

Handläggare
Anna Wallström
Telefon 08-508 27 585**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Avbrytande av planarbete för Fagersjö 4:1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö (3 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden avbryter planarbetet.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson	Anna Wallström
Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget att utveckla fastigheten Fagersjö 4:1 med fler bostäder och en breddad strandpromenad. Detaljplanen skulle bidra till stadens bostadsmål och förbättra tillgängligheten för allmänheten längs Magelungens strand. Men förutsättningar för att anta detaljplanen finns inte.

Under samrådet framkom synpunkter gällande översvämningsrisk, kulturmiljö, naturvärden och strandpromenaden. Utifrån inkomna synpunkter under samrådet bedömdes att strandpromenaden behövde breddas för att motivera upphävandet av strandskyddet samt säkra en god tillgänglighet för allmänheten. Justeringar gjordes också avseende antalet byggrätter där en av de tidigare fyra tillkommande fastigheterna utgick. Planen kompletterades med naturvärdesinventering och skyddsbestämmelser för kulturmiljö och naturvärden infördes på plankartan. Utifrån dessa ändringar bedömdes planen redo att ställas ut för granskning 2018.

Sedan granskningen har en dialog förts med fastighetsägarna för Fagersjö 4:1 för att ta ärendet till antagande. En förutsättning för antagande är att fastighetsägaren och staden genom exploateringsnämnden har fattat genomförandebeslut med tillhörande avtal. En sådan överenskommelse har inte varit möjlig att nå.

Kontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden avbryter planarbetet.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, ev samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR samt ev MKB

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra tre småhusfastigheter genom avstyckning från befintlig tomt, samt överföring av mark för angöring. Planförslaget möjliggör även att befintlig allmän passage längs strandlinjen breddas. En förutsättning för projektet är att strandskydd upphävs inom kvartersmark inom planområdet, då strandskydd återinträder vid ny planläggning.

Bakgrund

Plandata

Det föreslagna planområdet är beläget i ett småhusområde i Fagersjö och omfattar huvudsakligen en inhägnad tomt. Planområdet är avgränsat mot sjön Magelungen i söder, strandpark med anlagd lekplats i väster, Havsörnsvägen och parkmark i norr samt mot småhusbebyggelse i öster. Området ligger cirka två km från Hökarängen tunnelbanestation och cirka 2,5 km från Farsta tunnelbanestation. Sammantaget är planområdet cirka 9 500 m² varav cirka 5 600 m² är privatägt.



Karta som visar planområdets läge och ungefärliga avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Pågående detaljplaner i närområdet är följande:

- Detaljplan för Teodoliten 1 m.fl. för cirka 90 bostäder, (dnr 2021-08539). Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet 21 oktober 2021.
- Detaljplan för del av Farsta 2:1, Mättnålen 2, Mätkedjan 1 m.fl. för cirka 215 bostäder, (dnr 2017-17481). Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna redovisning efter samråd och ställningstagande inför granskning 23 februari 2023.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen Pl. 5620 (antagen 1963-11-25) vars genomförandetid har löpt ut. Gällande plan föreskriver markanvändning för bostadsändamål, park samt vattenområde. Inom planområdet gäller även fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelning, akt B250/1968.

Detaljplanen har endast delvis genomförts inom föreslaget planområde; parkmarken inom tomten är inte utförd eller kvartersmark för angöring.

Markägförhållanden

Planområdet består av de privatägda fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5. Resterande delar av planområdet, tillhörande fastigheten Farsta 2:1, utgörs av sjön Magelungen, strandpromenad längs Magelungen samt en mindre del kvartersmark vid Havsörnsvägen. Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Fagersjö är beläget inom översiktsplanens strategi *stadsutvecklingsområde – omfattande komplettering*, vilket innebär att fler bostäder, service och parker med fler funktioner kan möjliggöras. Det föreslås också att fler kopplingar bör utvecklas inom stadsdelen och till omkringliggande stadsdelar. Det för att stärka tryggheten i området samt skapa bättre förutsättningar för service.

Stockholms byggnadsordning

Fagersjö ligger mellan sjön Magelungen i sydväst och det kuperade landskapet med Högdalstopparna och Fagersjöskogen i nordöst. Stadsdelen präglas av stadsbyggnadskaraktärerna villastad och storskalig stadsdel med lameller och punkthus. Aktuellt område ligger inom villastaden som kännetecknas av friliggande hus i ett trädgårdslandskap och ett slingrande gatunät. Precis som i många villastäder har de generösa tomterna styckats av i Fagersjö till mindre tomter under 1960-talet. Hänsyn ska tas till gaturummens gröna karaktär och kompletteringar bör fokuseras till centrala stråk med utgångspunkt i anpassning till terrängen och det varierande hustyperna.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Utöver den vägledning som återfinns i byggnadsordningen bör också förändringar i villastäderna utformas som sammanhållna grupper av villor i ett helhetsperspektiv enligt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Det är viktigt att beakta platsens förutsättning och närliggande bebyggelse men utifrån en samtida tolkning.

Kommunala beslut i övrigt

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.

Nuvarande förhållanden



Baksidan på befintlig villa från 1911-12.



Snedbild från syd, befintlig tomt inom rödstreckat område.



Aktuell tomt markerad med svart linje och tidigare dragning av Havsörnsvägen markerad med röd linje på karta över Södertörns villastad från 1917-26.



Bild på strandpromenaden som upplevs smalare än 3,0 meter på grund av vegetationen såsom häck och vass.

Tomten karaktäriseras idag av den stora kuperade trädgården och det friliggande huset med grönskande förgårdsmark mot gatan. Villan uppfördes 1911-12 i nationalromantisk och jugendstil och är en av få kvarvarande byggnader från Södertörns villastad.

Tomten nås via en infartsgata från Havsörnsvägen som är planlagd som kvartersmark, men är en del av fastigheten Farsta 2:1 och ägs av Stockholm stad. Havsörnsvägen drogs om på 1960-talet från en tidigare vägsträckning utan att den tomtindelning som fastställdes 1968 genomfördes i en fastighetsreglering.

Nedanför tomten går en strandpromenad längs Magelungens strand. 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. Före fastighetsregleringen gick tomten hela vägen ner till strandlinjen. Staden löste in strandremsan och byggandet av strandpromenaden färdigställdes 2008.

Planförslaget

Planens innehåll

Tre nya fastigheter föreslås bildas genom avstyckning från befintlig tomt för bostadsändamål. Avstyckningen föreslås ske på den västra delen av stamfastigheten Fagersjö 4:1 med en minsta fastighetsstorlek på 600 m². De tre tillkommande byggrätterna

föreslås skapa en sammanhållen miljö på den västra delen av befintlig tomt.



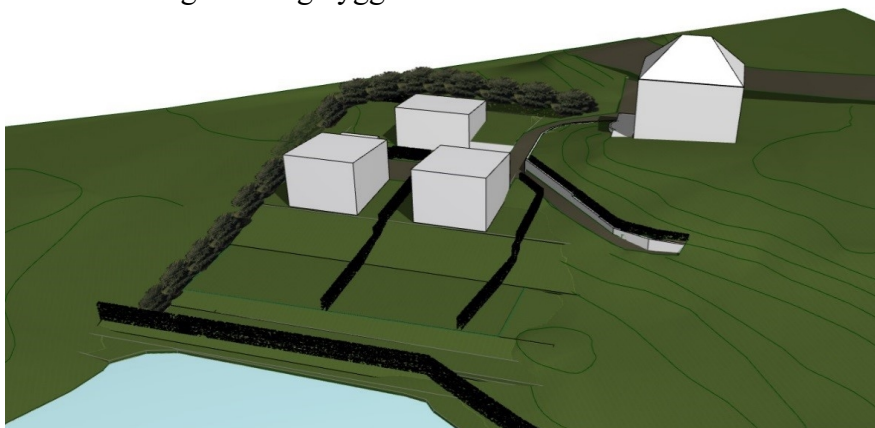
Illustrationsplan med tre nya byggnader till vänster i bild. Fastigheter är enbart illustrerade och visar på möjlig fastighetsindelning. Röd linje visar på befintlig tomtgräns. Till höger om tomtgräns skymtar befintliga grannfastigheter inom kvarteret Höjdkurvan. Lumen arkitekter, 2018

Allmänheten har i dag tillgång till strandlinjen genom den strandpromenad, tydligt avskild från angränsande tomt med staket och häckplantering, som tidigare anlagts av kommunen. Med hänsyn till de tillkommande byggrätterna och att strandskyddet behöver upphävas på nytt vid planläggning bedömer stadsbyggnadskontoret att den befintliga strandremsan inte är bred nog och den föreslås breddas till fem meter. Syftet är att göra strandpromenaden mer tillgänglig och se till att strandpromenaden upplevs som allmän även i framtiden. Planområdet omfattar även delar av vattenområde inom fastigheten Farsta 2:1 för att säkerställa ett öppet vattenområde framför fastigheten utifrån rekreativa och ekologiska syften.

Befintlig infart till fastigheten föreslås fortsatt utgöra angöring till stamfastigheten och de tre föreslagna tomterna. Föreslagna tomter nås via en skaftväg i förlängningen av infarten. Infarten görs tillgänglig genom en gemensamhetsanläggning för angöring.

Arkitektonisk idé

De tillkommande byggnaderna ska utformas som en sammanhållen grupp. Fasader och tak ska följa det befintliga husets färger och delvis i material, med vita putsfasader och tak av mörkgrå eller svart plåt som ansluter till karaktärsdrag hos befintligt hus. En omsorgsfull gestaltning av ny bebyggelse är angelägen dels då platsen angränsar allmän strandpromenad och dels då befintlig tomt med befintlig byggnad bedöms värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. De nya byggnaderna föreslås en lägre nockhöjd för att underordna sig befintlig byggnad.



*Volymbild med tre nya byggnader väster om befintlig byggnad (till höger i bild).
Lumen arkitekter, 2018.*

Planprocess

Process

Detaljplanen har tagits fram med standardförfarande. Planförslaget sändes ut på samråd december 2017 till februari 2018. Samrådsmöte hölls i lokal Mötesplats Fagersjö i aktuell stadsdel. Efter att inkomna synpunkter hanterats sändes planen ut på granskning sommaren 2018.

Efter granskningen har en dialog förts med fastighetsägarna för att kunna anta detaljplanen. En förutsättning för antagande är att fastighetsägarna och staden genom exploateringsnämnden har fattat genomförandebeslut med tillhörande avtal. En sådan överenskommelse har inte varit möjlig att nå då parterna inte kan enas i förutsättningar och genomförande för överlåtande av mark mellan parterna. Dialogen har pågått under fem års tid och därför föreslår stadsbyggnadskontoret att avbryta planarbetet. Fastighetsägaren vill inte avbryta planarbetet, men alla de ändringar som bedömts som möjliga och lämpliga i avvägningarna i detaljplanen har utförts utan att fastighetsägaren accepterat detta som tillräckligt för att underteckna nödvändiga avtal.

Utifrån föreslagen ny markanvändning bedömer stadsbyggnadskontoret i sig att en lämplig avvägning gjorts mellan allmän och enskilda intressen. Fastighetsägarens intresse att utveckla tomtmarken med tre nya byggrätter ställs mot det allmänna intresset att tillgängliggöra Magelungens strand. När en ny detaljplan prövas på en plats återinförs strandskyddet, utvecklingen av byggrätterna måste alltså ställas mot strandskyddets krav som gäller 100 meter från strandlinjen. Eftersom tomtmarken idag är otillgänglig för allmänheten då den är privatägd så bedöms det som möjligt att motivera ett upphävande av strandskyddet inom tomten på nytt. Men då fler byggrätter tillskapas ökar även risken för privatisering av den idag cirka 1,5 meter breda strandpromenaden. Därmed bedöms att mer tomtmark behöver tas i anspråk för att möjliggöra en breddad strandpromenad på fem meter, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer som tillgängligt för allmänheten. Genomförandet av denna marköverföring kommer inte fastighetsägaren överens om med exploateringsnämnden. Med anledning av att fastighetsägaren och staden inte kunnat komma överens bedöms inte detaljplanen möjlig att genomföra.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2 februari 2017 vid beslut om planstart. Ärendet har inte redovisats i nämnden sedan dess.

I samband med planstart uttalade nämnden att planeringen av den föreslagna villabebyggelsen kan påbörjas. Nämnden vill dock poängtera vikten av att ambitionerna vad gäller gestaltningen av de nya villorna är hög och bibehålls till och med genomförandet i enlighet med särskilt uttalande. Gestaltningen har utretts under planprocessen och ny bebyggelse har hanterats som en sammanhållen miljö som ska samspela väl med befintlig bebyggelse.

Samlade synpunkter

Vid samrådet inkom 22 yttranden och vid granskning inkom 11 yttranden. Huvudsakligen rör synpunkterna översvämningsrisk, kulturmiljö, naturvärden och strandpromenaden. Flera sakägare och boende anser att fastigheten bör bevaras i sin helhet.

Fastighetsägaren framför synpunkter på planhandlingarna och anser att det finns felaktigheter i dessa samt att planprocessen inte är korrekt handlagd. Det bland annat med hänvisning till åtagande som är kopplade till genomförandeavtal med exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret har hanterat de inkomna synpunkterna vid samråd och granskning och anser att avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen är väl utförd. Nyttan av de tillkommande bostäderna och dessas placering bedöms motivera upphävandet av strandskyddet med anledning av den breddade strandpromenaden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planhandlingarna omfattar det som krävs och processen följt plan- och bygglagens krav, det vill säga att planprocessen har hanterats inom ramen för vad PBL anger och för vad stadsbyggnadsnämnden som planmyndighet har att förfoga över.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Eftersom detaljplanen föreslås avbrytas innan antagande kommer planavgiften inte tas ut. Avgiften har ännu inte tagits ut och därför är ett återbetalande inte heller aktuellt. Avbrytandet av planarbetet hänvisas till paragraf fem och sju i planavtalet då avtal med exploateringsnämnden inte kunnat träffas vilket är en förutsättning för genomförande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Även om detaljplanen inrymmer få bostäder är det ett viktigt tillskott för att uppnå Stockholms bostadsmål och stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Planen skulle också bidra till förbättrad tillgängligheten för allmänheten längs Magelungens strand och därmed bidra till översiktsplanens mål om en sammankopplad stad.

Ett förslag till detaljplan har upprättats där avvägningar gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Dessa avvägningar har bland annat gällt fastighetsägarens nytta av tillkommande byggrätter och strandskyddet med allmänhetens tillgänglighet till Magelungens strand. Stadsbyggnadskontoret sammanvägda bedömning är att planförslaget är väl avvägt med hänsyn till olika intressen.

Eftersom avtal för genomförande inte kunnat träffas med exploateringsnämnden sedan granskningen 2018 och en dialog för detta förts under fem års tid bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns förutsättningar för att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret har utrett under årens lopp möjligheterna att göra lämpliga justeringar i detaljplanen för att nå en överenskommelse mellan fastighetsägaren och exploateringsnämnden. Men inga ändringar inom ramen för den avvägning av intressen som genomförts har varit tillräckliga för att avtal ska kunna tecknas.

Kontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden avbryter planarbetet.

SLUT