

Handläggare
Ludvig Holmberg
Telefon 08-508 27 314**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1,
Mätstålen 2, Mätkedjan 1 m.fl. i stadsdelen
Fagersjö (cirka 215 bostäder)****Förslag till beslut**

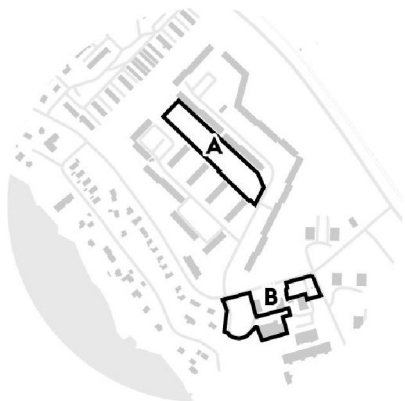
1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson
Tf. direktörMartin Schröder
Tf. avdelningschef**SAMMANFATTNING**

Planen möjliggör cirka 215 nya bostäder i Fagersjö med lokaler i bottenvåningar och nya publika lokaler för verksamheten Mötesplats Fagersjö. Bebyggelsen planeras på obebyggd mark, parkeringsplatser och på ytan för en befintlig centrumanläggning som föreslås rivas.

Planförslaget sändes ut på samråd 5 april till 16 maj 2022. Under samrådstiden inkom totalt 69 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. De flesta sakägare, närboende och andra privatpersoner som framför synpunkter önskar att bebyggelsens fotavtryck och höjd minskar samt att grönområden med natur och djurliv värnas. Boende uttrycker även oro för skuggning, insyn, brist på parkeringsplatser och ökade trafikmängder.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*



Bilden visar planområdesgräns.
Bokstäverna är områdets namn.

Planområdet berör fem fastigheter. Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad. Vinkelspegeln 4 ägs av AB Familjebostäder. Mätkedjan 1, Mätkedjan 2 och Mätstålen 2 upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder. Exploateringsnämnden markanvisade 7 december 2017 100-200 bostäder inom planområdet till AB Familjebostäder.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Det är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Projektet är förenligt med översiktsplanen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och lokaler för publik verksamhet. Vidare ska planen bidra till att koppla samman stadsdelen lokalt samt ge ett ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik i området.

Planens syfte är även att skapa en sammanhållen ny bebyggelse som med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden inordnar sig i den befintliga strukturen och tillskapar kvalitativa stadsrum och mötesplatser. För att säkerställa detta ska ny bebyggelse utföras med hög arkitektonisk kvalitet och krav ställs gällande bland annat placering, höjd, taklandskap, fasadmateriell och bottenvåningar som tydligt ska relatera till bebyggelsen i området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är uppdelat i två delar som ligger med cirka 350 meters avstånd från varandra. Område A angränsar till Ejdervägen. Område B angränsar till Havsörnsvägen och Ejdervägen. Detaljplanen omfattar cirka 3,5 hektar.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet. Planområdet är markerat med rosa linje.

Pågående detaljplaner i området

I närheten av planområdet finns tre pågående detaljplaner

- Magelungens strand. Innehåll: 800 bostäder, förskola. Inför granskning.
- Fagersjö 4:1 med flera (dnr 2015-04164). Avstyckning av tre småhusfastigheter. Inför granskning.
- Teodoliten (dnr 2021-08539). Innehåll: 90 bostäder. Inför samråd.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplanen Pl 5273A och Dp 2002-13293-54. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder och tekniska anläggningar. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Markägförhållanden

Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad. Vinkelspegeln 4 ägs av AB Familjebostäder. Mätkedjan 1, Mätkedjan 2 och Mättnålen 2 upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Fagersjö utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering. Särskilt viktigt är det att utveckla det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom tillkommande bostäder och en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk. Genom planområdet löper ett

lokalt samband mellan Fagersjö och Rågsved som behöver stärkas för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

Stockholms byggnadsordning

Fagersjö ligger mellan Magelungen och Högdalstopparna med stora natur- och rekreationsvärden. Bostadsbebyggelsen utgörs i huvudsak av lamell- och punkthus från början av 1960-talet. Enligt byggnadsordningen omfattas södra Fagersjö av stadsbyggnadskaraktären storskalig stadsdel. Planförslaget har utgått från byggnadsordningens vägledning, bland annat gällande att utveckla de storskaliga stadsdelarna med utgångspunkt ur de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna och att utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse med en sammanhållen gestaltningsidé. Förslaget har även utgått från vägledningen gällande att utveckla lokalt centrum och centrala stråk med ny bebyggelse och lokaler där det är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden markanvisade 7 december 2017 100-200 bostäder inom planområdet till AB Familjebostäder.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Område A består av en brant trädbevuxen slänt. Område B utgörs till stor del av hårdgjord mark, såsom parkeringsplatser och en befintlig byggnad. Enligt utförd naturvärdesinventering har område A påtagliga naturvärden och område B visst naturvärde. Område B ligger i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) med funktionen att vara en spridningszon mellan Magelungens strand och Fagersjöskogen. Områdets potential som spridningsmiljö bedöms vara låg, då större delen av området utgörs av hårdgjorda ytor. Detaljplanen ligger inom habitatnätverk för både

barrskogsfåglar och groddjur. Område B ligger i habitatnätverk för eklevande insekter.



Område A, trädbevuxen slänt.



Område B, brant slänt med gräsmark vid Ejdvägen.



Område B, parkeringsplats mot Havsörnsvägen.



Område B, byggnaden som innehåller Mötesplats Fagersjö.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet markerat med rött.

Planområdet ligger i anslutning till fastigheter som är markerade med grönt på stadsmuseets klassificeringskarta. Det betyder att fastigheter med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheten med centrumanläggningen som föreslås rivas och ersätts med en ny byggnad är markerad med gult. Det betyder att den har en positiv betydelse för stadsbilden.

Fagersjö ligger relativt isolerat från angränsande stadsdelar. Kollektivtrafiken är bristfällig med endast bussförbindelser till angränsande stadsdelar. Behov av förbättrad kollektivtrafik är utpekad i översiktsplanen. Cykelnätet inom stadsdelen har brister och behöver förbättras. Vid infarten till Fagersjö finns en livsmedelsbutik. Övrig kommersiell service finns i Farsta respektive Högdalens centrum på mer än två kilometers avstånd fågelvägen.

Inom planområdet finns större flödesvägar och instängda områden som bedöms vara en översvämningsrisk vid skyfall. Område B utsätts för trafikbuller från främst. Havsörnsvägen. Det finns risk för vibrationer från trafiken på Havsörnsvägen då delar av planområdet består av lera.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen möjliggör cirka 215 nya bostäder med lokaler i bottenvåningar och nya publika lokaler för verksamheten Mötesplats Fagersjö. Bebyggelsen planeras på obebyggd mark, parkeringsplatser och på ytan för en befintlig centrumanläggning som föreslås rivas.



Illustrationsplan, område A. Bilder på sida 6-7 är från samrådsförslaget. Bild: White arkitekter.



Illustrationsplan, område B. Bild: White arkitekter.

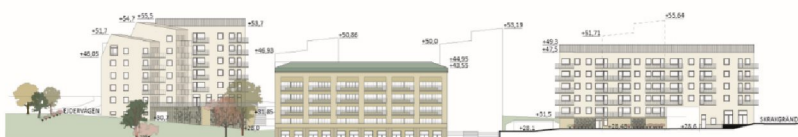
I område A föreslås cirka 110 bostäder i två grupper om två lamellhus i suterräng. Ett av husen föreslås innehålla ett LSS-boende med sex lägenheter. Husen ansluter till befintlig bebyggelse vid Gräsandsvägen och tillsammans med dessa formar de gårdsrum. Mellan de två husgrupperna bevaras ett område parkmark med skyddsvärda träd. Husen är i sex våningar mot stråket och i tre till fyra våningar mot gård.

Elevation, område A från dalstråket.
Illustration: White arkitekter.

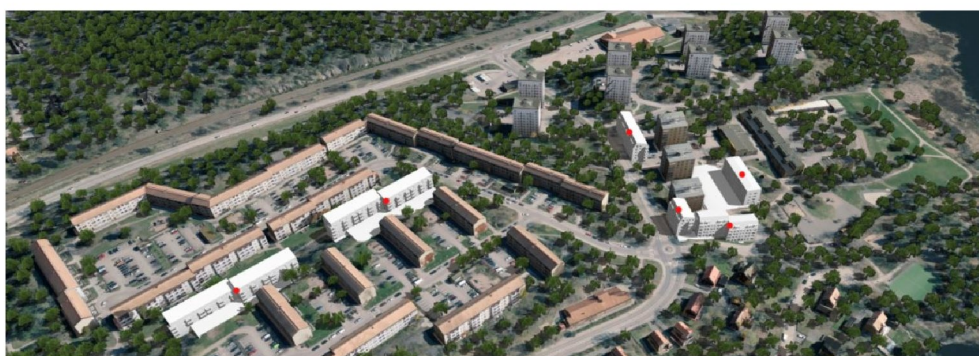


I område B föreslås cirka 105 bostäder i lamellhus mot gata. Bebyggelsen kantar Havsörnsvägen och Ejdervägen med aktiva bottenvåningar och i två strategiska hörnlägen ska mindre lokaler för centrumändamål finnas som kan bidra till service och handel i området. Den nya bebyggelsen bidrar till att ge Havsörnsvägen ett mer definierat gaturum som tydliggör den östra entrén till Fagersjö. I fonden för parkleken Måsen möjliggörs en ny byggnad för Mötesplats Fagersjö med både moderna lokaler för kulturverksamhet och bostäder. Bottenvåningen ska utföras med generösa glasparterier och en öppenhet mot omgivningen för att annonsera det publika innehållet. Husen är i fyra till fem våningar mot gata och i fem till sex våningar mot gård.

Elevation, område B från parkleken.
Illustration: White arkitekter.



Bebyggelsen ska utföras i putsade fasader med inslag av tegel och betong i socklar, vilket anknyter till närmiljön. Bottenvåningar utformas med entréer mot gata och stråk, uppglasade gavlar och inslag av lokaler för centrumändamål samt cykelrum och liknande utrymmen för att levandegöra gaturummen. Bostadsgårdar ligger på gårdsbjälklag ovan garage och ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende och ges en grön karaktär som bidrar med ekosystemtjänster.



3D-vy från nordväst över Fagersjö. Ny bebyggelse i vitt markerade med röd prick.



Visionsbild, område A. Bilden visar bebyggelse i suterräng i dalsänkan. Illustration: White arkitekter.



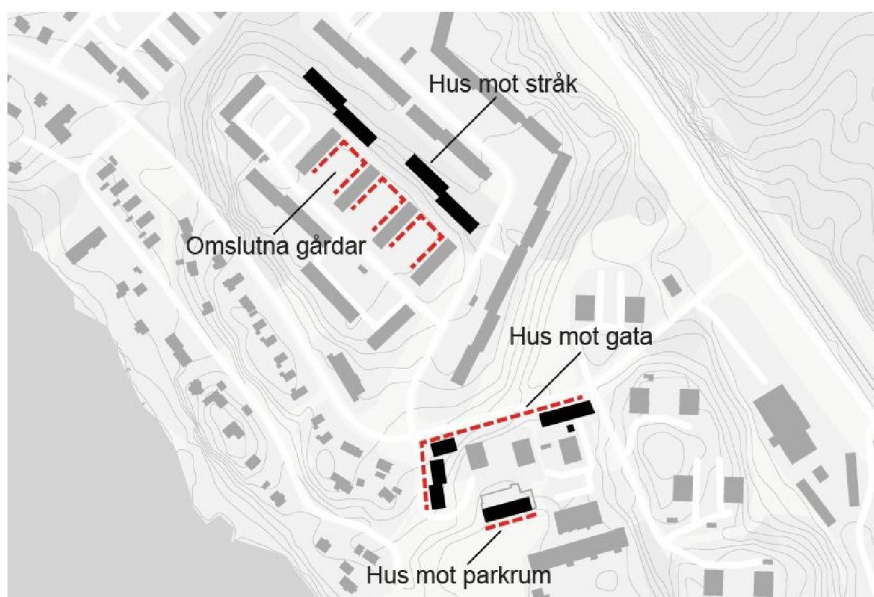
Visionsbild, område B. Vy från Havsörnsvägen. Byggnaderna ska bidra till att gatan får en mer urban karaktär. Illustration: White arkitekter.



Visionsbild, område B. Vy visar byggnad som förslås ersätta den kvarvarande centrumanläggningen. I bakgrunden syns byggnaderna i sluttningen som succesivt blir lägre. Illustration: White arkitekter.

Arkitektonisk idé

Kompletteringen ska forma en ny årsring i Fagersjö med utgångspunkt i de befintliga gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna och tillföra nya kvalitativa stadsrum. Byggnaderna inordnar sig i rådande typologi, struktur och lågmälda uttryck, men accentueras bland annat med placering nära stråk och gata som är samtida tolkningar av den befintliga bebyggelsen och platsernas förutsättningar. Husen placeras där de stärker stråk genom att sluta kvarter eller kanta offentliga rum och en byggnad bildar en rumslig fond mot parkleken. Bottenvåningar utformas med bostadsentréer mot gator och stråk, vilket tillsammans med inslag av publika lokaler bidrar till att levandegöra stadsmiljön. Bebyggelsen anpassas till befintlig natur på platsen och träd bevaras i släpp mellan byggnaderna.



Föreslagen bebyggelse i svart.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att i huvudsak följande bearbetningar och kompletteringar görs i det fortsatta planarbetet:

- Byggnader inom område A ska sänkas med en våning för att bättre inordna sig i kulturmiljön. Byggnader ska även bearbetas vad gäller placering och fotavtryck för att spara mer parkmark.
- Område B ska bearbetas för att stärka kopplingar och orienterbarheten mellan de offentliga rummen. För att trygga angöringen till Fagersjöskolan och allmänhetens tillgång till parkleken i framtiden ska det studeras om Havsörnsgränd som ligger på kvartersmark kan överföras till allmän plats. Det ska

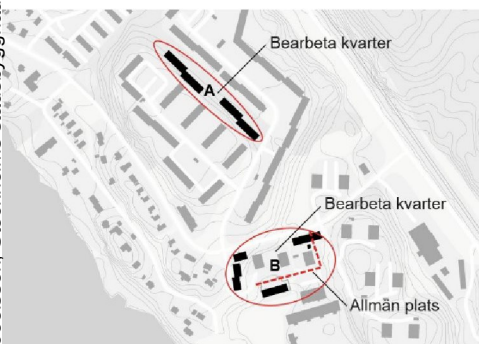


Illustration som visar förslag till ändringar.

även studeras om Havsörnsgränd kan kopplas samman med Ejdvägen.

- Möjligheten att inrymma en förskola på fyra avdelningar inom planområdet eller på annan plats i Fagersjö ska studeras.
- Planhandlingarna ses över i enlighet med inkomna synpunkter.
- Utredningar ses över i enlighet med yttranden från remissinstanser.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen genom att möjliggöra cirka 215 bostäder.

En socialt sammanhållen stad

Planen har föregåtts av en socialt värdeskapande analys. Projekt mål som omhändertagits är exempelvis att Mötesplats Fagersjö kan vara kvar i en ny lokal och att slänten vid Ejdvägen bebyggs vilket bedöms öka tryggheten. Genom att utveckla Fagersjö med ny bebyggelse som vänder sig mot gator och stråk kommer kopplingar inom stadsdelen att stärkas.

Trygghet

Entréer mot gata och stråk ökar upplevelsen av trygghet i området genom fler människor i rörelse och fler ögon på gatan.

Jämställdhet

Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik och närhet till service är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör tre verksamhetslokaler i bottenvåningar.

Kulturmiljö i en växande stad

Hänsyn till områdets kulturmiljövärden beaktas genom att kompletteringen föreslås inom befintlig struktur och att den gestaltas med en genomtänkt hantering av skala och detaljering. Volymmässigt ansluter husen till omgivningen även om de är något bredare och högre. Huskropparna är placerade mot gator och stråk, vilket avviker från befintligt planmönster där byggnaderna ligger indragna från gatan eller möter park. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och placering innebär att de blir tydliga och kvalitativa tillägg i kontrast till befintliga hus och är därför lämpliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel. En centrumbyggnad från 1960-talet föreslås rivas och

ersättas av ett nytt hus. Bygganden är gulklassad och konsekvenserna för den kulturhistoriska miljön bedöms därav bli måttliga.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås utformas med en sammanhållen arkitektonisk idé som bygger vidare på kvaliteterna i närområdet. Dessa kvaliteter är fokus på goda boendemiljöer, kvalitativa detaljer och enhetlighet i skala och gestaltning.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av planen bedöms skapa goda förutsättningar för en hållbar utveckling med ett minskat bilberoende då ny bebyggelse placeras nära befintliga busshållplatser och stärker underlaget för kollektivtrafik i området. Gröna parkeringstal tillämpas.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att delar av skogen i dalstråket bebyggs. Byggnation bedöms inte ha en betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk. Planförslaget har utformats i enlighet med stadens dagvattenstrategi. Planförslaget inrymmer bostadsgårdar som ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende och generera ekosystemtjänster av olika slag. Planförslaget medger ett område med natur och sparade träd mellan husen i område A för att ge gång- och cykelstråket ett grönt inslag.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen säkerställer att verksamheten Mötesplats Fagersjö kan vara kvar och få en ändamålsenlig lokal. Planen tar befintlig parkmark i anspråk. Tillgången till rekreativa miljöer bedöms som fortsatt god.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Genom höjdsättning av mark säkerställs att skyfallsflöden ges möjlighet att rinna yttligt förbi byggnaderna och att inga lågpunkter med översvämningsrisk skapas. Bullerförordningen uppfylls genom byggnadernas utformning.

Teknisk försörjning

En elnätsstation flyttas till en ny plats inom planområdet för att säkerställa eldistributionen.

Planprocess

Process

I planprocessen prövas om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Planförslaget sändes ut på samråd 5 april till 16 maj 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus den 26 april kl. 17:00-19:00 i Mötesplats Fagersjö, Havsörnsgränd 8, Fagersjö.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 13 juni 2018 vid beslut om planstart. I samband med planstart lämnade nämnden ett särskilt uttalande.

Nämnden framförde att det är viktigt att blanda upplåtelseformer samt att skapa fler arbetsplatser och lokaler för verksamheter i bottenvåningar för att utveckla levande och social hållbara områden. Nämnden ansåg det beklagligt för blandningen av upplåtelseformer att föreslagna bostäder består av hyresrätter när merparten av bostäderna i Fagersjö består av samma upplåtelseform. Nämnden framförde en önskan om att det i framtida närliggande projekt även planeras för bostadsrätter och småhus. Nämnden lyfte att området har goda förutsättningar att förtätas och de vill se en gestaltning som håller hög arkitektonisk kvalitet. Nämnden önskade att gestaltningen skulle utgå från tät kvartersstruktur, vilket bedömes ge goda förutsättningar för ännu fler bostäder än vad förslaget innefattade. Nämnden påminde om att skol- och förskoleplatser ska utredas så att de växer i samma takt som antalet bostäder.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom 18 yttranden från remissinstanser. Från föreningar inkom ett yttrande. Från sakägare respektive allmänhet inkom totalt 50 yttranden från 155 personer. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. De flesta sakägare, närboende och andra privatpersoner som

framför synpunkter önskar att bebyggelsens fotavtryck och höjd minskar och att grönområden värnas. Boende uttrycker även oro för skuggning, insyn, brist på parkeringsplatser och ökade trafikmängder.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	nov 2023
Antagande SBN	mars 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Projektet är förenligt med översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret är positiva till fortsatt planering av Fagersjö. Projektet bidrar till att tillskapa cirka 215 bostäder. Detaljplanen bidrar även till att skapa mer befolkade, tydligare och tryggare offentliga rum med bland annat entréer mot gata och nya publika lokaler. Fler boende i stadsdelen kan bidra till mer service och förbättring av den bristfälliga kollektivtrafiken. Därtill möjliggör projektet att Mötesplats Fagersjö kan vara kvar i stadsdelen och utveckla sin verksamhet i nya lokaler.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att ett tillskott av nya bostäder med goda boendekvaliteter och en utveckling av stråk och gator till mer stadsmässiga gaturum motiverar att viss parkmark tas

i anspråk och att närmiljön förändras för kringboende. Kontoret menar att förtätning i syfte att möjliggöra för nya bostäder inte kan genomföras utan påverkan på omgivningen, som till exempel förändrad utsikt. Utifrån samrådet kommer planförslaget att bearbetas för att på ett bättre sätt förhålla sig till befintlig bebyggelse, stärka kopplingar och skapa tydligare mötesplatser. Kontorets sammanfattade bedömning är att övriga synpunkter som framkommit kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT