

Handläggare
Ludvig Holmberg
Telefon 08-508 27 314**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Teodoliten 1 i stadsdelen Fagersjö (cirka 185 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefAnna Wallström
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i Fagersjö. Vidare syftar planen till att stärka lokala kopplingar inom stadsdelen och det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom att omvandla Magelungsvägen till ett urbant stråk. En tydligare entré till Fagersjö ska tillskapas samt levande stadsrum och gårdar.

Planen möjliggör cirka 185 nya bostäder i flerbostadshus och radhus i ett sjönära läge i Fagersjö. Flerbostadshusen avses upplåtas som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter. Bebyggelsen planeras på öppna gräsytor och parkeringsplatser och har placerats för att värna naturvärden och ekologiska spridningssamband. Detaljplanen bidrar till att skapa trivsammare, tryggare och säkrare stadsrum och gårdar. Detta uppnås bland annat med entréer mot gata, hus som bildar en ljuddämpad sida, gatuträd samt bredare gång- och cykelbanor. Därtill möjliggör projektet att parken söder om planområdet kan utvecklas och stärkas som mötesplats.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. Yttranden gäller bland annat att planen behöver säkerställa att skyfall inte förvärrar översvämningssituationen för befintlig bebyggelse och att konsekvenser av borttagande av ett körfält på Magelungsvägen behöver studeras närmare. Under planarbetet har naturvärden och spridningssamband studerats och

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse*

legat till grund för planförslaget i enlighet med särskilt uttalande från nämnden. Ytterligare förtydligade gällande naturvärden och fladdermusinventering kompletteras till granskning för att omhänderta inkomna synpunkter i samrådet. Flera remissinstanser och privatpersoner vill att exploateringen och flerbostadshusen sänks samt efterfrågar en lokal för centrumändamål. De flesta privatpersoner som framför synpunkter uttrycker oro över bristen på parkeringsplatser och försämrade kollektivtrafik till följd av ökad befolkning i området. Konsekvenser på trafik och skyfall är några frågor som behöver studeras vidare i kommande skede.

Exploateringsnämnden har anvisat mark för bostäder inom två tomträtter. Övrigt markanvisat område ägs av staden. Planområdet ligger inom Stockholmsöverenskommelsens influensområde.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

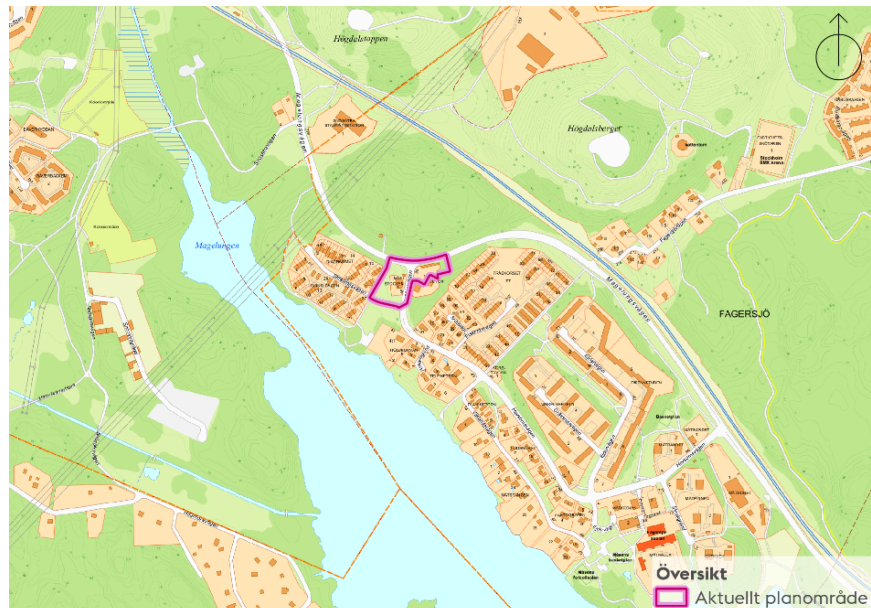
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i Fagersjö. Vidare syftar planen till att stärka lokala kopplingar inom stadsdelen och det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom att omvandla Magelungsvägen till ett urbant stråk. En tydligare entré till Fagersjö ska tillskapas samt levande stadsrum och gårdar.

Bakgrund

Plandata

Planområdet avgränsas av länsvägen Magelungsvägen i norr, ett högre liggande skogsparti i öster och en mindre lokalgata, Skrattnåsvägen i söder. Genom planområdet löper Havsörnsvägen som är huvudgata i Fagersjö med anslutning till Magelungsvägen i båda ändar. Planområdet omfattar fastigheterna Teodoliten 1, Måttstocken 1, Fagersjö 2:1 och Örby 4:1. Planområdet är cirka en hektar stort och utgör den västra entrén till Fagersjö.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet finns tre pågående detaljplaner.

- Magelungens strand (dnr 2015-14704). Innehåll: 800 bostäder, förskola. Inför granskning.
- Farsta 2:1, Mätstålen 2, Mätkedjan 1 med flera (dnr 2017-17481). Innehåll: 215 bostäder. Inför granskning.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas i dag av detaljplanen P2003-02157, P1 5620 och P1 5456. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder, gatumark och gatuplantering.

Markägoförhållanden

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

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

Fagersjö är 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 ny bebyggelse, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande av gator.

Stockholms byggnadsordning

Fagersjö omfattas av stadsbyggnadskaraktärerna villastad och storskalig stadsdel. Nya byggnader ska utvecklas med utgångspunkt ur de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya byggnader ska även utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Kommunala beslut i övrigt**Beslut om markanvisning****Stockholmsöverenskommelsen**

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse 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

Planområdet angränsar till tre punkthus, byggda 2007. Fastigheterna är inte klassificerade av stadsmuseet. I norr mot Magelungsvägen finns markparkeringar, en garagelänga och två miljöhus. Planområdet består i huvudsak av öppna gräsytor. Söder om planområdet finns en park.



Flygfoto där planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje. Det är cirka fem meters höjdskillnad mellan Magelungsvägen ner till Skrattmåsvägen.



Befintliga punkthus.



*Området sett från
Magelungsvägen i väster.*



*Markparkering och befintlig
garagelänga som föreslås
rivas.*



*Planområdet sett från
Havsörnsvägen och parken i
söder.*

Planområdet ligger i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) och utgör en ekologisk spridningszon. Det ingår även i habitatnätverk för eklevande insekter, barrskogsfåglar samt groddjur. Ett regionalt spridningssamband för ek- och ädellövskog går genom planområdet. Öster om planområdet finns en skog med höga värden för biologisk mångfald och grönstruktur. En natur-, träd- och fågelinventering samt analys av spridningssamband har gjorts. En fladdermusinventering är under framtagande.

Stadsdelen ligger relativt avskild från angränsande områden och kollektivtrafiken är för närvarande begränsad. Spårbunden trafik saknas och busstrafik har låg turtäthet. Vid den östra infarten till Fagersjö finns en livsmedelsbutik, men övrig grundläggande service finns i Farsta och Högdalen centrum.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Magelungsvägen och Havsörnsvägen. Det finns ett större flödesstråk som går genom planområdets västra del och vid större regn finns risk för att vatten samlas i lågpunkter i området.



Illustrationsplan över planområdet. Bild: Novaterra AB.

Planens innehåll

Planförslaget består av flerbostadshus längs Magelungsvägen på båda sidor om Havsörnsvägen, samt radhus med tillhörande tomter norr om Skrattnåsvägen. Denna förtätning är huvudsakligen planerad på öppna gräsytor och parkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör cirka 185 bostäder. Flerbostadshusen är i sex våningar respektive fem våningar, med en suterrängvåning. Radhusen är i två våningar med indragen takterrass. Angöring till östra flerbostadshuset föreslås ske direkt från garaget eller från gården. Både det västra flerbostadshuset och radhusen föreslås angöras via ny lokalgata på kvartersmark från Skrattnåsvägen. Magelungsvägen och Havsörnsvägen att förbättras för fotgängare och cyklister genom bredare gång- och cykelbanor. Planförslaget bygger på att det befintliga högersvängkörfältet i Magelungsvägen utgår. Det bedöms gå att ta bort utan att framkomligheten i korsningen försämras. I samband med detaljplanens genomförande föreslås parken utvecklas och stärkas som mötesplats. Exploateringskontoret ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.



Visionsbild som visar föreslagen bebyggelse längs med Magelungsvägen. Illustration: AIX arkitekter



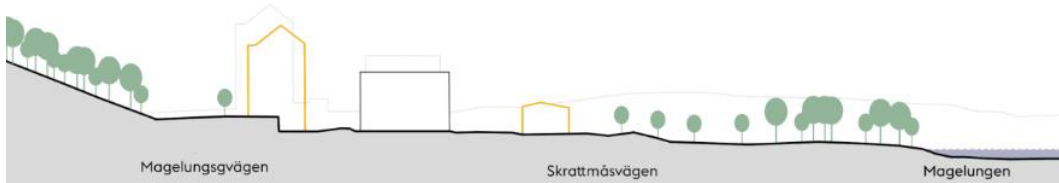
Visionsbild som visar föreslagna radhus längs Skrattnåsvägen. I bakgrunden syns föreslagna flerbostadshus mot Magelungsvägen och mellan dem befintliga punkthus. Illustration: AIX arkitekter och Lugnet Arkitektur.

Arkitektonisk idé



Axonometri som sammanfattar projektets arkitektoniska idé.

- Förslaget kompletterar befintlig struktur och skapar en tydligare entré till Fagersjö. Husens placering och bottenvåningar med genomgående entréer bidrar till mer levande och trygga gaturum och gårdar.
- Tilläggen bildar en sammanhållen grupp med nutida uttryck som relaterar till Fagersjö's enhetliga och lågmälda arkitektur från 1960-talet vad gäller fasadmaterial, tak- och husformer.
- Bebyggelsens skala och placering anpassas till närmiljön och marknivån. Den är högre mot stadsdelens entré och trappar ner i höjd mot parken och radhusområdet. Husen bildar en skyddande skärm mot buller, skuggning undviks och utsikt mot parken och vattnet möjliggörs.



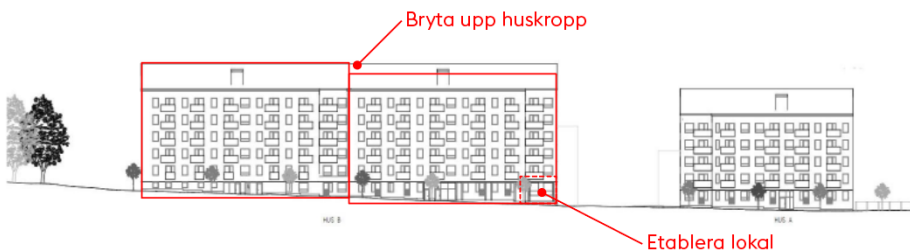
Sektion genom föreslagen bebyggelse markerad med gult. Bebyggelsen trappar ner från Magelungsvägen till sjön.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår följande ändringar:

- Säkerställa möjlighet till etablering av minst en verksamhetslokal i plankartan. En sådan lokal bedöms som viktig för att skapa mer liv och rörelse i området samt förbättra tillgången till service i västra Fagersjö.

- Det västra flerbostadshuset föreslås bearbetas för att bryta upp den relativt stora huskroppen. Syftet är att huset ska uppfattas mindre och ge en mer varierad upplevelse för gående längs gatan. Ett sätt att åstadkomma detta är till exempel att ge huskroppen en knäck och låta det följa gatans kurva samt att dela upp det i fler volymer med olika nockhöjd.
- Bebyggelsen föreslås studeras vidare för att säkra goda boendekvaliteter, exempelvis genom att bearbeta byggnadernas möte med Magelungsvägen avseende buller, så som de enkelsidiga lägenheterna. Bebyggelsen ska även studeras vidare för ett mer finstämt möte med naturen genom att bearbeta dess möte med omgivande markhöjder.



*Elevation från Magelungsvägen som illustrerar exempel på förslag till ändringar.
Bild: AIX arkitekter.*

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen genom att möjliggöra cirka 185 bostäder. En bearbetning av samrådsförslagets bullerhantering kan skapa bättre boendekvaliteter exempelvis genom att möjliggöra fler stora lägenheter.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget syftar till att öka utbudet av bostäder i Fagersjö. Bostäderna avses få olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Detta kommer att skapa en mer varierad befolkningssammansättning. Detaljplanen främjar gång-, kollektiv och cykeltrafik genom att avsätta mer utrymme för dessa färdslag, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Trygghet

Genom att utveckla Fagersjö med ny bebyggelse som vänder sig mot gator och stråk kommer kopplingarna inom stadsdelen att stärkas. Detta förväntas även öka rörelsen av människor i närområdet och därmed bidra till en ökad känsla av trygghet.

Jämställdhet

Ny bebyggelsen placeras nära en busshållplats, vilket gynnar jämställdheten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör etablering av en lokal för centrumändamål och bidrar till ett stärkt utbud av service.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås utformas med en sammanhållen arkitektonisk idé som bygger vidare på de kvaliteter som finns i närområdet. Dessa kvaliteter inkluderar fokus på goda boendemiljöer samt enhetlighet i gestaltning.

Trafik och mobilitet

Genomförandet av planen förväntas skapa gynnsamma förutsättningar för en hållbar utveckling genom att minska beroendet av biltrafik. Detta uppnås genom att den nya bebyggelsen placeras nära befintlig busshållplats och därmed stärker underlaget för kollektivtrafik i området. Gröna parkeringstal tillämpas och utrymmen för cyklister och gående föreslås utökas.

Grön och vattennära stad

Planområdet har avgränsats för att bevara värdefull naturmark mot öster. Endast ett mindre skogsparti bebyggs. Utredningar visar att detta inte bedöms ha en betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk. Planförslaget har utformats i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Planförslaget inrymmer bostadsgårdar som föreslås utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende och generera ekosystemtjänster av olika slag.

Kulturliv, idrott och rekreation

I samband med detaljplanens genomförande föreslås parken utvecklas och stärkas som mötesplats med nya kvaliteter som lekutrustning för äldre barn, möbler, belysning och fler träd.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Genom att höja marken säkerställs att skyfallsflöden kan rinna ytligt förbi byggnaderna, och inga lågpunkter med översvämningsrisk skapas. Projektet förbättrar ljudmiljön i ett bullerutsatt läge. Bullerförordningen uppfylls genom byggnadernas utformning och placering.

Teknisk försörjning

Planförslaget medför ledningsflyttar.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Planförslaget sändes ut på samråd 28 november 2023 till 29 januari 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda privatpersoner enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus den 12 december i Mötesplats Fagersjö, Havsörnsvägen 8, Fagersjö.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Nämnden lämnade följande särskilt uttalande: "Planområdet utgör en ekologisk spridningszon och ligger inom stadens gröna infrastruktur (ESBO). Det är därför särskilt angeläget att en naturvärdesinventering genomförs samt att en analys av påverkan på spridningssamband tas fram under det fortsatta planarbetet". En naturvärdesinventering och konsekvensanalys av påverkan på spridningssamband har utretts inför samrådet.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samråd inkom 21 yttranden från remissinstanser. Från föreningar inkom två yttranden. Från privatpersoner inkom 30 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. Yttranden gäller bland annat att planen behöver säkerställa att skyfall inte förvärrar översvämningssituationen för befintlig bebyggelse och att konsekvenser av borttagande av ett körfält behöver studeras närmare. Flera remissinstanser och privatpersoner vill att exploateringen och flerbostadshusen sänks samt efterfrågar en lokal för centrumändamål. De flesta privatpersoner som framför synpunkter uttrycker oro över bristen på parkeringsplatser och försämrad kollektivtrafik till följd av ökad befolkning i området.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta

utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen delade inte stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan. Detta på grund av att planförslagets förenlighet med artskyddsförordningen inte är klarlagd. Stadsbyggnadskontoret kommer att redogöra för artskyddet i fortsatt process och bedömer att frågan är hanterbar.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	mars 2025
Antagande SBN	dec 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget med dess bostäder är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Projektet är förenligt med översiktsplanen och bidrar till dess mål genom att förtäta i ett utpekad stadsutvecklingsområde. Projektet stärker även lokala kopplingar inom Fagersjö och det prioriterade sambandet till Farsta genom att omvandla Magelungsvägen till ett urbant stråk. Detta uppfylls genom att omvandla gator och utveckla stadsrum med ny bebyggelse som kantar dessa.

Planen möjliggör cirka 185 nya bostäder i flerbostadshus och radhus i ett sjönära läge i Fagersjö. Flerbostadshusen avses upplåtas som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter. Bebyggelsen planeras på öppna gräsytor och parkeringsplatser och har placerats för att värna naturvärden och ekologiska spridningssamband. Detaljplanen bidrar till att skapa trivsammare, tryggare och säkrare stadsrum och gårdar. Detta uppnås bland annat med entréer mot gata, hus som bildar en ljuddämpad sida, gatuträd samt bredare gång- och cykelbanor. Därtill möjliggör projektet att parken söder om planområdet kan utvecklas och stärkas som mötesplats.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att ett tillskott av nya bostäder med goda boendekvaliteter och en utveckling av gator till mer stadsmässiga gaturum motiverar att viss parkmark tas i anspråk och att närmiljön förändras för kringboende. Kontoret menar att förtätning i syfte att möjliggöra för nya bostäder inte kan genomföras utan påverkan på omgivningen, som till exempel förändrad utsikt. Utifrån samrådet föreslås planförslaget att bearbetas för att det östra flerbostadshuset ska upplevas mindre och för att säkerställa att en lokal för centrumändamål ska finnas i ett av flerbostadshusen. Bebyggelsen föreslås även ses över för att säkra goda boendekvaliteter och för ett finstämt möte med omgivande natur. Konsekvenser på skyfall och trafik är några frågor som behöver studeras vidare i kommande skede. Kontorets sammanvägda bedömning är att övriga synpunkter som framkommit kan hanteras i den fortsatta planprocessen och att planförslaget blir ett positivt tillskott i ett attraktivt läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT