

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för fastigheten Fagersjö 4:1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö, Dp 2015-04164-54**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>3</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar.....	6
Övriga remissinstanser .....	13
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	14
Övriga, ej sakägare .....	16
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>18</b>
Föreslagna förändringar.....	18

## **Sammanfattning**

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.

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-12-19 - 2018-02-06.

Under samrådet har 22 yttranden inkommit. En del remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller översvänningsrisk, avstånd från byggrätter till strandlinjen och ekologiska värden. Andra remissinstanser är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller antal föreslagna fastigheter, den kulturhistoriska miljön och strandpromenadens bredd och höjd. De flesta sakägare och övriga boende/föreningar som framfört synpunkter önskar att

### **Stadsbyggnadskontoret**

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

fastigheten ska bevaras i sin helhet, att strandskyddet inte upphävs och att allmänhetens tillgång visuellt till strandmiljön inte ska försämrast.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras på följande sätt:

- En föreslagen fastighet med byggrätt tas bort.
- Placering av föreslagna byggrätter omarbetas utifrån översvämningsrisk och närhet till strandpromenaden samt ekologiska värden.
- Planbeskrivningen och plankartan uppdateras med korrekt information avseende risk för översvämnning, och ligger till grund för ny placering av föreslagna byggrätter.
- Användningsområdet [PARK] som utgör strandpromenaden breddas för att skapa bättre tillgänglighet längs med stråket.
- Plankartan kompletteras med en skyddsbestämmelse för befintlig huvudbyggnad.
- En naturvärdesinventering tas fram med syftet att klargöra om det förekommer skyddsvärda arter som kan påverkas av föreslagen förändring.
- Plankartan uppdateras med en bestämmelse om att träd med stamdiameter över 70 centimeter ej får fällas av annat skäl än säkerhetsskäl eller sjukdom.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

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.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-12-19 - 2018-02-06. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta/Sköndal tisdag 19 december 2017. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls

2018-01-17 i lokal Mötesplats Fagersjö i Fagersjö där cirka 10 personer närvarade.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Vidare bedömer Länsstyrelsen att föreslagen utformning av planen riskerar medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Länsstyrelsen vill se ett förtydligande kring hur åtgärder i avrinningsområdet kan säkerställa att miljö kvalitetsnormer följs. I dagvattenutredningen anges att recipienten Magelungen har god kemisk status vilket inte stämmer enligt Länsstyrelsen. Vidare anser Länsstyrelsen att tabell 5 i dagvattenutredningen ska visa transport före och efter exploatering, samt att det säkerställs att dagvatten infiltreras på det sätt som anges i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen håller med om att den privata fastigheten i sin helhet kan anses vara ianspråktagen, och tycker att det är angeläget att den fria passagen längs vattnet säkras utifrån nivå och bredd så att denna även i framtiden fungerar som ett allmänt promenadstråk även då kvartermarken är utbyggd. Länsstyrelsen anser vidare att det inför granskningsskedet behöver genomföras en inventering av området och dess närhet för att klargöra om det förekommer skyddsvärda arter som kan påverkas av föreslagen förändring. Länsstyrelsen har även noterat att strandskyddsdispens omnämns i planbeskrivningen, och menar att strandskyddet i stället ska hanteras som upphävande genom planbestämmelse.

Länsstyrelsen bedömer att planbeskrivningen och plankartan behöver uppdateras med korrekt information avseende risk för översvämning; bebyggelsen behöver höjdsättas så att den inte tar skada av en översvämning upp till 23,2 m (RH2000). Vidare anser Länsstyrelsen att begreppet 100-årsevent behöver tydliggöras i dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen ser det angeläget att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkra de kulturhistoriska värdena, både när det gäller villan och trädgården, samt att förklara avsikten i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser även att skyddsvärda träd bör mätas in och markeras i detaljplanen samt skyddas med planbestämmelser.

För övrigt anser Länsstyrelsen att det i planbeskrivningen bör nämnas att strandpromenaden tas upp i RUFS 2010 och 2050.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Dagvattenutredningen har justerats med hänsyn till bl.a. ett förtydligande kring begreppet 100-årsevent och Magelungens kemiska status. Planbeskrivningen kompletteras utifrån justerad dagvattenutredning.*

*Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet i dialog med exploateringskontoret gjort bedömningen att möjliggöra en breddning av befintlig strandpromenad med motivet att göra den mer tillgänglig för allmänheten. Plankartan har efter samrådet uppdaterats med ett bredare användningsområde [PARK].*

*Länsstyrelsens yttrande gällande översvämningsrisken har efter samrådet föranlett att planbeskrivning och plankarta har uppdaterats med korrekt information avseende risk för översvämnning samt att planområdets nivåkurvor och höjdläge har setts över med hänsyn till föreslagna byggrätter. De föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen har efter samrådet ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter. Motivet till att förlägga föreslagna byggrätter längre från strandlinjen bygger främst på översvämningsrisken, då planförslagets föreslagna byggnaders grundläggningsnivå enligt länsstyrelsen måste förhålla sig till en nivå på 23,2 meter för beräknat högsta flöde. 23,2 meter ovanför nivån för beräknat högsta flöde är en rekommenderad lägsta nivå för grundläggning av ny sammanhållen bebyggelse vid Magelungen. Med ett större avstånd mellan byggrätter och strandlinje blir det av utrymmesskäl inte lämpligt eller möjligt med fyra stycken föreslagna fastigheter. Föreslagna fastigheter och byggrätter har således efter samrådet minskats från fyra stycken till tre stycken. Vidare har de tre föreslagna byggrättsområdena minskat till att vara 120 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket fastställer byggnadernas exakta placering jämfört med i samrådsförslaget.*

*En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet med syftet att klargöra om det förekommer skyddsvärda arter som kan påverkas av föreslagen förändring. Inventeringen indikerar att befintlig tomts östra del är belägen inom ett naturvärdesområde*

*med påtagligt naturvärde; naturvärdesklass 3. Inom detta områdes sydöstra del påträffades en ek (särskilt skyddsvärd) och två gamla, grova och solbelysta tallar (skyddsvärda). I plankartan har en planbestämmelse [n<sub>1</sub>] förts in om att träd med stamdiameter över 70 centimeter ej får fällas av annat skäl än säkerhetsskäl eller sjukdom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag. Resterande del av befintlig tomt är belägen inom ett område med lågt naturvärde. Inga rödlistade arter har påträffats inom detta område. I området förekommer gullviva som är skyddad i Artskyddsförordningen. Bedömningen är dock att arten är mycket vanlig i regionen och de regionala och lokala populationerna bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering. Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen inte påverka närliggande naturvärden på ett negativt sätt.*

*Kontoret följer Länsstyrelsens yttrande angående termen strandskyddsdispens och hanterar strandskyddet som upphävande genom planbestämmelse. Planbeskrivning har justerats.*

*Stadsbyggnadskontoret har efter att ha tagit del av synpunkterna från samrådet gällande den kulturhistoriska miljön tagit ställning till att införa en varsamhetsbestämmelse för befintlig byggnad i plankartan. Avsnittet "Kulturhistoriskt värdefull miljö" i planbeskrivningen har kompletterats med tydligare avsikter gällande befintlig byggnads- och pergolas värde.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med upplysning gällande strandpromenaden från RUFS 2010 och 2050.*

#### Storstockholms Brandförsvär (SSBF)

SSBF informerar om att de tidigare har yttrat sig i detta ärende. I det yttrandet påtalades risk för översvämning samt att framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen. Detta har enligt SSBF adresserats i planbeskrivningen och plankartan. I övrigt har SSBF inget att tillägga ärendet.

#### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanens genomförande.

#### Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

#### Stockholms läns landsting (SLL) Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

## **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

### Stadsdelsnämnden

Stadsdelsnämnden överlämnar delvis stadsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen. Stadsdelsnämnden anför därutöver att befintlig byggnad är unik, och att kraftigt förändra en av de få sista kulturhistoriska miljöerna i området genom hög exploatering av den aktuella tomtmarken innebär att framtida generationer går miste om möjligheten att ta del av ett stycke viktig historia. Stadsdelsnämnden föreslår därför att detaljplanen inte genomförs.

Stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande:

Stadsdelsförvaltningen anser att det är ytterst beklagligt att en av de mest välbevarade miljöerna från Södertöms villastad försvinner om förslaget genomförs och är mycket tveksam till avstyckning av de nedre tomterna då bostadshusen kommer alltför nära Magelungens strand. Däremot bedömer stadsdelsförvaltningen att avstyckning av tomterna närmast Havsörnsvägen är godtagbara.

Stadsdelsförvaltningen anser att det kulturhistoriska värdet minskar om stamfastigheten styckas av med fyra tomter. Stadsdelsförvaltningen har för övrigt svårt att se hur det ska vara möjligt att bevara befintlig pergola om hus uppförs på tomt D.

Om bebyggelse placeras i nära anslutning till stranden ger det enligt stadsdelsförvaltningen ett intryck av privatisering och förutsättningarna för det rörliga friluftslivet försämras. Om avstyckningen av tomter blir verklighet anser förvaltningen att strandpromenadens läge ska ändras i förhållande till de nya tomterna, samt att gångvägen bör höjas upp, breddas och göras tillgängligare.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är problematiskt med avstyckning av de två nedre tomterna, D och E, med tanke på närheten till Magelungen, allmänhetens nyttjande samt återkommande översvämningar. Husen närmast Havsörnsvägen på tomterna B och C anses dock vara godtagbara. Generellt saknas det, enligt stadsdelsförvaltningen, illustrationer av gestaltning av byggnader, nivåskillnader och annat i förslaget.

För övrigt anser stadsdelsförvaltningen att planförslaget inte stämmer särskilt väl överens med bygg- och parkprojekten Farsta



parkplans och Rågsveds naturreservats mål att utveckla strandpromenaden.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Utförd trädgårdsantikvarisk förundersökning indikerar att strukturer och växtlighet som bedöms ha höga trädgårdshistoriska värden är belägna på tomtens östra del (som inte styckas av). Undantaget gäller en pergola som är belägen på tomtens västra del. Stadsbyggnadskontoret har efter att ha tagit del av synpunkterna från samrådet tagit ställning till att införa en varsamhetsbestämmelse [k] för befintlig byggnad i plankartan. Vidare har stadsbyggnadskontoret även tagit ställning till att inte införa en varsamhetsbestämmelse för befintlig pergola. Detta motiveras med att den, enligt utförd inventering, myckna växtligheten delvis döljer den och är således svårt att bedöma dess skick i sin helhet, men framförallt att pergolan tappar sin kontext när befintlig tomt föreslås styckas av. Kontoret anser fortfarande att förändringar bör ske med hänsyn till pergolans värden. Detta kvarstår i planbeskrivningens del. Avsnittet "Kulturhistoriskt värdefull miljö" i planbeskrivningen har kompletterats med tydligare avsikter gällande befintlig byggnads- och pergolas värde.*

*Föreslagna byggrätter har efter samrådet minskats från fyra stycken till tre stycken. Vidare har de tre föreslagna byggrättsområdena minskat till att vara 120 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket fastställer byggnadernas exakta placering jämfört med i samrådsförslaget. De föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen har även ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter, vilket leder till att bostadshusen förläggs som minst cirka 18 meter längre från Magelungens strand jämfört med i samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett längre avstånd mellan föreslagna byggrätter och strandlinjen minskar ett intryck av privatisering och säkerställer att byggnader inte översvämmas. I samband med att möjliggöra för en bredare och mer tillgänglig strandpromenad bedömer stadsbyggnadskontoret vidare att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet förbättras samt att planförslaget stämmer bättre överens med bygg- och parkprojekten Farsta parkplans och Rågsveds naturreservats mål att utveckla strandpromenaden. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats enligt ovan.*

*Planbeskrivning har kompletterats med en illustration som visar en möjlig volym av föreslagna byggnader. Vidare har illustrationsplan samt sektion genom planområdet med föreslagna markhöjder och nockhöjder på avstyckningstomterna uppdaterats i planbeskrivningen.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar enligt miljöförvaltningens förslag.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande:

Miljöförvaltningen finner att föreslagen bebyggelse strider mot miljöbalkens bestämmelser om strandskydd och föreslår en justering av planen så att strandskyddet inte upphävs inom minst 30 meter från strandlinjen upp på land. Detta innebär att de två nya fastigheterna i söder utgår. Miljöförvaltningen bedömer att motsvarande bostadsyta kan få plats på den norra delen av fastigheten med annan planering.

Miljöförvaltningen håller med om att tomten är ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för allmänhetens tillgång, men inte att det saknar betydelse för att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv eftersom det ingår i ett viktigt ekologiskt samband längs stranden. Från utredningen ”PM: Planförslagets förhållande till ekologiska värden och till strandskyddet” instämmer inte miljöförvaltningen med bedömningen att

- effekterna kommer att vara omärkbara
- befintlig naturmiljö med strandnära gräsytor och fruktträd inte har någon funktion för spridning av växter och djur i nätverket av ESBO även om ytan i sig är relativt artfattig
- den beskrivna påverkan på det ekologiska sambandet för eklevande arter ska betraktas som obetydligt
- planområdet inte är betydelsefullt får groddjur.

Miljöförvaltningen bedömer att de högsta ekologiska värdena finns längs stranden, där den gröna infrastrukturen utgörs av kärnområde som har en bredd på cirka 30 meter in på land. Miljöförvaltningen bedömer att strandskyddets syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten kan uppfyllas genom att undanta denna del av fastigheten från bebyggelse. Miljöförvaltningen föreslår därför att strandskyddet inte ska upphävas inom minst 30 meter från strandlinjen upp på land. Miljöförvaltningen bedömer att resterande del av tomten inte fyller lika stor ekologisk funktion och att bostadsbebyggelse därför kan vara acceptabel på platsen.

Miljöförvaltningen bedömer att intresset för att ta området närmast vattnet i anspråk på förslaget sätt inte väger tyngre än strandskyddets intressen. I övrigt anser miljöförvaltningen att relevanta miljöfrågor redovisas tillräckligt i planhandlingarna.



**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet med syftet att klargöra om det förekommer skyddsvärda arter som kan påverkas av föreslagen förändring. Inventeringen indikerar att befintlig tomts östra del är belägen inom ett naturvärdesområde med påtagligt naturvärde; naturvärdesklass 3. Inom detta områdes sydöstra del påträffades en ek (särskilt skyddsvärd) och två gamla, grova och solbelysta tallar (skyddsvärda). I plankartan har en planbestämmelse [n<sub>1</sub>] förts in om att träd med stamdiameter över 70 centimeter ej får fällas av annat skäl än säkerhetsskäl eller sjukdom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag. Resterande del av befintlig tomt är belägen inom ett område med lågt naturvärde. Inga rödlistade arter har påträffats inom detta område. I området förekommer gullviva som är skyddad i Artskyddsförordningen. Bedömningen är dock att arten är mycket vanlig i regionen och de regionala och lokala populationerna bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering. Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen inte påverka närliggande naturvärden på ett negativt sätt.*

*Efter samrådsförslaget har de föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter, vilket leder till att bostadshusen förläggs som minst cirka 18 meter längre från Magelungens strand jämfört med i samrådsförslaget. Plankarta och planbeskrivning har justerats och uppdaterats enligt ovan.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddets syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten kan uppfyllas genom att ett längre avstånd mellan föreslagna byggrätter och strandlinjen införs. I samband med införda skyddsbestämmelser för träd och att möjligheten för en bredare och mer tillgänglig strandpromenad har införts i plankartan, bedömer stadsbyggnadskontoret vidare att förutsättningarna för ekologiska värden längs stranden förbättras.*

**Trafikkontoret**

Trafikkontoret anser att det är positivt att det tillkommer fler bostäder till Fagersjö och menar att fler boende kan säkra en bättre service i området. Vidare ses olika upplåtelseformer som positivt när det byggs nytt i stadsdelen. Det är även enligt trafikkontoret positivt att så stor del av den ursprungliga trädgården kan bevaras.

Trafikkontoret anser vidare att kilen mellan dagens fastighetsgräns och Havsörnsvägen bör kvarstå som allmän mark med undantag för den mark som behövs för infart och uppställning av avfallskärl.

Ytan kan enligt trafikkontoret användas till att skapa ett trevligare gaturum, nyttjas för drift av gata samt ha betydelse för dagvattenhantering för staden.

Trafikkontoret bedömer att stora delar av det som är av kulturhistoriskt värde inom den för kulturmiljön så viktiga tomten bevaras, men anser samtidigt att landskapsbilden utifrån kulturmiljösynpunkt påverkas som helhet negativt av avstyckningen. Läsbarheten av Fagersjös framväxt och historia försämras, och pergolan tappar också sin kontext. Trafikkontoret menar att parkstadens historia är en del av stadsdelens identitet.

Trafikkontoret anser att det inte framgår av plankartans höjdsättning att vattnet leds till yta a2, som ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.

Vidare informerar trafikkontoret om att det ska finnas utrymme mellan Fagersjövägens gångbanekant och fastighetsgräns för stödremsa om 50 centimeter att inrymmas i vägområdet för att möjliggöra placering av belysningsfundament.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har efter samrådet i dialog med trafikkontoret gjort bedömningen att kilen mellan dagens fastighetsgräns och Havsörnsvägen ska övergå till kvartersmark för bl.a. infart och uppställning av avfallskärl. Undantag gäller 0,5 meter längs med Havsörnsvägen som kvarstår som allmän platsmark för att möjliggöra placering av belysningsfundament. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats enligt ovan.*

*Bebyggelse som föreslås har placerats inom område som sedan lång tid har varit, och fortfarande är, privatiserat och ianspråktaget för enskilt bruk. Tomtmarken har historiskt alltid haft en privat karaktär och varit väl avgränsad som privat tomt. Tomten har inte i någon del varit tillgänglig för allmänheten.*

*Plankarta har kompletterats inom yta [g<sub>2</sub>] med höjdsättning för hantering av dagvatten.*

#### Exploateringskontoret

Exploateringskontoret informerar om att det finns flertalet projekt som pågår i närheten av detaljplaneområdet som förbättrar allmänhetens tillgång till natur- och strandområden; Rågsveds friområde som är ett naturreservat som staden planerar, och i öst planerar trafikkontoret upprustning av strandpromenaden längs hela sträckan från Fagersjö till Farsta Strand.

Den del av strandpromenaden vid Magelungen som ligger inom detaljplaneförslaget anser exploateringskontoret vara viktig att beakta och en fråga som bör tas ytterligare hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Exploateringskontoret menar att en höjning av marknivån avseende de två nedre tomterna innebär en stor höjdskillnad i förhållande till strandpromenaden, och bedömer det som mycket viktigt att mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark samt dess utbredning studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet i dialog med exploateringskontoret gjort bedömningen att möjliggöra en breddning av befintlig strandpromenad med motivet att göra den mer tillgänglig för allmänheten. Plankartan har efter samrådet uppdaterats med ett bredare användningsområde [PARK].*

#### Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet avstyrker aktuellt detaljplaneförslag med hänvisning till att det innebär en för stor exploatering med en avstyckning om fyra nya fastigheter från befintlig tomt. Det kan emellertid vara möjligt att stycka av tomten men då i ett betydligt färre antal fastigheter.

Stadsmuseet anser att nuvarande planförslag innebär ett alldeles för stort intrång i miljön och en negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Huset och trädgården är samkomponerade med varandra och då blir ett intrång av den här storleksordningen mycket märkbart. Huset behöver en betydande tomt för att även i framtiden förmedla sin historia.

Stadsmuseet finner att föreslagen utformningsbestämmelse i planen kan vara lämplig. Skyddsbestämmelser bör införas i detaljplanen för huvudbyggnaden med stentrappan mot huset, pergolan, staketet och portiken mot öster likväl som äldre karaktärskapande träd. Vidare bedömer stadsmuseet att det är oklart om pergolan ska bevaras eller ej om planen genomförs då den är bevarad i illustrationsplanen för nya fastigheter i planbeskrivningen men att den inte finns markerad på detaljplanen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Utförd trädgårdsantikvarisk förundersökning indikerar att strukturer och växtlighet som bedöms ha höga trädgårdshistoriska värden är belägna på tomtens östra del (som inte styckas av). Undantaget gäller en pergola som är belägen på tomtens västra*

*del. Stadsbyggnadskontoret har efter att ha tagit del av synpunkterna från samrådet tagit ställning till att införa en varsamhetsbestämmelse [k] för befintlig byggnad i plankartan. Vidare har stadsbyggnadskontoret även tagit ställning till att inte införa en varsamhetsbestämmelse för befintlig pergola. Detta motiveras med att den, enligt utförd inventering, myckna växtligheten delvis döljer den och är således svårt att bedöma dess skick i sin helhet, men framförallt att pergolan tappar sin kontext när befintlig tomt föreslås styckas av. Kontoret anser fortfarande att förändringar bör ske med hänsyn till pergolans värden. Detta kvarstår i planbeskrivningens del. Avsnittet "Kulturhistoriskt värdefull miljö" i planbeskrivningen har kompletterats med tydligare avsikter gällande befintlig byggnads och pergolas värde.*

*De föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen har efter samrådet ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter. Motivet till att förlägga föreslagna byggrätter längre från strandlinjen bygger främst på översvämningsrisken och strandskyddets syfte. Med ett större avstånd mellan byggrätter och strandlinje blir det av utrymmesskal inte lämpligt eller möjligt med fyra stycken föreslagna fastigheter. Föreslagna fastigheter och byggrätter har således efter samrådet minskats från fyra stycken till tre stycken. Vidare har de tre föreslagna byggrättsområdena minskat till att vara 120 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket fastställer byggnadernas exakta placering jämfört med i samrådsförslaget.*

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form.

Rådet finner att det finns flera skäl till att avstyrka de två tomtbildningar som ligger närmast strandlinjen. Byggnaderna kommer att upplevas som påträngande i strandmiljön och marken ses som olämplig att bebygga eftersom detta förutsätter en höjning av marknivån för att undvika översvämningar och vattenskadorna.

Enligt rådets uppfattning är det viktigt att bevara strandskyddet i största möjliga utsträckning och rådet vill varna för risken att avstyckningar av tomter i strandnära lägen kan bli prejudicerande och innebär att värdefulla strandsträckor bebyggs och därmed uppfattas som privatiserade. Rådet anser också att det strukturellt blir bättre med två hus placerade i samma riktning, varför rådet bedömer att fastigheterna benämnda B och C kan accepteras.

Rådet anser att en ny detaljplan för fastigheten måste inbegripa starka skyddsbestämmelser i form av Q-/q-märkning samt betydligt minskad byggrätt.

Vidare bedömer rådet att staden bör prioritera en breddning av strandpromenaden och att den säkras från översvämning, t.ex. genom bryggor eller spänger. Allmänhetens intresse bör också ges företräde på så sätt att det nya planförslaget säkerställer möjligheten att ta sig genom planområdet upp till Havsömsvägen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*De föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen har efter samrådet ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter. Föreslagna byggrätter och fastigheter har också minskat från fyra stycken till tre stycken. Stadsbyggnadskontoret bedömer föreslagna byggrätters längre avstånd från strandlinje som mer lämpligt ur främst ett översvämningsperspektiv. Föreslagna byggnader kommer även att upplevas mindre påträngande då byggrätterna förflyttas längre från strandlinje. Vidare har de tre föreslagna byggrättsområdena minskat till att vara 120 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket fastställer byggnadernas exakta placering jämfört med i samrådsförslaget.*

*Stadsbyggnadskontoret har efter att ha tagit del av synpunkterna från samrådet gällande den kulturhistoriska miljön tagit ställning till att införa en varsamhetsbestämmelse [k] för befintlig byggnad i plankartan. Avsnittet "Kulturhistoriskt värdefull miljö" i planbeskrivningen har kompletterats med tydligare avsikter gällande befintlig byggnads- och pergolas värde.*

*Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet i dialog med exploateringskontoret gjort bedömningen att möjliggöra en breddning av befintlig strandpromenad med motivet att göra den mer tillgänglig för allmänheten. Plankartan har efter samrådet uppdaterats med ett bredare användningsområde [PARK].*

#### Råd för funktionshinderfrågor

Råd för funktionshinderfrågor upplyser att avstånd till kvittbildningsställe av hushållssopor överskrider för vissa av husen de bestämmelser som står i BBR.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Se svar nedan under Stockholm Vatten och Avfall.*

#### Övriga remissinstanser

##### Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall har framfört följande synpunkter:

- samtliga fastigheter har inte farbar väg för hämtningsfordon vid fastigheten. Därav av stor vikt att avfallskärl ges utrymme att

placeras vid tomtgräns intill kommunal väg där hämtfordon kan angöra utan att backa.

- dragväg för avfallskärl ska vara hårdgjord
- utrymme för matavfallskärl bör möjliggöras.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Plankartan har efter samrådet uppdaterats med ett större område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för angöring [g<sub>1</sub>] vid Havsörnsvägen som även möjliggör utrymme för avfallskärl.*

*Kontoret upplyser fastighetsägare om hårdgjord dragväg.*

#### Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten AB har inte något att invända mot den föreslagna detaljplaneändringen.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har inget att erinra.

#### Ellevio AB

Ellevio AB har följande synpunkter: de tillkommande enbostadshusen kommer behöva anslutas med egna serviser för el.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret informerar fastighetsägare om detta.*

#### TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova har inget att erinra till detaljplanen.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### Boende 1 och boende 2 (boende)

Boende anser att detaljplaneförslaget inte bör genomföras. I stället anser boende att fastigheten bör bevaras i sin helhet för framtiden för sin unika kulturhistoriska bakgrund i Södertörns villastad. Ingen strandskyddsdispens bör enligt boende medges därför att särskilda skäl saknas. Vidare anser boende att planförslaget för allmänintresset inte skapar några fördelar alls, medan det enskilda intresset oproportionerligt tillgodoses till förfång för den gröna miljön.

Boende anser vidare att den del av tomten som i gällande detaljplan är planlagd som allmän platsmark (park) bör göras tillgänglig för allmänheten, och det aktuella området bör utgöra en del av ett omgivande sammanhängande område som hör ihop.

Boende ser en risk för intrång i strandskyddets syfte, som bl.a. är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. En viktig aspekt enligt boende är att Fagersjöviken och dess omgivningar har stort



värde för alla de människor som bor i dess omedelbara närhet och goda möjligheter att utvecklas till en ännu viktigare naturresurs än i dagsläget. Enligt boendes bedömning skulle en dispens från strandskyddet medföra att livsvillkoren för framför allt fågellivet så väsentligt skulle påverkas att de värden för framför allt fågellivet som strandskyddet ska skydda, skulle innebära att sådana värden väsentligt skadas.

Boende menar att strandmiljöns visuella värde omfattar även den oexploaterade delen av tomten, och att detta värde utsläcks för allmänheten om området bebyggs. Även allmänhetens upplevelse av fågel- och naturliv samt stillhet kommer att påverkas av det föreslagna intrånget på strandskyddet. Boendes bedömning är att intrånget genom planen skulle medföra så stor försämring av allmänhetens tillgång visuellt till strandmiljön att de värden som strandskyddet ska säkerställa förstörs. Inget av miljöbalkens särskilda skäl uppfylls enligt boende.

Boende informerar om att fastigheten Fagersjö 4:1 genom åren har beskrivits som unik och med ett stort kulturhistoriskt värde. Om de föreslagna byggrätterna genomförs enligt detaljplaneförslaget anser boende att fastighetens helhet förstörs och dess uppenbara kulturmiljövärden går till spillo för all framtid.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Bebyggelse som föreslås har placerats inom område som sedan lång tid har varit, och fortfarande är, privatiserat och ianspråktaget för enskilt bruk. Tomtmarken har historiskt alltid haft en privat karaktär och varit väl avgränsad som privat tomt. Tomten har inte i någon del varit tillgänglig för allmänheten.*

*Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet i dialog med exploateringskontoret gjort bedömningen att möjliggöra en breddning av befintlig strandpromenad med motivet att göra den mer tillgänglig för allmänheten. Plankartan har efter samrådet uppdaterats med ett bredare användningsområde för park [PARK].*

*En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet som indikerar att befintlig tomts östra del är belägen inom ett naturvärdesområde med påtagligt naturvärde, där det inom detta områdes sydöstra del påträffades en ek (särskilt skyddsvärd) och två gamla, grova och solbelysta tallar (skyddsvärda). I plankartan har en planbestämmelse [n<sub>1</sub>] förts in om att träd med stamdiameter över 70 centimeter ej får fällas av annat skäl än säkerhetsskäl eller sjukdom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag. Resterande del av befintlig tomt är belägen inom ett område med lågt naturvärde. Inga rödlistade arter har påträffats inom detta område. I området*

*förekommer gullviva som är skyddad i Artskyddsförordningen. Bedömningen är dock att arten är mycket vanlig i regionen och de regionala och lokala populationerna bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering. Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen inte påverka närliggande naturvärden på ett negativt sätt.*

*De föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen har efter samrådet ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter. Föreslagna byggrätter och fastigheter har även minskat från fyra stycken till tre stycken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddets syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten kan uppfyllas dels genom att ett längre avstånd mellan föreslagna byggrätter och strandlinjen införs i plankartan, dels genom färre byggrätter och dels genom att möjliggöra för en bredare och mer tillgänglig strandpromenad. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats enligt ovan.*

*Stadsbyggnadskontoret har efter att ha tagit del av synpunkterna från samrådet gällande den kulturhistoriska miljön tagit ställning till att införa en varsamhetsbestämmelse [k] för befintlig byggnad i plankartan. Avsnittet "Kulturhistoriskt värdefull miljö" i planbeskrivningen har kompletterats med tydligare avsikter gällande befintlig byggnads- och pergolas värde.*

### **Övriga, ej sakägare**

#### Föreningen Fagersjö Trädgårdsstad

Se "Boende 1 och boende 2" ovan, under rubriken "Sakägare enligt fastighetsförteckning".

#### Föreningen Magelungens Vänner

Magelungens vänner är emot att det föreslås bebyggelse inom strandskyddet och i synnerhet att det föreslås bebyggelse närmare sjön jämfört med befintliga hus i samma "linje" med sjön.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*De föreslagna byggrätternas läge från strandlinjen har efter samrådet ökat från som minst cirka 12 meter till cirka 30 meter. Föreslagna byggrätter och fastigheter har även minskat från fyra stycken till tre stycken. Stadsbyggnadskontoret bedömer föreslagna byggrätters längre avstånd från strandlinjen som mer lämpligt ur ett översvämningsperspektiv samt utifrån strandskyddets syfte gällande djur- och växtlivet.*

#### Boende 3 (B3)

B3 anser att staden inte får acceptera att en fantastisk, historiskt unik och bevarandevärd fastighet av det enda slaget på Södertörn

kommer att slås i spillror. Vidare anser B3 att inskränkning på strandskyddet är oacceptabelt och öppnar upp för fler intrång på strandskyddets viktiga grundprinciper. B3 sammanfattar sina synpunkter och åsikter med följande: detaljplaneförslaget bör inte genomföras, fastigheten ska bevaras i sin helhet för sin unika historiska bakgrund i Södertörn för framtiden. Enligt B3 ska inga undantag eller intrång på strandskyddets område godkännas.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Utförd trädgårdsantikvarisk förundersökning indikerar att strukturer och växtlighet som bedöms ha höga trädgårdshistoriska värden är belägna på tomtens östra del (som inte styckas av). Undantaget gäller en pergola som är belägen på tomtens västra del. Stadsbyggnadskontoret har efter att ha tagit del av synpunkterna från samrådet tagit ställning till att införa en varsamhetsbestämmelse [k] för befintlig byggnad i plankartan. Vidare har stadsbyggnadskontoret även tagit ställning till att inte införa en varsamhetsbestämmelse för befintlig pergola. Detta motiveras med att den, enligt utförd inventering, myckna växtligheten delvis döljer den och är således svårt att bedöma dess skick i sin helhet, men framförallt att pergolan tappar sin kontext när befintlig tomt föreslås styckas av. Kontoret anser fortfarande att förändringar bör ske med hänsyn till pergolans värden. Detta kvarstår i planbeskrivningens del. Avsnittet "Kulturhistoriskt värdefull miljö" i planbeskrivningen har kompletterats med tydligare avsikter gällande befintlig byggnads och pergolas värde.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddets syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten kan uppfyllas dels genom att ett längre avstånd mellan föreslagna byggrätter och strandlinjen införs, dels genom färre byggrätter och dels genom att möjliggöra för en bredare och mer tillgänglig strandpromenad.*

*En naturvärdesinventering har tagits fram efter samrådet som indikerar att befintlig tomts västra del (som föreslås exploateras) är belägen inom ett område med lågt naturvärde. Inga rödlistade arter har påträffats inom detta område. I området förekommer gullviva som är skyddad i Artskyddsförordningen. Bedömningen är dock att arten är mycket vanlig i regionen och de regionala och lokala populationerna bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering. Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen inte påverka närliggande naturvärden på ett negativt sätt.*

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter kunnat identifieras mellan föreslagen exploatering och

- strandskyddets syfte
- kulturhistorisk miljö
- översvämning

Yttranden har inkommit gällande strandskyddets syfte, såsom byggrätters närhet till strandlinjen, ekologiska värden och intryck av privatisering för förbipasserande. Kontoret justerar plankartan med bl.a. en breddning av strandpromenaden, ett längre avstånd mellan strandlinjen och föreslagna byggrätter samt en bestämmelse som säkerställer att träd med en stamdiameter över 70 centimeter ej får fällas av annat skäl än säkerhetsskäl eller sjukdom. Planbeskrivning kompletteras utifrån justerad plankarta.

Synpunkter har inkommit angående den kulturhistoriska miljön som bl.a. handlar om att skyddsbestämmelser bör införas i detaljplanen för exempelvis huvudbyggnaden. Kontoret kompletterar plankartan med en varsamhetsbestämmelse för befintlig byggnad som säkerställer att ändring av byggnaden ska utföras med hänsyn till befintlig byggnads karaktär avseende volym, fönstersättning, fasad och takmaterial samt färgsättning. Planbeskrivning kompletteras utifrån justerad plankarta.

Länsstyrelsen har framfört att planbeskrivningen och plankartan behöver uppdateras med korrekt information avseende risk för översvämning; bebyggelsen behöver höjdsättas så att den inte tar skada av en översvämning upp till 23,2 m (RH2000). Kontoret justerar plankartans bestämmelse och ser över placeringar av föreslagna byggrätter utifrån översvämningssynpunkt.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras enligt följande punkter:

- En föreslagen fastighet med byggrätt tas bort.
- Placering av föreslagna byggrätter omarbetas utifrån översvämningssynpunkt och närhet till strandpromenaden samt ekologiska värden.
- Planbeskrivningen och plankartan uppdateras med korrekt information avseende risk för översvämning, och ligger till grund för ny placering av föreslagna byggrätter.
- Användningsområdet [PARK] som utgör strandpromenaden breddas för att skapa bättre tillgänglighet längs med stråket.
- Plankartan kompletteras med en skyddsbestämmelse för befintlig huvudbyggnad.

- En naturvärdesinventering tas fram med syftet att klargöra om det förekommer skyddsvärda arter som kan påverkas av föreslagen förändring.
- Plankartan uppdateras med en bestämmelse om att träd med stamdiameter över 70 centimeter ej får fällas av annat skäl än säkerhetsskäl eller sjukdom.

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

Petter Lindencrona  
planchef

Erik Thurell  
stadsplanerare