

**Handläggare**  
Heli Rosendahl  
Telefon 08-508 27 437**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning inom del av Farsta 2:1 invid Vinkelspegeln 4 i stadsdelen Fagersjö (ca 100-200 lgh)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Petter Lindencrona

### **Sammanfattning**

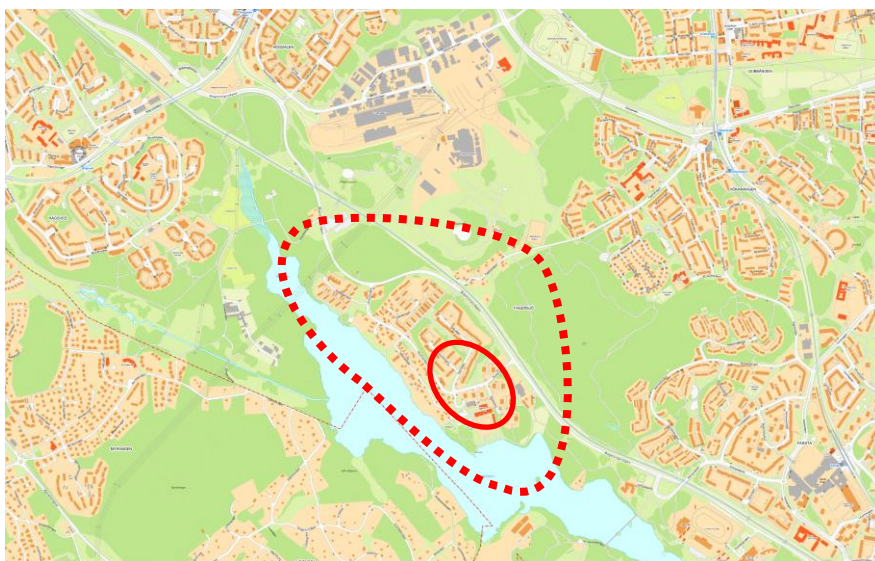
Fagersjö har stor utvecklingspotential vilket pekas ut i översiktsplanen. Detta är en första etapp i den större utvecklingen och denna detaljplan syftar till att möjliggöra bebyggelse för cirka 100-200 lägenheter i hyresrätt. Planen omfattar den markanvisning som gjordes till AB Familjebostäder 2017-12-07. Vidare ska planen bidra till att stärka det strategiska sambandet Fagersjö-Farsta som är utpekad i översiktsplanen samt prioriterat i stadens budget år 2018.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planen har också förutsättningar att bidra till att koppla samman stadsdelen lokalt samt för att bidra till möjligheter för en starkare handel, service och kollektivtrafik i området.

I fortsatt arbete ska förutom de sociala frågorna även natur, kulturmiljö, stadsbild samt möjligheter till upprustning av den offentliga miljön med mera studeras närmare.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Markanvisat område och ungefärlig lokalisering för nya bostäder inom röd heldragen linje. Utredningsområde för SVA inom streckad linje.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till en utveckling av Fagersjö genom utveckling av 100-200 nya lägenheter i hyresrätt. Projektet ska bidra till att öka möjligheterna för handel, service och kollektivtrafik i området samt stärka kopplingarna inom området och öka tryggheten i det offentliga rummet. Förutsättningar för verksamhetslokaler kommer att utredas under processen.

Utgångspunkten för utvecklingen ska vara social hållbarhet och utvecklingen ska bidra till att stärka Fagersjö och det strategiska sambandet Fagersjö-Farsta som är utpekad i översiktsplan för Stockholms stad.

### Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Fagersjö ligger i ett naturnära område i Farsta stadsdel mellan Högdalstopparna och Magelungen, cirka två kilometer från Högdalen, Hökarängen och Farsta. Omgivningen har höga natur- och rekreationsvärden. Bebyggelsen utgörs av dels av flerbostadshus och radhus från 1960-talet och dels äldre småhus i längs Magelungen.

Markägoförhållanden

Staden äger gatumarken och stora delar av marken som idag är obebyggd i och omkring Fagersjö. Familjebostäder är en stor markägare i området och äger cirka 77% av beståndet i


flerbostadshus. Bostadsrättsföreningar står för cirka 18% av beståndet i flerbostadshus. Av det totala antalet bostäder utgörs cirka 17% av småhus.

Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan



Utsnitt ur översiktsplanens karta över Farsta stadsdelsområde

-  Stadsutvecklingsområde - omvandling
-  Stadsutvecklingsområde - komplettering
-  Område där komplettering kan prövas
-  Strategiskt samband
-  Lokala samband
-  Urbana stråk
-  Liten stadsboulevard
-  Utvecklingsområde kommunalt ekologiskt samband
-  Centrum
-  Viktiga mötesplatser

Översiktsplan för Stockholm (laga kraft 2018-03-23) pekar ut den långsiktiga utvecklingen för staden och anger följande inriktning för Fagersjö:

”I området finns stora möjligheter för fler bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse samt längs Magelungsvägen. Kopplingarna bör utvecklas inom Fagersjö samt till målpunkter och stadsdelar intill, till Rågsveds friområde och till Högdalstopparna.

Särskilt viktigt är det att utveckla det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom bostäder, en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk och utveckling av ett rekreationsstråk utmed stranden.

Genom förbättrade kopplingar inom och till andra stadsdelar kan tryggare och säkrare miljöer skapas liksom bättre förutsättningar för handel och service. Kollektivtrafiken till området behöver förbättras och en pendeltågsstation skulle vara positivt. Måsen-parken utvecklas till en aktivitetspark.”

Utvecklingspotentialen längs Magelungsvägen är beroende av vägens framtida utformning och hastighetsbegränsning. Dock är vägen betydelsefull för den regionala trafiken och framkomligheten får inte försämrats. På längre sikt kan vägen få en annan funktion och karaktär. Vilka åtgärder som är möjliga på kort respektive lång sikt behöver studeras vidare.

Fagersjö-Farsta är utpekat som ett prioriterat strategiskt samband i översiktsplanen samt i budget 2018. Syftet är att stärka stadsdelarna för att skapa mer lika levnadsvillkor inom hela staden. Stadsdelarna har lägre utbildningsnivå, inkomst och valdeltagande jämfört med kommunen i genomsnitt, samtidigt som arbetslösheten och ohälsotalen är högre.

#### *Markanvisning*

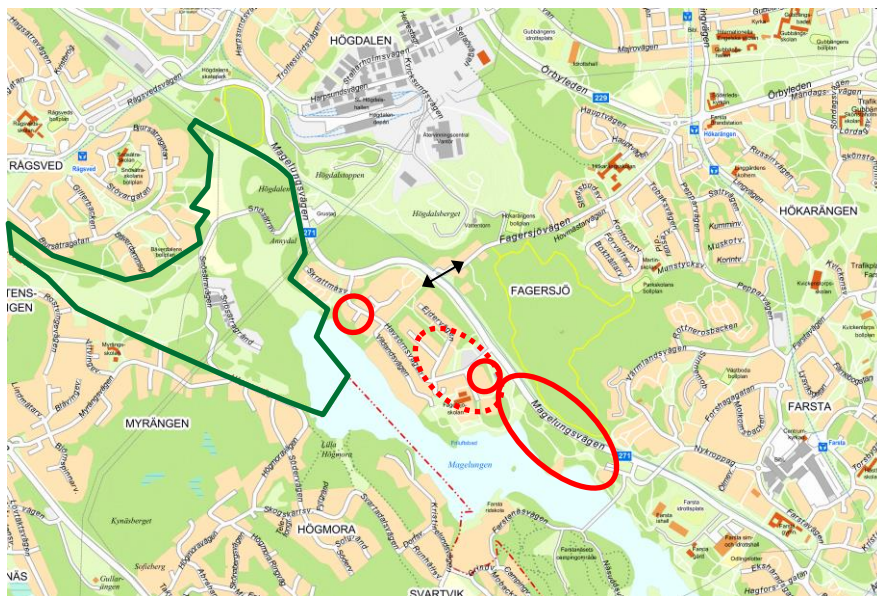
Familjebostäder fick en generell markanvisning i Fagersjö i december 2017. Markanvisningen innehåller 100-200 lägenheter och den specifika platsen kommer att utses under planarbetet. Se ungefärlig avgränsning i kartan ovan.

#### *Pågående planering i området*

En ny planskild korsning planeras över järnvägen mellan Fagersjövägen och Magelungsvägen. Trafikverket avser finansiera denna till 50% och staden bör finansiera resterande del. Lokaliseringen av den nya planskilda korsningen påverkar förutsättningarna för utvecklingen längs Magelungsvägen och förväntas utredas parallellt med detaljplanarbetet. Preliminär byggstart för den nya korsningen är 2022. Utvecklingen av området kring den södra entrén (Magelungsvägen/Havsörnsvägen) vid Lidl och drivmedelsstationen bör utredas i samband med att en ny planskild korsning planeras.

Kollektivtrafikutvecklingen påverkas i viss mån av hur många nya bostäder som tillkommer i Fagersjö. Utgångspunkten bör vara att utvecklingen i Fagersjö ska bidra till att stärka kollektivtrafiken i området för att skapa goda förutsättningar för hållbart resande samt för att koppla samman Fagersjö med Stockholms centrala delar och närliggande stadsdelar där arbetsplatser, handel och service finns. Möjligheten att öppna en ny pendeltågsstation vid Fagersjö bör utredas. Diskussioner förs med Stockholms läns landsting (SLL).

Detaljplanearbete pågår för Magelungens strand direkt sydöst om planområdet. Det planeras cirka 800 nya lägenheter längs Magelungsvägen. I planen ingår även en ombyggnation av Magelungsvägen till en mer stadsmässig gata samt en ny gång- och cykelbro över Magelungsvägen.



*Ungefärligt lokalisering av ny bebyggelse i denna detaljplan inom röstreckad markering. Ungefärlig lokalisering av pågående detaljplaner området markeras med heldragen röd linje. Ungefärlig avgränsning för Rågsveds naturreservat markeras med grön linje. Den svarta pilen markerar korsningen Fagersjövägen-järnvägen som behöver ersättas.*

Detaljplanearbete har startat för kvarteret Mätipinnen 1 och 2 för ca 50-100 lägenheter inom Familjebostäders mark vid Skrakgränd. Denna tomt ligger inom den aktuella markanvisningen.

Detaljplanearbete pågår för nybyggnation av två till fyra villor inom Fagersjö 4:1 strax söder om Havsörnsvägen, sydöst om parken vid Skrattnåsvägen.

Stora delar av Rågsveds friområde har blivit naturreservat. Det slutgiltiga beslutet fattades i kommunfullmäktige 2018-05-28.

#### Medborgardialog

Under hösten 2017 genomförde stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret tillsammans med AB Familjebostäder en medborgardialog i Fagersjö. I den dialogen, liksom i tidigare dialoger, framförde de boende bland annat att de önskar bättre kollektivtrafik, mer handel och service, fler mötesplatser och att Magelungens vattenkvalitet förbättras så att det går att bada och åka båt i sjön. Många är positiva till ny bebyggelse men värnar också



om de grönområden som finns. Resultatet från dialogen kommer användas som underlagsmaterial i det fortsatta planarbetet.



*Ungefärlig avgränsning för planområdet.*

### **Planförslaget**

Fagersjö har stor utvecklingspotential och denna plan är en första etapp i den utvecklingen. För att ta tillvara den totala bostadspotentialen i Fagersjö och möjliggöra så bra kollektivtrafik och service som möjligt bör även privat mark utvecklas. Staden bör agera proaktivt för att möjliggöra detta.

Samtliga detaljplaneprojekt i Fagersjö bör ha som övergripande mål att stärka det strategiska sambandet Fagersjö-Farsta. Vidare ska alla projekt bidra till att:

1. Utveckla Fagersjö med nya bostäder för att skapa bättre förutsättningar för service, kollektivtrafik och arbetsplatser.
2. Skapa ett mer sammanhängande Fagersjö
3. Skapa levande offentliga rum
4. Skapa ett mer varierat Fagersjö

### *Övergripande stadsbyggnadsstrategier:*

1. *Koppla samman socialt och ekologiskt*  
Kopplingar inom Fagersjö och till omkringliggande stadsdelar och målpunkter bör stärkas för att öka tryggheten, tillgängligheten och orienterbarheten. Ekologiska spridningssamband bör säkerställas.
2. *Utveckla Fagersjöes stadsstruktur*

Nybyggnation kan ske genom mindre kompletteringar i befintliga strukturer eller större sammanhängande bebyggelsegrupper. All ny bebyggelse ska bidra till att skapa en ny stadsstruktur i Fagersjö. Den nya bebyggelsen ska underordna sig och förhålla sig till den befintliga bebyggelsen. Gaturummen ska utvecklas för att prioritera gång- och cykeltrafik högre.

### 3. *Skapa ett varierat Fagersjö*

All ny bebyggelse ska bidra till att skapa en större variation avseende bostäder, handel, service och mötesplatser. Utvecklingen ska bidra till att skapa noder och stråk för både kommersiella och icke-kommersiella mötesplatser.

### 4. *Tillvarata och stärka naturvärden*

Fagersjö har stora natur- och rekreationsvärden. Dessa ska bevaras och utvecklas. Ett pärlband av parker och mötesplatser bör utvecklas i Fagersjö. Nya projekt ska bidra till att minska påverkan på Magelungen.

Denna plan syftar till att möjliggöra nybyggnation av cirka 100-200 hyreslägenheter i flerbostadshus. Möjligheten att integrera verksamhetslokaler i den nya bebyggelsen ska studeras. Den nya bebyggelsen ska anpassas till Fagersjöes kulturhistoriska värden samt bidra till att stärka områdets karaktär.

Behovet av skol- och förskoleplatser kommer att utredas under projektets gång.

### **Social hållbarhet och jämställdhet**

Planarbetet föreslås inledas med en socialt värdeskapande analys (SVA) som ska beskriva grundläggande förutsättningar för projektet gällande bland annat trygghet, mötesplatser, kopplingar inom området och till omkringliggande stadsdelar. Även barnperspektivet och frågor om jämställdhet ska studeras. Analysen ska ligga till grund för lokalisering av den nya bostadsbebyggelsen, beskriva vilka kvaliteter som bör utvecklas inom kvartersmark och allmän platsmark etc. Analysen ingår i kontorets arbete med en modell för SVA.

### **Ekonomiska frågor**

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med byggaktören.

### **Planförslagets konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget kan bidra till att uppnå översiktsplanens mål och att stärka möjligheterna för handel och service i området.

Kollektivtrafiken i Fagersjö är i dagsläget bristfällig. Nya bostäder i området ska bidra till att öka möjligheten till en förbättrad kollektivtrafik. Busshållplatser finns längs Havsörnsvägen vilket innebär att det finns goda möjligheter att klara riktlinjer för närhet till kollektivtrafik.

## Naturmiljö

Den nya bebyggelsen ska anpassas så att spridningssambandet kan bevaras. Påverkan på naturvärden och spridningssamband studeras närmare inom planarbetet. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer utredas under planprocessen.

## Kulturmiljö

Flerbostadshusen på höjden, Fagersjöskolan, flera äldre villor och en garagelänga är grönklassade vilket innebär att fastigheterna innehåller bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Radhus- och punkthusbebyggelsen är gulklassad, vilket innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



*Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.*

Den nya bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden. Utformning, volym och placering av den nya bebyggelsen studeras närmare under fortsatt planarbete.

## Social hållbarhet och jämställdhet

Utvecklingen i Fagersjö bör bidra till ökad trygghet i det offentliga rummet, fler mötesplatser och bättre förutsättningar för service och handel i området.



**Riskfrågor**

Järnvägen utgör transportled för farligt gods. Om bebyggelse föreslås i närheten av järnvägen ska riskfrågan studeras.

**Buller**

Ljudmiljön kommer att studeras vid fortsatt planarbete. Stadens riktlinjer för buller ska följas.

**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer i att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen kan behöva omprövas när den slutgiltiga plangränsen har satts.

**Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås bli inför samråd. Nästa tillfälle därefter föreslås bli i samband med antagande. Om inriktningen av planarbetet förändras efter samrådet eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande .

**Tidplan**

Start-PM	Q2 2018
Plansamråd	Q2 2019
Granskning	Q1 2020
Antagande	Q3 2020

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling i Fagersjö. Denna detaljplan är ett av flera kommande projekt i Fagersjö som ska bidra till att utveckla Fagersjö för att öka förutsättningarna för handel, service och bättre kollektivtrafik. Samtliga projekt ska bidra med kvaliteteter som gagnar hela Fagersjö och till att stärka det strategiska sambandet Fagersjö-Farsta.

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

**SLUT**