

**Handläggare**  
Erik Thurell  
Telefon 08-508 27 241**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Fagersjö 4:1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö (4 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Heli Rosendahl

### **Sammanfattning**

En privat fastighetsägare har inkommit med ett förslag som syftar till att möjliggöra avstyckning av fyra stycken småhusfastigheter samt att överföra mark för angöring till kvartersmark. Det föreslagna planområdet är beläget mellan Havsörnsvägen och sjön Magelungen i Fagersjö. Planområdet omfattar en avgränsad villatomt (fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2, Höjdkurvan 5) som ägs av sökande, samt mark (del av Farsta 2:1) som används för angöring och ägs av Stockholms stad. Villatomten innefattar i dagsläget planlagd kvartersmark samt parkmark.

En förutsättning för projektet är att strandskyddsdispens kan lösas inom planområdet, då strandskydd återinträder vid ny planläggning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



Ungefärligt planområde inom röd markering.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fyra stycken småhusfastigheter samt att överföra mark för angöring till kvartersmark.

### Bakgrund

#### Planområdets läge och omfattning

Det föreslagna planområdet innefattar en inhägnad villatomt bestående av fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdskurvan 5. Planområdet innefattar även del av Farsta 2:1. På fastigheten Fagersjö 4:1 står ett enbostadshus i två våningar. Området ligger cirka 2 km från Hökarängen tunnelbanestation och cirka 2,5 km från Farsta tunnelbanestation. Planområdet, som omfattar cirka 0,5 hektar, är beläget i Fagersjö mellan sjön Magelungen och Havsörnsvägen. Området har sedan 1910 utgjort en del av en väl avgränsad fastighet, tydligt ianspråktagen med bl.a. byggnader, trädgårdsanläggningar, pergola och odlingar.



*Inhägnad villatomt (inom blå markering) som ägs av sökande, bestående av fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 samt Höjdkurvan 5.*

#### Nuvarande förhållanden

Planområdet angränsar en strandpark med anlagd lekplats samt småhusbebyggelse inom kvarteret Höjdkurvan. Området bedöms ha goda boendekvaliteter med närheten till vattnet samt dagligvaruhandel, skola och förskolor inom gångavstånd.

Fastigheten är i dag till sin helhet ianspråktagen som skött, vårdad och odlad trädgård. I fastighetsgräns står ett staket mot strandpromenaden uppfört av kommunen.



*Del av föreslaget planområde, sett från befintlig huvudbyggnad mot sydväst. I bakgrunden syns sjön Magelungen.*

#### Markägo förhållanden

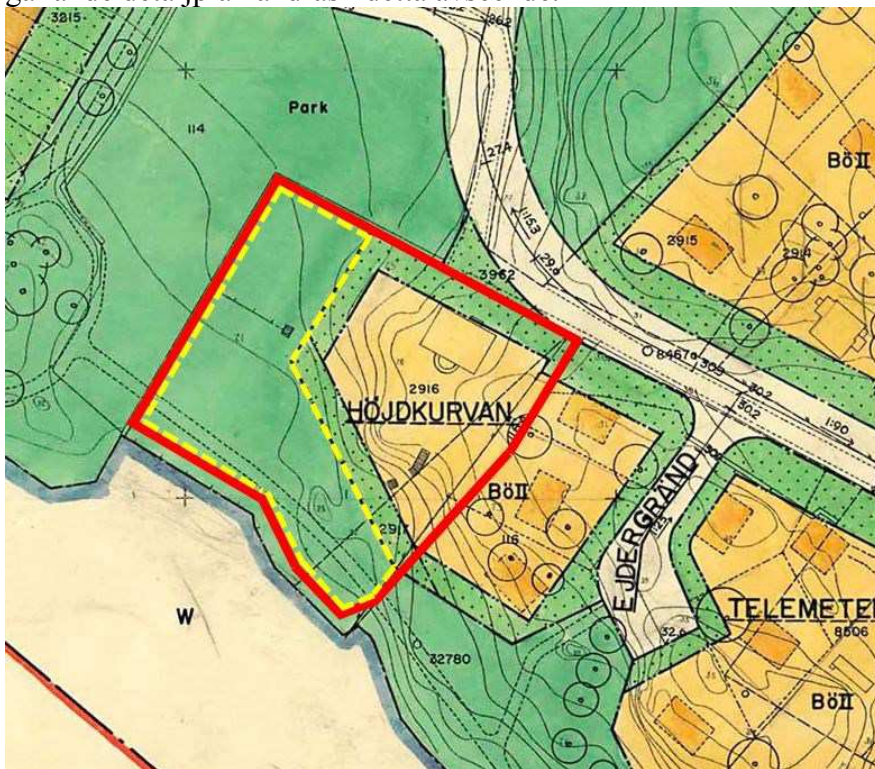
Fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 samt Höjdkurvan 5 är i privat ägo. Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad.



### Tidigare ställningstaganden

Gatu- och fastighetskontoret ansökte år 2004 om planändring för fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5 för att möjliggöra en strandpromenad. 2007 genomfördes fastighetsregleringen som innebar att en cirka tre meter bred strandremsa överfördes från Fagersjö 4:1 till Farsta 2:1 vilket möjliggjorde anläggandet av strandpromenaden. Staden löste in strandremsan och byggandet av strandpromenaden färdigställdes 2008.

I gällande plan är en stor del mark inom bostadsfastigheten Fagersjö 4:1 parkmark. Exploateringskontoret har, i en ansökan från år 2008 om planändring för Fagersjö 4:1 m.fl., emellertid inte haft avsikt att lösa in den resterande parkmarken eftersom ett sådant tillskott av park i stadsdelen inte har ansetts nödvändig. I ansökan föreslogs att gällande detaljplan ändras i detta avseende.



Utsnitt ur gällande plankarta (detaljplan Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen PL 5620, 1963-11-25). Sökandes tomt inom röd markering. Parkmark inom gult streckat område. Resterande mark inom tomt utgörs av kvartersmark.

### Översiktsplan

I översiktsplanen är det föreslagna planområdet markerat som gles stadsbebyggelse.

### Gällande detaljplan

Detaljplan Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen PL 5620, 1963-11-25, anger bostadsändamål samt park för planområdet. Den gällande detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



*Flygfoto över planområdet (inom röd markering). I förgrunden syns Magelungen.*

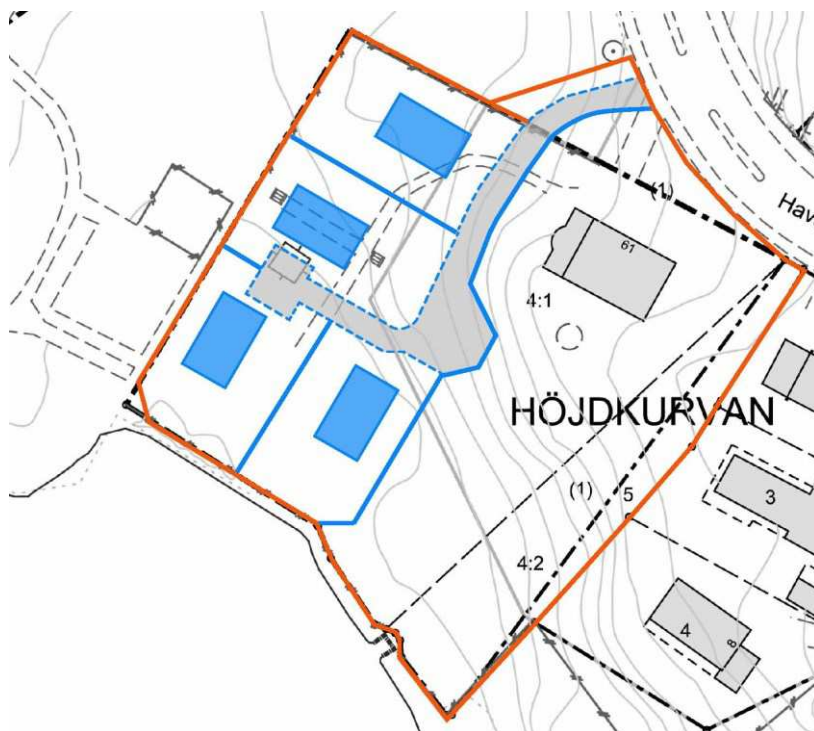
## Planförslaget

### Beskrivning

Förslaget innebär fyra småhusfastigheter, cirka 600-700 kvm tomtareal per fastighet, med ett enbostadshus per fastighet. Två byggnader i norra delen (se bild nedan) föreslås placeras med gavelsidorna mot befintlig byggnad, och två byggnader i söder (se bild nedan) föreslås placeras vinkelrätt mot befintlig byggnad, med gavelsidorna mot Magelungen.

Sökande har skissat på att möjliggöra avstyckning av fyra stycken småhusfastigheter. Idéerna gällande t.ex. tomtstorlek och placering av byggnader är fortfarande i ett tidigt skede och kommer att behöva utvecklas i det fortsatta planarbetet.

Planförslaget syftar också till att möjliggöra överföring av allmän parkmark på del av Farsta 2:1 till kvartersmark för angöring från Havsörnsvägen. En mindre del av fastigheten Fagersjö 4:1 sydvästra hörn föreslås även införlivas i strandpromenaden och därmed bli allmän platsmark. Detta väntas bidra till att strandpromenaden blir mer synlig från entrén i väster och därmed mer tillgänglig.



*Föreslagen tomtindelning (blå heldragna linjer), föreslagen placering av ny bebyggelse (blå objekt) samt föreslagen ny infart och skaftväg (gråmarkerat område). Orange linje visar på föreslaget planområde. Bild ovan beskriver en möjlig utformning, men andra sätt kan också vara möjliga.*

#### Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

#### Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med sökande.

### Planförslagets konsekvenser

#### Strandskydd

Inom området råder i dag strandskydd enligt Miljöbalken. För att kunna genomföra planen måste strandskyddet upphävas. För aktuell plan är det främst skäl 1 som är relevant; *det område som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, MB 7 kap. 18 c §, eftersom planområdet sedan 1910 har utgjort en del av en väl avgränsad fastighet. En bedömning av om ett område är ianspråktaget bör baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång till området och vilken påverkan en åtgärd har på tillgängligheten och åtgärdens påverkan på djur- och växtlivet.

På inrådan av Stadsbyggnadskontoret har sökande i maj 2016 beställt ett PM (PM: *Planförslagets förhållande till strandskyddet*), framtaget av Ekologigruppen, med syftet att undersöka planförslagets förhållande till strandskyddet. Enligt utredningen finns det inga höga naturvärden knutna till planområdet.



Omgivningarna präglas dock av höga naturvärden, där strandområdet utgör en del av Magelungens artrika vattenmiljö. I övrigt finns inga element som stödjer omgivningens höga naturvärden inom planområdet, och en bebyggelse med villor bedöms inte påverka betydande ekologiska samband. Planförslaget bedöms därför inte strida mot strandskyddets intresse när det gäller hänsyn till djur- och växtlivet.

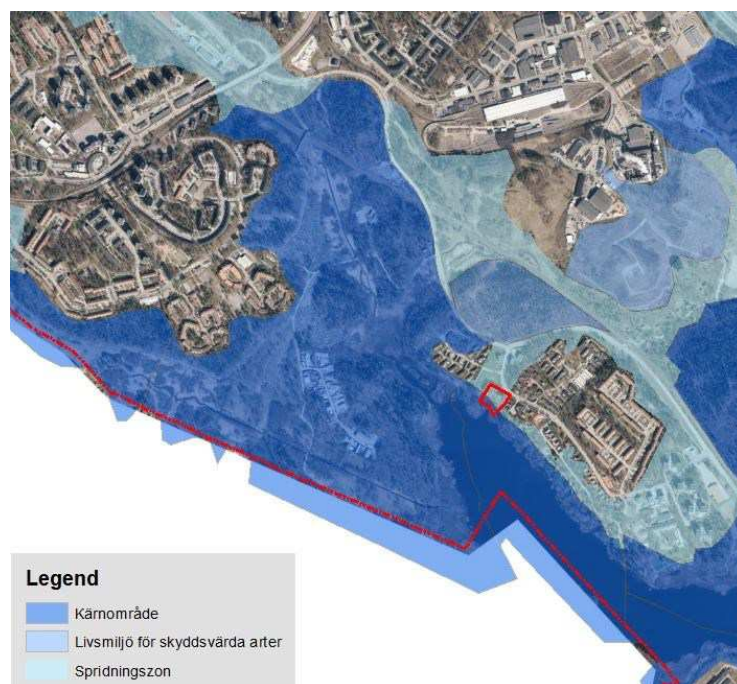
Allmänheten har i dag tillgång till strandlinjen genom den strandpromenad som tidigare anlagts av kommunen. Promenaden garanterar också en fri passage längs stranden förbi planområdet.

#### Kulturhistorisk klassificering

Fastigheterna Fagersjö 4:1 och 4:2 är kulturhistoriskt grönklassificerade; *fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*. Stadsmuseet nämner bl.a. i ett utlåtande från 2002-10-28 att de ser trädgården som kulturhistoriskt värdefull och att en trädgårdshistorisk inventering skulle ge mer kunskap om trädgården.

#### Natur

Området består av gräsmark med bl.a. ädellövträd, och ingår i stadens gröna infrastruktur; delvis med funktion som spridningszon och delvis med funktion som kärnområde. Planförslagets påverkan på kärnområde och spridningszon behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



Kartbild över grön infrastruktur. Sökandes tomt inom röd markering.

### Riskfrågor

Områdets närhet till Magelungen påverkas av en risk för översvämning gällande Tyresåns 100-årsnivå. Ur ett översvämningsperspektiv finns det beräknade nivåer att förhålla sig till samt krav på skyddsnivåer.

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start för planarbete. Underlag till denna kommer att inhämtas av Stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har en liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

### Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

### Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	24 november 2016
Plansamråd	Kvartal 2 2017
Granskning	Kvartal 3 2017
Antagande	Kvartal 4 2017

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att fler bostadshus kan uppföras i Fagersjö. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av sjön Magelungen med natur- och rekreationsområden. Planområdet är även beläget i närhet till kollektivtrafik, dagligvaruhandel, skola samt förskola.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till befintlig byggnad, terrängförhållanden samt till landskapsbilden; synligt från sjön Magelungen.



I det fortsatta planarbetet kommer strandskydds- och angöringsfrågor att studeras vidare. Även sådana frågor som dagvatten, trädgårdshistorisk inventering, grön infrastruktur, översvämningsrisk, gestaltningsmässiga uttryck (hushöjder, fasader, form etc.) och nivåskillnader ska ses över och utredas. Gränsen mellan planområdet och strandpromenaden bör fastställas i planen för att säkerställa att strandpromenaden upplevs som allmän även i framtiden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT