

**Handläggare**  
Erik Thurell  
Telefon 08-508 27 241**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Fagersjö 4:1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö (4 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Heli Rosendahl

### **Sammanfattning**

En privat fastighetsägare har inkommit med ett förslag som syftar till att möjliggöra avstyckning av fyra stycken småhusfastigheter samt att överföra allmän platsmark till kvartersmark för angöring. Bakgrunden till förslaget är genomförandet av en strandpromenad som verkställdes år 2007 i en fastighetsreglering på initiativ av staden. I samband med fastighetsregleringen föreslog fastighetsägaren en planändring gällande villatomtens markanvändning, då rådande detaljplan från 1963 anger parkmark på en stor del av fastighetsägarens villatomt. Parkmarken inom villatomten har aldrig genomförts och staden har heller inte haft för avsikt att lösa in den resterande parkmarken.

Det föreslagna planområdet är beläget mellan Havsörnsvägen och sjön Magelungen i Fagersjö. Planområdet omfattar en avgränsad villatomt (fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2, Höjdkurvan 5) som ägs av sökande, samt mark (del av Farsta 2:1) som används för angöring och ägs av Stockholms stad. Villatomten innefattar i dagsläget planlagd kvartersmark samt parkmark.

En förutsättning för projektet är att strandskyddsdispens kan lösas inom planområdet, då strandskydd återinträder vid ny planläggning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.

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



*Ungefärligt planområde inom röd markering.*

## Utlåtande

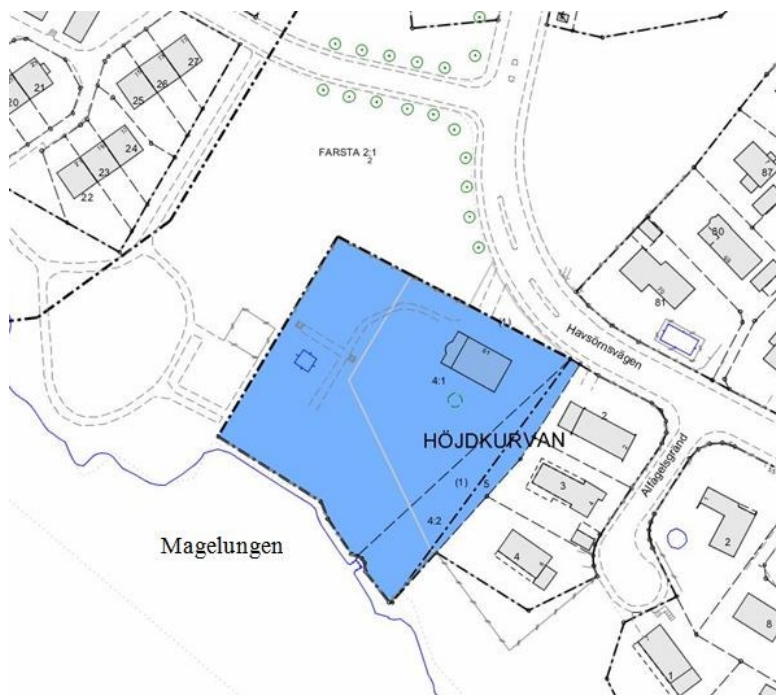
### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fyra stycken småhusfastigheter samt att överföra allmän platsmark till kvartersmark för angöring.

### Bakgrund

#### Planområdets läge och omfattning

Det föreslagna planområdet innefattar en inhägnad villatomt bestående av fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5. Planområdet innefattar även del av Farsta 2:1. På fastigheten Fagersjö 4:1 står ett enbostadshus i två våningar. Området ligger cirka 2 km från Hökarängen tunnelbanestation och cirka 2,5 km från Farsta tunnelbanestation. Planområdet, som omfattar cirka 0,5 hektar, är beläget i Fagersjö mellan sjön Magelungen och Havsörnsvägen. Området har sedan 1910 utgjort en del av en väl avgränsad fastighet, tydligt ianspråktagen med bl.a. byggnader, trädgårdsanläggningar, pergola och odlingar.



*Inhägnad villatomt (inom blå markering) som ägs av sökande, bestående av fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 samt Höjdkurvan 5.*

#### Nuvarande förhållanden

Planområdet angränsar en strandpark med anlagd lekplats samt småhusbebyggelse inom kvarteret Höjdkurvan. Området bedöms ha goda boendekvaliteter med närheten till vattnet samt dagligvaruhandel, skola och förskolor inom gångavstånd.

Fastigheten är i dag till sin helhet ianspråktagen som skött, vårdad och odlad trädgård. I fastighetsgräns står ett staket mot strandpromenaden uppfört av kommunen.



*Flygfoto över villatomten. Tomten avgränsas med staket och häckplantering. I nedre vänstra hörnet syns sjön Magelungen.*



### Markägoförhållanden

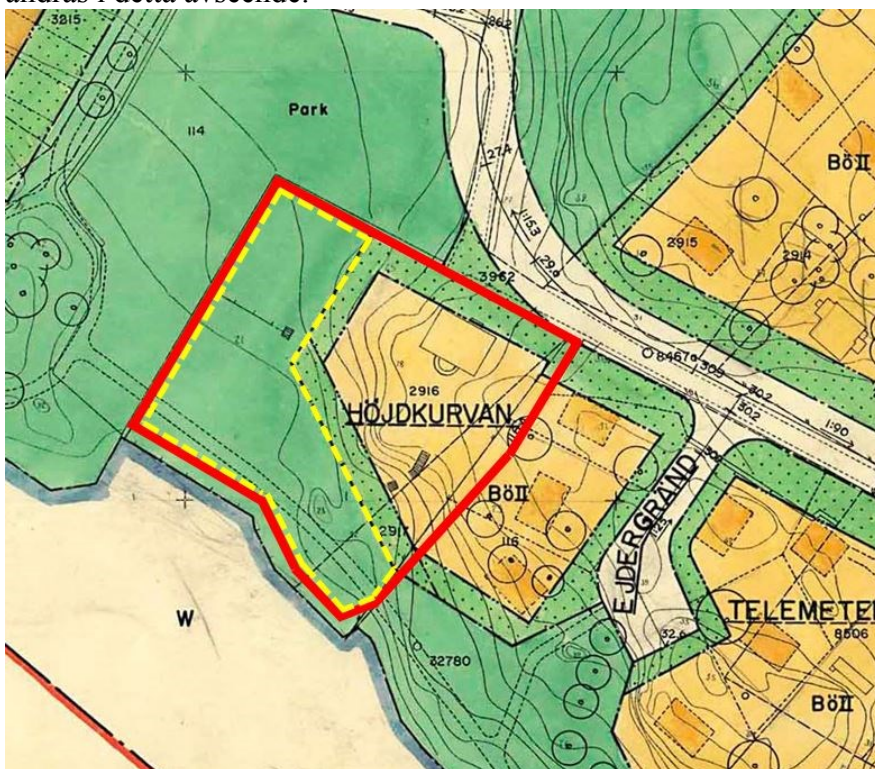
Fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 samt Höjdkurvan 5 är i privat ägo. Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad.

### Tidigare ställningstaganden

2007 genomfördes en fastighetsreglering, på initiativ av staden, som innebar att en cirka tre meter bred strandremsa överfördes från Fagersjö 4:1 till Farsta 2:1 vilket möjliggjorde anläggandet av strandpromenaden. Staden löste in strandremsan och byggandet av strandpromenaden färdigställdes 2008.

I gällande plan är en stor del mark inom bostadsfastigheten Fagersjö 4:1 planlagd som parkmark (som aldrig genomförts).

Exploateringskontoret har, i en ansökan från år 2008 om planändring för Fagersjö 4:1 m.fl., emellertid inte haft för avsikt att lösa in den resterande parkmarken eftersom ett sådant tillskott av park i stadsdelen inte har ansetts nödvändig. I ansökan, efter en förfrågan från fastighetsägaren, föreslogs att gällande detaljplan ändras i detta avseende.



Utsnitt ur gällande plankarta (detaljplan Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen PL 5620, 1963-11-25). Sökandes villatomt inom röd markering. Parkmark, som ej genomförts, inom gult streckat område. Resterande mark inom villatomt utgörs av kvartersmark.

### Översiktsplan

I översiktsplanen är det föreslagna planområdet markerat som gles stadsbebyggelse.

***Gällande detaljplan***

Detaljplan *Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen* PL 5620, 1963-11-25, anger bostadsändamål samt park för planområdet. Detaljplanen har endast delvis genomförts; parkmarken inom sökandes villatomt är ej utförd.

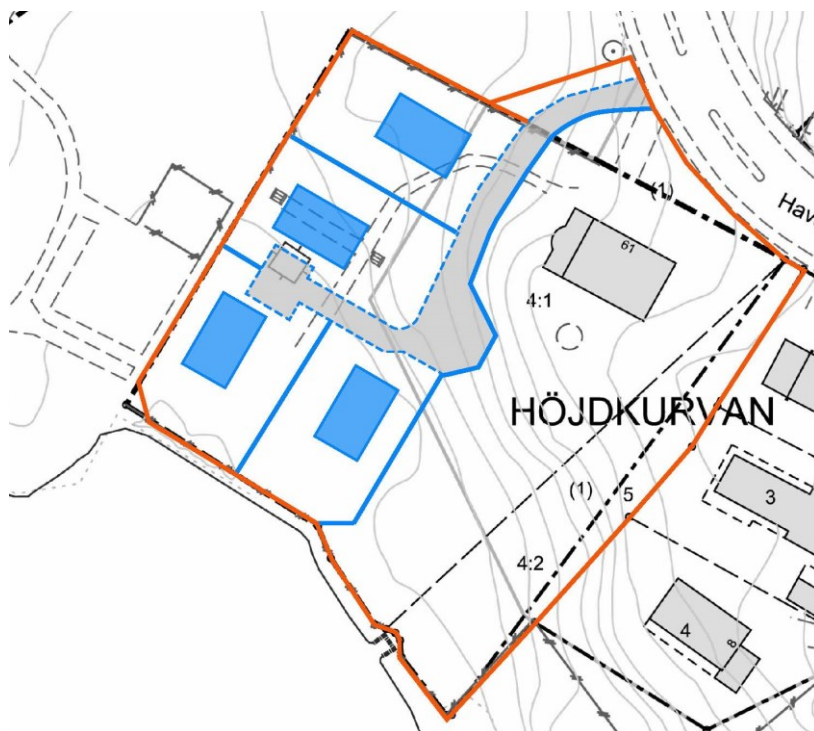
Gällande detaljplan har ingen genomförandetid kvar.

**Planförslaget****Beskrivning**

Förslaget innebär fyra småhusfastigheter, cirka 600-700 kvm tomtareal per fastighet, med ett enbostadshus per fastighet. Två byggnader i norra delen (se bild nedan) föreslås placeras med gavelsidorna mot befintlig byggnad, och två byggnader i söder (se bild nedan) föreslås placeras vinkelrätt mot befintlig byggnad, med gavelsidorna mot Magelungen.

Sökande har skissat på att möjliggöra avstyckning av fyra stycken småhusfastigheter. Idéerna gällande t.ex. tomtstorlek och placering av byggnader är fortfarande i ett tidigt skede och kommer att behöva utvecklas i det fortsatta planarbetet.

Planförslaget syftar också till att möjliggöra överföring av allmän platsmark på del av Farsta 2:1 till kvartersmark för angöring från Havsörnsvägen. En mindre del av fastigheten Fagersjö 4:1 sydvästra hörn föreslås även införlivas i strandpromenaden och därmed bli allmän platsmark. Detta väntas bidra till att strandpromenaden blir mer synlig från entrén i väster och därmed mer tillgänglig.



*Föreslagen tomtindelning (blå heldragna linjer), föreslagen placering av ny bebyggelse (blå objekt) samt föreslagen ny infart och skaftväg (gråmarkerat område). Orange linje visar på föreslaget planområde. Bild ovan beskriver en möjlig utformning, men andra sätt kan också vara möjliga.*

#### Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

#### Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med sökande.

### Planförslagets konsekvenser

#### Strandskydd

Inom området råder i dag strandskydd enligt Miljöbalken. För att kunna genomföra planen måste strandskyddet upphävas. För aktuell plan är det främst skäl 1 som är relevant; *det område som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, MB 7 kap. 18 c §, eftersom planområdet sedan 1910 har utgjort en del av en väl avgränsad fastighet. En bedömning av om ett område är ianspråktaget bör baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång till området och vilken påverkan en åtgärd har på tillgängligheten och åtgärdens påverkan på djur- och växtlivet.

På inrådan av Stadsbyggnadskontoret har sökande i maj 2016 beställt ett PM (PM: *Planförslagets förhållande till strandskyddet*), framtaget av Ekologigruppen, med syftet att undersöka planförslagets förhållande till strandskyddet. Enligt utredningen finns det inga höga naturvärden knutna till planområdet. Vidare

nämns emellertid att omgivningarna präglas av höga naturvärden, där strandområdet utgör en del av Magelungens artrika vattenmiljö. I övrigt finns, enligt utredningen, inga element som stödjer omgivningens höga naturvärden inom planområdet, och en bebyggelse med villor bedöms inte påverka betydande ekologiska samband. Planförslaget anses därför, enligt utredningen, inte strida mot strandskyddets intresse när det gäller hänsyn till djur- och växtlivet.

Stadsbyggnadskontoret har dock, utifrån miljöförvaltningens underlag till behovsbedömning (2016-11-30), kommit fram till att det krävs en tydligare redovisning av varför planområdet saknar betydelse gällande strandskyddets syfte att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Miljöförvaltningens bedömning är att även ett artfattigt område inom en sådan struktur som råder på platsen, kan fylla en viktig funktion genom sitt strategiska läge. Detta kommer utredas i det fortsatta planarbetet; förslagvis med en bredare analys kring spridningssamband och habitatnätverk för djur- och växtlivet.

Allmänheten har i dag tillgång till strandlinjen genom den strandpromenad, tydligt avskild från angränsande tomt med staket och häckplantering, som tidigare anlagts av kommunen. Promenaden garanterar också en fri passage längs stranden förbi planområdet.

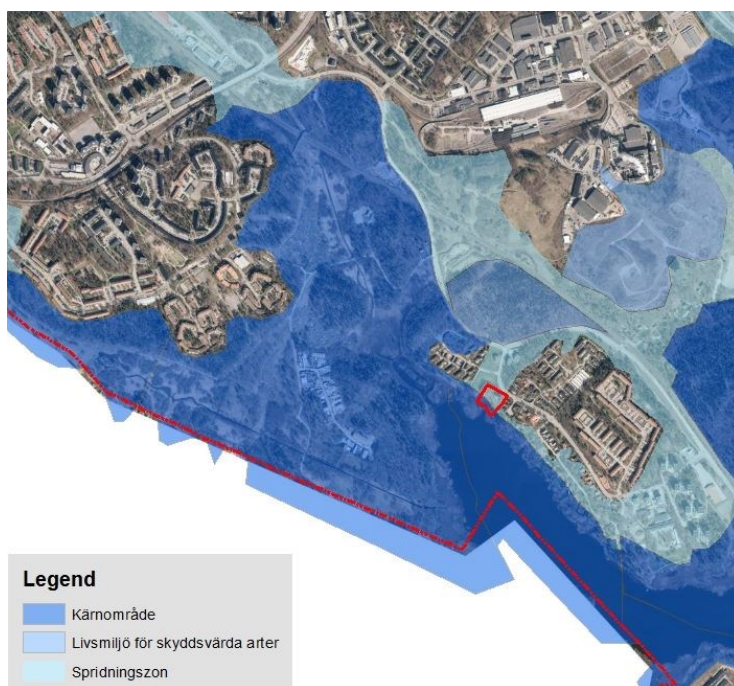
#### Kulturhistorisk klassificering

Fastigheterna Fagersjö 4:1 och 4:2 är kulturhistoriskt grönklassificerade; *fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*. Stadsmuseet har, i efterfrågat underlag för behovsbedömning (2016-11-25), framfört rekommendation om att en trädgårdshistorisk utredning och värdering tas fram i det fortsatta planarbetet.

#### Natur

Området består av gräsmark med bl.a. ädellövträd, och ingår i stadens gröna infrastruktur; delvis med funktion som spridningszon och delvis med funktion som kärnområde. Planförslagets påverkan på kärnområde och spridningszon behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.





Kartbild över grön infrastruktur. Sökandes tomt inom röd markering.

### Riskfrågor

Områdets närhet till Magelungen påverkas av en risk för översvämning gällande Tyresåns 100-årsnivå. Ur ett översvämningssperspektiv finns det beräknade nivåer att förhålla sig till samt krav på skyddsnivåer, vilket behöver utredas vidare i planarbetet.

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras på det underlag till behovsbedömning som inkommit från Stadsmuseet, miljöförvaltningen samt brandförsvaret. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har en liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

### Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.



**Tidplan för planarbetet**

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	2 februari 2017
Plansamråd	Kvartal 2 2017
Granskning	Kvartal 3 2017
Antagande	Kvartal 4 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att fler bostadshus kan uppföras i Fagersjö. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av sjön Magelungen med natur- och rekreationsområden. Planområdet är även beläget i närhet till kollektivtrafik, dagligvaruhandel, skola samt förskola.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till befintlig byggnad, terrängförhållanden samt till landskapsbilden; synligt från sjön Magelungen.

I det fortsatta planarbetet kommer bl.a. strandskyddsfrågan prövas. Även sådana frågor som dagvatten, angöring, trädgårdshistorisk inventering, grön infrastruktur, översvämningsrisk, gestaltningsmässiga uttryck (hushöjder, fasader, form etc.) och nivåskillnader ska ses över och utredas. Gränsen mellan planområdet och strandpromenaden bör fastställas i planen för att säkerställa att strandpromenaden upplevs som allmän även i framtiden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

**SLUT**