

Handläggare
Maria Tognolina
Telefon: 08-508 27 205**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för område vid Fagersjövägen och Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen (ca 90 lägenheter)

Förslag till beslut

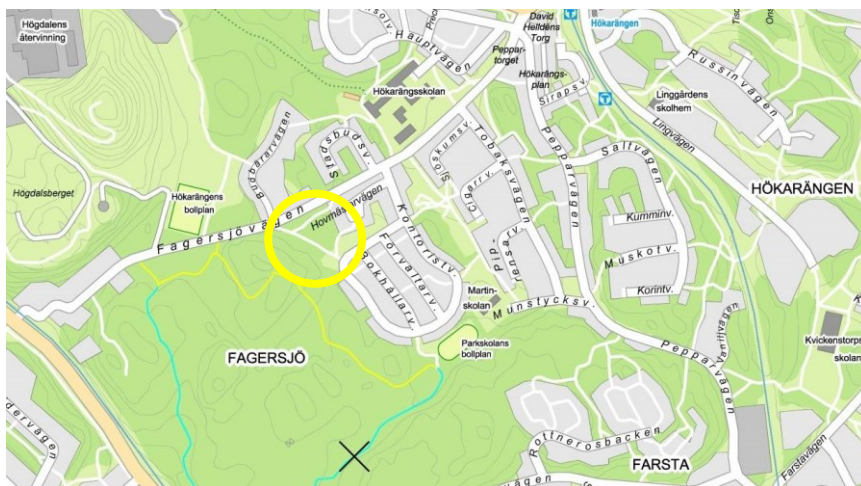
Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget till granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Heli Rosendahl

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ca 90 nya bostäder vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Samrådsförslaget redovisade tre flerbostadshus samt 19 radhus fördelade på tre längor anpassade efter omgivande bebyggelse och naturmark. Flerbostadshusen planeras bli upplåtna som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter. Byggaktör är Mecon Bygg AB. Marken ägs av Stockholm stad.



Planområdet och dess närområde.

Bilaga: Samrådsredogörelse (PUL)

Den 16 januari 2014 § 13 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Farsta 2:1. Beslutet togs i huvudsak i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, start-PM, som redovisade ett bebyggelseförslag med ett flerfamiljshus längs Fagersjövägen och radhus vid Kontoristvägen samt den nya vägen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att därutöver anföra: ”I promenadstaden utpekas Hökarängen som tät stadsbebyggelse. Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på en förtätning av stadsdelen genom ytterligare bostäder vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Planförslaget medger 63 nya lägenheter i lamellhus och radhus och ligger i linje med stadens intentioner att förtäta i kollektivtrafikhärlägen. Vi uppmanar dock stadsbyggnadskontoret att, i det fortsatta planarbetet, tillsammans med byggherren se över möjligheterna att förse byggnaderna med sadeltak och att uppnå en bred variation avseende färgsättningen.”

Samrådsförslaget består av ett flerbostadshus i fyra våningar vid Fagersjövägen, 19 radhus längs en ny lokalgata mellan Kontoristvägen och Fagersjövägen samt två flerbostadshus i tre våningar vid Kontoristvägen. Planförslaget utvecklar genom den föreslagna nya gatan ett väl sammankopplat gång- och cykelstråk mellan Fagersjöskogen och Hökarängen. Samtliga byggnader föreslås ha sadeltak och en färgsättning i en jordskala som anpassas till omgivande bebyggelse. Bebyggelsen anpassas efter befintlig terräng och natur med ambitionen att göra ett så litet intrång som möjligt i naturmarken. I anslutning till bebyggelsen föreslås en upprustning av den befintliga entrén till Fagersjöskogen med en gestaltning som ska ge ett välkomnande intryck och locka till skogsbesök.



Situationsplan över samrådsförslagens bebyggelse (LandArk AB). Den nya gatan knyter ihop Fagersjövägen i kartans övre del med Kontoristvägen i nedre delen av kartan.

Planförslaget var utsänt på samråd under perioden 2015-02-16 - 2015-03-30. Under plansamrådet inkom 62 yttranden. Intresseföreningarna Hökarängens trädgårdsstadsförening och Fagersjöskogens intresseförening har inkommit med varsitt yttrande samt 229 respektive 103 namnunderskrifter. 22 enskilda yttrande ställer sig bakom Hökarängens trädgårdsstadsförening med enskilda tillägg. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Boende är negativa till planförslaget.

Både remissinstanser och boende har framfört synpunkter främst gällande bebyggelsens skala, gestaltning och placering, bevarandet av natur- och rekreationsvärden, markavvattning och dagvatten. Många boende uttrycker oro för en försämrad trafik- och parkeringssituation samt risk för sättningar vid byggskedet. Naturskyddsföreningen menar att detaljplanen behöver revideras då den innebär intrång i Fagersjöskogen.

Länsstyrelsen efterfrågar i sitt yttrande bl.a. en tydligare redovisning av dagvattenåtgärder samt markens lämplighet i förhållande till risk för sättningar, ras och skred. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslagets konsekvenser för rekreations- och ekologivärden är acceptabla.

Med anledning av länsstyrelsens yttrande ansökte byggaktören Mecon Bygg AB om dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning hos länsstyrelsen som 2016-06-15 gav dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning inom aktuellt område. Dispensen är förenad med villkor, bl.a. två översilningsytor och en damm för groddjur. Ett avtal som reglerar detta har tecknats mellan staden och byggherren då de villkorade åtgärderna ligger inom stadens mark.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet har planförslaget studerats vidare. Främst har överväganden kring bebyggelsens placering, utformning och skala, grönkompensationsåtgärder samt markavvattning och dagvatten gjorts.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är lämpligt att föreslå en omflyttning av de två södra radhuslängorna på den nya gatan och de två flerbostadshusen på Kontoristvägen. Placering av radhus längs Kontoristvägen bedöms minimera risken för skuggning och direkt insyn på omgivande bebyggelse. Flerbostadshus vid den nya gatan bedöms kunna utgöra ett mer yteffektivt bebyggelsealternativ då fler antal lägenheter kan byggas på samma yta, jämfört med radhus.

Staden har som avsikt att bevara så mycket naturmark och träd som möjligt i form av en sammanhållen grön kil genom området. I planarbetet har en rekreations- och ekologiutredning tagits fram som innehåller en konsekvensbeskrivning. I den bedöms påverkan på miljön som hanterbar. Även länsstyrelsen bedömer planförslaget påverkan som acceptabel.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. En del i det arbetet bedömer stadsbyggnadskontoret är att föreslå att radhus och flerbostadshus vid Kontoristvägen byter plats. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget kompletteras och revideras efter att följande frågor har studeras vidare:

- Bebyggelsens placering och höjd vid Kontoristvägen och nya gatan
- Bebyggelsens utformning och skala vid Kontoristvägen och nya gatan
- Grönkompensationsåtgärder
- Kompletterad dagvattenhantering
- Kompletterad ekologi- och rekreationsutredning
- Solstudie
- Projektets hantering av risker vid genomförande, tex. geoteknik
- Kapacitetsutredning för vatten och avlopp
- Beskrivning av dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning samt de villkorade åtgärderna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och beslutar att detaljplanen ska ställas ut för granskning.

Utlåtande

Bakgrund

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ca 90 nya bostäder vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Bebyggelsen var i samrådsförslaget fördelad på tre flerbostadshus samt 19 radhus anpassade efter omgivande bebyggelse och naturmark. Flerbostadshusen planeras bli upplåtna som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter. Byggaktör är Mecon Bygg AB, arkitekt är Metod arkitekter AB och landskapsarkitekt är LandArk AB.

Planförslaget innebär en ny årsring med bebyggelse i Hökarängen. Den föreslagna bebyggelsen är avsedd att vara ett komplement till

Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur med bostäder i ett naturnära läge, men innebär också en ny typologi i området.

Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samspela väl med den befintliga bebyggelsen i området och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen. Planförslaget utvecklar genom föreslagen ny gata ett väl sammankopplat gång- och cykelstråk mellan Fagersjöskogen och Hökarängen. Entrén till Fagersjöskogen får en ny gestaltning vilken ska ge ett välkomnande intryck och locka till skogsbesök.

Planområdet ligger i Fagersjöskogens utkant och utgörs av naturmark. Planförslaget ska anpassas efter befintlig terräng och göra så litet intrång i naturmiljön som möjligt. Marken ägs av Stockholms stad.

Förslaget bedöms inte få betydande konsekvenser för natur-, rekreation- eller kulturhistoriska värden.

Tidigare ställningstaganden

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

I samrådsförslaget för uppdaterad *Översiktsplan för Stockholm* pekas Hökarängen ut som ett område där komplettering kan prövas. Komplettering ska prövas mot stadens stadsbyggnadsmål; En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö, klimatsmart och tålig stad. Fagersjövägen är utpekad som stadsgata, som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt. För sydöstra delen medger gällande plan Pl 3290 allmän plats (park eller natur). I norr medger gällande plan Dp 88021 huvudgata (allmän plats) och elnätstation inom planområdet. Det finns inga utpekade riksintressen, naturreservat eller Natura 2000 inom eller i anslutning till planområdet. Området berörs inte av strandskydd.

Den 16 januari 2014 § 13 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Farsta 2:1. Beslutet togs i huvudsak i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, start-PM, som redovisade ett bebyggelseförslag med ett flerfamiljshus längs Fagersjövägen och radhus vid Kontoristvägen samt den nya vägen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att därutöver anföra: "I promenadstaden utpekas Hökarängen som tät stadsbebyggelse. Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på en förtätning av stadsdelen

genom ytterligare bostäder vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Planförslaget medger 63 nya lägenheter i lamellhus och radhus och ligger i linje med stadens intentioner att förtäta i kollektivtrafikhärlägen. Vi uppmanar dock stadsbyggnadskontoret att, i det fortsatta planarbetet, tillsammans med byggherren se över möjligheterna att förse byggnaderna med sadeltak och att uppnå en bred variation avseende färgsättningen.”

Planförslag

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av ca 90 nya bostäder vid Fagersjövägen och Kontoristvägen i utkanten av Hökarängen. Bebyggelsen är anpassad efter omgivande bebyggelse och naturmark. Samrådsförslaget redovisade tre flerbostadshus samt 19 radhus fördelade på tre längor.



Situationsplan över samrådsförslaget nya bebyggelse (LandArk AB). Den nya gatan löper mellan Fagersjövägen i norr och Kontoristvägen i söder.

Efter samrådet har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det i det fortsatta planarbetet är lämpligt att omarbeta förslaget genom att föreslå radhus istället för flerbostadshus vid Kontoristvägen och flerbostadshus istället för radhus vid den nya gatan.

Planförslagens utformning ska möjliggöra för nya bostäder som överensstämmer med Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur i ett natur- och kollektivtrafikhärläge. Ambitionen är att tillskottet av ny bebyggelse i området ska samspela väl med befintlig bebyggelse och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen.

Den nya bebyggelsen ska vända sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Gårdsmiljöer för flerbostadshusen anläggs på baksidan av huset vid Fagersjövägen, ovan överbyggt garageplan, samt invid

husen vid Kontoristvägen. Parkering sker i garage under mark för flerbostadshusen och inom respektive tomt för radhusen.



Gatuperspektiv Fagersjövägen (Illustration: Metod arkitekter AB).



Gatuperspektiv Fagersjövägen och nya gatan med radhus (Illustration: Metod arkitekter AB).

Planförslaget utvecklar genom föreslagen ny infartsväg ett väl sammankopplat gång- och cykelstråk mellan Fagersjöskogen och Hökarängen. Planområdet ligger i Fagersjöskogens utkant och utgörs av naturmark. Fagersjöskogen är i översiktsplanen utpekad som en del av den regionala grönstrukturen. Planförslaget ska anpassas efter befintlig terräng och göra så litet intrång i naturmiljön som möjligt. Vid dagens grusplan föreslås, i samband med planens genomförande en upprustning av den befintliga entrén till Fagersjöskogen. Platsen ska ge ett välkomnande intryck och locka till skogsbesök samt utgöra ett identitetsskapande inslag i området. Entrén gestaltas med temat ”Små grodorna”.

Förslaget bedöms inte få betydande konsekvenser för natur-, rekreation- eller kulturhistoriska värden.



Gatuperspektiv radhusen vid den nya gatan (Illustration: Metod arkitekter AB).



Gatuperspektiv upprustad entréplats "små grodorna" till Fagersjöskogen. (Illustration: Tyréns AB)

Hur planarbetet bedrivits

Planförslaget var utsänt på samråd under perioden 2015-02-16 - 2015-03-30. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista och fastighetsförteckning till remissinstanser och berörda sakägare. Informationslappar delades ut i BRF Bronskatten medlemmars brevlådor och anslogs i de kringliggande flerbostadshusens trapphus. Samrådsförslaget ställdes ut i Tekniska Nämndhuset, i Gubbängens bibliotek, Gubbängstorget 108 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Information om samråd och samrådsmöte annonserades i lokaltidningen Mitt i Söderort Farsta 2015-02-10. Samrådsmöte

hölls 2015-03-03 i Hållbara Hökarängens projektkontor, Hökarängsplan 14 klockan 16.00 - 19.00. På samrådsmötet närvarade tjänstemän, byggherre med arkitekter. Mötet besöktes av cirka 40 personer.

Markavvattningsdispens

Inom hela Stockholms län råder det generellt markavvattningsförbud för markavvattnande åtgärder. Tillstånd och dispens prövas av länsstyrelsen. Under samrådet upplyste länsstyrelsen om att dispens från generellt markavvattningsförbud och tillstånd för markavvattning krävs för grundläggning av flerbostadshuset vid Fagersjövägen som innefattar markavvattnande åtgärder. Länsstyrelsen meddelade även att anmälan om vattenverksamhet inte behövs. Platsen utgörs idag till stor del av ett alkärr där dagvatten ansamlas.

Byggaktören Mecon Bygg AB ansvarade för att en ansökan om dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning inom aktuellt område invid Fagersjövägen prövades av länsstyrelsen under våren 2016. Inom ramen för ansökan hölls ett samråd under perioden 2016-10-26 till 2016-11-16 med berörda parter; Bostadsrättsföreningen Bronskatten, Fagersjöskogens intresseförening, Familjebostäder, länsstyrelsen, Naturskyddsföreningen, Stockholm Vatten, Söderorts naturskyddsförening, exploateringskontoret och trafikkontoret. Inga överklaganden inkom. Länsstyrelsen gav i juni 2016 dispens från markavvattningsförbud samt tillstånd för markavvattning inom aktuellt område.

Möjligheten att meddela dispens är avsedd att utnyttjas restriktivt och förutsätter särskilda skäl. Dispens bör endast kunna medges då det är frågan om begränsade åtgärder och då naturvärdet inte kommer att försämrats genom åtgärderna. Länsstyrelsen bedömer att även om våtmarken och fuktlövskog inte kan anses sakna betydelse för naturvården väger intresset av att exploatera för bostadsändamål över intresset att behålla våtmarksområdet.

Dispensen är förenad med villkor om att utforma, anlägga samt ta fram skötsel- och uppföljningsplaner för två översilningsytor och en damm vilken ska fungera som lekområde för groddjur. Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser följas. Ett förslag till kontrollprogram för verksamheten under genomförande-/exploateringsfasen ska lämnas in till länsstyrelsen och arbetets start och avslut ska meddelas länsstyrelsen. Då de villkorade åtgärderna ligger inom stadens mark ansvarar staden därmed för anläggande, drift och uppföljning. Ett avtal som reglerar detta har tecknats mellan staden och byggaktören.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan följer ett urval av de synpunkter på olika sakfrågor som framförts under samrådet. För en fullständig version hänvisas till samrådsredogörelsen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Det har inkommit synpunkter på planprocessen, hur förändringar i projektet har kommunicerats och formen samt storleken på lokalen för samrådsmötet. Flera av de boende anser att informationen om detaljplanen kommit ut för sent, att det varit svårt att ta del av handlingarna och att de blivit dåligt informerade om de förändringar som skett mellan Start-PM och samråd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under projektets gång ändrades inriktningen från Start-PM då kontoret bedömde att det var lämpligt att pröva en tätare exploatering med flerbostadshus istället för radhus vid Kontoristvägen då ingrepp i området prövas. Att pröva denna typ av förändring i ett plansamråd kan tas inom ramen för kontorets befogenheter utan att ett nytt Start-PM prövas politiskt. Samrådet och samrådshandlingen kommunicerades enligt de rutiner som finns.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Flera instanser är positiva till en förtätning av området och ombyggnad av gator och ställer sig positiva till planeringsinriktningen med små avtryck i naturmarken samtidigt som topografin i området behålls.

Boende och intresseföreningar motsätter sig förslaget helt och är negativa till ny bebyggelse inom området då de menar att planförslaget medför stora ingrepp i bostadsmiljön i förhållande till bostadstillskottet.

Flera remissinstanser föreslår en mer yteffektiv exploatering med flerbostadshus kring den nya gatan som minskar det totala "fotavtrycket". Det framförs även synpunkter om att den nya gatan bör utgå. Det föreslås att radhusen på den nya gatan och flerbostadshusen på Kontoristvägen skulle kunna skifta plats vilket skulle minska skuggning och insyn på befintlig bebyggelse. Boende konstaterar att ingen solstudie har gjorts.

Stadsmuseet anser att planförslaget innebär att Hökarängens karaktäristiska stadsplanestruktur med bebyggelseenkla ver åtskilda genom grönytor frångås. De bedömer att det finns en risk att mötet mellan småhusen och lamellhusen utmed Kontoristvägen blir okänsligt närgånget utan ett åtskiljande grönområde.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen exploatering ligger i linje med målet gällande ökat bostadsbyggande varpå stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det är lämpligt att exploatera inom planområdet. Projektet bedöms ha förutsättningar att utgöra ett positivt bebyggelsetillskott i ett naturnära läge. Stadsbyggnadskontoret avser att revidera förslaget på flertalet punkter utifrån inkomna synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att fortsatt pröva att byta plats på de två södra radhuslängorna på den nya gatan med de två lamellerna på Kontoristvägen för att minska "fotavtrycket". Placering av radhus på Kontoristvägen bedöms dessutom minimera risken för skuggning och direkt insyn på befintliga radhus och flerbostadshus. Då flerbostadshus provas vid den nya gatan, studeras en högre våningshöjd vilket medför att ett större antal lägenheter kan byggas på samma yta.

Gator och trafik

Flera synpunkter har inkommit om gator och trafik. Det framförs från boende bl.a. en oro för ökad risk för inbrott och ökad trafik på Kontoristvägen då planförslaget innehåller en ny genomfartsgata med påfart på Kontoristvägen och önskar att denna tas bort från planförslaget. De är vidare oroad över en ökad trafik i området och några menar att detta innebär en mer osäker trafikmiljö för barnen och mer avgaser och ökad risk för olyckor. Det framförs även att antalet parkeringsplatser är för få. *Stadsdelsnämnden* är positiva till gångbanan på den nya gatan som ökar tillgängligheten till Fagersjöskogens entré och att en förlängning av gångbanan på Fagersjövägens södra sida är något som behövs redan idag.

Stockholms läns landsting (SLL) konstaterar att avståndet mellan planområdet och kollektivtrafiken ligger utanför rekommenderade riktvärden, 500 meter till närmaste kollektivtrafik enligt RiPlan 2015, för att kollektivtrafiken ska upplevas som ett attraktivt alternativ. *Farsta stadsdelsnämnd* delar inte stadsbyggnadskontorets uppfattning att det är nära till tunnelbanan, cirka 900 meter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I samband med detaljplanens framtagande har en trafikutredning gjorts vilken redovisar de förväntade framtida flödena. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den förväntade trafikstringen är acceptabel. Befintlig gångbana breddas och förlängs i området, ett nytt upphöjt övergångsställe planeras vid Fagersjövägen för att förbättra trafiksäkerheten i området. Gångbanan på den nya gatan förlängs hela vägen till Fagersjövägen och befintliga gångbanor från Hökarängen (Fagersjövägen och Kontoristvägen) planeras bli

förlängda till planområdet. De nya vägarna ska uppfylla kraven för tillgänglighet.

Inom Stockholms stad tillämpas projektspecifika och gröna parkeringstal, med 0,3-0,6 bilplatser per lägenhet. Planen möjliggör 0,5 parkeringsplatser per lägenhet, inklusive besöksparkering, vilket bedöms tillräckligt. All bostadsparkering sker på kvartermark och antas därmed inte belasta befintlig parkeringssituation.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att området har goda gång- och cykelförbindelser och tillräckligt god kollektivtrafiknärlighet med ca 900 meter till tunnelbana i Hökarängens centrum. Projektet strävar efter att hålla nere bilinnehavet och istället satsa på att göra det attraktivt att välja cykeln. I projektet föreslås därför ett högre antal cykelparkeringsplatser och god tillgång till dessa för att minska behovet av bilinnehav i det planerade området.

Grönområden och ekologiska värden

Ekologiska spridningssamband

Naturskyddsföreningen (SNF) och Fagersjöskogens vänner påtalar att detaljplanen strider mot Stockholms stads miljöprogram på två punkter och att den möjliggör för bostadsbebyggelse i den del av Fagersjöskogen som enligt översiktsplanen är en del av den regionala grönstrukturen.

Då området ligger i angränsande läge till så kallad regional stadsbygd med utvecklingspotential anser *Stockholms läns landsting (SLL)* m.fl. att de gröna kilarna bör lämnas orörda i största möjliga mån. SLL anser att det finns en långsiktig risk med att de gröna kilarna blir mindre och mindre, vilket de menar är konsekvensen av att ytterkanterna av grönområdena inte respekteras. Man uppmanar till åtgärder för att säkerställa att områdets ekologiska värden på bästa sätt kan kvarstå.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att placeringen av huset längs med Fagersjövägen studeras vidare för att minska intrånget i spridningskorridoren samt att en kompensation av ekologiska värden även bör ske utanför planområdet. *Naturskyddsföreningen* anser att ingen exploatering ska ske i alsumpskogen då den är en viktig spridningskorridor och ESKO-område.

Sammantaget bedömer *länsstyrelsen* att planens påverkan på den regionala grönstrukturen och de ekologiska spridningssambanden är acceptabel.

Naturreservatsbildning

Planförslaget berör ett naturområde som enligt *Program för skydd av tätortsnära natur* (LST rapport 2003:20) bör skyddas som naturresevat. Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang om bortfallet av den planerade naturresevatmarken. De anser att det kan vara lämpligt att kompensera exploateringen med annan resevatmark. *Boende* uttrycker besvikelse över att det nu bebyggs i skog som tidigare föreslagits som resevatmark. *Fagersjöskogens intresseförening* anser att processen för naturresevatbildning ska startas och inkludera föreslaget planområde.

Naturskyddsföreningen är kritisk till planförslaget och har själva gjort en inventering i mars 2015 av området. I den påvisas höga naturvärden generellt i Fagersjöskogen och även inom den del av Fagersjöskogen som ligger inom planområdet.

Rekreativa värden

Stadsdelsnämnden m.fl. anser att det är väsentligt att behålla så mycket som möjligt av naturmarken och att inga träd fälls i onödan under byggtiden. De anser att de rekreativa värdena i vissa avseenden förbättras, grusplanen används inte i någon större utsträckning idag och det anses positivt att det istället skapas en park med en mindre damm på grusplanen. Detta skapar en tydlig entré till Fagersjöskogen och elljusspåret.

Boende och *Naturskyddsföreningen* vill att en plats bevaras så att Valborgsmässofirandet fortsatt kan vara kvar i området. *Boende* föreslår även att en yta för tillfälliga aktiviteter anläggs vid dagens grusplan. Platsen föreslås innehålla exempelvis en scen eller vara en plats för odling, för att stärka den sociala och miljömässiga hållbarheten och i förlängningen öka attraktiviteten och stärka den ekonomiska hållbarheten i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ekologiska spridningssamband

Detaljplanen strider mot två av målen i Stockholms stads

Miljöprogram: 4.1 Mark- och vattenområden som har särskild betydelse för den biologiska mångfalden ska stärkas och utvecklas samt 4.2 Grön- och vattenområden som är särskilt attraktiva för att rekreation ska stärkas och utvecklas.

Planområdet ligger i anslutning till Hanvedenkilen och är utpekad som regional stadsbygd med utvecklingspotential i den regionala utvecklingsplanen (RUFs 2010). Planområdet påverkar ett befintligt grönsamband, beskrivet i utredningen "Ekologiska och rekreativa värden detaljplan för del av Farsta 2:1 vid Fagersjövägen".

Hela Fagersjöskogen har en stor betydelse för både barrskogs- och våtmarkshabitatnätverken. Planområdet berörs framförallt av barrskogshabitatnätverket, men området kan även fungera som sommar- och/eller vinterområde för groddjur. Inga lekområden för groddjur finns dock inom planområdet. Då delar av barrskogen kommer att bevaras inom området bedöms det i ekologiutredningen att barrskogssambandet kan bevaras men försvagas av exploateringen. För ekohabitatnätverket bedöms Fagersjöskogen och planområdet ha en marginell betydelse.

För detta intrång har kompensationsåtgärder föreslagits för att stärka det befintliga barrskogssambandet vid en exploatering. Staden har för avsikt att bevara så mycket naturmark och träd som möjligt i form av en sammanhållen grön kil genom området. Föreslagen bebyggelse ska förhålla sig till och anpassas efter dessa grönsamband.

Naturreservatsbildning

Fagersjöskogen har tidigare pekats ut som aktuell för naturreservatsbildning, området pekades ut i ÖP-99 vilken länsstyrelsens, landstingets och kommunernas program för skydd av tätortsnära natur (LST rapport 2003:20) grundar sig på. Området pekas dock inte ut som aktuellt för naturreservatsbildning i översiktsplanen. Stadsbyggnadskontoret har i dagsläget inget uppdrag att arbeta med reservatsbildning i Fagersjöskogen.

Ekologisk inventering

I planarbetet har en rekreations- och ekologiutredning tagits fram som innehåller en konsekvensbeskrivning. I den bedöms påverkan på miljön som hanterbar, även länsstyrelsen bedömer planförslagets påverkan som acceptabel. Ekologiutredningens konsekvensbeskrivning ska kompletteras och revideras inför granskning. Naturskyddsföreningens inventering ska beaktas.

Rekreativa värden

I arbetet med detaljplanen har det strävats efter att bevara så mycket av sammanhållen natur och rekreationsstråk som möjligt. Förslag på grönkompensationer ska fastställas till granskningsskedet. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att planförslaget utgör ett så litet fotavtryck som möjligt i befintlig grönstruktur. Staden planerar att förstärka den befintliga entrén till Fagersjöskogen med en samlingsplats med en vattenspegel. Samlingsplatsen blir mindre än grusplanens utbredning idag, men detaljplanen hindrar inte att platsen fortsatt nyttjas för tillfällig användning.

Hälsa och säkerhet, teknisk försörjning, miljö- och klimataspekter

Ras och skred

Sakägare och boende i området är oroad för risk för skador på befintliga byggnader vid byggnation och sprängning etc.

Länsstyrelsen informerar att det ska framgå om de geotekniska förhållandena innebär att det behövs restriktioner eller risk-reducerande åtgärder. Staden behöver även säkerställa att befintlig vägbank (Fagersjövägen) inte kommer att påverkas av eventuella förändrade hydrologiska förhållanden i samband med dränering eller ändrade markförhållanden vid byggnation. Staden behöver även beakta de geotekniska förhållandena och markstabiliteten som kan komma att påverkas av ett förändrat klimat.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Delar av föreslagen bebyggelse ligger på det som idag är ett alkärr.

Länsstyrelsen anser att staden behöver klargöra att marken är lämplig för föreslagen bebyggelse med hänsyn till risken för sättningar, ras och skred. Vidare pekar de på att det krävs dispens från markavvattningsförbud och tillstånd för markavvattning.

Länsstyrelsen saknar ställningstaganden i planbeskrivning till de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna. De menar att staden tydligare behöver redogöra för vilka åtgärder som avses genomföras och inför granskningsskedet också beskriva dessa i planbeskrivningen. *Länsstyrelsen* anser också att staden bör komplettera förslaget med ett ställningstagande till föreslagna dagvattenåtgärder samt beräkningar av förväntade föroreningsmängder från dagvatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och *Fagersjöskogens vänner* anser att dagvattenutredningen bör kompletteras med beräkningar för 10, 20 och 100-årsregn med klimatfaktor och beskriva konsekvenser av dessa.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Naturskyddsföreningen anser att ingen behovsbedömning har gjorts för detaljplanen och att den innebär betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ras och skred

Risk för buller, vibrationer och sättningar under byggtiden ska redogöras i granskningshandlingen. Eventuella skador som orsakas ska återställas av byggherren. I granskningshandlingen

ska det redogöras för markens lämplighet för föreslagen bebyggelse med hänsyn till risken för sättningar, ras och skred.

Dagvatten

Dagvattenutredningen ska uppdateras med 100-årsregn med klimatfaktor, detta ska föras in i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen ska till granskningsskedet kompletteras med beräkningar av förväntade föroreningsmängder från dagvatten samt ett ställningstagande till föreslagna dagvattenåtgärder.

Med anledning av länsstyrelsens yttrande prövade och godkände länsstyrelsen under våren 2016 en ansökan från byggaktören Mecon Bygg AB om dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning inom aktuellt område invid Fagersjövägen. Dispensen är förenad med villkor om att bl.a. utforma, anlägga samt ta fram skötsel- och uppföljningsplaner för två översilningsytor och en damm som ska fungera som lekområde för groddjur. Dammen är planerad att ligga längs Fagersjövägens södra sida om den nya gatan. Då de villkorade åtgärderna ligger inom stadens mark ansvarar staden därmed för anläggande, drift och uppföljning. Ett avtal som reglerar detta har tecknats mellan staden och byggaktören.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts enligt stadens rutiner och samrått med länsstyrelsen som bedömer att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Sammantaget tillstyrker de flesta remissinstanser planförslaget då det är angeläget att bygga bostäder i Stockholm. De flesta boende i området är kritiska till förslaget.

De remissinstanser som hanterar kulturmiljöfrågan (Skönhetsrådet, Stadsmuseet) är kritiska till husens färgsättning och vill att siktlinjer och ljusförhållanden studeras vidare vid Kontoristvägen. De remissinstanser som hanterar miljöfrågan (länsstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden) vill se en kompletterad dagvattenutredning i området och konsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen uppmanar att markavvattningsdispens och tillåtlighetsprövning behöver sökas vid bebyggelse vid Fagersjövägen, då generellt markavvattningsförbud gäller. I övrigt framför remissinstanserna synpunkter kring sakfrågor som gäller dagvatten, teknisk försörjning, tillgång till kollektivtrafik samt administrativa frågor.

Synpunkter från boende och intresseorganisationer berör främst natur- och rekreativvärden som de anser försvinner när området bebyggs, ökade trafikmängder i området, bebyggelsens gestaltning i relation till platsens kulturhistoriska värden samt risk för skador vid sprängning.

Ambitionen vid utformningen av planförslaget är att komplettera Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur med en ny årsring. Planen ska ge ett tillskott av bostäder med kvalitativ boendemiljö och där intrång i naturmiljön minimeras.

Stockholms stad har som mål att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030 vilket ställer stora krav på stadens befintliga miljöer, infrastruktur samt processer och utvecklingsarbete. Staden planerar bostäder där både nyttan och det allmänna intresset är som störst.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget stämmer väl överens med översiktsplanen där Hökarängen pekas ut som tät stadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte heller strida mot samrådsförslaget för uppdaterad översiktsplan för Stockholm, bl.a. genom att bidra till att omvandla denna del av Fagersjövägen till stadsgata med ny bebyggelse. Samtidigt utgör området en värdefull miljö ur ekologi- och rekreationssynpunkt. Kontoret har under arbetet med planen bl.a. gjort avvägningar mellan de ekologiska värdena och behovet av fler bostäder i ett stadsnära läge. Kontoret har gjort bedömningen att planförslaget innebär acceptabla konsekvenser för naturmiljön i förhållande till de vinster som tillskapandet av ca 90 nya bostäder innebär. Även Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär en acceptabel påverkan på naturmiljön i området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett omflyttat förslag, där radhus och lamellhus vid Kontoristvägen byter plats, kan studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att de föreslagna revideringarna, redovisade nedan, kommer att innebära att konsekvenser för befintlig boende- och naturmiljö förbättras jämfört med samrådsförslaget och anses som godtagbara.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det är lämpligt att föreslå en omflyttning av de två södra radhuslängorna på den nya gatan och de två flerbostadshusen på Kontoristvägen. Placering av radhus längs Kontoristvägen bedöms minimera risken för skuggning och direkt insyn på omgivande bebyggelse. Flerbostadshus vid den nya gatan studeras i det fortsatta planarbetet

med en högre våningshöjd, vilket bedöms kunna bidra till en mer effektiv markanvändning då fler antal lägenheter kan byggas på samma yta. Påverkan på spridningssambandet för barrskogshabitatet emellan och ovanför bebyggelsen måste studeras och säkerställas.



Situationsplan över samrådsförslagets nya bebyggelse (LandArk AB). Den nya gatan knyter ihop Fagersjövägen i kartans övre del med Kontoristvägen i nedre delen av kartan.



Bebyggelseförslag som stadsbyggnadskontoret bedömer kan studeras vidare i det fortsatta planarbetet (LandArk AB) med omflyttning av radhuslängorna till läge utmed Kontoristvägen och de två flerbostadshusen vid den nya gatan som löper mellan Fagersjövägen i norr och Kontoristvägen i söder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget kompletteras och revideras efter att följande frågor har studeras vidare:

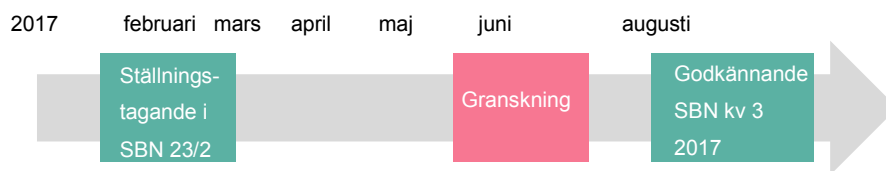
- Bebyggelsens placering och höjd vid Kontoristvägen och nya gatan
- Bebyggelsens utformning och skala vid Kontoristvägen och nya gatan

- Grönkompensationsåtgärder
- Kompletterad dagvattenhantering
- Kompletterad ekologi- och rekreationsutredning
- Solstudie
- Projektets hantering av risker vid genomförande, tex. geoteknik
- Kapacitetsutredning för vatten och avlopp
- Beskrivning av dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning samt de villkorade åtgärderna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Tidplan

Planprocessen för område vid Fagersjövägen och Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen.



Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och ställa ut detaljplanen på granskning. Detaljplanen ska godkännas av stadsbyggnadsnämnden för att sedan antas av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och beslutar att detaljplanen ska ställas ut för granskning.

SLUT