

Handläggare
Ludvig Holmberg
Telefon 08-508 27 314Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Teodoliten 1 med flera i stadsdelen Fagersjö (cirka 90 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna-Stina Bokander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 90 nya bostäder i Fagersjö. Vidare syftar planen till att stärka det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom att bidra till omvandlingen av Magelungsvägen till ett urbant stråk.

Merparten av bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Planen ger även möjlighet att komplettera Fagersjö med bostadsrätter, vilket det råder brist på i stadsdelen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad.

Marken ägs av Stockholms stad med undantag för två fastigheter som upplåts med tomträtt. Markanvisning till HållBo Teodoliten AB förväntas fattas av exploateringsnämnden den 21 oktober 2021. Ytterligare markanvisningar inom området kan bli aktuella framöver. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

UTLÅTANDE

Syfte

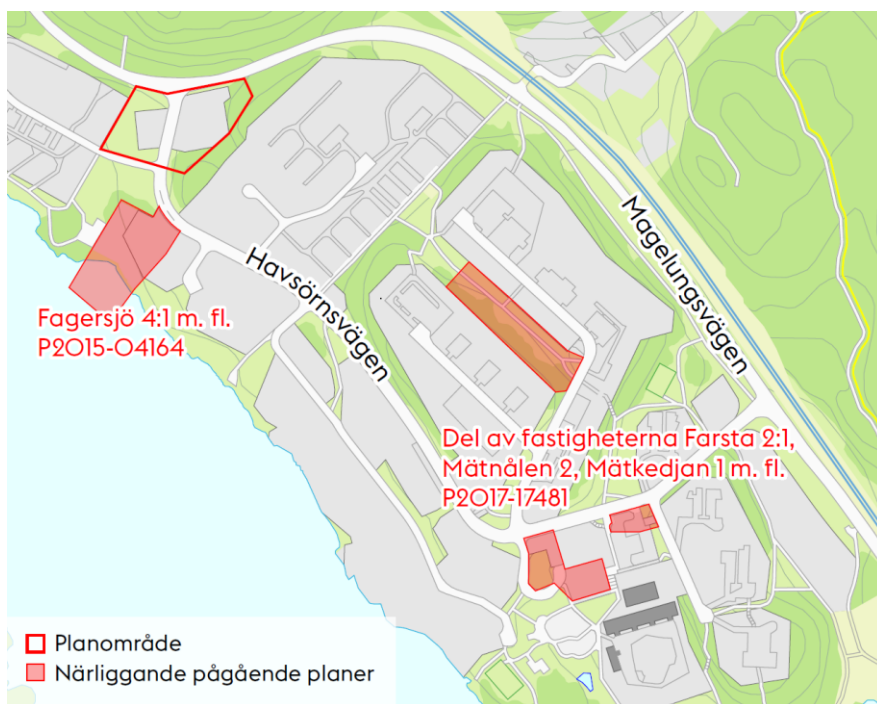
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 90 nya bostäder i Fagersjö. Vidare syftar planen till att stärka det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom att bidra till omvandlingen av Magelungsvägen till ett urbant stråk samt att skapa en välkomnande entré till Fagersjö.

Merparten av bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Planen ger även möjlighet att komplettera Fagersjö med bostadsrätter, vilket det råder brist på i stadsdelen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Teodoliten 1–2, Måttstocken 1, Fagersjö 2:1 och Örby 4:1. Det ligger på ömse sidor om Havsörnsvägen och söder om Magelungsvägen. Planområdet är cirka 1,2 hektar stort och utgör den västra entrén till Fagersjö.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas i dag av detaljplanen P2003-02157, Pl 5620 och Pl 5456. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder, elnätsstation, gatumark och gatuplantering.

Pågående detaljplaner i området

Söder om planområdet pågår ett detaljplanearbete för avstyckning av tre småhusfastigheter, Fagersjö 4:1 med flera (dnr 2015-04164). Sydost om planområdet pågår en detaljplan för 100 till 200 bostäder fördelat över två områden: del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätstålen 2, Mätkedjan 1 med flera (dnr 2017-17481).

Markägoförhållanden

Tomträttsinnehavare för Teodoliten 1 och Måttstocken 1 är HållBo Teodoliten AB. Teodoliten 2, Fagersjö 2:1 och Örby 4:1 ägs av staden.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Fagersjö utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering. Kopplingarna bör utvecklas inom Fagersjö samt till omkringliggande stadsdelar och målpunkter. Särskilt viktigt är det att utveckla det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom tillkommande bostäder och en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk. Genom planområdet löper ett lokalt samband mellan Fagersjö och Rågsved som behöver stärkas för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande av gator.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen omfattas Fagersjö av stadsbyggnadskaraktärerna villastad och storskalig stadsdel.

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas den 21 oktober 2021 besluta om markanvisning till HållBo Teodoliten AB på del av Fagersjö 2:1 och Örby 4:1 för cirka 80 bostäder. De avses upplåtas med hyresrätt. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas. Ytterligare markanvisning för ett mindre antal bostäder inom området kan bli aktuell framöver.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom överenskommelsens influensområde.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Fagersjö ligger mellan Magelungen och Högdalstopparna med stora natur- och rekreationsvärden. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus och radhus samt äldre småhus längs vattnet. Större delen av Fagersjö byggdes ut under 1960-talet.

Planområdet innefattar tre mindre punkthus i fyra våningar, byggda 2007. Husen står fritt placerade på ömse sidor om Havsörnsvägen. De omgärdas av park som i öster består av en skogsklädd sluttning och i väster av en öppen dalsänka ner mot sjön Magelungen. Söder om planområdet finns en strandpark. I norr mot Magelungsvägen finns markparkeringar och en garagelänga.



Flygfoto. Planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.



Området sett från sydväst. Bakom husen går Magelungsvägen, utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen.

Kulturmiljö

Fastigheterna inom planområdet är inte klassificerade. Söder om området finns grönklassad villabebyggelse. Det innebär fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

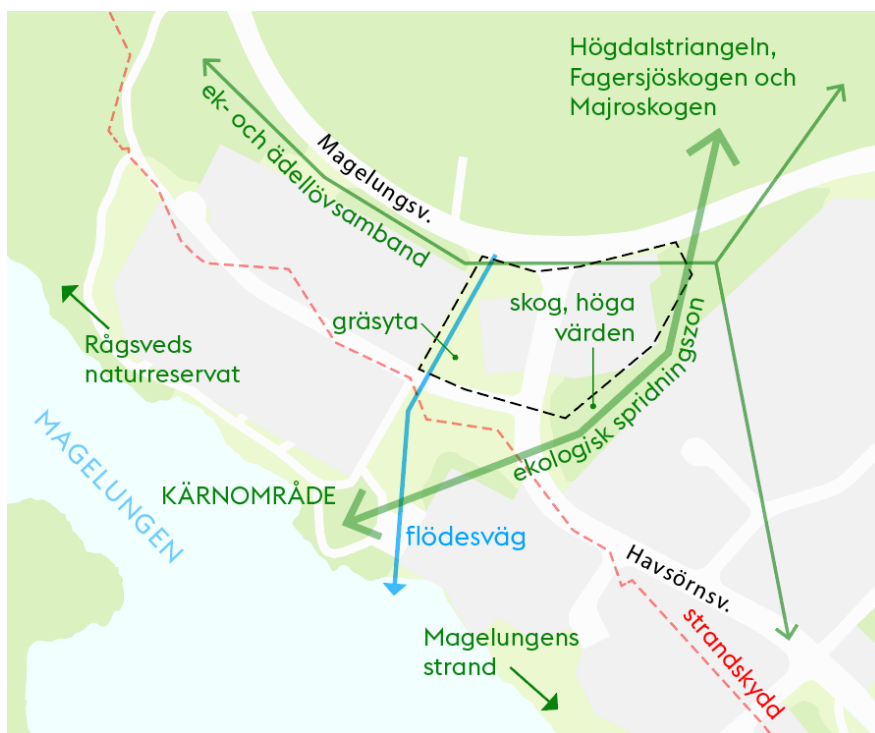
Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 1,5 kilometer från Rågsveds tunnelbanestation. Det är mer än två kilometer till Hökarängens och Farstas tunnelbanestationer. Busshållplats finns inom planområdet. Fagersjö ligger isolerat från angränsande stadsdelar, och kollektivtrafiken är i dagsläget bristfällig. Behov av förbättrad kollektivtrafik är utpekad i översiktsplanen. Det finns en cykelbana längs med Magelungsvägen som binder samman Högdalen–Fagersjö–Farsta. Havsörnsvägen saknar cykelbana, och cykelnätet inom stadsdelen är dåligt sammankopplat.

Miljö

Planområdet ligger inom stadens gröna infrastruktur (ESBO). Området utgör en ekologisk spridningszon som förbinder Magelungens strand och Rågsveds naturreservat med grönområdet Högdalstriangeln och vidare mot Fagersjöskogen och Majroskogen.

Öster om Havsörnsvägen samt söder om Magelungsvägen finns höga värden för biologisk mångfald och grönstruktur. Ett regionalt spridningssamband för ek- och ädellövskog går genom planområdet i öst-västlig riktning. Västra delarna av planområdet består mestadels av gräsytor. De uppvisar inga större naturvärden.



Karta som visar förutsättningar för miljö- och vattenfrågor.

Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande insekter, barrskogsfåglar samt groddjur. Området öster om Havsörnsvägen pekas också ut i habitatnätverk för fladdermöss med bra möjligheter till födosök.

Längs Havsörnsvägen och Skrattnåsvägen finns två rader av träd. Det behöver utredas om dessa utgör allé och därmed omfattas av biotopskydd.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Magelungens tekniska avrinningsområde. Magelungen bedöms ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Större del av parken söder om planområdet omfattas av strandskydd.

Riskfrågor och störningar

Magelungsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer på vägen i begränsad utsträckning. En riskanalys behöver göras. Utifrån denna kan behov och omfattning av åtgärder preciseras.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ett större flödesstråk som går genom planområdets västra del behöver beaktas.

Det har vid fastigheten Teodoliten 1 tidigare funnits en drivmedelsstation. Det saknas information om och i vilken utsträckning som marken är sanerad.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Magelungsvägen och Havsörnsvägen. Ljudnivån längs Magelungsvägen är 60 till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Längs Havsörnsvägen är ljudnivån 55 till 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Service, idrott och kultur

Fagersjöskolan (F-6) är belägen cirka 800 meter från området och i närområdet finns flera förskolor. Vid den östra infarten till Fagersjö, cirka 900 meter från området, finns en livsmedelsbutik. Övrig kommersiell service finns i Farsta och Högdalen centrum. Området ligger i nära anslutning till Rågsveds naturreservat och Fagersjöskogen med motionsspår.

Gräsytor i områdets västra del används för spontanlek och bollspel. Parken söder om planområdet används för olika former av lek och rekreation, och nära strandkanten finns en mindre lekplats.

Teknisk försörjning
Inom planområdet finns en elnätsstation.

Planförslaget

Förslaget rymmer cirka 90 bostäder, vilket bygger på ett antagande om övervägande mindre lägenheter. Ny bebyggelse i fem till sex våningar föreslås längs med Magelungsvägens södra sida. Byggnaderna bidrar till att stärka Magelungsvägens gaturum samtidigt som de är bulleravskärmande och förbättrar ljudnivån för befintliga bostäder i söder. I den skogbeksädd slutningen öster om Havsörnsvägen och på Skrattnåsvägens norra sida föreslås lägre bebyggelse. Skalan ska anpassas till kringliggande småhus, samtidigt som utblickar bibehålls från de befintliga punkthusen. Den lägre skalan bidrar även till att tydliggöra höjdskillnaderna i landskapet och forma en mjukare övergång till strandparken söder om planområdet.

Förtätning föreslås på obebyggda ytor och parkeringar. Den föreslagna bebyggelsen ska bidra till en mer attraktiv stadsmiljö samtidigt som den byggbara marken används mer effektivt. Bebyggelsen ska sätta de befintliga punkthusen i ett sammanhang och därigenom tydliggöra den västra entrén till Fagersjö.

Förslaget ska genom sin placering och utformning bidra till omvandlingen av Magelungsvägen till ett urbant stråk, till exempel genom omsorgsfullt utformade bottenvåningar med flera entréer mot gata och inslag av lokaler.

I planarbetet ska olika alternativ till bebyggelse studeras avseende bland annat skala, placering och fotavtryck. Bebyggelsen ska placeras med hänsyn till den ekologiska spridningszonen och spridningssambandet för ek- och ädellövskog som genomkorsar området.

Byggnader och bostadsgårdar ska utföras med en ambitiös gestaltning och utgå från en arkitektonisk idé som kan beskrivas på ett tydligt sätt. Särskild omsorg ska ägnas åt utformningen av byggnadernas bottenvåningar. Bostadsgårdar ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster och utvärderas med stadens verktyg för grönytefaktor.



Principskiss, stadsbyggnadskontoret. Illustrationen visar inriktningen och föreslagna markanvändning i området. Planavgränsningen är preliminär.

Planförslaget utgår från att befintlig garagelänga rivs. Parkeringar för de nya bostäderna ska i huvudsak lösas i garage. Ersättningsparkeringar för de parkeringsplatser som utgår ska inrymmas inom området. Antalet parkeringsplatser ska följa stadens parkeringsnorm med tillämpning av gröna parkeringstal. Havsörnsvägens utformning ska studeras vidare inom planprocessen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 90 nya bostäder i ett attraktivt och sjönära läge.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Förslaget avser att ge ett ökat utbud av bostäder i Fagersjö, både vad gäller upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Det möjliggör en ökad variation i sammansättningen av befolkningen. Ny bebyggelse inom planområdet syftar till att ge en förbättrad koppling mellan stadsdelarna Farsta och Rågsved i enlighet med översiktsplanen.

Trygghet

Planförslaget med fler bostäder och inslag av lokaler bedöms generera ökad rörelse av människor i närområdet, som kan bidra till en förhöjd upplevelse av trygghet.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs nära en busshållplats.

Barnkonsekvenser

Strandparken söder om Skrattmåsvägen bevaras. Föreslagen bebyggelse tar i anspråk park- och naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Fagersjö. Barnkonsekvenser kommer att studeras under planarbetet.

Trafik och mobilitet

Fler boende i området utökar underlaget och möjligheterna till god kollektivtrafikförsörjning. Havsörnsvägens utformning ska studeras vidare inom planprocessen. Gröna parkeringstal samt mobilitetsåtgärder ska tillämpas för att minska bilåkandet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Förslaget bedöms bidra positivt till stadsbilden genom att skapa en sammanhållen helhet med befintlig bebyggelse samt ett mer levande och väldefinierat gaturum.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreativa miljöer i någon större utsträckning. Möjlighet att utnyttja skogspartiet mot öster påverkas inte då tillgängligheten till sluttningen redan är låg.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Ny bebyggelse ska placeras för att ge goda förutsättningar för ekosystemtjänster, hantering av dagvatten, bevarande av naturvärden och biologisk mångfald.

En naturvärdesinventering och analys av påverkan på spridningssamband ska tas fram.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Utformning av ny bostadsbebyggelse behöver ta hänsyn till trafikbuller från Magelungsvägen.

En dagvattenutredning som visar hur dagvatten från området ska omhändertas, hur miljökvalitetsnormerna ska följas och hur negativa effekter av skyfall kan förebyggas ska tas fram.

En översiktlig provtagning av markföroreningar ska göras.

Teknisk försörjning

I dag finns en elnätsstation inom området som eventuellt kommer att behöva flyttas.

Planprocess

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Start-PM	oktober 2021
Samråd	september 2022
Granskning	april 2023
Antagande	september 2023

Tidplanen förutsätter att planavtal skrivs, att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtalet ska tecknas med ingående byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till en utveckling av planområdet med cirka 90 nya bostäder i ett attraktivt och sjönära läge.

Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Projektet kan bidra till att omvandla Magelungsvägen till ett urbant stråk i enlighet med översiktsplanen och stärka det prioriterade strategiska sambandet till Farsta.

Tillsammans med andra pågående detaljplaner skapas på lång sikt ett sammanhängande urbant stråk från Farsta till Rågsved. Med en högkvalitativ arkitektonisk gestaltning och välstuderad placering av bebyggelsen kan en ny sammanhållen helhet tillskapas och bilda en tydligare entré till Fagersjö.

Frågor av särskild vikt att studera i planprocessen är förtätningens placering och möte med befintlig bebyggelse. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bland annat angöring, parkering och naturvärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut att planarbete påbörjas.

SLUT