

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Farsta 2:1, Mätånalen 2, Mätkedjan 1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö, S-Dp 2017-17481



Planområde markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Start-PM i SBN mars 2018

Samråd april 2022

Granskning maj 2023

Antagande jun 2023

Innehåll

Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Kommunala beslut i övrigt.....	9
Förutsättningar.....	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten.....	13
Landskapsbild/stadsbild.....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig och kommersiell service	16
Gator och trafik	17
Störningar och risker.....	17
Planförslag.....	19
Ny bebyggelse	20
Park och vattenområden.....	30
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning.....	32
Konsekvenser.....	34
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	34
Naturmiljö.....	34
Miljökvalitetsnormer för vatten	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild	35
Jämställdhet.....	36
Barnkonsekvenser	36
Störningar och risker.....	37
Ljuförhållanden och lokalklimat	38
Tidplan	39
Genomförande.....	40
Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner.....	40
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	45
Tekniska frågor	46
Genomförandetid	46

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

För att tydligare anknyta till berörda fastigheter har detaljplanen bytt namn efter start-pm. Tidigare namn var Del av Farsta 2:1 invid Vinkelspegeln 4.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trafikbullerutredning (*Efterklang/AFRY, 2022*)
- Dagvattenutredning (*Structor, 2022*)
- Naturvärdesinventering, fågelinventering och inventering av träd (*Ekologigruppen, 2020*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Golder Associates AB, 2021*)
- Miljöteknisk markundersökning, område B (*Geosigma, 2021*)
- Geoteknik, område A (*ELU Konsult AB, 2021*)
- Geoteknik, område B (*ELU Konsult AB, 2021*)
- Kulturmiljöanalys (*White arkitekter AB, 2021*)
- Antikvarisk konsekvensanalys (*White arkitekter AB, 2021*)

Övrigt underlag

- Solstudier (*White arkitekter AB, 2022*)

Bilder och kartmaterial i denna planbeskrivning är framtagna av Stockholms stad om inget annat anges.

Medverkande

Planen är framtagen av Ludvig Holmberg och Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Niklas Karlsson, Martin Viitanen och Sara Widlund på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

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. För att säkerställa detta ska ny bebyggelse utföras med hög arkitektonisk kvalitet och krav ställs gällande bland annat placering, höjd, taklandskap, fasadmaterial och bottenvåningar som tydligt ska relatera till bebyggelsen i området.

Huvuddrag

Planen möjliggör cirka 215 nya bostäder i Fagersjö med lokaler i bottenvåningar och nya publika lokaler för verksamheten Mötesplatsen. Bostäderna byggs delvis på obebyggd mark och parkeringsplatser och delvis genom rivning och ersättning av en befintlig centrumanläggning. I planområdets västra del föreslås två öst-västligt placerade friliggande flerbostadshus i längor som ansluter till befintlig bebyggelse vid Gräsandsvägen och tillsammans med dessa formar nya gårdsrum. I planområdets östra del föreslås ny bebyggelse som stärker Ejdervägens och Havsörnsvägens gaturum samtidigt som ett nytt bostadshus med publika funktioner i bottenvåningen bildar en rumslig fond för parkleken Måsen.

Detaljplanen har föregåtts av en medborgardialog i Fagersjö. Den genomfördes 2017 av Stockholms stad tillsammans med AB Familjebostäder.



Översiktsbild över planområdets två områden i rött.

Plandata

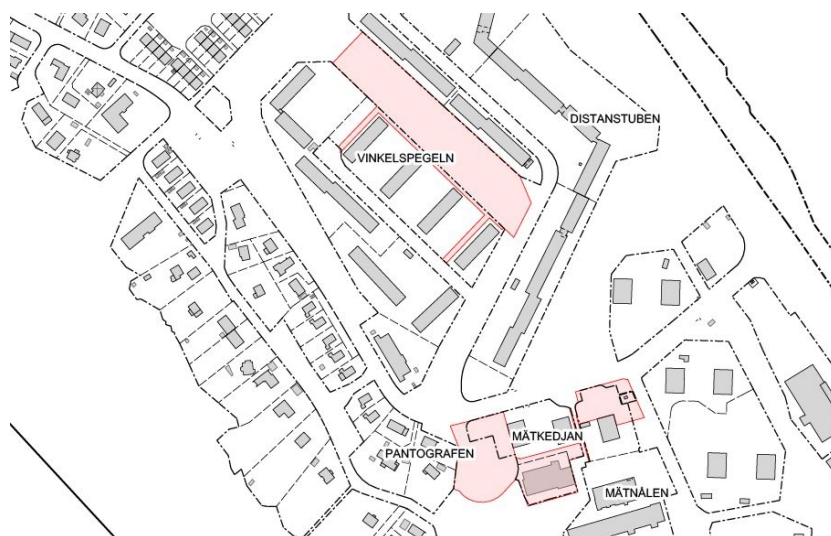
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är uppdelat i två områden som ligger med cirka 350 meters avstånd från varandra. Område A angränsar till Ejdervägen. Område B angränsar till Havsörnsvägen och Ejdervägen.

Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar och ingriper följande fastigheter:

- Farsta 2:1
- Vinkelspegeln 4
- Mätkedjan 1
- Mätkedjan 2
- Mätnålen 2
- Fagersjö 2:3

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



Bilden visar fastigheter som ligger inom och strax utanför planområdet. Befintliga fastighetsgränser markerat med svart linje.

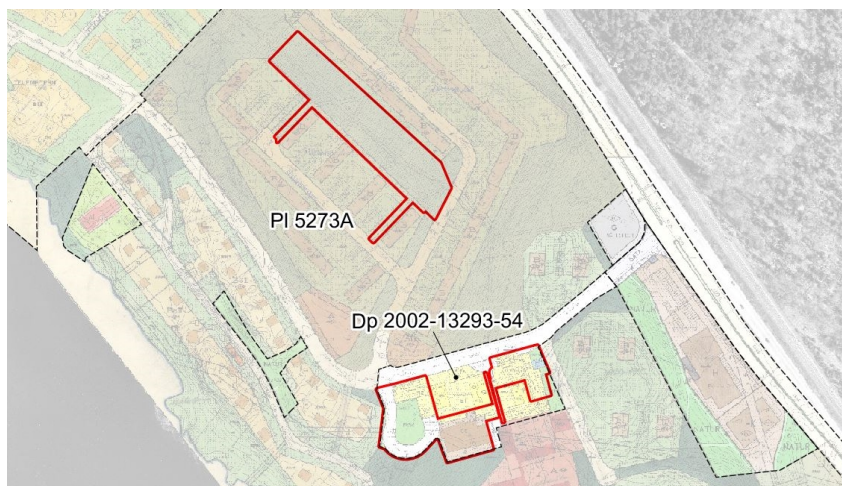
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är Fagersjö utpekat som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering. Kopplingarna bör utvecklas inom Fagersjö samt till omkringliggande stadsdelar och målpunkter som till exempel parker, grönytor, affärer och idrottsanläggningar. 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. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande av gator. Parkleken Måsen och Fagersjöskolan är utpekade som viktiga mötesplatser.

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av detaljplanen PI 5273A och Dp 2002-13293-54. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder och tekniska anläggningar.



Bilden visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner i området. Planområdets avgränsning markerad med röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-12-07 100-200 bostäder inom planområdet till AB Familjebostäder.

Stockholmsförhandlingen

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. Planområdet ligger inom överenskommelsens influensområde.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen omfattas Fagersjö av stadsbyggnadskaraktärerna villastad och storskalig stadsdel.

Riksintressen

Planområdet ligger på cirka 200 meters avstånd till järnvägen, Nynäsbanan, som är ett riksintresse för kommunikationer.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Område A består av en trädbevuxen slänt mellan hus. Marken sluttar brant i nordostlig riktning. Område B utgörs av parkeringsplatser, gårdsytor till bostadshus och en brant gräsbevuxen slänt. Området utgörs främst av hårdgjorda ytor med enstaka träd i anslutning till bebyggelsen.

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.

En naturvärdesinventering och trädinventering har gjorts. Område A bedöms hysa påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). I området finns bland annat gamla tallar med förekomst av den rödlistade vedsvampen talltickan. Område B bedöms hysa visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Inom planområdet förekommer elva träd som faller in under definitionen för skyddsvärda träd (klass 2). Sex träd bedöms tillhöra klassen värdefulla träd (klass 3).

Planområdet ligger i ett område som utgör ett spridningssamband för ek- och ädellövskogslevande arter, men är inte utpekad som särskilt betydelsefullt. Planområdet ligger nära den yttre kanten till den regionala grönkilen Hanvedenkilen som huvudsakligen löper genom Huddinge kommun. Svaga samband mot Fagersjöskogen finns både öster och väster om planområdet.

Habitatnätverk

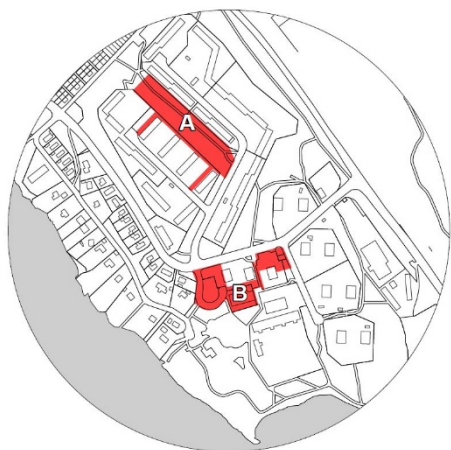
Planområdet ligger inom habitatnätverk för både barrskogsfåglar och groddjur. Område B ligger i habitatnätverk för eklevande insekter. Flera rödlistade fågelarter har påträffats med revir inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Parkleken Måsen ligger i anslutning till planområdet. Parken har förbättrats och rustats upp genom Stockholm stads satsning Grönare Stockholm och parkinvesteringar. Parkleken ligger i anslutning till Fagersjöskolans skolgård i ett naturmarksstråk som sluttar ned mot sjön. Området ligger i nära anslutning till Rågsveds naturreservat och Fagersjöskogen med motionsspår.

Bilaga:

- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2021)



Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Område A består av urberg med ovanliggande morän i de norra delarna. I område B består marken främst av glacial lera förutom i den västra delen som utgörs av berg med ovanliggande morän.

I område A finns en VA-ledning som korsar planområdet samt elledningar placerade i gång- och cykelvägen. Område B är beläget på ett omfattande ledningsstråk. Området genomkorsas av en avloppstunnel i kulvert.

Markradon

Undersökningar visar lågradonmark inom område B. Inför byggande av de nu planerade husen bör kompletterande mätningar utföras. Bostadshusen ska utföras med minst radonskyddat utförande. Inom område A har inga radonmätningar genomförts.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området.



Skyfallskartering – Maxdjup (Stockholm Vatten och Avfall, 2018).
Planområden inom röd markering.

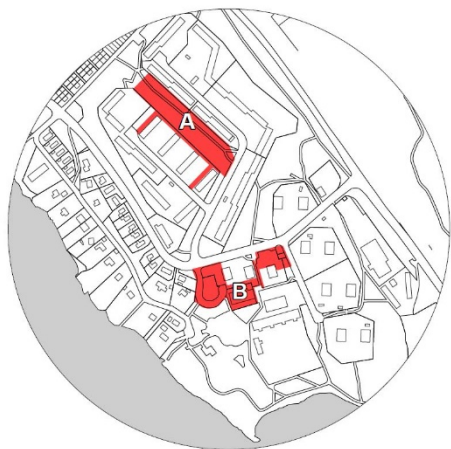


Dagvatten

Område A består av naturmark och befintlig dagvattenhantering sker genom naturlig infiltration. Vid kraftigare regn rinner överskottsvatten norrut då området är relativt kuperat.

Område B är till stor del hårdgjort. Dagvatten från parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor tas delvis upp i brunnar och ansluts direkt mot ledningsnät utan föregående rening eller fördröjning. I de delar som utgörs av naturmark tas mycket nederbörd upp av växter och infiltrerar i marken.

Idag avleds dagvattnet via duplicerat ledningssystem till Magelungen. Duplicerat ledningssystem innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipient och spillvattnet leds i egna ledningar till avloppsreningsverk.



Befintlig bebyggelse

Områdena A och B har olika karaktär. Område A är obebyggt och den omgivande bebyggelsen består av lamellhus. De är uppförda i tre våningar med eller utan suterrängvåning. Byggnaderna är placerade enligt ett varierat planmönster och grupperade kring gårdar och parkeringsytor.

Inom område B finns en låg byggnad uppförd i suterräng. Byggnaden var ursprungligen ett tvätteri och har varit del av ett den gamla centrumbebyggelsen som till stor del har rivits. Idag hyrs lokalerna av stadsdelsförvaltningen. Byggnaden har överskridit sin tekniska livslängd och är i behov av omfattande renowering. I angränsning till planområdet finns tre punkthus om åtta till nio våningar uppförda år 2010. Övrig omgivande bebyggelse består av villor i väster, Fagersjöskolan i söder och högt belägna punkthus i öster. Inom planområde B finns även en elnätstation vid infarten till Havsörnsgränd.



Område A, trädbevuxen slänt och gång- och cykelväg genom området.



Område B, brant slänt med gräsmark vid Ejdervägen.



Område B, byggnaden som innehåller mötesplats Fagersjö.



Område B, parkeringsplats mot Havsörnsvägen.

Bilagor:

- Kulturmiljöanalys (White arkitekter AB, 2021)

Landskapsbild/stadsbild

Fagersjö ligger mellan Magelungen och Högdalstopparna med stora natur- och rekreationsvärden. Bostadsbebyggelsen utgörs i huvudsak av lamell- och punkthus från början av 1960-talet. Husen präglas till sin exteriör av milda putstoner med inslag av tegel och betong. Längs Magelungens strand finns villabebyggelse med varierande ålder och i norr finns radhuslängor från 1960-talet. På 2000-talet uppfördes tre punkthus på platsen för den gamla centrumanläggningen som då delvis revs. Värdebärande uttryck för Fagersjö är främst områdets plan- och grönstruktur, en avskild stadsdel inramad av vägnät och naturmark. Även områdets tydliga funktionsdelning med trafikseparering och centrumområde med skolmiljön utgör viktiga uttryck. Karaktäristiskt för den befintliga bostadsbebyggelsen är att den är placerad på höjdsträckningen i landskapet och mellan husen finns bevarad natur och större bostadsgårdar.

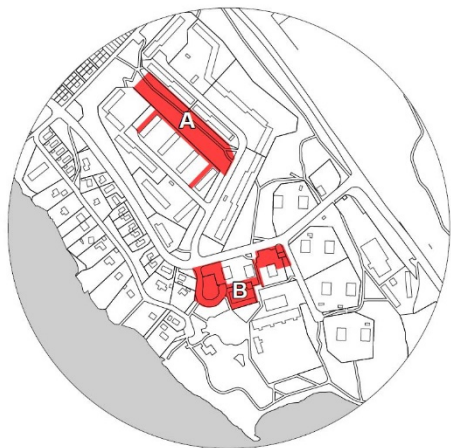


Fagersjö. Flygbild från 2017.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Område A ligger i direkt anslutning till bebyggelse som är grönklassad enligt stadsmuseet. Det innebär bebyggelse som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Område B ligger i nära anslutning till två grönklassade fastigheter, Fagersjöskolan samt en villa. Centrumanläggningen inom planområdet är gulklassificerad. Det innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets avgränsning markerad med röd linje. Källa: Stockholms stadsmuseum.

Offentlig och kommersiell service

Fagersjöskolan (F-6) ligger i anslutning till planområdet. I närområdet finns flera förskolor. I centrumanläggningen vid Fagersjöskolan finns Mötesplatsen, en verksamhet för kulturaktiviteter som drivs av stadsdelsförvaltningen. I lokalerna finns bland annat öppen förskola, fritidsverksamheter, dans- och sportaktiviteter, seniorverksamhet och stadsdelsmammor. Närheten till parkleken underlättar för utevistelse i anslutning till flera av verksamheterna. Vid infarten till Fagersjö finns en livsmedelsbutik. Övrig kommersiell service finns i Farsta- och Högdalen centrum.

Gator och trafik

Gatunät

Genom Fagersjö löper huvudgatan Havsörnsvägen. Planområdet angörs från Havsörnsvägen och Ejdervägen. Parkeringsplatser består i huvudsak av markparkering. Fagersjöskolan har ett lastintag från Havsörnsgränd som går genom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Cykelnätet inom stadsdelen har förbättringspotential. Det är på flera platser inte sammankopplat. Cykel sker i blandtrafik på Havsörnsvägen. Genom område A går en gång- och cykelväg. Längs med Magelungsvägen finns en cykelbana som binder samman Högdalen-Fagersjö-Farsta. Det finns flera informella gångstigar i Fagersjö, bland annat en smitväg genom område A.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 1,5 kilometer fågelvägen från Rågsveds tunnelbanestation. Det är mer än två kilometer till Hökarängens och Farstas tunnelbanestationer. Busshållplats finns i angränsning till planområdet. Fagersjö ligger isolerat från angränsande stadsdelar och kollektivtrafiken är i dagsläget bristfällig. Behov av förbättrad kollektivtrafik är utpekad i översiktsplanen.

Tillgänglighet

Planområdet är i vissa delar brant. I område A finns höjdskillnad som uppgår till cirka sju meter från höjden ner till gång- och cykelstråket. I den västra delen av område B, i hörnet mot Ejdervägen där marken sluttar åt sydost, finns en höjdskillnad på cirka åtta meter till den lägre punkten.

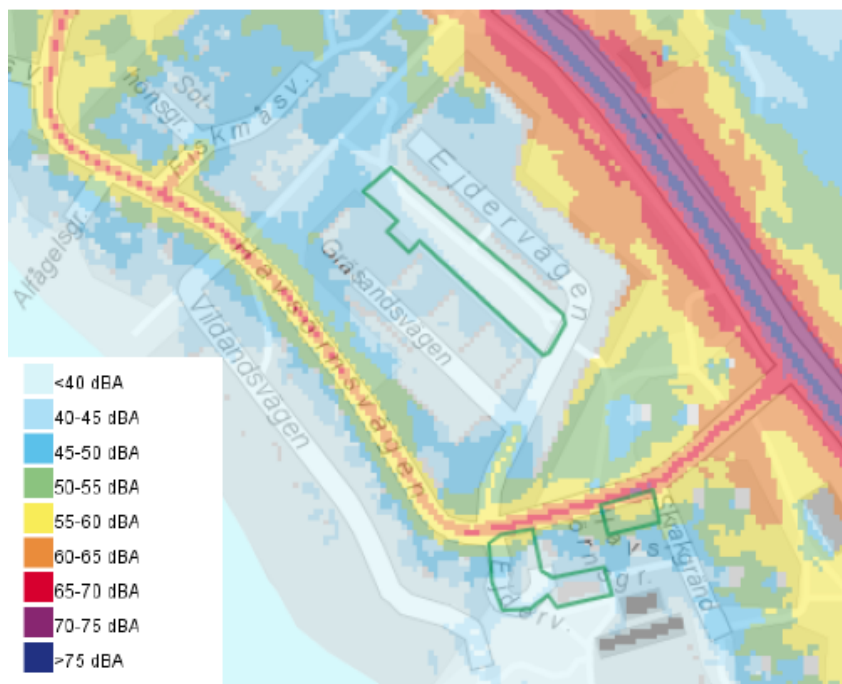
Störningar och risker

Förorenad mark

Inom område B fanns tidigare en panncentral. År 2005 skedde rivning och marksanering vid planering av bostäder. Utredning gällande markföroreningar har gjorts. Resultatet visar att det förekommer zink, krom, kvicksilver och bly i halter överstigande riktvärden. Underrättelse om markförorening har skickats till miljöförvaltningen.

Buller, vibrationer

Område A vid Ejdervägen har ekvivalenta ljudnivåer under 40 dBA. Område B utsätts för trafikbuller från främst Havsörnsvägen. Ljudnivån längs vägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd. Större delar av planområdet har lägre ljudnivåer. Området utsätts även för buller från Nynäsbanan.



Figur 1. Bullerkarta (miljöförvaltningen 2016). Planområdena inom grön markering

Delar av marken inom planområdena längs Havsörnsvägen utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Farligt gods

Magelungsvägen är inte klassad som transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer på vägen i begränsad utsträckning.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör cirka 215 bostäder, lokaler för centrumändamål och skola. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

- Område A - Cirka 110 bostäder. Ett av husen föreslås innehålla ett LSS-boende med sex lägenheter.
- Område B - Cirka 105 bostäder fördelat på tre platser. Lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna, två mindre lokaler om minst 45 kvadratmeter och en större om minst 300 kvadratmeter för Mötesplatsen.

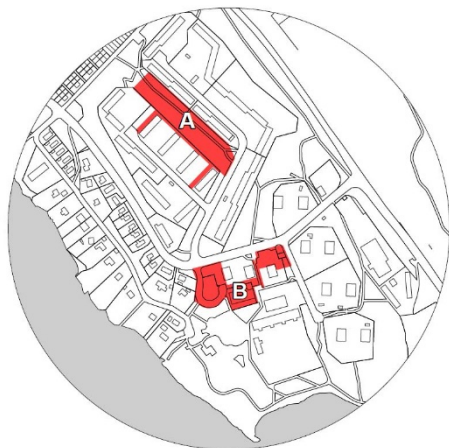


Flygvy som visar föreslagen bebyggelse i område A och B. Den planerade bebyggelsen är markerad med röda punkter.

Ny bebyggelse

Övergripande

Nedan är en kort beskrivning och ett urval av bilder som beskriver den nya bebyggelsen i område A och B.



Förslaget utgörs av flerbostadshus fördelat på två områden placerade i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Husen föreslås få fyra till sex våningar med levandegjord bottenvåningar, karaktärsskapande tak, gavelmotiv och parkering i garage för att skapa ett nytt sammanhållet grepp i stadsdelen. Bebyggelsen representerar en ny tydlig årsring som kompletterar den sammanhållna gestaltningen som finns i Fagersjö idag.

Den nya bebyggelsen bidrar till att ge Havsörnsvägen ett mer definierat gaturum som tydliggör den östra entrén till Fagersjö. Bebyggelsen kantar Havsörnsvägen med aktiva bottenvåningar och i två strategiska hörnlägen ska mindre lokaler för centrumändamål finnas som kan bidra till service och handel i området.

I fonden för parkleken Måsen möjliggörs en ny byggnad för Mötesplatsen med både moderna lokaler för kulturverksamhet och bostäder. Byggnaden ska med såväl utformning som innehåll relatera till Havsörnsstorget och parkleken samt skolan. Bottenvåningen ska utföras med generösa glaspartier och en öppenhet mot omgivningen för att annonsera det publika innehållet.

Den nya bebyggelsen bidrar till en ökad upplevd trygghet för de som bor och vistas i området genom rama in stråk och gator. Bottenvåningar utformas med entréer mot gata, uppglasade gavlar och inslag av lokaler för centrumändamål samt cykelrum och liknande utrymmen för att levandegöra gaturummen. Byggnaderna är även placerade för att värna flera viktiga siktlinjer, bland annat genom grönstråket i område A.

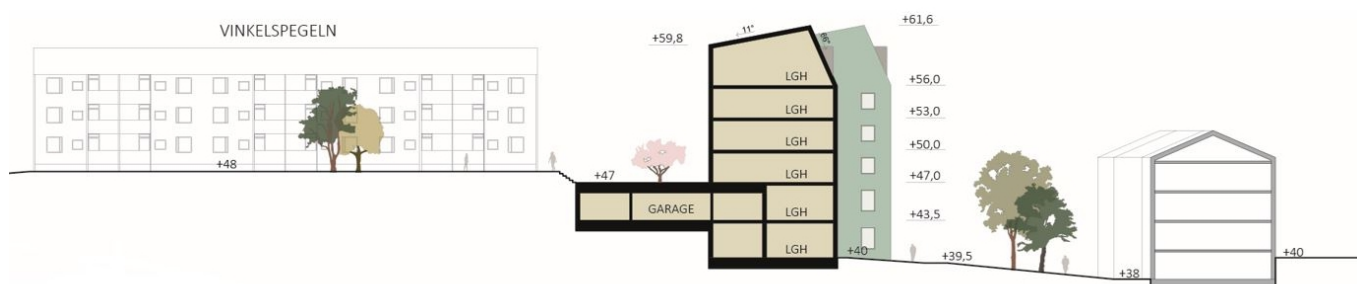
Planförslaget inrymmer bostadsgårdar som ska utformas för att fylla en social funktion som mötesplats för de boende. De planeras att ges en grön karaktär och bidra med ekosystemtjänster. Planförslaget medger ett område med natur och sparade träd mellan husen i område A för att ge gång- och cykelstråket ett grönt inslag.

Område A



Illustrationen visar föreslagna byggnader i område A. Till vänster syns befintligt lamellhus på Distanstuben 1. Bild: White arkitekter AB.

Bebyggelsen 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 föreslås ligga i nära anslutning till befintlig bebyggelse och placeras på en yta som idag är en trädbevuxen slänt mellan husen. Byggnaderna är orienterade längs med gång- och cykelstråket och bildar en helhet med de befintliga bostadshusen på höjden. Suterrängvåningarna föreslås innehålla bostäder med inslag av lokaler för tvättstuga, cykelförråd och liknande. Entréerna ska finnas mot både gård och gång- och cykelstråket.



Bilden visar en sektion genom förslag till bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Bebyggelse på Vinkelspegeln 4 till vänster och Distanstuben 1 till höger. Bild: White arkitekter AB.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna bygger vidare på den öppna karaktären i området och kommer att delas av samtliga boende i kvarteret. Förgårdsmarken mot gång- och cykelstråket rymmer uteplatser och cykelparkeringar. Ett träd avses bevaras på förgårdsmarken. Befintliga gårdar på fastigheten Vinkelspegeln 4 föreslås utvecklas med nya gemensamma aktivitetsytor och nyplanterad grönska.

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. Trappan föreslås kompletteras med ytor där parkbänkar kan placeras.



Illustrationsplan som visar förslag för område A. Bild: White arkitekter AB.

Område B



Illustration visar korsningen Ejdervägen - Havsörnsvägen. Mellan husen finns en länkbyggnad med en öppning till gården. Bild: White arkitekter AB.

I slänten i korsningen Havsörnsvägen-Ejdervägen föreslås tre sammankopplade lamellhus som formar ett hörn. De innehåller bostäder och lokal för centrumändamål i bottenvåning på minst 45 kvadratmeter. Husen är i fyra till fem våningar mot gata och i fem till sex våningar mot gård. De blir lägre och följer höjdskillnaden i dalsänkan. Husen står på ett parkeringsgarage i två våningar som är sammanlänkat med befintligt punkthus. Garagefasaden ska vara uppglasad för att ge ett inbjudande intryck. Bostadsentréer ska ligga mot gata. Hus ska placeras nära trottoar och balkonger medges inte mot Havsörnsvägen för att bidra till en mer urban karaktär och en tydligare entré till Fagersjö.



Illustrationen visar byggnad som föreslås ersätta den kvarvarande centrumanläggningen. I bakgrunden syns byggnaderna i sluttningen som succesivt blir lägre. Bild: White arkitekter AB.

Mot parkleken föreslås en ny byggnad för Mötesplatsen. Byggnad är i fyra våningar mot Havsörnstorget med en suterrängvåning. Den rymmer bostäder och minst 300 kvadratmeter lokaler för centrumändamål i suterrängvåning och entréplan. Byggnaden får även innehålla skola för att öppna för fler framtida användningar. Huvudentré till de publika lokalerna föreslås ligga på den nedre nivån mot parken. I hörnet mot Havsörnstorget föreslås en sekundär entré. Byggnaden är placerad nära parkleken med relativt smal förgårdsmark för ett bilda en tydlig koppling mellan de publika verksamheterna. Den nya byggnaden ska utgöra en fond för parkleken med generösa glaspartier i bottenvåningen. Längs fasaden mot parkleken föreslås ett långsgående tak som fungerar som väderskydd för utomhusaktiviteter och terrass för bostäder ovan.



Sektion genom föreslagna bebyggelse från Havsörnsvägen ner till Fagersjöskolan. Bilder: White arkitekter AB.

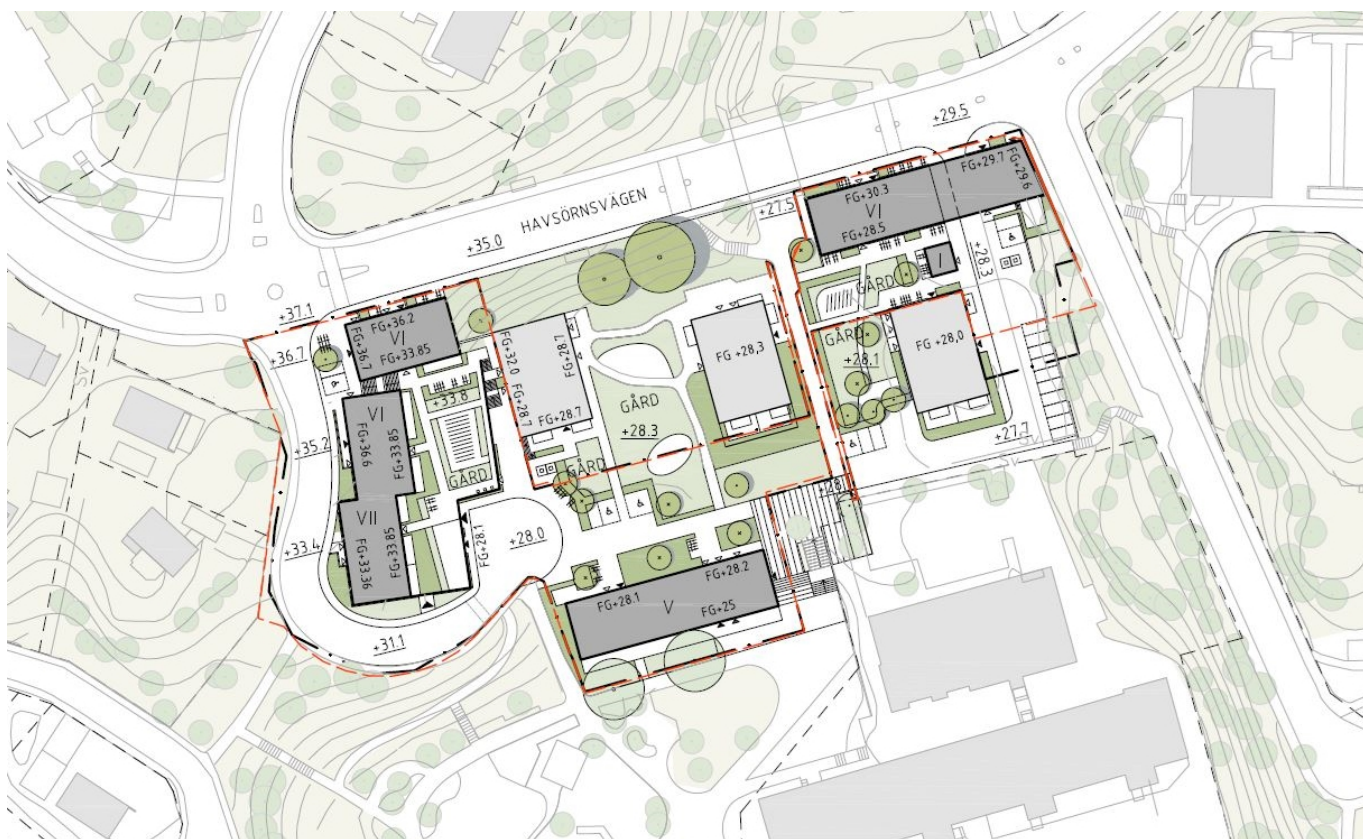


Illustrationen visar portiken genom bostadshuset vid Havsörnsvägen.
Bild: White arkitekter AB

Intill korsningen mellan Havsörnsvägen och Skrakgränd föreslås ett lamellhus i fem våningar. Huset rymmer bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning på minst 45 kvadratmeter. I byggnaden ska en portik finnas för att säkerställa genomfart till Fagersjöskolan. Portiken ska vara minst 4,0 meter i höjd över gata och minst 6,0 meter bred. Den föreslås kantas av fönster mot lokalen med syfte att göra den ljus och välkomnande.

Bostadsgårdar

Bostadsgård för huset i väster ligger på gårdsbjälklag ovan garage. Den föreslås ha planteringar och plats för en gemensam uteplats. En smal förgårdsmark kantar bebyggelsen längs med Ejdervägens krok och bidrar med grönska till gaturummet. De befintliga bostadsgårdarna föreslås utökas och utvecklas med mer innehåll för aktivitet och möten. Ambitionen är att kunna nyplantera fler träd för skugga och vägledning genom området. I gårdsrummet mellan befintliga punkthus och den nya bebyggelsen föreslås ett genomgående grönt stråk som binder samman bostadsgårdarna, Havsörnstorget, skolan och parkleken. Stråket lyfter fram den nya byggnaden för Mötesplatsen som målpunkt i stadsdelen och utgör en trafiksäker miljö för barn.



Illustrationsplan som visar område B. Bild: White arkitekter AB.

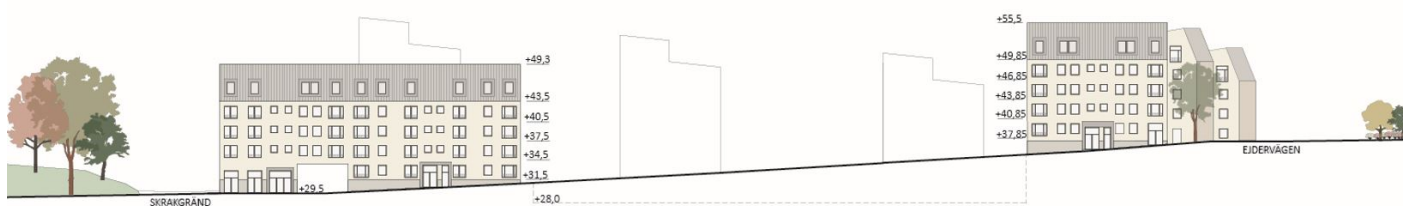
Fasader

De nya husen ges ett annat uttryck än de befintliga. Inspiration har hämtats från områdets arkitektur, som präglas av såväl 1950- och 1960-tal, en brytningstid mellan mer hantverksmässigt och industriellt byggande. Bebyggelsen ska utföras i putsade fasader med inslag av tegel och betong i socklar, vilket anknyter till närmiljön. Bottenvåningar föreslås nyanseras med markering i putsen alternativt inslag av tegel och betong i reliefgjutning. Entréer och partier till lokaler ges en utformning som markerar dessa mot gatorna och stråken.

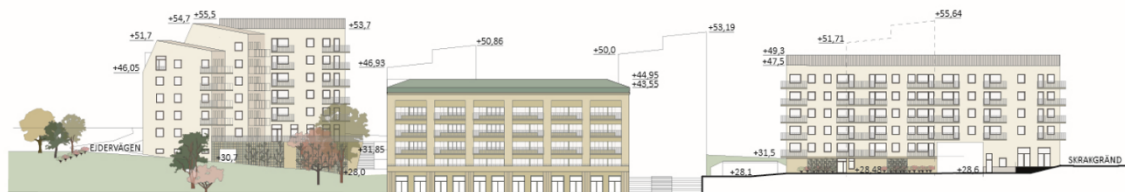
Den nya byggnaden för Mötesplatsen föreslås ges en egen yttre gestaltning med stark inspiration från de gamla centrumbyggnaderna och den intilliggande skolan. Målet är att byggnaden ska skapa ett sammanhang med skolan. En fasadkomposition föreslås med en regelbunden repetition mellan fönster och mur. Fönstren föreslås efterlikna skolans fönsterband för att tillsammans med kulörval, takform och enkelhet efterlikna skolans uttryck. Om möjligt ska tegel från byggnaden som föreslås rivats återbrukas och används som fasadtegel.



Bilden visar fasader mot gröonstråket i område A. Bild: White arkitekter AB.



Bilderna visar fasader mot Havsörnsvägen och Ejdervägen i område B. Byggnaderna ska bidra till att gatan får en mer urban karaktär. Bilder: White arkitekter AB.



Bilden visar fasader mot söder i område B. Bild: White arkitekter AB.



Område A. Gavelmotiv som återkommer i den nya bebyggelsen. Bild: White arkitekter AB.

Tak

Taken på de nya bostäderna är utformade som sadeltak med en förskjutet nock. Den sista våningen i respektive hus ligger i takutformningen. Det ska bidra till att sänka takfotshöjden sett från flera håll och anpassa byggnaderna mot intilliggande lägre bebyggelse. Den branta sidan av taket förses med takkupor som placeras rytmiskt. Fläktrum och hisstoppar ska inrymmas inom takfall. Takformen anknyter till taklandskap i närmiljön med flackare sadeltak och till lekfullt utformade tak, vanligt på bebyggelse från 1950-talet. Takformen ger ett gavelmotiv som kan bli ett diskret karaktäristiskt inslag som särskiljer den nya bebyggelsen från den befintliga. Det lyfter samtidigt fram och betonar den sammanhållna grupp som den befintliga bebyggelsen utgör. Den nya byggnaden för Mötesplatsen i område B föreslås utföras med ett flackare sadeltak för att efterlikna Fagersjöskolans platta tak.

Förhållningssätt till befintlig bebyggelse

En kulturmiljöanalys och antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram. Förslaget tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden genom att inordna sig i den befintliga miljön vad gäller struktur, skala och materialval. Den nya bebyggelsen får en gestaltning som skiljer sig från de ursprungliga byggnaderna, men som hämtar inspiration från det sena 1950-talet och tidiga 1960-talet. I likhet med den äldre bebyggelsen ska gestaltningen ha ett lågmält uttryck med fokus på detaljer som entréutformning och genomtänkta materialmöten. För att på ett tydligt sätt anknyta till närmiljön utförs de nya bostadshusen med fasader i puts med inslag av tegel och betong. Kulörer, material och detaljer från den befintliga föreslås tas tillvara och återskapas.

Område A

I område A är byggnadshöjder anpassade och harmonierar med den omgivande befintliga bebyggelsen. Byggnaderna får utföras sex våningar för att relatera till skalan i närmiljön. Husen ska placeras med livförskjutning vilket speglar placering av befintliga byggnader. Siktlinjer längst med gångvägen som bidrar till orienterbarhet och som är en viktig del av kulturmiljön, påverkas inte.

Bilagor:

- Kulturmiljöanalys (White arkitekter AB, 2021)
- Antikvarisk konsekvensanalys (White arkitekter AB, 2021)

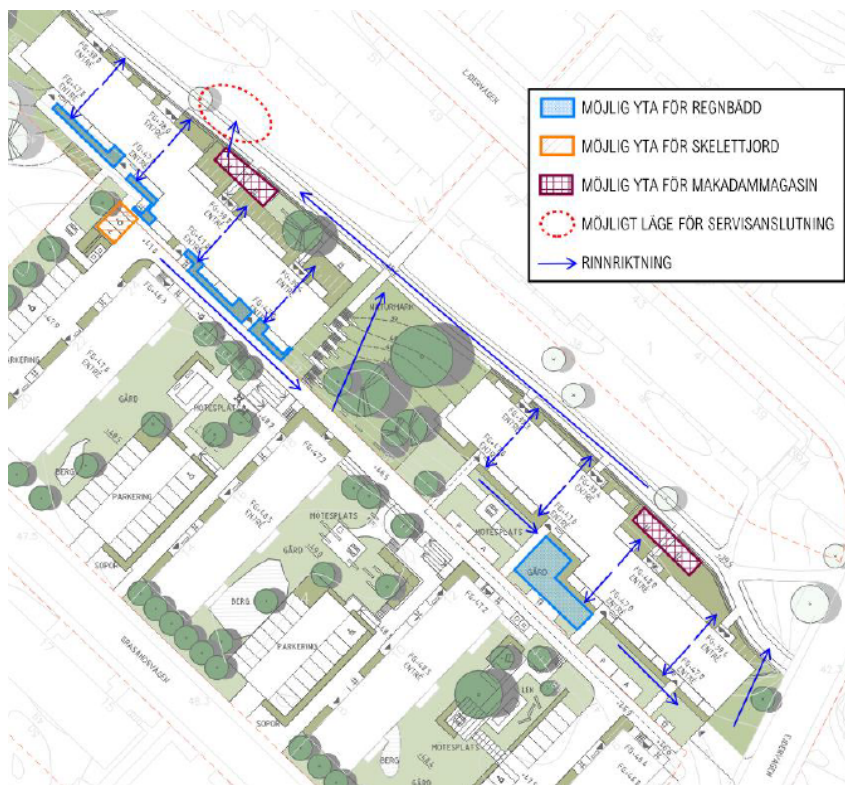


Område B

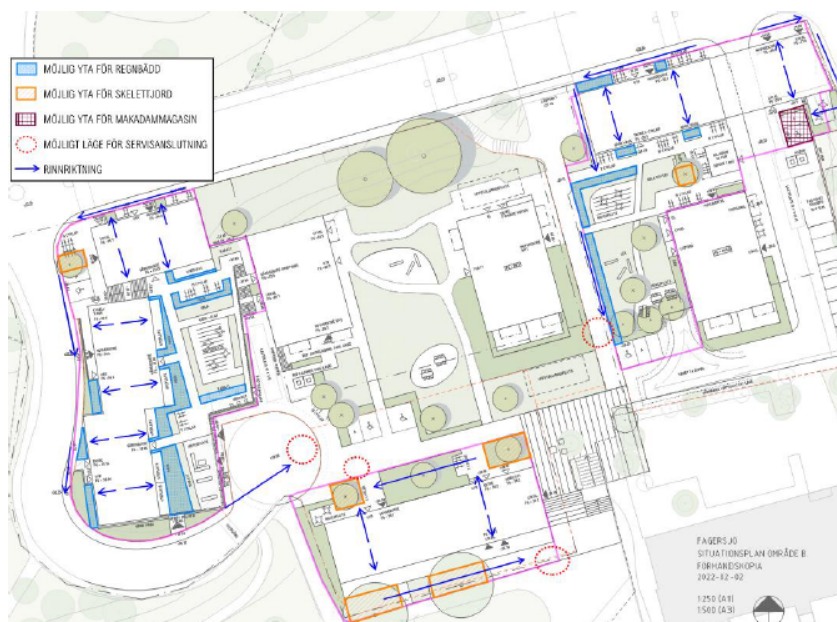
I område B är husen anpassade i höjd till topografin likt äldre bebyggelse i närområdet. Husen trappar ner i höjd, vilket synliggör höjdskillnaden i dalsänkan. Det är ett förhållningssätt som väl följer det tidiga 1960-talets bostadsbyggande då anpassning till topografin var viktig. Den föreslagna byggnaden för Mötesplatsen följer den tidigare centrumbyggnaden i sin placering och riktning och bedöms inte försvaga kulturmiljövärdena ytterligare. Byggnaden är även några våningar lägre än ny bebyggelse mot Havsörnsvägen vilket gör att den förhåller sig till Fagersjöskolan som är i en till två våningar. Tidstypiska byggnadsdetaljer återkommer i den nya bebyggelsen, bland annat en portik och en länkbyggnad.

Dagvattenhantering

Föreslagna dagvattenlösningar för rening och fördröjning av dagvatten består av regnbäddar och skelettjordar. Kompletterande fördröjning kan ske i underjordiska makadammagasin om dagvattnet inte kan ledas mot någon planerad grönyta.



Avvattningsplan för område A. Illustration: Structor.



Avvattningsplan för område B. Illustration: Structor.

Gestaltungsprinciper

För att skapa en sammanhållen stadsmiljö ställs krav på byggnadsstruktur samt byggnadernas gestaltning gällande bland annat tak, fasadmaterial och gestaltning av bottenvåningar. Den nya bebyggelsens gestaltning ska relatera till Fagersjöes karaktärsdrag. Nedan beskrivs de gestaltungsbestämmelser som regleras i plankartan.

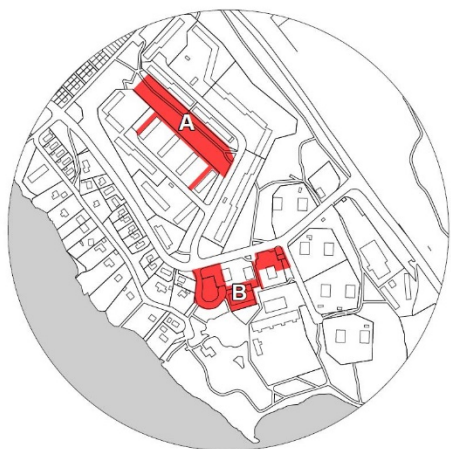
f1	<i>Entréer ska finnas mot PARK mot nordost och gård.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att människor rör sig mellan gården och grönstråket för att bidra med liv och rörelse som kan verka trygghetsskapande.
f2	<i>Färdigt golv för bostäder mot norr ska ligga minst 0,5 meter över genomsnittlig gatunivå längs fasad.</i> Syftet med bestämmelsen är att skapa ett tryggt boende utan direkt insyn.
f3	<i>Portik ska finnas med en fri höjd om minst 4,0 meter över GATA och en bredd om minst 6,0 meter.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa fortsatt passage för allmänheten till Havsörnsgränd och Fagersjöskolan. Syftet med höjden och bredden på portiken är även att verka trygghetsskapande.
f4	<i>Portik ska finnas.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden får en tidstypisk länkbyggnad mellan husen.
f6	<i>Gavlar ska i bottenvåning innehålla fönster till bakomliggande lägenheter eller lokaler.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gavlar får fönster vilket kan verka trygghetsskapande. Bestämmelsen syftar även till att gavlar förses med fönster i ögonhöjd som bryter ner den relativt höga skalan.
f7	<i>Suterrängvåning mot PARK sak vara uppglasad till minst 45%.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lokalen i suterrängvåning får en öppen och inbjudande utformning mot parkleken för att annonsera det publika innehållet.

f8	<i>Bottenvåning ska vara uppglasad till minst 30% med fönster eller betongglas.</i>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att garagefasaden blir öppen och inbjudande för att verka trygghetsskapande.
f9	<i>Suterrängvåning får inte inredas till bostäder. Bostadskomplement medges.</i>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det blir publika verksamheter i suterrängvåningen med tydliga kopplingar till parkleken Måsen.
	<i>Över högsta byggnadshöjd ska tak utformas enligt Illustration 1, undantaget användningskombination BC3S</i>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en eventuell övre våning får en takfot som upplevs lägre från flera håll och som är anpassad till intilliggande bebyggelse. Syftet med bestämmelsen är även att taken ska få ett karaktäristiskt gavelmotiv som återkommer i den nya bebyggelsen och som särskiljer den nya bebyggelsen från den befintliga.
	<i>Takkupor ska utföras över fasadhöjd enligt illustration 1.</i>	Syftet med bestämmelsen är att begränsa eventuella takkupor så att dessa inte ska vara en framträdande och dominerade del av byggnadens arkitektur. Takkupor ska upplevas som ett lekfullt inslag.
	<i>Takkupor får utgöra max 50% av takfotens längd.</i>	Syftet med bestämmelsen till att begränsa eventuella takkupor så att dessa inte ska vara en framträdande och dominerade del av byggnadens arkitektur. Takkupor ska upplevas som ett lekfullt inslag.
	<i>Lokaler för centrumändamål ska mot GATA och torg utföras med entré- och fönsterpartier huvudsakligen av glas som är minst 2,2 meter höga.</i>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lokalerna för centrumändamål får stora uppglasade fönsterpartier.
	<i>Balkonger får finnas med ett djup om maximalt 1,4 meter. Fri höjd ska vara minst 3,0 meter över mark. Balkonger får inte glasas in.</i>	Syftet med bestämmelsen är att begränsa eventuella balkongers djup för att dessa inte ska vara en framträdande del av byggnadens arkitektur.
	<i>Balkonger tillåts inte mot Havsörnsvägen.</i>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnader inte får balkonger mot Havsörnsvägen vilket är viktigt för att gatan ska få ett mer definierat gaturum och en mer urban karaktär som tydliggör entrén till Fagersjö.
	<i>Fasad ska utföras i puts utan synliga betongelementskarvar, undantaget användningskombination BC3S. Bottenvåning får utföras i tegel eller betong med reliefverkan</i>	Syftet med bestämmelsen är att utformningen av den nya bebyggelsen anknyter till den angränsande 1960-talsbebyggelsens kulturhistoriska värden.

Park och vattenområden

Gång- och cykelbanan i område A föreslås flyttas i sidled för att möjliggöra ny bebyggelse. I samband med detaljplanens genomförande utvecklar staden grönstråket med fler parkkvaliteter. Havsörnsstorget och trappan till parkleken Måsen i område B behöver eventuellt byggas om för att möjliggöra uppförandet av ny byggnad för Mötesplatsen. Utformningen kommer att studeras vidare under planprocessen.

Gator och trafik



Område A

Angöring till husen sker genom fastigheten Vinkelspegeln 4. Befintlig gångväg mellan gammal och ny bebyggelse görs om till en angöringsväg varifrån angöring med bil och cykel möjliggörs. Angöring till garage sker med infart från Ejdvägen. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade finns placerade längs med angöringsvägen.

Område B

Angöring sker fortsatt via Ejdvägen och Havsörnsgränd. Två infarter till garage föreslås nära vändplanen i änden av Ejdvägen. Parkeringar för rörelsehindrade finns placerade vid vändplanerna och vid korsningen Havsörnsvägen-Ejdvägen. Den mindre vändplanen vid Havsörnstorget ersätts med en yta som är dimensionerad för att en sopbil ska kunna vända.

Inom område B regleras vägarna i detaljplan för att säkerställa fortsatt framkomlighet genom kvartsmarken för allmänheten och transporter till skolan.

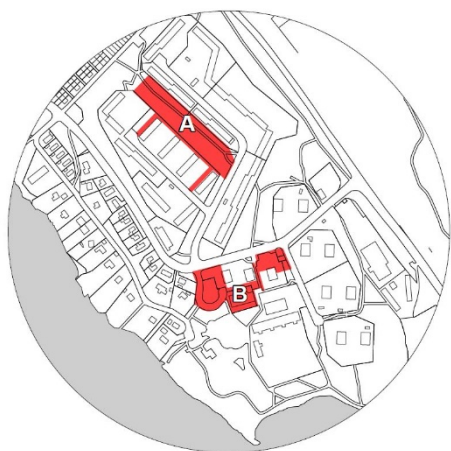
Bilparkering

En förutsättning för projektet är att parkeringsfrågorna kan lösas inom planområdet både för befintliga och tillkommande hyresgäster. Ett flertal befintliga markparkeringar föreslås ersättas i garage. Det totala antalet parkeringsplatser kommer att minska. AB Familjebostäder avser att tillämpa mobilitetsåtgärder, som exempelvis bilpool, för att kunna minska parkeringstalet. Mobilitetsåtgärderna ska vara tillgängliga även för de befintliga boende.

Parkeringstal (gäller AB Familjebostäders bestånd i Fagersjö)

Parkeringstal idag	0,63 p-plats/lägenhet
Justerat parkeringstal efter genomförd detaljplan	0,53 p-plats/lägenhet

Parkeringstal för ny bebyggelse	0,6 p-plats/lägenhet (0,66 med besöksparkering).
---------------------------------	--



Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering är planerad att uppfylla ett cykeltal på cirka tre cyklar/100 kvm ljus BTA (bostadsytor inklusive tvättstugor och gemensamhetslokaler) för nya bostäder. Cykelparkering föreslås jämt fördelat i cykelrum och utomhus i cykelställ. Cykelhubbar planeras in i den nya bebyggelsen med bland annat hyrcyklar.

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

Tillgänglighet

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. Längs Ejdervägen i område B är lutningen brant och den södra entrén blir ett komplement till den tillgängliga entrén med ingång från vändplanen på slutet av Ejdervägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten som finns i område A föreslås flyttas till grönläppet mellan husen. Området finns i plankartan med "u" för markreservat. Planområdet föreslås anslutas till nätet via nya förbindelsepunkter.

Under område B finns allmännyttiga underjordiska ledningar som skyddas med planbestämmelser om lägsta tillåtna schaktdjup och "u" för markreservat.

El/Tele

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns inom området. El- och fjärrvärmeledningar finns i gång- och cykelbanan i område A och i Havsörnsgränd i område B. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

Elnätstationen på fastigheten Fagersjö 2:3 intill korsningen Havsörnsvägen - Skrakgränd föreslås flyttas för att möjliggöra för ny bebyggelse. Förslag på ny placering redovisas på plankartan.

Avfallshantering

De nya bostadshusens avfallshantering löses genom bottentömmande kärl för hushållssopor samt en mobil sopsug för att uppfylla gällande myndighetskrav på avstånd. Avstånd mellan sopkärl till aktuella bostadsentréer blir mindre än 50 meter. Nya lägen för sopor blir i område A vid två platser längs angöringsgatan genom fastigheten Vinkelspegeln 4. I område B planeras nedkast till sopsug på den övre gården samt bottentömmande kärl vid den östra infarten längs Havsörnsgränd. Miljörum för källsortering finns dels i de nya byggnaderna och i befintliga lägen vid närliggande fastigheter som tillhör AB Familjebostäder. I område B planeras ett större källsorteringsrum för området in i den nya byggnaden längs Ejdervägen samt ett fristående hus på östra sidan av fastigheten.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når nya byggnader via allmänna gator och kvartersgator med stegbil. Uppställningsplats för att genomföra räddningsinsats krävs inom 50 meter från entréer till samtliga trapphus. De nya bostadshusen har TR2-trapphus för brandutrymning. Det mittersta av den tre befintliga punkthusen i område B har inte TR2-trapphus utan nås vid uppställningsplats för brandbilen. Uppställningsplats kan tillskapas i tillräcklig omfattning på kvartersmark och nås via den intilliggande gång- och cykelbanan.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Naturmark kommer att tas i anspråk, särskilt i område A. Lokalisering och anpassning av bebyggelse har gjorts för att minimera förlust av arter och livsmiljöer. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer utredas vidare under planprocessen.

Föreslagen byggnation bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatsnätverk.

Ytterligare hårdgjord mark riskerar att medföra högre temperaturer samt mindre skuggande och svalkande miljöer i planområdet.

Föreslagen byggnation innebär att tio utpekade skyddsvärda träd behöver avverkas. Mellan de två husen i område A avses tre skyddsvärda träd med skyddsklass 2 bevaras. Plantering av träd och grönska på gårdar ska kompensera delar av den natur som bebyggs och som exploateringen medför.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Resultaten av föroreningsberäkningarna visar att utsläppen av samtliga undersökta föroreningar indikerar att minska med en betydande andel jämfört med i befintlig situation, med undantag från fosfor som indikerar att ligga mot ungefär samma utsläppsnivå. Reningseffekten som uppnås beräknas till mellan 50–80 procent. Exploateringen beräknas därmed inte medföra försämrade möjligheter för recipienten att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer

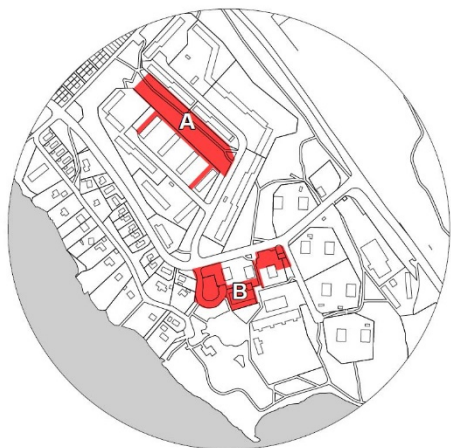
Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

En dagvattenutredning för område A och B har tagits fram som visar att en total fördröjningsvolym på 139 m³ behövs för att efterleva Stockholm stads åtgärdsnivå om fördröjning av 20 millimeter nederbörd.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Stadsbyggnadskontoret bedömer att framtaget planförslag är lämpligt utifrån landskaps- och stadsbild. En antikvarisk konsekvensanalys har gjorts för att beskriva vilka konsekvenser föreslagen exploatering får för miljön. Trots att kulturvärdena på platsen berörs på både på stadsdelsnivå och inom förslagets absoluta närhet bedöms påverkan inte vara så stor att åtgärderna enskilt, eller tillsammans, utgör en förvanskning av bebyggelsemiljön. En rivning av bygganden med Mötesplatsen påverkar den historiska läsbarheten av centrummiljön. Eftersom byggnaden varken ingår i ett särskilt värdefullt område som avses i PBL 8 kap 13§, eller i sig själv är att betrakta som en sådan särskilt värdefull byggnad, finns inte stöd att neka rivning. Kulturmiljökompenserande åtgärder rekommenderas, till exempel att teglet återbrukas. Sammantaget bedöms åtgärderna som anpassade till kulturvärdena på platsen och är därmed förenliga med PBL 2 kap 6 § samt 8 kap 13 §.



Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs nära en busshållplats. Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge ger möjligheter att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Viktigt är att utforma de offentliga platserna och gatumiljöerna på ett tryggt sätt, som underlättar det vardagliga livet och bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess användare. Fler kvinnor känner rädsla att röra sig ute kvällstid. Grönstråket som går igenom område A får bostäder på ömse sidor. Det ger fler ögon på stråket vilket kan påverka kvinnor positivt då fler kvinnor än män upplever otrygghet kvällstid. I västra delen av område B bebyggs den slänt som lyfts fram som otrygg i dialogen (Bygg ditt Fagersjö, 2017). Genom att utforma Ejdvägen som en aktiv fasad med fönster och entréer knyts hela området samman och bidrar till en tryggare helhet för de som rör sig vidare uppåt Havsörnsvägen.

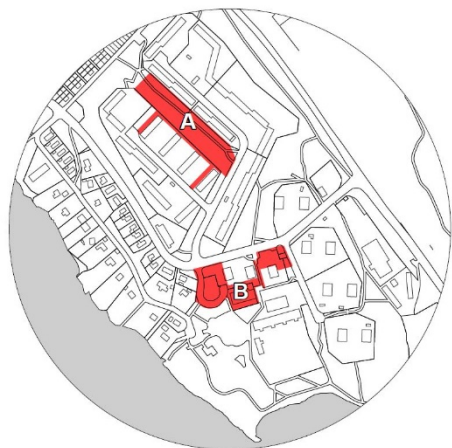
Barnkonsekvenser

Föreslagen bebyggelse i område A tar i anspråk naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer. Stora delar av den trädbevuxna slänten som tas bort till förmån för bostäder. Området är brant och bedöms vara svårtillgängligt. Planförslaget medför att grönstråket får mer karaktär av bostadsgård. Det kan ge platsen nya kvaliteter, bland annat hamnar grönstråket i direkt anslutning till nya bostadshus vilket kan främja närvaro och trygghet. Lekmiljöer återfinns fortsatt inom en radie av 400 meter, till exempel i parkleken Måsen.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära viss ökad trafik direkt utanför befintlig skola och förskola. Detta utgörs huvudsakligen av de tillkommande boende men även av transporter för sophantering med mera. Trafikmängden på Havsörnsgränd bedöms få en marginell ökning. Ejdvägen och Havörnsgränd i område B är fortsatt åtskilda av en vägbom och trafik tillåts inte korsa gång- och cykelvägen mot norr.

Bilagor:

- Trafikbullerutredning (Efterklang/AFRY, 2022)
- Dagvattenutredning (Structor, 2022)

**Störningar och risker****Buller**

En trafikbullerutredning har tagits fram för område A och B. Riktvärden enligt trafikbullerförordningen följs för samtliga lägenheter enligt planförslaget. Gemensamma uteplatser kan anordnas som innehåller riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Område A: Planerade byggnader i innehåller riktvärden enligt trafikbullerförordningen och planlösning kan väljas fritt. Område B: Samtliga planerade lägenheter bedöms ha ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Mot de planerade byggnaderna finns en kylmedelskylare som är drift dygnet runt. Den kan potentiellt bidra till att riktvärden överskrids. Ljudeffektnivå behöver kontrolleras på plats i senare skede.

Översvämningsrisker*Område A*

En sekundär avrinningsväg behöver säkerställas längst den befintliga gångvägen norr om område A för att inte öka risken för översvämmning i de befintliga husen norr om området. Exploatering av naturmark medför en ökad avrinning vilket gör att mer dagvatten rinner mot dessa hus vid kraftiga regn om inga åtgärder görs. Det intilliggande gång- och cykelstråket bedöms kunna utformas med lutningar för att bidra till att leda bort vattnet från bebyggelsen. Det ska utredas vidare under planprocessen.

Område B

En sekundär avrinningsväg behöver säkerställas väster om byggnaden vid Ejdervägen krok för att avvattna den befintliga lågpunkten i vändplanen. Det är viktigt att ytligt avrinnande dagvatten fortsätter rinna söderut så att det inte översvämmar garage och källare i ny bebyggelse. Detta behöver säkerställas genom höjdsättningen av markytan.

Det finns även risker att det blir mindre vatten stående i den befintliga gång- och cykeltunneln under Havsörnsvägen. Det ska tas i beaktning i fortsatt planering och utformning av ny bebyggelse.

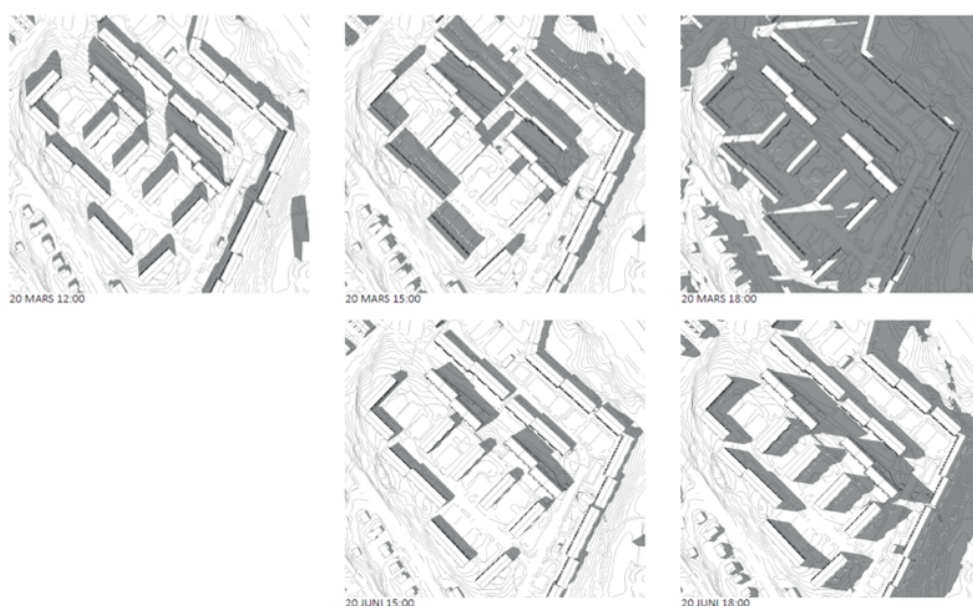


Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är gjorda för den 20 mars och den 20 juni och är uppdelad på fyra klockslag (kl. 9, 12, 16, 18). Se solstudierna i mer detalj i bilaga solstudier.

Område A

I tabellen nedan beskrivs skuggpåverkan på befintliga byggnader i närheten av område A.

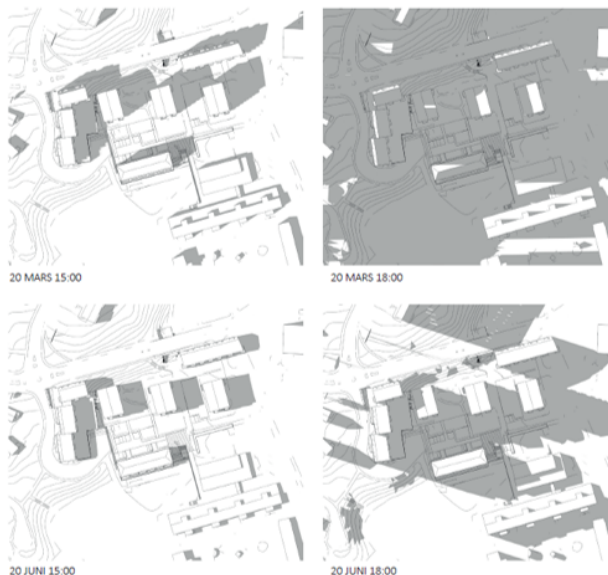


Bilderna visar solstudier för område A. Bild: White Arkitekter AB.

	09:00	12:00	15:00	18:00
20 mars	Ingen skuggning.	Skuggning av uteplatser norra delen av Distanstuben 1 och 2.	Skuggning av Distanstuben 1 och 2.	Skuggning av Distanstuben 1 och 2.
20 juni	Ingen skuggning.	Ingen skuggning.	Skuggning på uteplatser på södra delen av Distanstuben 1.	Skuggning av uteplatser, merparten av Distanstuben 1 och 2.

Område B

I tabellen nedan beskrivs skuggpåverkan på befintliga byggnader i närheten av område B.



Bilderna visar solstudier för område B. Bild: White Arkitekter AB.

	09:00	12:00	15:00	18:00
20 mars	Ingen skuggning.	Ingen skuggning.	Svag skuggning av Mätkedjan 1.	Skuggning av Mätkedjan 1-2, Mätstålen 2
20 juni	Ingen skuggning.	Ingen skuggning.	Svag skuggning av Mätkedjan 1.	Skuggning av Mätkedjan 1-2, Mätstålen 1-2

Tidplan

Samråd april 2022

Granskning maj 2023

Antagande jun 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.
- Exploateringsnämnden ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.
- Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.
- Byggaktörerna står för alla kostnader till följd av exploateringen inom kvartersmark och för anslutning mot omgivande park och gata.
- Byggaktörerna ska löpande ha kontakt med närliggande fastighetsägare samt löpande informera om vad som ska hända i närområdet under byggtiden.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat markanvisningsavtal med byggaktören. Markanvisningsavtalet ska ersättas med överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelserna reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Överenskommelsen ska ha tecknats innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5273A och Dp2002-13293-54 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Farsta 2:1, ägs av Stockholms kommun
- Fagersjö 2:3, ägs av Stockholms kommun
- Vinkelspegeln 4, ägs av AB Familjebostäder
- Mätkedjan 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Mätkedjan 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Mätstålen 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändningen för bostäder, centrum, teknisk anläggning och skola inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för allmän platsmark i form av gata, gång- och cykeltrafik och park.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Ny bostadsfastighet mellan kvarteren Vinkelspegeln och Distanstuben

Genom avstyckning från Farsta 2:1 ska det bildas en ny fastighet för bostadsändamål. Del av Vinkelspegeln 4 kan genom fastighetsreglering överföras till styckningslotten. Avtal därom (fastighetsreglering) behöver tas fram mellan fastighetsägaren till Vinkelspegeln 4, AB Familjebostäder, och Stockholms kommun.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g1 på plankartan) för den nya fastigheten för bostadsändamål för rätt till utfart över kvartersmark (Vinkelspegeln 4) fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts, via planbestämmelse (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Grönt område illustrerar fastighetsreglering som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark. Grönt område ska styckas av från Farsta 2:1 för kvartersmark (bostadsfastighet). Gult område kan överföras från Vinkelspegeln 4 till styckningslotten.

Kvarteret Mätstålen

Ny bostadsfastighet avses att bildas genom avstyckning från Mätstålen 2. Genom fastighetsreglering ska mark föras från Farsta 2:1 och Fagersjö 2:3 till styckningslotten (nya bostadsfastigheten).

Genom avstyckning och fastighetsreglering från Mätstålen 2 och Farsta 2:1 bildas ny kvartersfastighet för teknisk anläggning, elnätstation.

Ledningsrätt

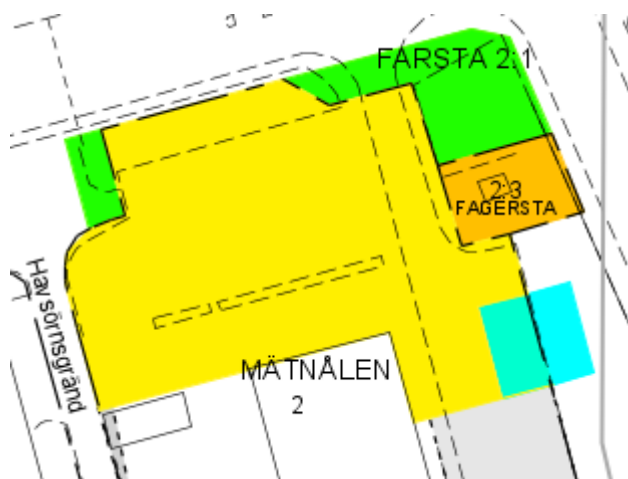
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts, via planbestämmelse (u1 på plankartan). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g1) inom styckningslotten (nya bostadsfastigheten) för rätt till utfart över

kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g1 på plankartan) för Mätstålen 2 rätt till utfart över kvartersmark (styckningslotten, nya bostadsfastigheten) fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Officialservitut för väg, akt nr 0180K-2006-06229.3, till förmån för Mätstålen 1 och Mätkedjan 2 är bildad 2008-11-21 för del av det avsatta g1-området. Befintligt officialservitutet för väg, akt nr 0180K-2006-06229.3, behöver ändras, så att det även omfattar nytillkommen kvartersmark mot Havsörnsvägen. Avtal därom ska tecknas mellan fastighetsägarna till Mätstålen 1-2 och Mätkedjan 2 och fastighetsägaren till styckningslotten (nybildad bostadsfastighet).



Figuren illustrerar den fastighetsreglering mellan allmän platsmark och kvartersmark som blir aktuell. Gult område styckas av från Mätstålen 2 för ny bostadsfastighet. Gröna områden ska föras från Farsta 2:1 till kvartersmark (bostadsändamål). Orange område ska föras från Fagersjö 2:3 till styckningslotten för kvartersmark (bostadsändamål). Blåa områden ska föras från Farsta 2:1 och Mätstålen 2 till ny fastighet för kvartersmark (teknisk anläggning).

Kvarteret Mätkedjan

Från Mätkedjan 1 ska genom fastighetsreglering föras mark till Farsta 2:1 för att där utgöra allmän platsmark (gatuändamål). Från Mätkedjan 2 ska genom fastighetsreglering föras mark till Farsta 2:1 för att där utgöra allmän platsmark (gatuändamål). Från Farsta 2:1 ska genom fastighetsreglering föras mark till Mätkedjan 1 för att där utgöra kvartersmark för bostadsändamål.

Servitut

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x-område på plankartan). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Ledningsrätt

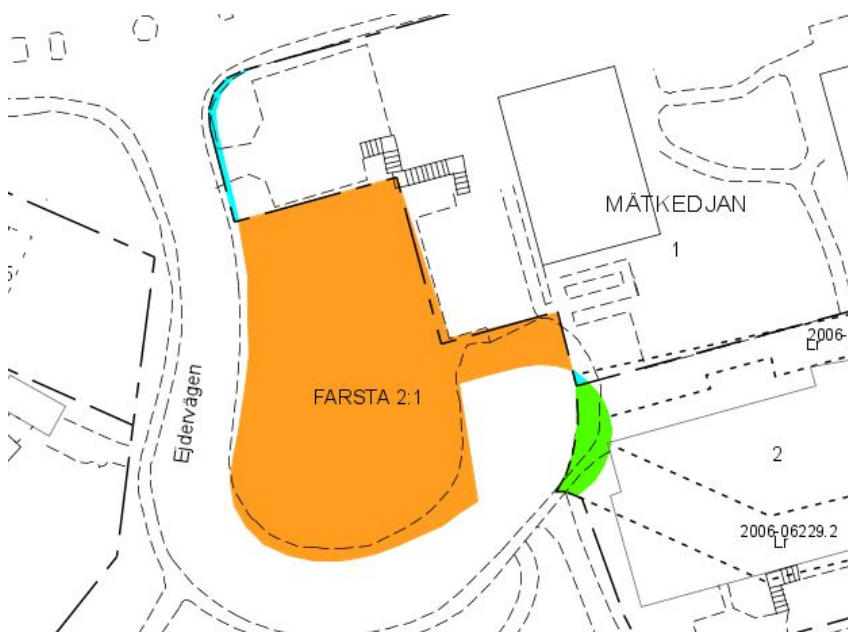
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts, via planbestämmelse (u2 på plankartan). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Befintlig ledningsrätt, aktnr 0180K-2006-06229.2 (avlopp) fortsätter att gälla oförändrad, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande (u2 på plankartan).

Befintlig ledningsrätt, aktnr 0180K-2006-06229.1 (vatten och avlopp) fortsätter att gälla oförändrad, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande (u1 på plankartan).

Övrigt

En gränsjustering mellan Mätkedjan 1 och 2 avses att göras, genom att mark förs över från Mätkedjan 2 till Mätkedjan 1, så att Mätkedjan 1 gårdsyta blir större.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering mellan allmän platsmark och kvartersmark som blir aktuell. Turkosa områden ska föras från Mätkedjan 1 och grönt område ska föras från Mätkedjan 2 till Farsta 2:1. Orange område ska föras från Farsta 2:1 till Mätkedjan 1.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar detaljplanearbete, projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden svarar för nya anläggningar inom allmän platsmark.

Byggaktörer som ska köpa mark bekostar fastighetsreglering och alla nya anslutningar till befintliga tekniska system. Staden, genom exploateringskontoret, bekostar detta för byggaktörer vars mark ska upplåtas med tomträtt.

Staden får intäkter genom tomträttsavgifter.

Grönkompensation

Staden, genom exploateringskontoret, bekostar och ansvarar för åtgärder för grönkompensation. Förslag på grönkompensation i projektet är att exempelvis plantering av träd eller buskar. En utredning gällande lämplig kompensation kommer tas fram under planarbetets fortsättning.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme
Planerad bebyggelse ska anslutas till befintliga ledningssystem.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt
Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Byggaktörerna ansvarar för dagvattenhantering i samråd med
Stockholm Vatten och Avfall. Byggaktörerna ansvarar för och
bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark och
får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med
tungmetaller eller andra miljögifter.

Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga
dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.