

Handläggare
Cecilia Rivard
Telefon: 0850818048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2022-05-24

Detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m fl i Fagersjö

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m fl i Fagersjö.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m fl i Fagersjö. Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 215 nya bostäder och lokaler för publik verksamhet. Bostäderna byggs dels på obebyggd mark och parkeringsplatser, dels genom rivning och ersättning av en befintlig centrumanläggning.

Förvaltningen är sammantaget positiv till föreslagen bebyggelse. Det är dock beklagligt att trädbevuxen naturmark bebyggs när det finns stora asfaltsytor i närområdet som bör vara möjliga att ta i anspråk.

Förvaltningen har behov av en förskola med fyra avdelningar inom projektet vilket inte har framförts tidigare. Projektet Magelungens strand, som var på samråd i början av 2019, har planerats för 12 förskoleavdelningar men det blir endast 10 avdelningar. Det innebär att viss platsbrist uppstår i Fagersjö.

Bakgrund

I stadens översiktsplan är Fagersjö utpekad som ett stadsutvecklingsområde med goda möjligheter till exempelvis kompletteringsbebyggelse. Exploateringsnämnden anvisade mark inom planområdet till Familjebostäder 2017.

Farsta stadsdelsförvaltning

Storforsplan 36, 11 tr.
Box 113
123 22 Farsta
Växel 08-50818000
Fax
farsta@stockholm.se
start.stockholm/farsta

Stockholmsförhandlingen 2013 om utbyggnad av tunnelbanan inbegriper även en omfattande bostadsutbyggnad varav 40 000 bostäder ska uppföras i söderort. Förslaget till detaljplan ligger inom influensområdet för överenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m fl i Fagersjö. Planen har föregåtts av en medborgardialog i Fagersjö 2017.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 25 maj.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för publik verksamhet och bidra till att ge ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik i området. Planen syftar också till att skapa en sammanhållen bebyggelse med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

Planen möjliggör cirka 215 bostäder, endast hyresrätter, med lokaler i bottenvåningar och publika lokaler för stadsdelsförvaltningens verksamhet Mötesplats Fagersjö. Bostäderna byggs delvis på obebyggd mark och parkeringsplatser, delvis genom rivning och ersättning av en befintlig centrumanläggning.

Förutsättningar

Fagersjö ligger mellan Högdalstopparna och Magelungen med stora natur- och rekreationsvärden. Område A, mellan Gräsandsvägen och Ejdervägen, består av en trädbevuxen brant slänt. Område B, Ejdervägen/Havsörnsvägen, utgörs av parkeringsplatser, gårdsytor till bostadshus och en brant gräsbevuxen slänt. En naturvärdesinventering och trädinventering har gjorts. Område A bedöms hysa ett påtagligt naturvärde med bland annat gamla tallar. Område B bedöms ha ett visst naturvärde. Inom planområdet finns elva skyddsvärda träd och sex träd bedöms som värdefulla.



Planförslagets två områden markerade i rött.

Aktivitetsparken Måsen ligger i anslutning till planområdet liksom Rågsveds naturreservat och Fagersjöskogens motionsspår.

Område A består av naturmark och dagvattenhantering sker i nuläget genom naturlig infiltration. Område B är till stor del hårdgjort. Dagvatten från parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor tas idag delvis upp i brunnar och ansluts direkt mot ledningsnät.

Befintlig bebyggelse

Område A är obebyggt och omgivande bebyggelse består av lamellhus i tre våningar med eller utan suterrängvåning. I område B finns en låg suterrängbyggnad som ursprungligen var ett tvätteri. Lokalerna hyrs idag av stadsdelsförvaltningen. I angränsning till planområdet finns tre punkthus uppförda i åtta till nio våningar byggda år 2010.

Område A ligger i direkt anslutning till bebyggelse som är grönklassad enligt Stadsmuseet, det vill säga särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Område B ligger i nära anslutning till två grönklassade fastigheter, Fagersjöskolan och en villa.

Karakteristiskt för den befintliga bostadsbebyggelsen är att den är placerad på höjdsträckningen i landskapet. Mellan husen finns bevarad natur och större bostadsgårdar.

Offentlig och kommersiell service

Fagersjöskolan, F-årskurs 6, ligger i anslutning till planområdet. I den gamla centrumanläggningen finns Mötesplats Fagersjö, en lokal för många olika typer av öppen mötesverksamhet, som drivs av stadsdelsförvaltningen. Aktivitetsparken Måsen finns i direkt anslutning till Mötesplatsen. En livsmedelsbutik finns vid infarten till Fagersjö.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Havsörnsvägen och Ejdervägen. Parkering sker idag i huvudsak som markparkering. Cykelnätet i Fagersjö har förbättringspotential, flera platser saknar sammankoppling. Det är cirka 1,5 kilometer fågelvägen till Rågsveds tunnelbanestation och mer än två kilometer till Farstas och Hökarängens tunnelbanestationer. Kollektivtrafiken är idag bristfällig och behovet av förbättrad kollektivtrafik tas upp i översiktsplanen.

Störningar och risker

Inom område B fanns tidigare en panncentral. Utredning om markföroreningar har gjorts och resultatet visar att det förekommer zink, krom, kvicksilver och bly i halter som överstiger riktvärden.

Förslaget

Planen möjliggör cirka 215 bostäder, lokaler för centrumändamål och publika lokaler. Cirka hälften av lägenheterna är 4 rum och kök och en stor andel är 1 rum och kök.

- Område A, Gräsandsvägen, cirka 110 bostäder samt ett LSS-boende med sex lägenheter.
- Område B, Ejdervägen, cirka 105 bostäder, lokaler för centrumändamål och publika lokaler för stadsdelsförvaltningens verksamhet Mötesplats Fagersjö.

Område A består av två grupper med två sammanlänkade lamellhus om sex våningar i suterräng. Mot gård i söder är byggnaderna i tre till fyra våningar. Två av lamellerna sitter ihop med ett garage. Bebyggelsen placeras på en yta som idag är en trädbevuxen slänt. Suterrängvåningarna föreslås innehålla bostäder med inslag av lokaler för tvättstuga, cykelförråd och liknande. Entréer ska finnas mot både gård och gång- och cykelstråk.

Bostadsgårdarna bygger vidare på den öppna karaktären i området och kommer att delas av samtliga boende i kvarteret.

Förgårdsmarken mot gång- och cykelstråket i norr rymmer uteplatser och cykelparkeringar. Ett träd avses bevaras på förgårdsmarken. Mellan de två husen bevaras ett område naturmark med tre skyddsvärda träd. En ny trappa föreslås som binder samman

nivåskillnaderna och bildar en förbättrad genväg mellan gång- och cykelvägen och det högre belägna området.



Föreslagen bebyggelse markerad i vitt i område A och B.

I *område B* i slänten i korsningen Ejdervägen/Havsörnsvägen föreslås tre sammankopplade lamellhus som formar ett hörn. De innehåller bostäder och i bottenvåningen lokal för centrumändamål. Husen är i fyra till fem våningar mot gata och fem till sex våningar mot gård. De står på ett parkeringsgarage i två våningar som är sammanlänkat med befintligt punkthus. Garagefasaden ska vara uppglasad, bostadsentréerna ska ligga mot gatan.

Mot aktivitetsparken Måsen föreslås en ny byggnad för Mötesplatsen. Byggnaden är i fyra våningar mot torget vid Havsörnsgränd och har en suterrängvåning mot parken. Byggnaden rymmer bostäder och minst 300 m² lokaler för centrumändamål och publika lokaler i suterrängvåning och entréplan. Den får även innehålla skola för att öppna för framtida användning. Huvudentré till publika lokaler föreslås ligga på den nedre nivån mot parken. En andra entré föreslås i hörnet mot torgytan. Längs fasaden mot parkleken föreslås ett långsgående tak som fungerar som väderskydd för utomhusaktiviteter och terrass för bostäder ovan.

Intill korsningen mellan Havsörnsgränd och Skrakgränd föreslås ett lamellhus i fem våningar. Huset rymmer bostäder och lokaler. I byggnaden ska en portik finnas som ska vara minst 4,0 meter i höjd och minst 6,0 meter bred, detta för att säkerställa genomfart till Fagersjöskolan.

Bostadsgård för huset i väster, Ejdervägen/Havsörnsvägen, ligger på gårdsbjälklag ovan garage. Den föreslås ha planteringar och utrymme för en gemensam uteplats. Befintliga bostadsgårdar

föreslås utökas och ambitionen är att plantera fler träd för skugga. Ett genomgående grönt stråk föreslås som binder samman bostadsgårdarna, torgytan, skolan och aktivitetsparken. Stråket lyfter fram nya Mötesplatsen som en målpunkt i stadsdelen.

Bebyggelsen ska utföras i putsade fasader med inslag av tegel och betong i socklar, vilket anknyter till närmiljön. Byggnaden för Mötesplatsen föreslås ges en egen yttre gestaltning med stark inspiration från de gamla centrumbyggnaderna och intilliggande skola. Takformen anknyter till taklandskap i närmiljön.

Gator och trafik

Område A

Angöring till husen sker genom fastigheten Vinkelspegeln 4 på Gräsandsvägen. Befintlig gångväg mellan gammal och ny bebyggelse görs om till en angöringsväg. Angöring till garage sker med infart från Ejdervägen. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras längs angöringsvägen.

Område B

Angöring sker fortsatt via Ejdervägen och Havsörnsgränd. Två infarter till garage föreslås nära vändplanen på Ejdervägen. Parkering för rörelsehindrade finns vid vändplanerna och vid korsningen Havsörnsvägen/Ejdervägen. Den mindre vändplanen vid torget ersätts med en yta som är dimensionerad för att en sopbil ska kunna vända.

En förutsättning för projektet är att parkeringsfrågorna kan lösas inom planområdet för både befintliga och nya hyresgäster. Ett flertal markparkeringsplatser föreslås ersättas i garage. Det totala antalet parkeringsplatser kommer dock att minska.

Fastighetsägaren, Familjebostäder, avser att tillämpa mobilitetsåtgärder som exempelvis bilpool för att kunna minska parkeringstalet. Mobilitetsåtgärden ska även vara tillgängliga för befintliga boende. Parkeringstalet är idag 0,63 platser/lägenhet och blir 0,53 för befintliga lägenheter och för ny bebyggelse 0,6.

Parkeringstal för cykel planeras till 3 cyklar/100 kvm ljus BTA (bostadsytor inklusive tvättstugor och gemensamhetslokaler). Cykelparkering föreslås i cykelrum och utomhus i cykelställ. Cykelhubbar planeras med exempelvis hyrecyklar.

Gång- och cykelvägen genom område A behöver flyttas i sidled för att planförslaget ska kunna genomföras.

Tillgänglighet hanteras från både högre och lägre marknivåer vilket gör att alla lägenheter och bostadsfunktioner kan nås tillgängligt. Olika nivåer föreslås nås via trapphus med hiss.

Avfallshantering

Avfallshantering löses genom bottentömmande kärl och mobil sopsug. Avstånd mellan sopkärl och entréer blir mindre än 50 meter. Miljörum för källsortering finns i de nya byggnaderna samt i befintliga lägen i närliggande fastigheter som tillhör Familjebostäder.

Konsekvenser av förslaget

Naturmiljö kommer att tas i anspråk, särskilt i område A. Ytterligare hårdgjord mark riskerar att medföra högre temperaturer samt mindre skuggande och svalkande miljöer. Förslaget innebär att tio skyddsvärda träd behöver avverkas. I område A avses tre skyddsvärda träd bevaras. Plantering av träd och grönska på gårdar ska kompensera delar av den natur som exploateras.

En dagvattenutredning har tagits fram för områdena A och B som visar att en total fördröjningsvolym på 139 m³ behövs för att efterleva Stockholms stads åtgärdsnivå om fördröjning av 20 millimeter nederbörd. Föreslagna lösningar för rening och fördröjning av dagvatten består av regnbäddar och skelettjordar.

En sekundär avrinningsväg behöver säkerställas längs den befintliga gångvägen norr om område A. Det intilliggande gång- och cykelstråket bedöms kunna utformas med lutningar för att bidra till att leda bort vattnet från bebyggelsen. Detta ska utredas vidare under planprocessen.

En sekundär avrinningsväg behöver säkerställas väster om byggnaden vid Ejdervägens krok i område B för att avvattna den befintliga lågpunkten i vändplanen. Det finns även en risk att vatten blir stående i den befintliga gångtunneln under Havsörnsvägen. Det ska tas i beaktande i fortsatt planering.

Föreslagen bebyggelse i område A tar i anspråk naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer för barn. Förslaget medför att grönstråket får mer karaktär av bostadsgård vilket kan främja närvaro och trygghet.

Solstudier har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. I område A förekommer framför allt skuggning av befintliga hus på Ejdervägen eftermiddag-kväll i mars. I juni skuggas uteplatser till viss del på eftermiddagen och kvällstid skuggas flertalet uteplatser. I område B sker viss

skuggning kvällstid av punkthusen nedanför Havsörnsvägen och vid Fagersjöskolan.

Exploateringskontoret bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation, exempelvis plantering av träd och buskar. En utredning om lämplig kompensation kommer att tas fram under det fortsatta planarbetet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för HR och ekonomi och avdelningen för förskola.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte ägde rum den 26 april på Mötesplatsen i Fagersjö. Mötet var välbesökt och ett fyrtiotal personer deltog. Synpunkter på förslaget var bland annat skuggning av befintliga lägenheter, att parkeringsplatser tas bort och att ett grönområde bebyggs. Men det framkom även positiva synpunkter som att det är bra att det byggs så att unga kan bo kvar i Fagersjö.

Förvaltningen är sammantaget positiv till föreslagen bebyggelse. Fagersjö behöver fler bostäder och ett ökat antal boende för att möjliggöra för mer service och förbättra den bristfälliga kollektivtrafiken. Det är också bra att hus med lokaler i bottenvåningarna byggs längs huvudgatan i stadsdelen. Det kan ge lite centrumkänsla vilket Fagersjö saknar. Det är dock beklagligt att trädbevuxen naturmark bebyggs när det finns stora asfaltsytor i närområdet som bör vara möjliga att ta i anspråk.

Planen har föregåtts av en så kallad SVA – socialt värdeskapande analys, i syfte att identifiera de sociala utmaningar som projektet också ska bidra till att åtgärda. Projekt mål som omhändertagits är exempelvis att Mötesplats Fagersjö kan vara kvar och att den obebyggda slänten vid Ejdervägen bebyggs vilket bedöms öka tryggheten.

I förslaget används Havsörnstorget som lägesbenämning. Förvaltningen har ändrat benämningen till ”torget vid Havsörnsgränd” eftersom namnet Havsörnstorget försvann i samband med uppförandet av de tre befintliga punkthusen.

Ny bebyggelse

Förvaltningen har inga invändningar mot utformningen av den nya bebyggelsen. Viss skuggning av uteplatser och lägenheter är omöjlig att undvika för boende i de befintliga husen. Skuggningen är inte önskvärd men förvaltningen anser att den bör kunna accepteras.

I område B är det svårt att förstå hur garaget byggs ihop med det västra befintliga punkthuset. Plankartan är inte tillräckligt tydlig och illustrationerna visualiserar inte heller på ett lättbegripligt sätt hur denna sammanbyggnad blir i verkligheten. Boende på de nedre våningarna tycks få en väsentligt förändrad boendemiljö med direkt insyn från den gård som är ovanpå garaget.

Förvaltningen anser att föreslagen byggnad för bostäder och verksamheten Mötesplatsen är placerad i ett bra läge med koppling till aktivitetsparken Måsen. Med tanke på eventuella förändrade framtida behov är det en fördel att det i planen anges att lokalen kan användas för förskola eller skola.

Bostadsgårdarna kommer att delas av befintliga boende i fastigheten Vinkelspegeln 4 vid Gräsandsvägen och nya hyresgäster i område A. Positivt för befintliga boende är att även deras gårdsmiljöer föreslås förbättras med bland annat mer grönska. Detsamma gäller för befintliga gårdar i område B, en utveckling av gårdarna med mer grönska. Den nya gården på bjälklaget till garaget är dock svårare att få en bild av. En illustration med en gestaltning av gården hade varit önskvärd.

Förvaltningen noterar med tillfredsställelse att behovet av en gruppbostad enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) tillgodoses i förslaget.

Förvaltningen anser att förslaget på ett bra sätt kompletterar bostadsutbudet med fler stora och små lägenheter vilket Fagersjö har brist på. Dock anser förvaltningen att upplåtelseformen borde ha varit bostadsrätt, eftersom hyresrätter redan dominerar i stadsdelen (cirka 68 procent).

Förskola

Förvaltningen har behov av en förskola med fyra avdelningar inom projektet. Detta har inte framförts i tidigare skede eftersom det i projektet Magelungens strand, som var på samråd i början av 2019, har planerats för 12 förskoleavdelningar. Det har nu framkommit att det endast blir 10 avdelningar i det projektet. Det innebär att viss platsbrist uppstår. Av de cirka 215 bostäder som föreslås i denna plan kommer nästan hälften av bostäderna att vara 4 rum och kök. Det betyder att det kommer att flytta in många barnfamiljer och behovet av en ny förskola kommer att vara stort.

Befintliga paviljongförskolan Ejdern med fyra avdelningar, belägen på Fagersjöskolans gård, har ett tidsbegränsat bygglov vilket

innebär att bristen på förskoleplatser med tiden kommer att öka ytterligare.

Trafik och parkering

Bristen på bra förbindelser till och från Fagersjö är stor. Det gäller framför allt kollektivtrafiken där behovet av mer frekvent busstrafik är stort. För cyklister finns cykelbana längs Magelungsvägen och flera parkvägar för gång och cykling. Förvaltningen anser att Havsörnsvägen med fördel skulle kunna kompletteras med cykelbana för att förbättra för cyklisterna.

Det står i förslaget att det totala antalet parkeringsplatser minskar trots byggnation av garagen. Förvaltningen har granskat detta och fått information om att det inte stämmer. Parkeringstalet kommer att minska för befintliga hyresgäster från 0,63 platser/lägenhet till 0,53 platser/lägenhet. Detta gäller för Familjebostädernas hela fastighetsbestånd i Fagersjö inklusive nya hyresgäster. Antalet parkeringsplatser som försvinner i område A och B är 58 platser. Tillkommande platser i båda garagen blir 108 stycken. Antalet parkeringsplatser ökar därmed vilket förvaltningen anser är bra men parkeringstalet per lägenhet minskar något.

Portiken som ska finnas genom huset vid Havsörnsvägen/Skrakgränd måste vara minst 4,5 meter hög för att klara olika typer av transporter.

Naturmark och träd

Område A är idag trädbevuxen naturmark och det saknas angränsningsvägar. Stora ingrepp kommer att göras i naturen och i princip hela skogsområdet kommer att avverkas inför byggnationen. Även tio skyddsvärda träd kommer att tas ner. Det är endast fyra träd som kommer att stå kvar och dessa skyddas genom planbestämmelse. Det saknas information om hur dessa träd ska skyddas under byggtiden när maskiner, transporter med mera kommer att köra in på området.

Som grönkompensation föreslår förvaltningen att träd som blommor och får bär eller frukt planteras längs med gång- och cykelvägen vid område A, vilket är bra för både fåglar och pollinatörer. Ett fågeltorn nere vid Magelungen kan vara ytterligare en kompensationsåtgärd.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Sara Wrethed
Avdelningschef
Farsta stadsdelsförvaltning

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m fl i Fagersjö

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2022-05-09
Sara Wrethed, Avdelningschef	2022-05-09