebyggelsen har tagits fram av Bernströms akustik. Denna visade att det nordliga hörnet av det nya huset inte klarade de uppsatta bullerkraven, varför åtgärder som, balkongutformning, glasskärm och ljudabsorbenter, föreslogs. Byggnadens utformning har nu anpassats efter de krav som ställdes för att klara avstegsfall B (minst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen). Ett ytterligare sätt att klara kraven är att orientera minst ett fönster mot tyst sida eller mot skärmad balkong.

Parallellt med samrådet kommer en ny bullerutredning att tas fram. Resultatet av den kommer att redovisas i planens utställningshandlingar.

Luftpartiklar

Planområdet ligger intill Nynäsvägen där miljö kvalitetsnormerna överskrids. Den befintliga byggnaden utmed Nynäsvägen utgör dock ett skydd som minskar nivåerna på de inandningsbara partiklarna till intervallet 27-39 mikrogram per kvadratmeter vilket ligger under miljö kvalitetsnormerna.

Påverkan av den kulturhistoriskt värdefulla miljön

Stadsbyggnadskontoret är av uppfattningen att planförslaget inte kommer påverka den kulturhistoriskt värdefulla miljön, då förslaget inte är av sådan dignitet att det föreligger risk för negativ påverkan.

Den nya byggnaden kan dock innebära ett främmande inslag i stadsplanen från 1922. Genom byggnadens föreslagna placering samt utformning påverkas inte gaturummets tydlighet och den karaktäristiska grönskan negativt av förslaget. Kontoret bedömer därmed att helhetsmiljön i området och Gamla Enskede inte kommer påverkas negativt. Detta har varit en av förutsättningarna vid framtagandet av förslaget, då den sammanhållna gatubilden med friliggande hus i grönska framhålls i byggnadsordningen som viktiga parametrar för bevarandet av den värdefulla miljön i Gamla Enskede.


Storgårdsmiljön från 1920-talet med en samlad stor grön yta avsedd för gemensam användning påverkas av nybyggnationen till följd av att gårdsytan minskar och till viss del styckas upp. Placeringen av byggnaden bidrar dock till att intrånget blir så skonsamt som möjligt. Genom dess placering upplevs byggnaden tillhöra de övriga befintliga byggnaderna, samt att ett större antal av träden sparas till förmån för trivsamt boende- och utemiljö. Då flertalet av de uppvuxna träden bevaras och därmed fungerar som en grön avskärmning mot parken bedöms påverkan av parken bli begränsad.

MEDVERKANDE

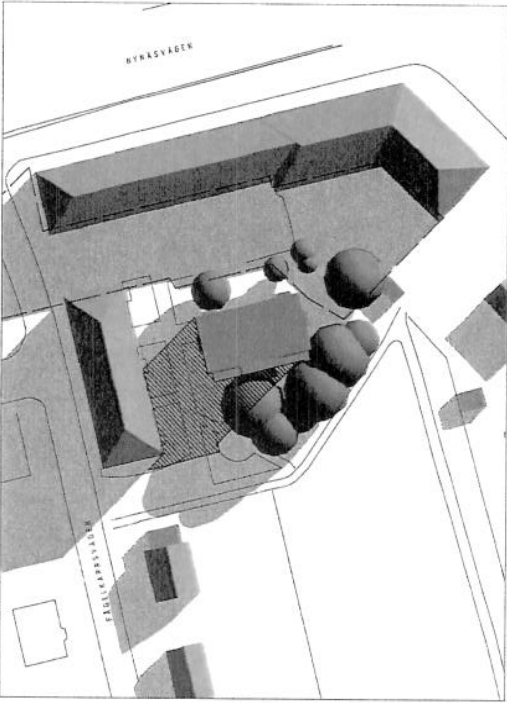
Planbeskrivningen har upprättats av plansektionen på stadsbyggnadskontorets ytterstadsavdelning genom Anna Gäderlund.



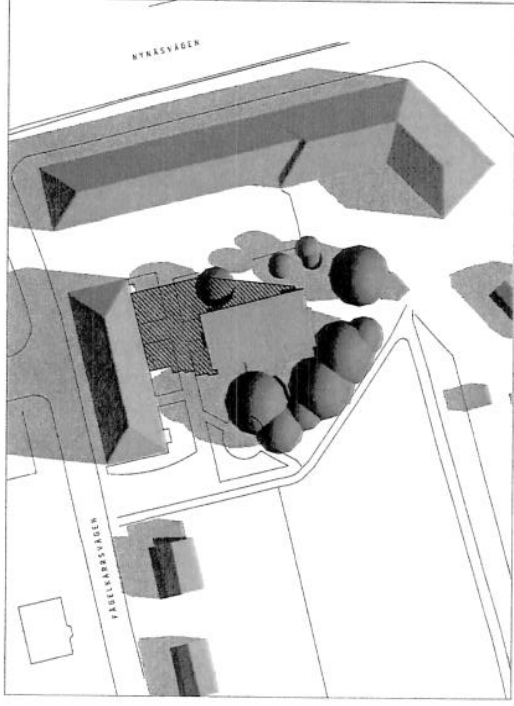
Daniel Larsson
T.f. planchef



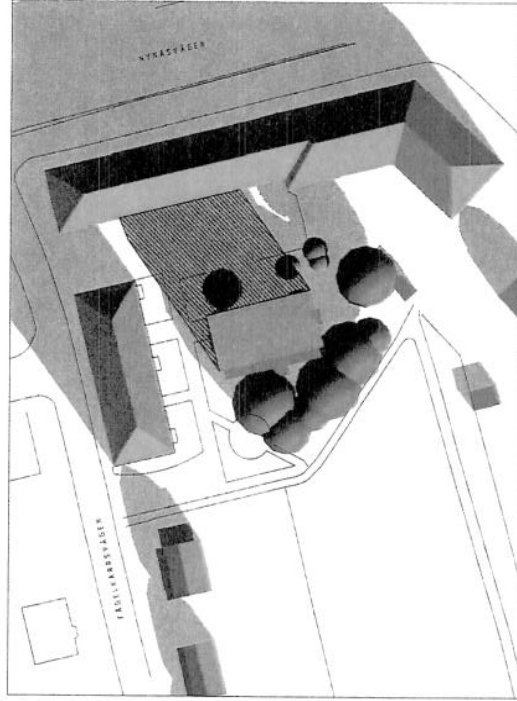
Anna Gäderlund
Planarkitekt



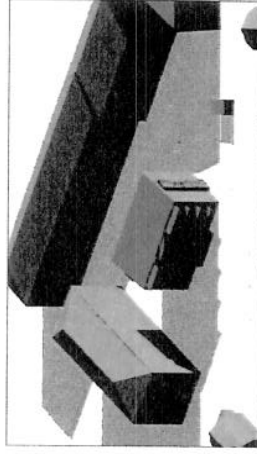
21 MARS o SEPT KL 09:00



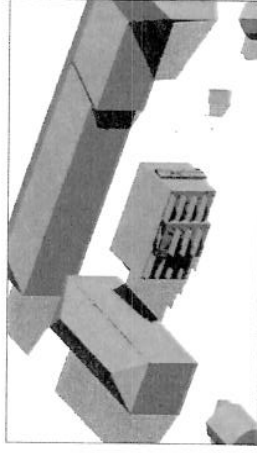
21 MARS o SEPT KL 12:00



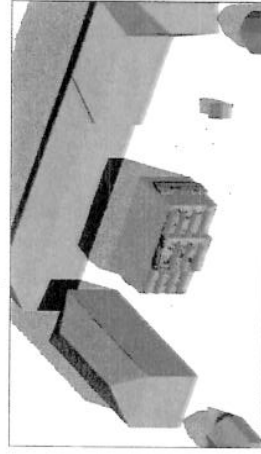
21 MARS o SEPT KL 15:00



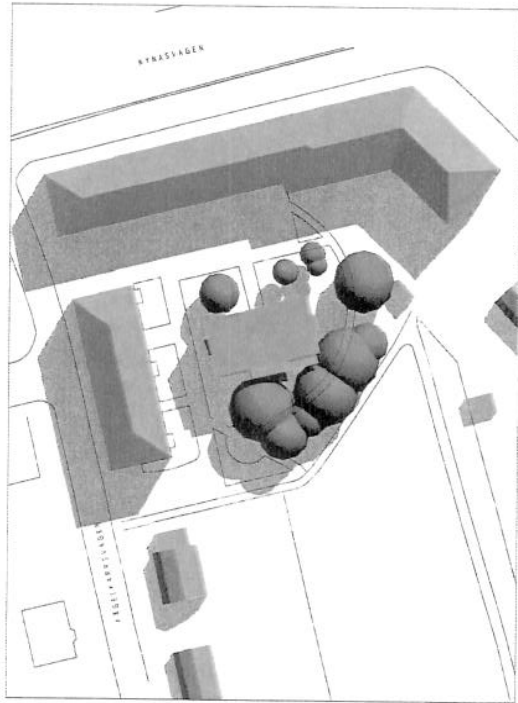
21 MARS o SEPT KL 09:00



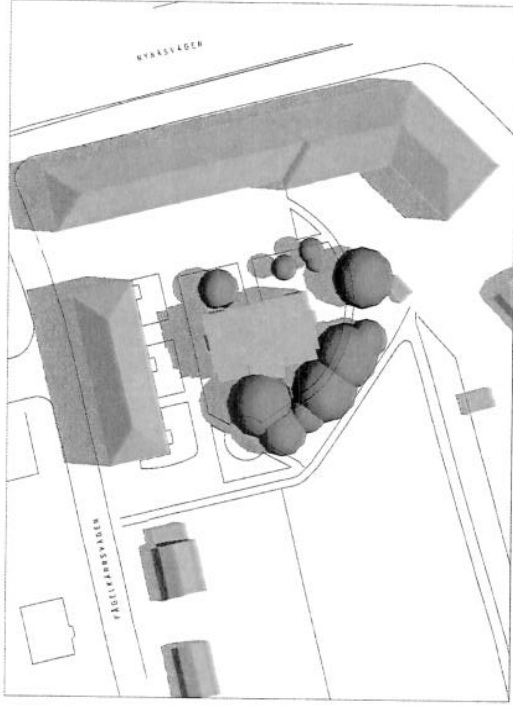
21 MARS o SEPT KL 12:00



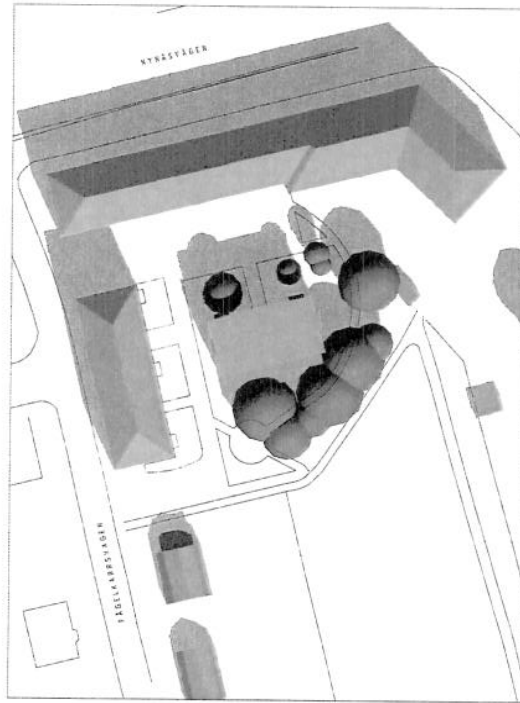
21 MARS o SEPT KL 15:00



21 JUNI KL 09:00



21 JUNI KL 12:00



21 JUNI KL 15:00

