



Lizett Durgé  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 18  
lizett.durge@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-10-11

## Detaljplan för fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 i Gamla Enskede. Remiss

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 i Gamla Enskede, S-Dp 2006-14764-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 i Gamla Enskede. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Wåhlin Fastigheter AB. Planområdet ligger i norra delen av Gamla Enskede. Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att uppföra ett flerbostadshus i fyra våningar med ca 11 lägenheter på fastigheternas



innergård. Ett av de befintliga husen byggs om i bottenplanet och omvandlas till tre marklägenheter. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med hyresrätt.

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs att fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 bildar en fastighet genom sammanläggning. Wåhlin Fastigheter ansvarar för och bekostar genomförandet av projektet. Staden får utökade intäkter för den tillkommande byggrätten inom tomträttsfastigheten i form av kapitaliserad tomträttsavgäld som beräknas uppgå till 1,5 mnkr.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreslagen detaljplan och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Wåhlin Fastigheter AB.

### **Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 i Gamla Enskede. Remissen ska besvaras senast den 21 september 2007.

Planområdet ligger i norra utkanten av Gamla Enskede och är en del av ett större kvarter som består av flerbostadshus och villor samlade runt en park. Fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 utgörs av två flerbostadshus med tillhörande innergård. Husen är placerade utmed Nynäsvägen samt Fågelkärrsvägen. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till Wåhlin Fastigheter AB.

Gamla Enskede är av riksintresse för kulturminnesvården och kulturhistorisk värdefull miljö. Vid komplettering bör byggnaderna placeras och utformas så att den sammanhållna gatubilden respekteras. De ursprungliga husens karaktär som friliggande i grönska ska bibehållas.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start av planarbete i november 2006.

### **Detaljplaneförslag**

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att uppföra ett flerbostadshus i fyra våningar med ca 11 lägenheter inom befintlig kvartersmark. Huset placeras på fastigheternas innergård som i dag består av grusytor och vegetation i form av gräs och enstaka större löv- och fruktträd. Flertalet av de större träden kan sparas och skapar en naturlig och mjuk övergång till den närliggande parken. De två befintliga flerbostadshusen bevaras i sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck. Ett av de befintliga husen byggs dock om i bottenplanet och omvandlas till tre marklägenheter där hänsyn är tagen till byggnadens kvalitéer. Samtliga bostäder inom planområdet kommer att vara upplåtna med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Bild 1 Situationsplan från juni 2007. Nyréns Arkitektbyrå

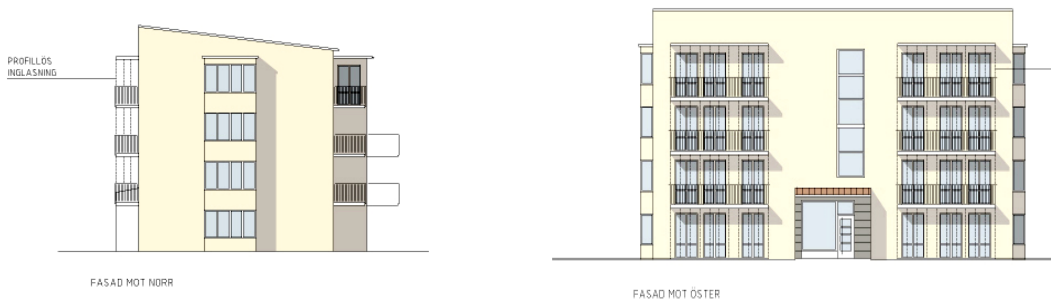


Bild 2 Illustrationerna visar möjliga utformningar av flerbostadshuset

### Parkering och angöring

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

### Teknisk försörjning

Planerad byggnation kommer att anslutas till befintlig teknisk försörjning.



### **Tillgänglighet**

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

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under våren 2008.

### **Genomförande och ekonomiska konsekvenser**

Wählin Fastigheter AB ansvarar för och bekostar genomförandet av projektet. Staden får utökade intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld för tillkommande byggrätt inom tomträttsfastigheten som uppskattas till ca 1,5 mnkr. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs att fastigheterna Såningsmannen 7 och 8 bildar en fastighet. Detta sker genom fastighetsbildning/sammanläggning där en av tomträtterna dödas. Överenskommelse om sammanläggning samt tilläggsavtal till den nybildade fastigheten kommer att tecknas med Wählin Fastigheter AB.

Avtal om den tillkommande avgälden ryms inom exploateringskontorets delegationsrätt vilket innebär att ytterligare redovisning i nämnden inte kommer att ske.

### **Exploateringskontorets förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remiss-svar på detaljplaneförslaget.

Vidare föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

### **Slut**