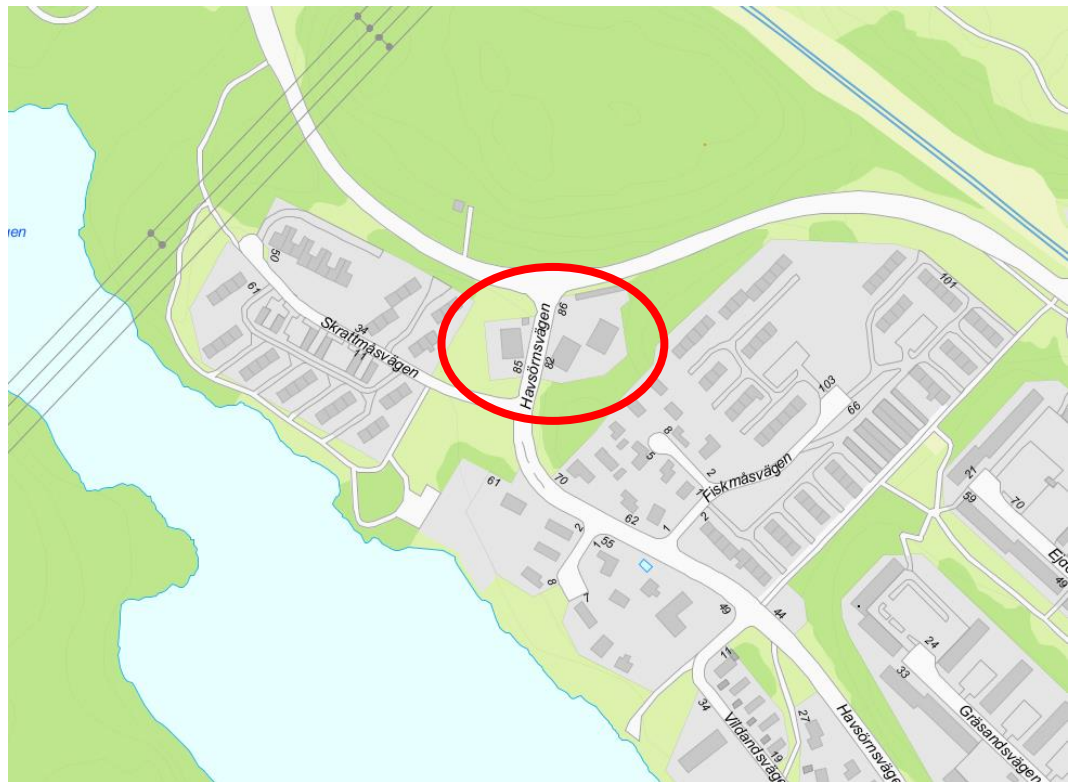


Planbeskrivning Detaljplan för Teodoliten 1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö, S-Dp 2021-08539



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

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

Planförslaget består av två lamellhus längs Magelungsvägen och elva radhus norr om Skrattmåsvägen. Bebyggelsen bildar en helhet tillsammans med befintliga hus och kompletterar den sammanhållna gestaltningen som finns i Fagersjö. Magelungsvägen stärks som urbant stråk av kantande bebyggelse, gatuträd och mer utrymme för hållbara trafikslag. Planförslaget gör gaturummen och intilliggande gårdar tryggare, attraktivare och mer levande samtidigt som bostäder i ett sjönära läge tillskapas. I samband med detaljplanens genomförande föreslås parken utvecklas och stärkas som mötesplats.

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 okt 2021
- Samråd nov 2023
- Granskning Q1 2025
- Antagande Q2 2025

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Landskapsbild/stadsbild	11
Befintlig bebyggelse	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Övergripande	15
Flerbostadshus	18
Radhus	21
Park	23
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	28
Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Dagvatten	28
Landskapsbild/ stadsbild	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	30
Jämställdhet	31
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	31
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	32

Fastighetsrättsliga frågor.....	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning (Novaterra, 2023)*
- *Ekologiutredning spridningssamband (Calluna AB, 2023)*
- *Fågelinventering (Calluna AB, 2023)*
- *Förstudie förorenade områden (WSP, 2023)*
- *Naturvärdesinventering (Calluna AB, 2022)*
- *PM Geoteknik (Geoteknologi, 2023)*
- *Riskbedömning (Brandskyddslaget, 2023)*
- *Trafikbullerutredning (Efterklang, 2023)*

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

Medverkande

Planen är framtagen av Ludvig Holmberg och Karin Edsman på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

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

Planförslaget består av två lamellhus längs Magelungsvägen och elva radhus norr om Skrattnåsvägen. Bebyggelsen bildar en helhet tillsammans med befintliga hus och kompletterar den sammanhållna gestaltningen som finns i Fagersjö. Magelungsvägen stärks som urbant stråk av kantande bebyggelse, gatuträd och mer utrymme för hållbara trafikslag. Planförslaget gör gaturummen och intilliggande gårdar tryggare, attraktivare och mer levande samtidigt som bostäder i ett sjönära läge tillskapas. I samband med detaljplanens genomförande föreslås parken utvecklas och stärkas som mötesplats.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet avgränsas av Magelungsvägen i norr, ett högre liggande skogsparti i öster och Skrattmåsvägen i söder. Genom planområdet löper Havsörnsvägen. Planområdet omfattar fastigheterna Teodoliten 1, Måttstocken 1, Fagersjö 2:1 och Örby 4:1. Planområdet är cirka en hektar stort och utgör den västra entrén till Fagersjö.

Tomträttsinnehavare för Teodoliten 1 och Måttstocken 1 är HållBo Teodoliten AB. Fagersjö 2:1 och Örby 4:1 ägs av staden.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fagersjö är utpekad som stadsutvecklingsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering. Kopplingarna bör utvecklas inom Fagersjö samt till omkringliggande stadsdelar och målpunkter. 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.

Detaljplan

Planområdet omfattas i dag av detaljplanen P2003-02157, P1 5620 och P1 5456. Inom området medges användningen gata, park, natur, bostäder, gatumark och gatuplantering.

Kommunala beslut i övrigt

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse 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.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 21 oktober 2021 till HållBo Teodoliten AB på del av Fagersjö 2:1 och Örby 4:1 för cirka 80 bostäder. Exploateringsnämnden markanvisade 29 september 2022 till NB Nordiska bostad på del av Fagersjö 2:1 för cirka 10 radhus.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen omfattas Fagersjö av stadsbyggnadskaraktärerna villastad och storskalig stadsdel. Nya byggnader ska utvecklas med utgångspunkt ur de gestaltungsmissigt sammanhållna husgrupperna. Nya byggnader ska även utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse utifrån en sammanhållen gestaltungsmissidé.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd, se bild nedan.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av blandskog med lundkaraktär samt öppna gräsytor med trädjungar och buskage.



Karta som visar förutsättningar för miljö- och vattenfrågor.

Naturvärden

En naturvärdesinventering, trädinventering och analys av spridningssamband har gjorts. Inom inventeringsområdet finns 24 konstaterade naturvärdsarter. I angränsning till planområdet finns sex särskilt skyddsvärda träd. Planområdet ligger inom stadens gröna infrastruktur (ESBO). Området utgör en ekologisk spridningszon som förbinder Magelungens strand och Rågsveds naturreservat med grönområdet Högdalstriangeln och vidare mot Fagersjöskogen och Majroskogen. Ett regionalt spridningssamband för ek- och äldellövskog går genom planområdet i öst-västlig riktning. Öster om Havsörnsvägen samt norr om Magelungsvägen finns skog med höga värden för biologisk mångfald och grönstruktur. Västra delarna av planområdet består mestadels av gräsytor utan större naturvärden. Längs Havsörnsvägen och Skrattnåsvägen finns två rader av träd. Det behöver utredas vidare om dessa är en allé som omfattas av biotopskydd.

Planområdet ingår i habitatnätverk för eklevande insekter, barrskogsfåglar samt groddjur. Området öster om Havsörnsvägen pekas också ut i habitatnätverk för fladdermöss med bra möjligheter till födosök. En fladdermusinventering är under framtagande. En fågelinventering har gjorts. Den visar att området inte har några högre värden som rastplats för fåglar. Det bedöms inte behövas en artskyddsutredning, men hänsyn till fåglar kan visas genom att spara viktiga strukturer som hålträd, buskar med mera.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger i nära anslutning till Rågsveds naturreservat och Fagersjöskogen med motionsspår. Gräsytorerna i områdets västra del används för spontanlek. Parken söder om planområdet används för olika former av lek och rekreation. Nära strandkanten finns en mindre lekplats.

Geotekniska förhållanden**Markförhållanden**

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Geoteknisk utredning kommer att göras i kommande skede.

Befintliga ledningar inom området utgörs av kablar (el, tele, opto). En befintlig dagvatten- och spillvattenledning korsar ytan norr om Skrattnåsvägen. Därutöver förekommer i angränsande gatumark ett flertal kablar och ledningar.

Markradon

Baserat på SGU:s flyggeofysiska kartor för uran bedöms radonrisken vara normal till hög.

Hydrologiska förhållanden**Översvämningsrisker**

Enligt skyfallskartering finns det en lågpunkt på Magelungsvägen. Vid större regn finns det en risk att vatten från Magelungsvägen samt naturmarken norrut samlas i lågpunkten som sedan breddas över västra delen av planområdet. Även nedanför västra delen av planområdet på Skrattnåsvägen finns det en lågpunkt i gatan som gör att vatten samlas vid större regn. Vattnet rinner sedan vidare söderut mot parken. För den östra delen av planområdet tillkommer det vatten från naturmarken österut. Ett större flödesstråk som går genom planområdets västra del behöver beaktas.



Stockholm stads skyfallskartering med teckenförklaring

Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS augusti 2023 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med senare målar 2027.

Markavvattning

Planområdet avvattnas ytligt och tekniskt mot Magelungen.

Västra delen av planområdet avvattnas söderut mot Skrattnåsvägen. Östra delen av planområdet har avrinning mot samma område i Skrattnåsvägen.



Avrinning från utredningsområdet idag. Svarta pilar visar flödesväg. Underlag hämtat från Scalgo 2023-05-15.

Dagvatten

Planområdet består till största del av gräsytor, grusytor, takytor med sedum, samt hårdgjorda ytor. Dagvatten från parkeringsytor 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, så kallad naturlig infiltration.

Landskapsbild/stadsbild

Fagersjö ligger mellan Magelungen och Högdalstopparna med stora natur- och rekreationsvärden. Stadsdelen präglas av grönska, närhet till vatten, kuperad topografi och en sammanhållen bebyggelse. Husen utgörs av flerbostadshus i form av lameller och punkthus samt radhus och småhus längs vattnet. Större delen av Fagersjö byggdes under 1960-talet.



Flygfoto. Planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Befintlig bebyggelse

Planområdet angränsar till tre punkthus i fyra våningar, byggda 2007. Ett av husen är utfört i suterräng. Punkthusen omgärdas av natur som i öster består av en skogsklädd sluttning och i väster av en öppen grässlänt. Söder om planområdet finns en park. I norr mot Magelungsvägen finns markparkeringar, en garagelänga och två miljöhus.



Befintliga punkthus.



Planområdet sett från Magelungsvägen. Bullerplank till höger i bild.



Parkering. Befintligt garage och miljörum som föreslås rivas.



Planområdet sett från parken i söder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheterna inom planområdet är inte klassificerade. Söder om området finns en grönklassad villa.

Offentlig service

Skola och förskola

Fagersjöskolan (F-6) är belägen cirka 800 meter från området och i närområdet finns flera förskolor.

Kommersiell service

Vid den östra infarten till Fagersjö, cirka 900 meter från området, finns en livsmedelsbutik. Övrig kommersiell service finns i Farsta och Högdalen centrum.

Gator och trafik

Gatunät

I norr ligger Magelungsvägen som är en länsväg med tvärförbindelse mellan Älvsjö och Trångsund. Planområdet korsas av Havsörnsvägen som är huvudgata i Fagersjö med anslutning till Magelungsvägen i båda ändar. I sydväst ligger Skrattmåsvägen som är en mindre lokalgata med återvändsgränd.

Biltrafik

Parkeringar till fastigheterna Teodoliten 1 och Måttstocken 1 finns i form av markparkering och garagelänga.

Gång- och cykeltrafik

Magelungsvägen är ett primärt cykelstråk som binder samman Högdalen och Farsta. Stråket är utformat som en gemensam gång- och cykelväg. Havsörnsvägen är huvudcykelstråk men cykling sker i blandtrafik. Varken Magelungsvägen eller Havsörnsvägen uppfyller standard enligt cykelplanen.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Det är cirka fem meters höjdskillnad mellan Magelungsvägen ner till Skrattmåsvägen.

Störningar och risker

Förorenad mark

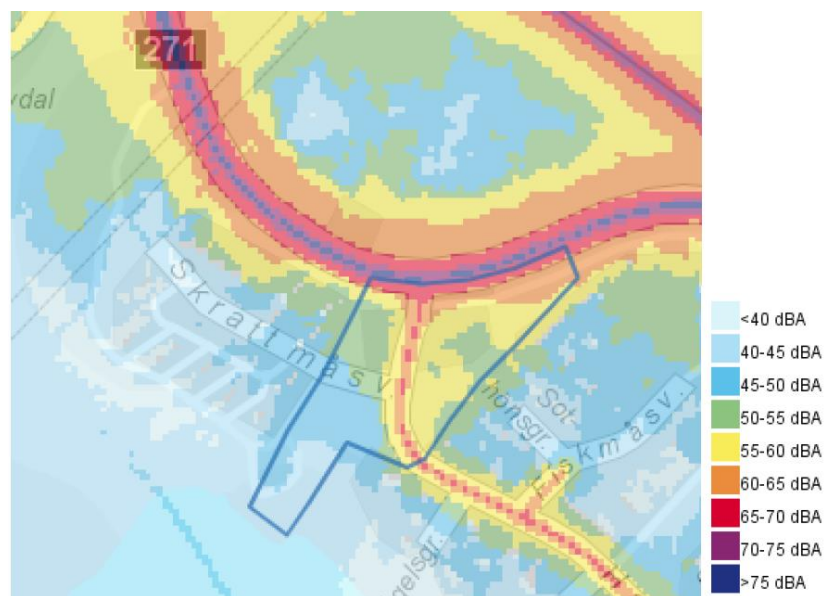
I östra delen av området låg tidigare en drivmedelsstation som avvecklades år 1997. Sanering har utförts på platsen och efterföljande miljöteknisk markundersökning visar på föroreningshalter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM, känslig markanvändning.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Magelungsvägen och Havsörnsvägen. Ljudnivån längs Magelungsvägen är 60 till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Längs Havsörnsvägen är ljudnivån 55 till 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Farligt gods

Magelungsvägen är enligt tidigare inte klassad som en transportled för farligt gods men sådana transporter förekommer på vägen. Transporterna omfattar framför allt tankbilar med brännbar vätska.

Planförslag



Flygvy från sydväst. Förslaget innefattar flerbostadshus invid Magelungsvägen och radhus invid Skrattnåsvägen.

Övergripande

Detaljplanen möjliggör cirka 185 bostäder. Planförslaget består av flerbostadshus längs Magelungsvägen på båda sidor om Havsörnsvägen och radhus norr om Skrattnåsvägen.

Flerbostadshusen avses upplåtas som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter. Förtäningen föreslås i huvudsak på öppna gräsytor och parkeringar. Planområdet är avgränsat så att värdefull naturmark mot öster kan bevaras.

Bebyggelsen bildar en helhet tillsammans med befintliga hus och kompletterar den sammanhållna gestaltning som finns i Fagersjö. De nya husen trappar ner från Magelungsvägen mot parken och Magelungen. Husens höjd och placering i terrängen förhåller sig till skalan på närliggande hus och möjliggör för utblickar mot vattnet från nya och befintliga bostäder. Genom att uppföra byggnader mot Magelungsvägen skapas en bullerskärm som gör gårdar och den allmänna parken till trivsammare platser för rekreation.

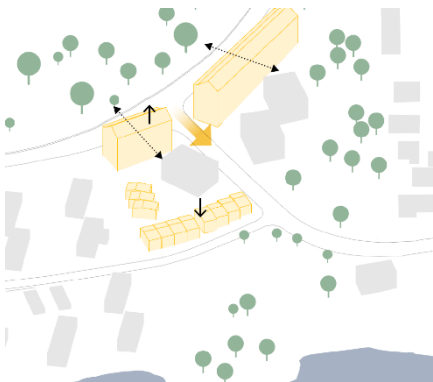
Planförslaget innebär att Magelungsvägen blir kantad av bebyggelse, gatuträd och mer utrymme för hållbara trafikslag. Tillsammans med husens levande bottenvåningar, entréer mot gata och identitetsskapande arkitektur stärks Magelungsvägen som urbant stråk och entrén till Fagersjö blir en attraktivare och tryggare stadsmiljö för boende och besökare.

Gång- och cykelvägar inom området föreslås omgestaltas för att ge bättre och säkrare miljö till hållbara trafikslag. I samband med detaljplanens genomförande föreslås parken utvecklas och stärkas som mötesplats.

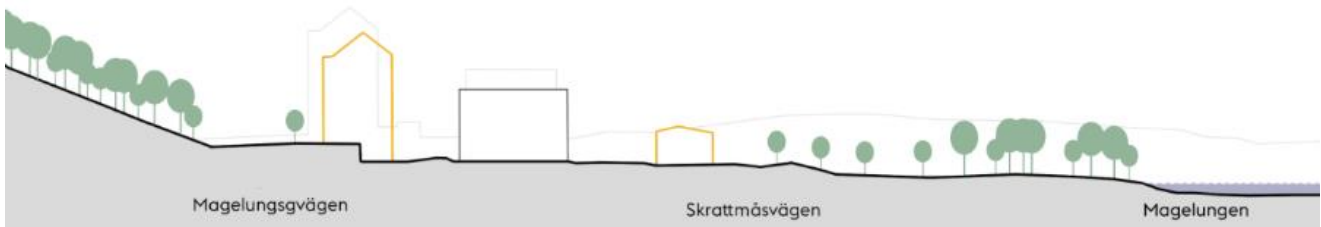


Illustrationsplan över planområdet. Bild: Novaterra AB.

Arkitektonisk idé



- Förslaget kompletterar befintlig struktur och skapar en tydligare entré till Fagersjö. Husens placering och noggrant utformade bottenvåningar med gatunära entréer bidrar till mer levande och trygga gaturum och gårdar.
- Tilläggen bildar en sammanhållen grupp med nutida uttryck som relaterar till Fagersjö's enhetliga och lågmälda arkitektur från 1960-talet vad gäller fasadmateriäl, tak- och husformer.
- Ny bebyggelse anpassar sig till närmiljön och markens höjd genom att vara högre mot Magelungsvägen och lägre mot parken och radhusen. Husen bildar en skyddande skärm mot buller, skuggning undviks och utsikt mot parken och vattnet möjliggörs.





Sektion genom förslagen bebyggelse markerad med gult. Bebyggelsen trappar ner från Magelungsvägen till sjön.





Visionsbild som visar föreslagen bebyggelse längs med Magelungsvägen. Bild: AIX arkitekter.

Planbestämmelser

 Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad eller stödmur inte uppföras.


 Marken får byggas under med körbart bjälklag.

 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Vind får inte inredas som bostäder.

f3 Ovanför bottenvåning tillåts endast balkonger.

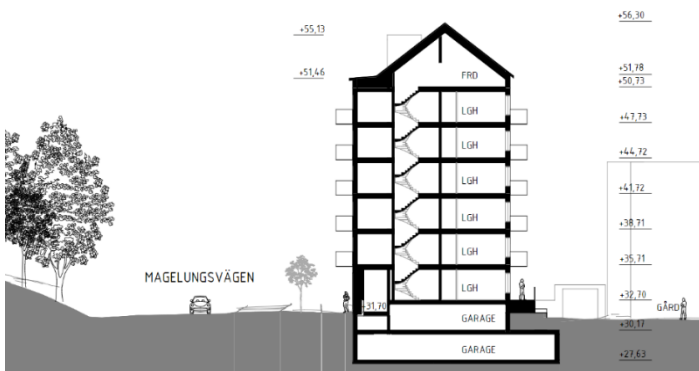
 Minsta respektive största taklutning i grader om inget annat anges.

Flerbostadshus

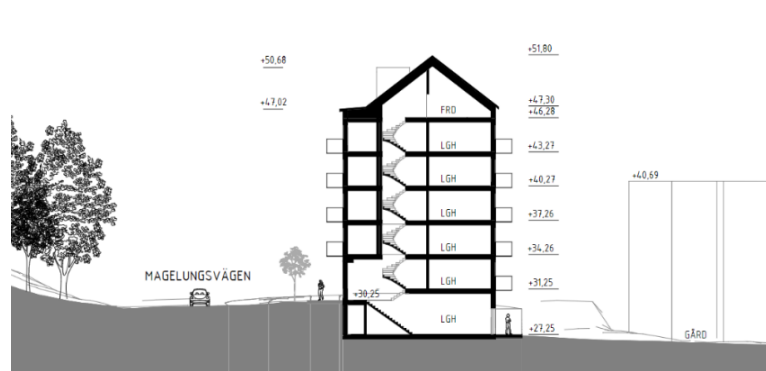
Två lamellhus föreslås på bägge sidor om Havsörnsvägen. Det östra huset är i sex våningar med underbyggt garage i två plan. Marknivåer hanteras av en bottenvåning med varierande höjd och upphöjda terrasser mot gård. Garage och terrassering regleras i plankartan med begränsning av markens nyttjande. Det västra huset är i sex våningar i suterräng. Huset är lägre för att förhålla sig till närliggande radhus. Byggnadernas höjd regleras i plankartan. Vind får inte inredas som bostäder, vilket säkerställs i plankartan. Karaktäristiskt för husen är indrag i gavlar för att de ska få plats på den smala ytan och för att ge dem ett slankare uttryck. Det östra huset har även ett indrag i fasad mot Magelungsvägen ovanför bottenvåning med syfte att bryta upp och variera den relativt långa byggnadskroppen. Indraget regleras i plankartan. Husen föreslås få sadeltak med brant vinkel på 30-40 grader, vilket regleras i plankartan. Takvinkeln förstärker husens slankhet och ger dem ett eget uttryck med utgångspunkt i närliggande bebyggelse.

f4 Bottenvåning på gavelfasad mot väster ska vara uppglasad till minst 45% med fönster.

I verksamhetslokal möjliggörs i det östra huset med plankartan med planbestämmelse C1. Huset bottenvåning ska ha stora glaspartier mot korsningen, vilket säkerställs i plankartan. Planbestämmelsen syftar till att bottenvåningen ska kunna inrymma en lokal och för att gaveln ska en öppen och inbjudande utformning i ögonhöjd, vilket är viktigt för att huset ska bidra till en mer välkommande entré till Fagersjö.



Sektion genom förslag till bebyggelse på den östra tomten Under huset föreslås ett garage i två våningar Teodoliten 1 till höger. I bakgrunden visas garagenedfarten. Bild: AIX arkitekter.



Sektion genom förslag till bebyggelse på den västra tomten. Måttstocken 1 till höger. Bild: AIX arkitekter.

Balkonger ska utformas enligt illustration på plankartan. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över mark.

f1 Entréer ska finnas mot GATA i norr och mot gård i söder.

Gavelfasader mot gata ska förses med fönster till minst hälften av lägenheterna.

f2 Färdigt golv för bostäder ska ligga minst 0,8 meter över genomsnittlig gatunivå längs fasad.

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementsskarvar. Bottenvåningarnas fasader på hus mot Magelungsvägen ska utföras i tegel, sten eller betong med reliefverkan.

Bebyggelsen föreslås få en regelbunden fönstersättning och placering av balkonger, vilket ger ett harmoniskt uttryck. Balkongutformning regleras i plankartan med syfte att begränsa eventuella balkongers djup och utformning för att dessa inte ska vara en framträdande del av byggnaders arkitektur. Gavlar mot gator ska förses med fönster och entréer ska vara genomgående. Det säkerställs i plankartan med syfte att bidra till upplevelsen av en tryggare stadsmiljö genom att människor rör sig mellan gatan och gården. Färdigt golv för bostäder mot Magelungsvägen ska ligga upphöjt från gatan med syfte att skapa tryggt boende utan direkt insyn, vilket regleras i plankartan. Fasader ska vara putsade utan synliga elementsskarvar och bottenvåningar ges detaljering med inslag av tegel, sten eller betong i reliefgjutning. Gestaltningen regleras i plankartan med syfte att nya byggnader ska anknyta till den angränsande bebyggelsen med putsade fasader och detaljer utförda i hög kvalitet för att skapa en sammanhållen helhet.



Elevation. Föreslagen fönstersättning och placering av balkonger ges ett lugn och följer en rytmisk systematik likaså balkongerna. Bild: AIX arkitekter.


+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

n1 Marken ska i huvudsak behållas. Stödmurar får inte uppföras.

Bostadsgårdarna ligger mot söder och blir omgärdade av hus och markens nivåskillnader. Gårdarna föreslås få gemensamma uteplatser, aktivitetsytor och planteringar som bidrar till en omväxlande miljö. Nivåskillnader på gårdarna föreslås hanteras med trädplanterade slänter. På östra sidan om korsningen föreslås en mindre platsbildning med möbler och planteringar som gör entréplatsen välkomnande. Det östra huset är sammankopplat med ett garage. Garaget ska placeras för att värna skogsslätten och ansluta till befintliga markhöjder utan stödmurar, vilket regleras i plankartan. Konstruktionen föreslås förses med sedumtak och täckas med jord för att bilda en mjuk övergång till slätten.



Visionsbild som visar föreslagna radhus längs Skrattnäsvägen. I bakgrunden syns föreslagna flerbostadshus mot Magelungsvägen och mellan dem befintliga punkthus. Illustration: AIX arkitekter och Lugnet Arkitektur.

 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Radhus


Norr om Skrattnåsvägen och i kvarteret föreslås totalt 11 radhus med tillhörande tomter. Husen är i två våningar med indragna terrasser på våning två mot söder. Byggnadernas höjd regleras i plankartan.



Sektion visar föreslagna radhus. Illustration: Lugnet Arkitektur.

Gavelfasader mot gata ska förses med fönster till minst hälften av lägenheterna.

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementsskarvar. Bottenvåningarnas fasader på hus mot Magelungsvägen ska utföras i tegel, sten eller betong med reliefverkan.

 Minsta respektive största taklutning i grader mot inget annat anges.

Radhusen vid Skrattnåsvägen är uppdelade i två grupper om fyra hus med ett släpp emellan. Släppet ger utblickar för befintliga hus och bildar en genväg. Gavlar mot gator ska förses med fönster, vilket säkerställs i plankartan med syfte att bidra till upplevelsen av en tryggare stadsmiljö. Radhusen föreslås följa topografin och Skrattnåsvägens lutning. Husens form liknar intilliggande radhus, men förskjutningar i höjd och djupled ger dem en egen karaktär. Radhusen ska vara putsade. Husen ska ha låglutande sadeltaken med en lutning på 5-20 grader. Både fasadmaterial och taklutning regleras i plankartan för att de nya husen ska ansluta till närliggande radhus och bilda en sammanhållen helhet.



Elevation från söder mot Skrattnåsvägen. Flerbostadshuset till höger. Streckad linje visar befintligt punkthus på fastigheten Måttstocken 1. Illustration: Lugnet Arkitektur.

Radhusen i kvarteret står placerade parallellt med befintliga radhus för att ansluta till rådande planmönster och för att hålla avstånd till Måttstocken 1. Radhuslängorna får en tydlig ut- och insida med huvudentréer, förråd och parkering från gårdssidan

och gröna trädgårdar mot söder. Mot Skrattmåsvägen föreslås trädgårdar avgränsas med häckar och buskar. Buskage och mindre träd föreslås mellan lokalgatan och fastighetsgräns mot väster för att skärma av mot grannbebyggelsen. Planförslaget möjliggör att fyra befintliga träd längs Skrattmåsvägen kan bevaras.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts. Utredningen föreslår att dagvatten från hårdgjorda ytor leds till öppna gröna ytor så som regnväxtbäddar, 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.



Avvattningsplan. Illustration: Novaterra AB.

Park

Parken, mellan planområdet och stranden föreslås utvecklas utifrån dess befintliga kvaliteter. Den öppna gräsytan ramas in och stärks med nya träd och annan vegetation samt med inslag för att stärka biologisk mångfald, exempelvis i form av pedagogiska s.k. bioinstallationer. Den befintliga lekytan bevaras och parken kompletteras med fler funktioner som vänder sig till olika besökare och ger parken en identitet. Några av tilläggen som föreslås är lekutrustning för äldre barn, ytor för umgänge, nya karaktärsskapande möbler och en paviljong. Belysningen föreslås förbättras för att öka tillgängligheten och trygghetskänslan. Den visuella kontakten med Magelungen och strandpromenaden till naturreservatet stärks genom varsam gallring. Naturkullen inom naturreservatet lämnas orörd. Dagvatten och skyfall som kommer norrifrån tas omhand och fördröjs i gräsytan.



Illustrationsplan för park söder om planområdet. Illustration: Landskapslaget.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till östra flerbostadshuset föreslås ske direkt från garaget eller från gården. Både det västra flerbostadshuset och radhusen föreslås angöras via ny lokalgata på kvarteretsmark från Skrattmåsvägen.

Magelungsvägen och Havsörnsvägen behöver göras om för att möjliggöra planförslaget och för att anpassas till stadens framkomlighetsstrategi. Gångbanan föreslås få en bredd på 3,0 meter och placeras på södra sidan närmast ny bebyggelse. Cykelbanan föreslås få en bredd på 3,25 meter på placeras närmast körbanan med en skyddsremsa på 0,3 meter. Mellan gång- och cykelbana föreslås en trädplantering på 2,5 meter. Trädplantering med skelettjordar möjliggör hantering av dagvatten och bidrar till att gatumiljön blir trivsamt. Förslaget bygger på att det befintliga högersvängkörfället utgår. Utifrån nuvarande och uppskattad tillkommande trafik längs Magelungsvägen och mot Fagersjö bedöms inte högersvängen som nödvändig. Det bedöms därmed vara möjligt att ta bort svängkörfället utan att framkomligheten i korsningen försämras.



Sektion genom Magelungsvägen som visar förslagen omgestaltning av gatan och ny bebyggelse till höger. Illustration: Landskapslaget.

Havsörnsvägen föreslås byggas om och få cykelväggen i körbana på båda sidor om vägen med en bredd på 1,5 meter. Bägge gångbanor föreslås breddas till 2,5 meter. På västra sidan av vägen föreslås en angöringsficka som placeras i anslutning till planerad avfallshantering. Angöringsfickan föreslås vara 2,75 meter bred och 21 meter lång med plats för en parkering för rörelsehindrade.



Sektion som visar förslag till Magelungsvägen vid den västra angöringsfickan. Illustration: Landskapslaget.

Bilparkering

Parkering till radhusen löses på respektive tomt eller som kantstensparkering längs med ny lokalgata på kvarteretsmark. 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. Garaget angörs via en infart på gården från Havsörnsvägen.

Parkeringsstalet för bil har tagits fram i enlighet med gällande riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Projektet har tilldelats ett lägesbaserat parkeringstal på 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsstalet kan sedan justeras med hänvisning till bland annat lägenhetsfördelning och mobilitetsåtgärder. Byggaktören för flerbostadshuset avser att bygga flertalet små lägenheter och genomföra mobilitetsåtgärder motsvarande ambitiös nivå. Parkeringsplatser för rörelsehindrade till flerbostadshuset föreslås ordnas vid behov i angöringsficka längs Havsörnsvägen, på den västra gården samt i garaget under det östra huset. Parkeringsutbudet för de befintliga bostäderna inom Teodoliten 1 och Måttstocken 1 avses minskas. En separat utredning genomförs för att ta fram ett lämpligt antal parkeringsplatser som ska ersättas, bland annat med hänsyn till beläggning och mobilitetsåtgärder som kommer de befintliga boende till del.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering till flerbostadshuset placeras i huvudsak i cykelrum i det östra flerbostadshuset samt på gård nära entréer. Cykelparkering för flerbostadshuset planeras att uppfylla ett cykeltal på cirka 3,5 cyklar/100 kvm ljus BTA. Radhuset har plats för minst fyra cyklar i cykelförråd, vilket uppfyller ett cykeltal på cirka 2.8 cykelplatser/100 kvm ljus BTA.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen på östra sidan om Havsörnsvägen behöver flyttas längre söderut för att möjliggöra infart till de planerade bostäderna. Busshållplatsen på västra sidan bibehåller befintligt läge men ett större väderskydd föreslås.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till flerbostadshuset hanteras från både högre och lägre marknivåer vilket gör att alla lägenheter och bostadsfunktioner kan nås tillgängligt. Olika nivåer mellan gård och gata föreslås nås via trapphus med hiss. Gator och bostadsentréer till radhuset är tillgängligt utformade.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, EI/Tele

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten, spill- och dagvatten. Det finns befintliga va-ledningar i planområdets västra del som kommer behöva läggas om.

EI/Tele, Energiförsörjning

EI-, opto- och fjärrvärmeledningar finns inom området. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

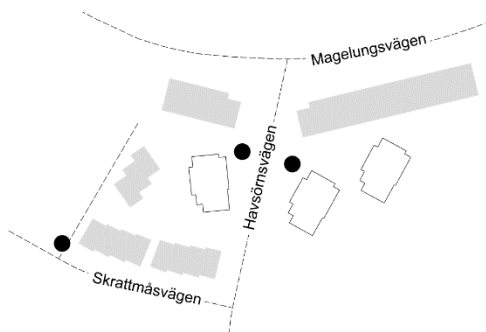


Illustration. Svart markering visar plats för avfallshantering.

Avfallshantering

Flerbostadshusens avfallshantering sker via underjordiska kärl för alla fraktioner. Sopstationerna är placerade i anslutning till husen. Miljöstation för insamling fraktioner för återvinning, grovsopor och övrigt avfall för radhusen föreslås placeras invid ny lokalgata som ansluter till Skrattnåsvägen.

Räddningstjänst

Flerbostadshuset har TR2-trapphus för brandutrymning. Uppställning av räddningsfordon kan ske på lokalgata inom 50 meter från angreppspunkt/entré. Räddningstjänsten kan parkera på Skrattnåsvägen vid infartsentrén för att nå radhusen och behöver därmed inte köra in i området.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 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. Lokalisering och anpassning av bebyggelse har gjorts för att minimera förlust av arter och livsmiljöer. Förtätning sker i huvudsak på öppna gräsytor och parkeringar. Föreslagen byggnation innebär att sex utpekade naturvärdesträd behöver avverkas. Den nya bebyggelsen tar en del av skogskanten med höga naturvärden i anspråk men den gröna kopplingen norr och öster om Magelungsvägen består. Planförslaget bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatsnätverk. Plantering av träd och grönska på gårdar ska kompensera delar av den natur som bebyggs och som exploateringen medför. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer utredas vidare under planprocessen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Resultatet av föroreningsberäkningar visar att föroreningarna som väntat ökar efter en exploatering, men genom att leda dagvattnet till öppna gröna lösningar som dimensioneras enligt åtgärdsnivån så kommer föroreningarna att reduceras, vilket innebär att planförslaget inte kommer ha någon negativ påverkan på att uppnå miljökvalitetsnormen i recipienten. I framtiden kommer överskottsvatten behöva anslutas till det kommunala dagvattensystemet och vilket kräver tre dagvattenserviser. Exakt läge för dagvattenserviserna saknas i detta skede.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att en total fördröjningsvolym på 79 m³ behövs för att efterleva Stockholm stads åtgärdsnivå om fördröjning av 20 millimeter nederbörd.

Landskapsbild/ stadsbild

Stadsbyggnadskontoret bedömer att framtaget planförslag är lämpligt utifrån landskaps- och stadsbild. Det arkitektoniska uttrycket tar stöd i Fagersjös sammanhållna gestaltning, men bejaka förutsättningar i nutida teknik och måttättning för att ge den nya bebyggelsen ett självständigt uttryck.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

En trafikbullerutredning har tagits fram. Planerade byggnader följer riktvärden enligt trafikbullerförordningen. Fasad som vetter mot Magelungsvägen är upp mot 65 dBA ekvivalent ljudnivå, där krävs antingen små lägenheter om upp mot 35 kvadratmeter alternativt genomgående lägenheter men hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida, vilket regleras i plankartan.



Föreslagen planlösning med enkelsidiga lägenheter mot Magelungsvägen.

Planerade bostadsgårdar avses utnyttjas som gemensamma uteplatser för de nya bostäderna. Söder om planerade lamellhus är ljudnivån 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Norr om radhusen är ekvivalent ljudnivå 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

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. Planbestämmelse finns i plankartan för att säkerställa att byggnader utformas för att klara vibrationsnivåer. Risk för vibrationsstörningar behöver utredas ytterligare.

Översvämningsrisker

Det är viktigt att ytligt avrinnande dagvatten fortsätter rinna söderut så att det inte översvämmar ny eller befintlig bebyggelse. Detta behöver säkerställas genom höjdsättningen av markytan och regleras med föreskriven höjd i plankartan på kvarteretsmark. Vid skyfall avleds vattnet på samma sätt som idag med avledning söderut samt västerut. Lokalgatan i väster höjdsätts med ett lågstråk med fall söderut för att säkerställa bortledning av skyfall. För att undvika översvämmning vid större regn bör en

bräddningsfunktion installeras i samtliga dagvattenanläggningar för att skapa en så kallad kontrollerad översvämning. Marken föreslås följa dagens höjdsättning med avledning söderut samt västerut.

f1 Entréer ska finnas mot GATA i norr och mot gård i söder.

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram. Utredningen föreslår två åtgärder för att hantera risker kopplade till Magelungsvägen. Ingen stadigvarande verksamhet utomhus bör placeras 10 meter från körbana och att byggnader inom 25 meter från vägen bör ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från den. Den senare regleras i plankartan med bestämmelse som säkerställer att det finns en utrymningsväg som vetter bort från vägen. Beräknade risknivåer utmed vägen visar på en acceptabel individrisknivå och låg samhällsrisk. Bedömningen är utifrån genomförd analys att planförslaget kan genomföras enligt studerat utförande förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som visar föreslagen bebyggelses 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, 15, 18). 20 mars kl. 18 står solen för lågt för att avgöra skuggning på befintliga byggnader i närheten. 20 juni kl. 18:00 skuggas det östra huset på Teodoliten 1 av ny bebyggelse. Påverkan bedöms som begränsad.

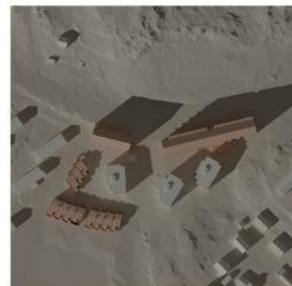
20 mars



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00

20 juni



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00

Solstudier gjorda för den 20 mars och 20 juni.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs nära en busshållplats. Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhögt läge ger möjligheter att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Det är viktigt att utforma offentliga platser och gatumiljöer så att de upplevs som trygga, 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. Ny bostadsbebyggelse längs Magelungsvägen och Skrattmåsvägen med entréer, fönster och uteplatser ger fler ögon på gatorna och parken, vilket kan påverka kvinnor positivt då fler kvinnor än män upplever otrygghet kvällstid.

Barnkonsekvenser

Den öppna gräsytan inom planområdet kommer att tas bort för att ge plats åt bostäder, vilket leder till en minskad tillgång till lekplatser för barn i området. En park kommer fortfarande att finnas inom en radie av 100 meter med en stor öppen gräsyta som fortsatt kan användas som samlingsplats med plats för spontanidrott- och lek. Parken bedöms bli fortsatt överblickbar och orienterbar, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. En mindre gårdsyta söder om de västra punkthusen som bl.a. används som pulkabacke bevaras. Detaljplanen främjar gående, kollektivtrafikanter och cyklister genom att avsätta utrymme för dessa färdslag, vilket gynnar barn. Söpbil kommer att behöva backa på gården i planområdets östra del. Vändytan ska vara avskild av staket eller liknande, eftersom backande fordon kan utgöra en trafikerisk för lekande barn.

Tidplan

Samråd november 2023
Granskning Q1 2025
Antagande Q2 2025

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 exploateringsavtal. Överenskommelserna reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Överenskommelsen ska ha tecknats innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 2003-02157 och Pl 5620 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Teodoliten 1, upplåten med tomträtt till Hållbo Teodoliten AB
- Måttstocken 1, upplåten med tomträtt till Hållbo Teodoliten AB
- Fagersjö 2:1, ägs av Stockholms kommun
- Örby 4:1, ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget innebär att två områden som tidigare varit parkmark nu blir kvartersmark (blå områden nedan) och två mindre områden ändras från kvartersmark till allmän plats, gata (röda områden).



Figuren illustrerar ändrad markanvändning. Blått från park till kvarter och rött från kvarter till gata.

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. Planen möjliggör flera resultat men avsikten är att genom avstyckning och fastighetsreglering ny- och ombilda tre fastigheter. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Figuren illustrerar den avsedda fastighetsbildningen. Genom överföring av mark från Måttstocken 1, Farsta 2:1 och Örby 4:1 ombildas Måttstocken 1 till blått område och nybildas två fastighet till gula område. Genom överföring av mark mellan Farsta 2:1 och Teodoliten 1 ombildas Teodoliten 1 till rött område och nybildas en fastighet i gult område.

Gemensamhetsanläggningar

Planen möjliggör bildandet av gemensamhetsanläggning eller servitut inom gult område för in- och utfart till den ombildade Måttstocken 1 (blått område) i figuren ovan.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggaktören som förvärvar mark från staden ansvarar för samtliga kostnader avseende anslutning till befintligt vatten- och avloppssystem.

Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för detta för byggaktörer vars mark ska upplåtas med tomträtt.

Gatukostnader

Staden, genom exploateringskontoret, ska bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning regleras genom avtal med exploateringskontoret.

Fastighetsbildning

Byggaktörer som ska förvärva mark från Staden bekostar fastighetsreglering. Staden, genom exploateringskontoret, bekostar detta för byggaktörer vars mark ska upplåtas med

tomträtt. Samtliga byggaktörer står dock för anslutning till eventuella gemensamhetsanläggningar.

El och tele m.m.

Byggaktörerna bekostar ny anslutning av el, fjärrvärme, tele och andra liknande tekniska system.

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. Kapaciteten för befintlig spillvattenpump behöver utredas och eventuellt uppdimensioneras.

Radon

Inför byggande bör kompletterande mätningar av radon utföras.

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.