



Handläggare: Eveliina Hafvenstein Säteri  
Tfn 08-508 27 255

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Farsta 2:1 vid Fagersjövägen i stadsdelen Hökarängen (60 nya bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att skapa ca 60 nya bostäder i flerbostadshus och radhus vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Planförslaget ger förutsättningar för nya bostäder i ett natur- och kollektivtrafik-nära läge och överensstämmer med Hökarängens karaktäristiska bebyggelse-struktur. Planförslaget utvecklar genom föreslagen ny infartsväg ett väl kopplat gång- och cykelstråk. Planområdet utgörs idag av naturmark. Fagersjöskogen väster om planområdet är i översiktsplanen utpekad som en del av den regionala grönsstrukturen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att tillstyrka förslaget. Projektet har goda förutsättningar att utgöra ett positivt bebyggelsetillskott i samspel med rådande stadsbyggnadskaraktär. Planförslaget innebär att bostäder kan tillföras i ett kollektivtrafik- och naturnära läge. Planförslaget förbättrar genom föreslagen ny infartsväg ett väl kopplat lokalt gång- och cykelstråk. Entrén till Fagersjöskogen förstärks från Kontoristvägen genom en tydligare gestaltning.

## Syfte

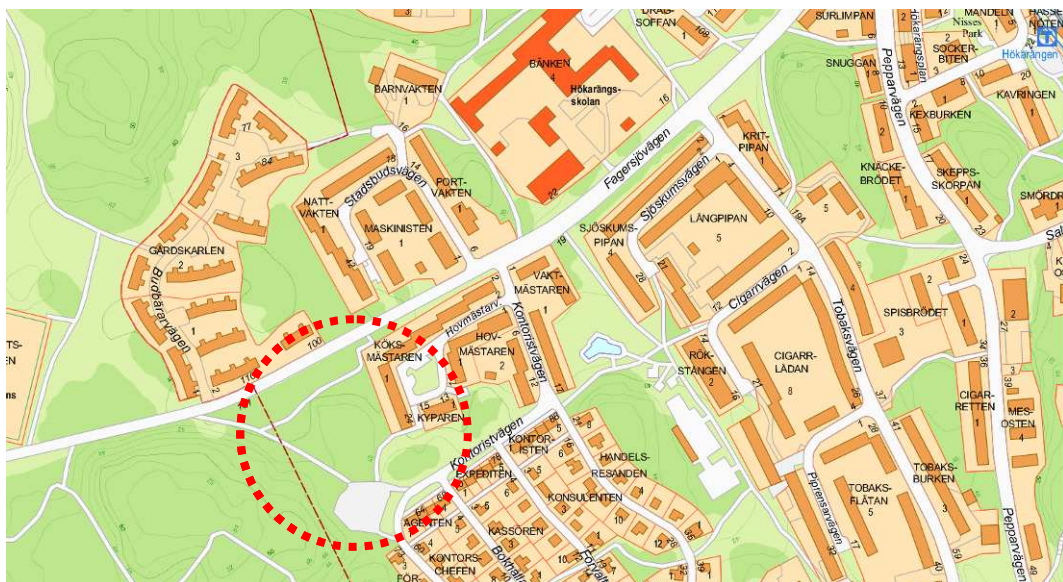
Syftet med detaljplanen är att skapa ca 60 nya bostäder i flerbostadshus och radhus vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Planförslaget ger förutsättningar för nya bostäder som överensstämmer med Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur i ett natur- och kollektivtrafikhärläge. Planförslaget utvecklar genom föreslagen ny infartsväg ett väl kopplat gång- och cykelstråk. Planområdet utgörs idag av naturmark.

## Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 20 oktober 2011 att anvisa mark för bostäder invid Fagersjövägen, inom del av fastigheten Farsta 2:1. I samband med markanvisningen inkom Mecon Bygg AB med ansökan om planändring. Planavtal finns mellan Stadsbyggnadskontoret och byggherren. Markägare är Stockholms stad.

## Plandata

Aktuell del av fastigheten Farsta 2:1 är belägen i östra kanten av Fagersjöskogen i sydvästra Hökarängen mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Området ligger ca 900 m från Hökarängens centrum med offentlig- och kommersiell service samt tunnelbana- och bussförbindelser. Förskola och skola för årskurs 1-9 finns i närområdet.



Planområdet och dess närområde. Planområdets läge är markerat med en röd cirkel.

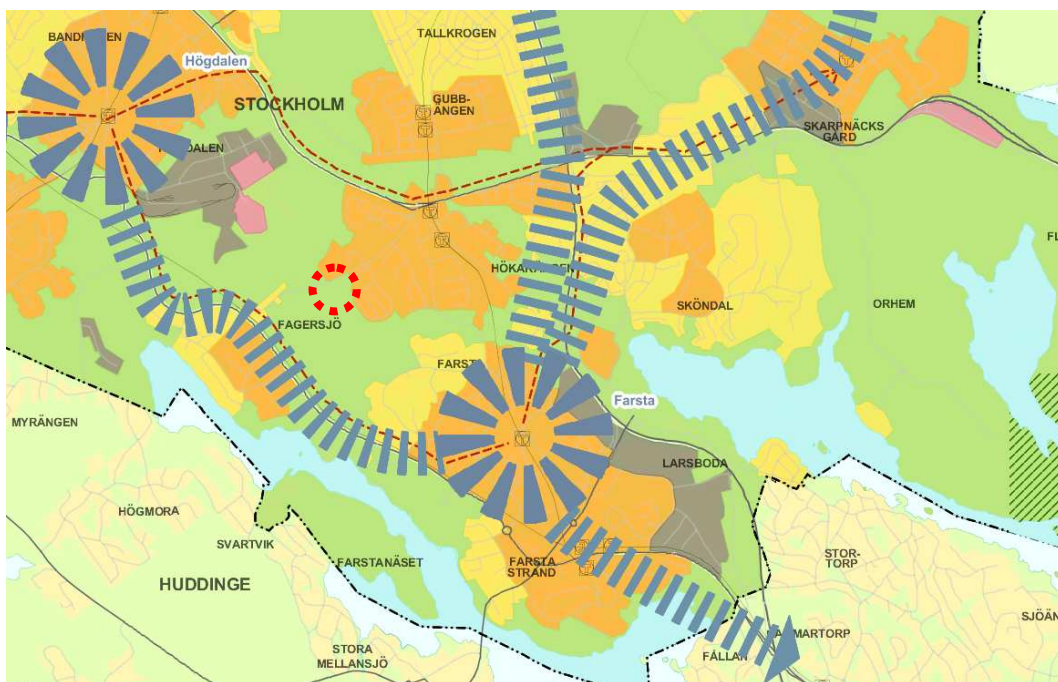
## Tidigare ställningstaganden

### Detaljplan

Del av planområdet är inte tidigare planlagt. För sydöstra delen medger gällande plan P1 3290 parkmark. För en mindre del i norr medger gällande plan Dp 88021 elnätstation.

## Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm utpekas Hökarängen som tät stadsbebyggelse. Fagersjöskogen väster om planområdet är i översiktsplanen utpekad som område inom den regionala grönstrukturen. Planförslaget ligger i linje med stadens intentioner att förtäta i kollektivtrafikhöga lägen.



Utsnitt ur Promenadstaden □ Översiktsplan för Stockholm med planområdets läge markerat med en röd cirkel

## Nuvarande förhållanden

### Befintlig bebyggelse

Hökarängen är av Stockholms Stadsmuseum utpekad som värdefull kulturhistorisk miljö. Stadsplanen upprättades 1944 och stadsdelen är en god representant för dåtida byggande och stadsplanering, vars centrum var det förortscentra i landet med trafikseparering och gånggata. Hökarängen var också en av de första stadsdelarna som under 1940-talet planlades med grannskapsenheten som grundtanke. Grannskapsplaneringens bebyggelsestruktur karaktäriseras av tydliga och sammanhållna grupper med stor variation mellan enheterna. Variationen inom enheterna ligger bland annat i omsorgsfullt utformade detaljer i fasad samt i enheternas bebyggelsesammansättning.





*Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets omgivande bebyggelse är gulklassat, d.v.s. fastighet med positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.*

Planområdets omgivande bebyggelse utgörs till stor del av bebyggelse från 1940-talet. Längs Fagersjövägen ligger lamellhus i tre till fyra våningar kring tidstypiska samlande gårdsrum och med förgårdsmark mot gata. Under 1990-talet uppfördes lamellhusbebyggelse och radhusbebyggelse längs Fagersjövägen och som med sin fasadgestaltning, skala och placering knyter an till den rådande stadsbyggnadskaraktären i Hökarängen. Kontoristvägens småhusområde från 1940-talet har i norr mot planområdet en front av radhus i ett plan.

#### Angöring och parkering

Angöring sker idag både från Fagersjövägen och från Kontoristvägen vilka kantas av kantstensparkering. Fagersjöskogen nås främst från Kontoristvägen och från gång- och cykelstråket till Fagersjövägen.

#### Kollektivtrafik

Från Hökarängens centrum går bussar och tunnelbanans gröna linje mot Farsta och T-centralen. Avstånd till Hökarängens centrum är ca 900 meter.

#### Grönytor

Planområdet utgörs av kuperad naturmark. En gång- och cykelpassage löper genom området mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Planområdet sluttar mot gång- och cykelstråket genom området samt mot Fagersjövägen.

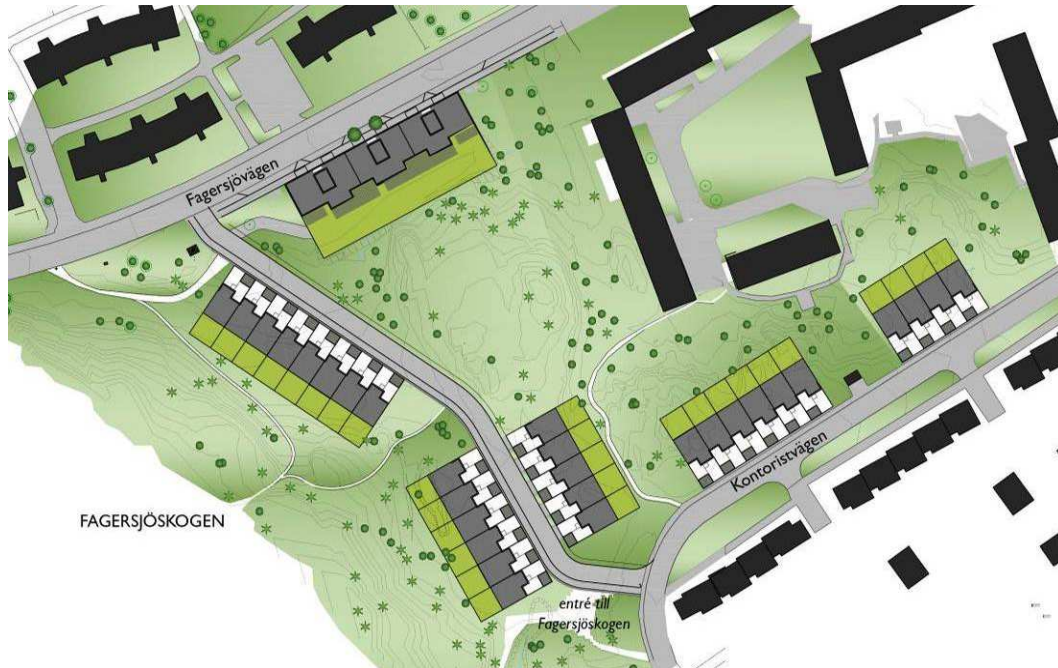
Höjdpartierna utgörs av hållmark med barrskog och de lägre partierna utgörs av blandskog med inslag av ädellövträd såsom ek. Planområdet är del av en regional grön kil och ingår i ett spridningssamband mellan Fagersjöskogen och Majroskogen i norr för groddjur, barrskogsfågel och eklevande arter.

Området korsas av mindre rekreationsstråk och stigar som leder till Fagersjöskogen. Planområdet ingår enligt Stockholms Sociotopkarta i ett naturområde som är särskilt värdefullt för utevistelse och friluftsliv, både som närmatur och som del av ett större strövområde.

## Förslag

### Bebyggelse

Planförslaget medger totalt 63 lägenheter i bebyggelsestyperna lamellhus och radhus.



Situationsplan

Ett lamellhus längs Fagersjövägen föreslås om ca 34 lägenheter. Lamellhuset föreslås fyra våningar och knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen längs vägen med majoriteten längsgående lamellhus med förgårdsmark.

Fem radhuslängor om totalt 29 lägenheter föreslås i två våningar mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen samt längs Kontoristvägen norra sida. Radhusen föreslås med förgårdsmark och uteplats på baksida. Då tomterna delvis ligger i kuperad terräng behöver uteplatserna ges ett tydligt avslut mot naturmarken.

Gestaltning av föreslagen exploatering är översiktligt studerad och redovisad. Hur den nya bebyggelsens arkitektur samspelar med stadsdelens särskilt karaktärs- och utvecklingsplan ska studeras vidare i planskedet.

### Angöring och parkering

I lamellhuset sker parkering för bilar och cyklar i garage under mark. In- och utfart till garaget sker från ny infartsväg mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Angöring kan även ske från föreslagen kantstensparkering och lastzon längs Fagersjövägen i anslutning till den nya bebyggelsen.

Angöring till radhus mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen sker via en ny dubbelriktad gata öppen för genomfartstrafik. Den befintliga gång- och cykelvägen görs om till gata med separat gångbana. Parkeringsplatser för bil och

cykel ordnas inom radhusens kvartersmark. Kompletterande parkeringslösningar ska studeras i det fortsatta planarbetet, men kan för bilar utgöras av t.ex. kantstensparkering.

Parkeringstal för bil föreslås om 1,0. För cykel föreslås ett parkeringstal om 2,5 varav hälften under tak.



*Vy från Fagersjövägen i sydöstlig riktning där lamellhuset syns i förgrunden och radhuslängor längs den nya gatan mot Kontoristvägen syns till höger i bild*

### Tillgänglighet

Utformning och placering av entréer, gårdsyta, avfallsbehållare etc ska ske i enlighet med handboken Stockholm – en stad för alla (Trafikkontoret 2008).

### Grönytor

Ekologiska spridningssamband för groddjur, barrskogsfåglar och eklevande arter kan påverkas av planens genomförande. Möjligheten att minimera intrång i naturmark och rekreationsytor för att därmed minska påverkan på spridningssamband, ska liksom kompensation av intrånget, studeras i planskedet. Entrén till Fagersjöskogen från Kontoristvägen föreslås förstärkas genom en tydligare gestaltning av platsen.

### Dagvatten

Dagvatten avses att omhändertas lokalt men frågan ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

### Konsekvenser för miljön

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller



MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planen strider inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Kulturmiljö

Hökarängen är av Stockholms Stadsmuseum utpekat som värdefull kulturhistorisk miljö. Stadsplanen upprättades 1944 och stadsdelen är en god representant för dåtida byggande och stadsplanering. Stockholms Stadsmuseum bedömer att förslaget inte inverkar negativt på kulturmiljön. Förslagen ny bebyggelse följer befintlig bebyggelseform med lamellhus och småhus och har goda förutsättningar att ge ett positivt tillskott av området förutsatt att ny bebyggelse inte blir för dominant gentemot befintlig bebyggelse.

### Buller

En utgångspunkt vid eventuell ombyggnad till bostäder är att den så kallade Stockholmsmodellen för trafikbuller ska klaras. Det innebär bland annat att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha fönster som vetter mot "tyst" sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå).

Enligt Miljöförvaltningens bullerkarta överskrider riktvärdet 55 dB(A) närmast Fagersjövägen. Det föreslagna lamellhuset mot Fagersjövägen behöver därmed anpassas till buller och utformas enligt Stockholmsmodellen för buller. Föreslagen radhusbebyggelse klarar enligt Miljöförvaltningen sannolikt bullerriktvärdet 55 dB(A). Eventuellt överskrider denna ljudnivå något för de radhus som föreslagits närmast Fagersjövägen.

All föreslagen bebyggelse är placerad så de kan utformas med en tyst sida och uteplats enligt Stockholmsmodellen. Byggnadernas utformning och placering ska med hänsyn till buller studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 18-20 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen bebyggelse kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrider inom planområdet.

### **Konsekvenser för barn**

Allmän plats, natur, ianspråk tas i planförslaget. Frågan om konsekvenser för barn ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

### **Ekonomi och genomförande**

Utbyggnaden sker helt på stadens mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren. Avgränsning av kvartersmark och allmän platsmark ska utredas vidare i fortsatt planarbete.

### **Planprocess och tidplan**

Planarbetet sker med normalt planförfarande.

Om stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet under första kvartalet 2014 och om planen inte överklagas efter beslut om antagande kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

Start-PM	1 kv 2014
Plansamråd	2 kv 2014
Ev. remissredovisning SBN	3 kv 2014
Granskning	4 kv 2014
Antagande	1 kv 2015

### **Stadsbyggnadskontorets bedömning**

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att tillstyrka förslaget och att planarbetet kan påbörjas. Projektet har goda förutsättningar att utgöra ett positivt bebyggelsetillskott i samspel med rådande stadsbyggnadskaraktär. Planförslaget innebär att bostäder kan tillföras i ett kollektivtrafik- och naturnära läge. Planförslaget förbättrar genom föreslagen ny infartsväg ett väl kopplat lokalt gång- och cykelstråk. Entrén till Fagersjöskogen förstärks från Kontoristvägen genom en tydligare gestaltning.

I den fortsatta planprocessen måste nedanstående frågor studeras.

- Gestaltning av byggnader och mark
- Anpassning till topografi
- Anpassning till platsens natur- och rekreativa värden
- Kvartersmarkens avgränsning och anslutning till naturmark
- Utformning av ny infartsväg
- Parkering för bilar och cyklar
- Dagvattenhantering
- Konsekvenser för barn

### **Medverkande tjänstemän**

Ärendet handläggs av Eveliina Hafvenstein Säteri. Plankonsult är Sweco Architects AB genom Jonas Carlsson och Hanna Ellmén. Från Exploateringskontoret medverkar Margareta Catasus.