

**Handläggare**  
Cecilia Rivard  
Telefon: 08-50818048

**Till**  
Farsta stadsdelsnämnd  
2024-02-08

## Detaljplan för Teodoliten 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 Teodoliten 1 m fl i Fagersjö.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har upprättat ett förslag till detaljplan för Teodoliten 1 m fl i Fagersjö. Syftet med planen är att uppföra cirka 185 bostäder. Två lamellhus längs Magelungsvägen och elva radhus norr om Skrattmåsvägen. Parkytan och lekplatsen söder om Skrattmåsvägen föreslås utvecklas och stärkas som mötesplats i samband med planens genomförande.

Förvaltningen är i stort positiv till föreslagen bebyggelse av flerbostadshus och radhus. Fagersjö behöver fler bostäder och ett ökat antal invånare för att på sikt möjliggöra för mer service och förbättrad kollektivtrafik i stadsdelen. I Fagersjö är de flesta lägenheter treor och tvåor. Cirka 23 procent av lägenheterna i det befintliga beståndet i Fagersjö är två rum och kök. I förslaget föreslås flertalet bostäder vara två rum och kök. Fler mindre och större bostäder skulle ge ett mer varierat bostadsbestånd.

### Bakgrund

I stadens översiktsplan är Fagersjö utpekad som en stadsdel med goda möjligheter för kompletteringsbebyggelse. Det framhålls att det är viktigt att prioritera det strategiska sambandet till Farsta genom fler bostäder och en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk. I och med Stockholmsöverenskommelsen 2013 om tunnelbanans utbyggnad och ökat bostadsbyggande har Stockholm förbundit sig att uppföra 40 000 bostäder i söderort. Planområdet ligger inom överenskommelsens influensområde.

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom planområdet den 21 oktober 2021 och den 29 september 2022.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 9 februari 2024.

### **Remissen i sammanfattning**

Syftet med planen är att möjliggöra cirka 185 nya bostäder i Fagersjö. Planen syftar också till att stärka det prioriterade strategiska sambandet till Farsta genom att bidra till omvandlingen av Magelungsvägen till ett urbant stråk och skapa en tydligare entré till Fagersjö.

Förslaget består av två lamellhus längs Magelungsvägen och 11 radhus norr om Skrattnåsvägen. Bebyggelsen bildar en helhet tillsammans med befintliga hus och kompletterar den sammanhållna gestaltningen som finns i Fagersjö. Magelungsvägen förstärks som urbant stråk med bebyggelse, gatuträd och mer utrymme för hållbara trafikslag. I samband med planens genomförande föreslås att parken söder om området utvecklas och stärks som mötesplats.

### **Området idag**

Planområdet avgränsas av Magelungsvägen i norr, ett högre liggande skogsparti i öster och Skrattnåsvägen i söder. Området består i huvudsak av blandskog med lundkaraktär och öppna gräsytor med trädgångar och buskage.



Inom inventeringsområdet (något större än planområdet) finns det 24 konstaterade naturvårdsarter.<sup>1</sup> Det finns 6 särskilt skyddsvärda träd intill planområdet. Området är en ekologisk spridningszon som förbinder Magelungens strand och Rågsveds naturreservat med grönområdet Högdalstriangeln vidare mot Fagersjöskogen och Majroskogen. Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande insekter, barrskogsfåglar samt groddjur. Området öster om Havsörnsvägen ingår i habitatnätverk för fladdermöss med bra möjligheter till födosök. Området ligger nära Rågsveds naturreservat och Fagersjöskogen och dess elljusspår. Parken söder om planområdet används för lek och rekreation och där finns även en mindre lekplats.

Enligt skyfallskartering finns en lågpunkt på Magelungsvägen och även en på Skrattnåsvägen. Ett större flödesstråk som går genom planområdets västra del behöver beaktas.

Området består till största del av gräsytor, grusytor, takytor med sedum och hårdgjorda ytor. Dagvatten från parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor rinner delvis ner i brunnar och ansluts direkt till ledningsnät utan föregående fördröjning eller rening. I de delar som utgörs av naturmark tas mycket nederbörd upp av växter som infiltrerar i marken.

Planområdet gränsar till tre punkthus i fyra våningar uppförda 2012. Husen omgärdas av natur som i öster består av en skogsklädd sluttning och i väster av en öppen grässlätt. Mot Magelungsvägen finns markparkeringar, en garagelänga och två miljöhus.

I stadsdelen finns Fagersjöskolan (F-6) ungefär 800 meter från området och cirka 100 meter från skolan finns en livsmedelsbutik.

Magelungsvägen är ett primärt cykelstråk<sup>2</sup> som binder samman Högdalen och Farsta. Havsörnsvägen tillhör huvudcykelnätet<sup>3</sup> men cykling sker i blandtrafik. Ingen av vägarna uppfyller standard enligt stadens cykelplan.

---

<sup>1</sup> Naturvårdsarter är ett samlingsbegrepp för signalarter, rödlistade arter och fridlysta arter som i sig är särskilt skyddsvärda eller indikerar områden med höga naturvärden.

<sup>2</sup> Ett primärt cykelstråk enligt stadens cykelplan är ett övergripande cykelvägnät som ska vara till för alla. Stråken kännetecknas av breda cykelbanor eller cykelfält med bra framkomlighet, trafiksignaler anpassade till cykeltrafiken och hög standard på drift och underhåll.

<sup>3</sup> Huvudcykelnätet utgör ett mer finmaskigt cykelnät som kompletterar det primära nätet för att åstadkomma bra cykelmöjligheter i hela staden.

Kollektivtrafiken i Fagersjö är bristfällig och består endast av busstrafik. Behov av förbättrad kollektivtrafik är utpekat i översiktsplanen.

I östra delen av området låg tidigare en drivmedelsstation vilken avvecklades 1997. Sanering har utförts på platsen. Magelungsvägen är inte klassad som en transportled för farligt gods men sådana transporter förekommer. Transporterna gäller framför allt tankbilar med brännbar vätska.

### Förslaget

Planen möjliggör cirka 185 bostäder. Ett flerbostadshus placeras på var sida om Havsörnsvägen och radhus norr om Skrattmåsvägen. De två flerbostadshusen avses upplåtas som hyresrätt och radhusen som bostadsrätt. Förtätningen föreslås i huvudsak på vad som idag är öppna gräsytor och parkeringar.



*Illustration över föreslagen bebyggelse. De tre husen i mitten är befintliga. Bild Novaterra AB.*

### Ny bebyggelse

Husens höjd och placering i terrängen förhåller sig till skalan på närliggande hus. Genom att uppföra byggnader mot Magelungsvägen skapas en bullerskärm som gör gårdar och den allmänna parken till trivsammare platser för rekreation.

Det östra flerbostadshuset är i sex våningar med ett underbyggt garage i två plan. Markens olika nivåer hanteras av en bottenvåning med varierande höjd och upphöjda terrasser mot gård.

Verksamhetslokal möjliggörs i husets bottenvåning. Det västra huset är sex våningar i suterräng. Huset är lägre än det östra för att

förhålla sig till närliggande radhus. Entréer till husen ska vara genomgående i syfte att det kan bidra till en tryggare stadsmiljö genom att människor rör sig mellan gatan och gården.

Gårdarna ligger mot söder och omgärdas av hus och markens nivåskillnader. Nivåskillnaderna föreslås hanteras med trädplanterade slänter. På östra sidan om korsningen föreslås en mindre platsbildning som gör entréplatsen välkomnande. Det östra huset är sammankopplat med ett garage. Garaget ska placeras så att skogsslänten värnas och ansluta till befintliga höjder utan stödmurar. Konstruktionen föreslås förses med sedumtak och täckas med jord för att bilda en mjuk övergång till slänten.

Norr om Skrattmåsvägen föreslås elva radhus med tillhörande tomter. Husen är i två våningar med indragna terrasser på våning två mot söder. Radhusen vid Skrattmåsvägen är uppdelade i två grupper om fyra hus med ett släpp emellan som bildar en genväg. Husens form liknar intilliggande radhus men förskjutningar i höjd- och djupled ger dem en egen karaktär. Radhusen inne i kvarteret är placerade parallellt med befintliga radhus. Radhuslängorna får en tydlig in- och utsida med huvudentréer, förråd och parkering från gårdssidan och gröna trädgårdar mot söder. Buskage och mindre träd föreslås mellan lokalgatan och fastighetsgräns mot väster för att avskärma mot grannbebyggelsen.

#### *Dagvattenhantering*

En dagvattenutredning har gjorts. Utredningen föreslår att dagvatten från hårdgjorda ytor leds till öppna gröna ytor så som växtbäddar, svackdiken samt grönytor. Marken höjdsätts så att avrinningen sker i riktning mot dagvattenanläggningar. Hårdgjord yta föreslås begränsas för att hantera dagvatten och skyfall. Dimensionering av dagvattenanläggningar kommer att studeras i nästa skede.

#### *Park*

Parken söder om Skrattmåsvägen föreslås utvecklas utifrån dess befintliga kvaliteter. Den öppna gräsytan ramas in och stärks med nya träd och annan vegetation samt andra inslag för att stärka den biologiska mångfalden. Några tillägg i parken som föreslås är lekutrustning för äldre barn, ytor för umgänge, möbler och en paviljong. Belysningen föreslås förbättras. Den visuella kontakten med Magelungen och strandpromenaden till naturreservatet stärks genom varsam gallring.

#### *Gator och trafik*

Angöring till det östra flerbostadshuset föreslås ske direkt från garaget eller från gården. Det västra flerbostadshuset och radhusen

föreslås angöras via en ny lokalgata på kvartersmark från Skrattmåsvägen.

Magelungsvägen och Havsörnsvägen behöver göras om för att möjliggöra förslaget och för att anpassas till stadens framkomlighetsstrategi. Gångbana och cykelbana breddas och mellan dessa föreslås en trädplantering. Trädplantering med skelettjordar möjliggör hantering av dagvatten. Förslaget bygger på att befintligt högersvängkörfält på Magelungsvägen utgår då det inte bedöms nödvändigt för framkomligheten.

Havsörnsvägen föreslås byggas om och få cykelvägen i körbana på båda sidor om vägen. Båda gångbanorna breddas och på västra sidan om vägen föreslås en angöringsficka som placeras i anslutning till planerad avfallshantering. I angöringsfickan rymms även parkering för rörelsehindrade.

Parkering till radhusen löses på respektive tomt eller som kantstensparkering längs med ny lokalgata på kvartersmark. Ett parkeringsgarage i två våningar föreslås under det östra flerbostadshuset för att lösa parkeringsbehovet för både nya och befintliga bostäder i Teodoliten 1 och Måttstocken 1. Parkeringstalet för bil är satt till 0,6 platser per lägenhet. Byggaktören för flerbostadshuset avser att bygga flertalet små lägenheter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade i flerbostadshuset föreslås ordnas vid behov längs Havsörnsvägen, på den västra gården och i garaget.

Antalet parkeringsplatser för befintliga bostäder avses minskas. En separat utredning görs om lämpligt antal parkeringsplatser som ska ersättas.

Cykelparkering till flerbostadshuset placeras i huvudsak i cykelrum i det östra parkeringshuset och på gård nära entréer. Planerat cykeltal är 3,5 cyklar per 100 m<sup>2</sup> ljus BTA (bruttoarea). I radhusen finns plats för minst fyra cyklar i förråd.

#### *Avfallshantering*

Flerbostadshusens avfallshantering sker via underjordiska kärl för alla fraktioner. Miljöstation för insamling av fraktioner för återvinning, grovsopor och övrigt avfall för radhusen föreslås placeras invid ny lokalgata som ansluter till Skrattmåsvägen.

#### **Konsekvenser som anges i förslaget**

Naturmark kommer att tas i anspråk men förtätning sker i huvudsak på öppna gräsytor och parkeringar. Förslaget innebär att sex särskilt skyddsvärda träd behöver avverkas. En del av den nya bebyggelsen

tar en del av skogskanten med höga naturvärden i anspråk men den gröna kopplingen norr och öster om Magelungsvägen består. Förslaget bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk. Åtgärder för att kompensera ianspråkstagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen.

Planförslaget kommer inte att ha någon negativ påverkan för att uppnå miljö kvalitetsnormen i Magelungen. Det är viktigt att ytligt avrinnande dagvatten fortsätter rinna söderut så att det inte översvämmar ny eller befintlig bebyggelse.

För att undvika översvämning vid större regn bör en bräddningsfunktion installeras i samtliga dagvattenanläggningar för att skapa en så kallad kontrollerad översvämning.

En riskutredning har tagits fram som föreslår att ingen stadigvarande verksamhet utomhus bör placeras tio meter från körbana och byggnader inom 25 meter från vägen bör ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från den.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Samrådsmöte ägde rum den 11 december på Mötesplatsen i Fagersjö. På mötet deltog cirka 15 personer. Synpunkter som framfördes på förslaget var bland annat parkeringsfrågor.

Förvaltningen är i stort positiv till föreslagen bebyggelse av flerbostadshus och radhus. Fagersjö behöver fler bostäder och ett ökat antal invånare för att på sikt möjliggöra för mer service och förbättrad kollektivtrafik i stadsdelen. Det är bra att det finns möjlighet för en verksamhetslokal för att på så vis skapa en mötesplats och få in någon form av service i denna del av Fagersjö.

Den föreslagna lokalgatan i väster mot befintliga radhus är inte optimal vare sig för nya eller befintliga boende enligt förvaltningen. All trafik som behöver angöra eller parkera vid det västra flerbostadshuset kommer att köra denna smala gata lika väl som de boende i radhuslängan om tre hus. Förutom boende kan det även tillkomma exempelvis varuleveranser. Snöröjning på lokalgatan kan bli knepig då det inte finns någon given plats inom kvarteret för att placera snön.

Förvaltningen har inte trafikfrågor som uppdrag och har heller inte lösningar men anser att utformningen av lokalgatan och angöring behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Även placeringen

av avfallshantering och källsortering invid befintliga radhus bör studeras mer ingående.

I Fagersjö finns det idag cirka 57 procent hyresrätter (allmännyttan dominerar) och ungefär 43 procent bostäder som är bostadsrätt eller småhus med äganderätt. Förvaltningen konstaterar att gapet mellan hyresrätter och övriga upplåtelseformer ökar ytterligare med planförslaget. I Fagersjö är det flesta lägenheter treor och tvåor. I förslaget föreslås flertalet bostäder vara två rum och kök vilket cirka 23 procent av lägenheterna är i det befintliga beståndet i Fagersjö. Fler mindre och större bostäder skulle ge ett mer varierat bostadsbestånd. En idé för Fagersjö skulle kunna vara att bygga studentbostäder dels för att öka antalet smålägenheter och dels för en mer diversifierad befolkningssammansättning.

### **Ny bebyggelse**

Förvaltningen tycker det är positivt att föreslagen bebyggelse längs med Magelungsvägen minskar bullret för befintliga bostadshus söder om vägen. Flertalet lägenheter i föreslagna flerbostadshus tycks dock bli enkelsidiga. Samtliga försedda med balkong förutom på bottenvåning. (Planbestämmelse f3 anger: Ovanför bottenvåning tillåts endast balkonger. Balkonger tillåts endast ovanför bottenvåning blir nog mer korrekt.) Bostäderna med utblick mot norr och Magelungsvägen blir mörka och balkongerna kan behöva glasas in med tanke på trafikbullret. Genomgående lägenheter är att föredra för att skapa en bättre boendemiljö.

Gårdsytorna vid de planerade flerbostadshusen är begränsade. Förvaltningen noterar att en stor del av gårdarna enligt förslaget kommer att upptas av bilar i rörelse till och från garage och inrymma flera parkeringsplatser vilket är negativt, särskilt för barn.

Vid planerade radhus är det trångt och den gröna ytan mot söder blir liten. Längorna mot Skrattnåsvägen har egna parkeringsplatser vid ytterdörr på norrsidan. Bilar kommer att backa ut på lokalgatan och gårdsytan vilket inte är en säker lösning enligt förvaltningen. En avgränsning, häck eller staket, bör uppföras mot gårdsytan. De tre radhus som gränsar mot föreslagen lokalgata kommer att parkera sina eventuella bilar längs med den smala gatan eller på bostadsgården. Båda alternativen är mindre bra enligt förvaltningen.

### *Park*

De förbättringar som föreslås för parkytan söder om Skrattnåsvägen är i det stora hela bra. Några förtydliganden från förvaltningen är att vi anser att rönnarna som står i parken bör tas bort då träden är i dålig kondition. Istället bör det planteras stora träd som ringar in platsen och har krontäckning som ger



skuggverkan. Buskar kan komplettera vegetationen och insektshotell eller liknande installationer är trevliga tillägg. Förvaltningen tycker det är viktigt att större delen av grönytan blir en öppen del som möjliggör exempelvis bollspel.

I befintlig lekpark är lekutrustningen anpassad till yngre barn. I förslaget föreslås att parken får ny utrustning som är anpassad för äldre barn vilket är en god idé enligt förvaltningen. Det föreslås även bättre belysning i parkområdet för att öka trygghetskänslan. Belysning kan öka tryggheten men framför allt behövs bättre belysning för att öka lekvärdet under den mörka årstiden.

#### *Trafik med mera*

Den öppna garagelängan och flertalet markparkeringsplatser försvinner från den östra delen av planområdet. Antalet befintliga bilplatser är fler än behovet. I det nya garaget föreslås 70 bilparkeringsplatser för nya och befintliga boende. Förutsatt att lägenhetsfördelningen blir som i förslaget bör det vara tillräckligt för nya och befintliga hyresgäster. Förvaltningen utgår ifrån att garaget förses med laddmöjligheter för elbilar.

Gång- och cykelvägar föreslås förbättras både på Magelungsvägen och Havsörnsvägen vilket är utmärkt. För att förbättringarna på Magelungsvägen ska ha någon märkbar effekt krävs dock att ombyggnaden även sträcker sig utanför planområdet. Förvaltningen bedömer det som tveksamt att det sker i samband med planens utförande.

#### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen är allmänt beskriven i förslaget. Underjordiska kärl planeras för flerbostadshusen och förvaltningen tolkar att det gäller både restavfall och övriga fraktioner. Om förvaltningen förstår det rätt så finns nedkassen i miljöhusen på båda sidorna om Havsörnsvägen. Detsamma gäller för radhusen som har ett miljöhus placerat på lokalgatan i området. Det är oklart hur hämtning av olika fraktioner ska utföras och om det innebär att sopbil kör in på bostadsgårdar eller på lokalgatan. Detta behöver förtydligas.

#### *Tillgänglighet*

Enligt förvaltningen är det inte önskvärt med parkeringsplatser för rörelsehindrade på bostadsgård så som föreslås vid det västra huset. Bättre om plats kan anordnas i angöringsficka på Havsörnsvägen förutsatt att avståndet till bostadsentré blir acceptabelt.

#### **Några konsekvenser av förslaget**

Förvaltningen anser att förslaget flerbostadshus öster om Havsörnsvägen hamnar alltför nära det östra befintliga huset på

Teodoliten 1. Det norra hörnet ligger som närmast knappt åtta meter från det planerade huset vilket betyder att det kan bli störande insyn. Det finns balkonger i befintligt hus och det föreslås balkonger för planerat bostadshus och de hamnar mycket nära varandra.

#### *Barnkonsekvenser*

För barn blir konsekvenserna av förslaget övervägande positiva enligt förvaltningen. En gräsyta försvinner men med upprustning av lekparken söder om Skrattnåsvägen och intilliggande grönyta, där bland annat lekutrustning för äldre barn föreslås, blir det bättre för barn i området.

#### *Grönkompensation*

Föreslagna åtgärder i parken söder om Skrattnåsvägen med trädplantering, annan vegetation och andra åtgärder som ska stärka den biologiska mångfalden är bra förslag enligt förvaltningen. Kompensation behövs även för de sex särskilt skyddsvärda träd som ska fällas i angränsning till planområdets östra del. Förvaltningen föreslår att stammarna sparas och läggs ut som biodepåer i naturområdet.

I planområdet finns det flera uppvuxna träd som sannolikt inte kan stå kvar när anläggningsarbetet börjar. Dessa träd bör också ersättas med nya träd i området.



*Uppvuxna träd vid befintlig radhuslänga i väster.*



*Björkar vid befintliga radhus i nordväst.*

### **Föreskolebehov**

Förutsatt att majoriteten av antalet bostäder blir smålägenheter är förvaltningens bedömning att det inte finns behov av nya förskoleplatser. Det kan förmodas att det i radhusen kommer att bo ett antal barn i förskoleålder men platser till dessa barn kan lösas inom befintliga förskolor i Fagersjö. I pågående planarbete för Farsta 2:1, Mätstålen 2, Mätkedjan 1 m fl i Fagersjö studeras möjligheterna att inrymma en förskola med fyra avdelningar. Om det inte är möjligt med en förskola i projektet kan det bli problematiskt och råda brist på förskoleplatser i stadsdelen.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsdelsnämnden som svar på remissen.

Gunilla Ekstrand  
Stadsdelsdirektör  
Farsta stadsdelsförvaltning

Sara Wrethed  
Avdelningschef  
Farsta stadsdelsförvaltning

### **Bilaga**

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Teodoliten 1 m fl i Fagersjö

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2024-01-17
Sara Wrethed, Avdelningschef	2024-01-16