

Planbeskrivning

Detaljplan för Fagersjö 4:1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö, S-Dp 2015-04164-54



Planområdet i Fagersjö markerat med röd figur.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra småhusfastigheter genom avstyckning från befintlig tomt, samt överföring av mark för angöring. Planförslaget säkerställer även befintlig fri passage längs strandlinjen.

Det föreslagna planområdet är beläget mellan Havsörnsvägen och sjön Magelungen i Fagersjö och innefattar till stor del en privat inhägnad tomt bestående av fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5. Tomten innefattar i dagsläget planlagd kvartersmark samt parkmark. På tomten står ett större enbostadshus i två våningar uppfört 1911-1912. Resterande delar av planområdet, tillhörande fastigheten Farsta 2:1, utgörs av sjön Magelungen, strandpromenad längs Magelungen samt en mindre del kvartersmark vid Havsörnsvägen som används för angöring. Tomten är privatägd och fastigheten Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad.

Föreslagen bebyggelse utgörs av fyra friliggande enbostadshus. Bebyggelsen ska utformas med vita putsfasader och tak av mörkgrå eller svart plåt som ansluter till karaktärsdrag hos befintligt hus. Inslag av trä i fasad får utföras. En omsorgsfull gestaltning av ny bebyggelse är angelägen dels då platsen angränsar allmän strandpromenad och dels då befintlig tomt bedöms värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planens fastighetsindelningsbestämmelser innebär att kommande lantmäteriförrättning ska följa planhandlingarna och att flera prövningar som lantmäterimyndigheten normalt gör avgörs i detaljplanen. Syftet med inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser är att säkra lämplig fastighetsindelning.

Miljöbedömning

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

Föreslagen bebyggelse är belägen inom strandskyddsområde. En förutsättning för projektet är att strandskyddsdispens kan medges inom planområdet, då strandskydd återinträder vid ny planläggning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett upphävande av

strandskyddet i berörda delar är motiverat utifrån de särskilda skäl som anges i miljöbalken.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Plansamråd	19 december 2017 – 6 februari 2018
Granskning	Kvartal 3 2018
Antagande	Kvartal 4 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Fastighetsindelningsbestämmelser	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	11
Natur	11
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild	16
Kultuhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	17
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	19
Planförslag	19
Fastighetsindelning.....	20
Ny bebyggelse.....	20
Gestaltungsprinciper.....	21
Park och vattenområden	24
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	26
Behovsbedömning.....	26
Naturmiljö	27
Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft	29
Landskapsbild/ stadsbild	29
Kultuhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	30
Tidplan	30
Genomförande	30
Organisatoriska frågor	30
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor.....	35
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.

Till granskningsskedet ska en karta med slutlig redovisning av fastighetsindelningsbestämmelser och rättighetsområden tas fram som ett komplement till plankartan.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM: Planförslagets förhållande till ekologiska värden och till strandskyddet* (Ekologigruppen, 2017-03-31)
- *Villa Lövdala (Lundin) - trädgårdsantikvarisk förundersökning* (Hus och Grönska, 2017-09-05)
- *VA-utredning* (Seth von Dardel, 2017-10-23)

Medverkande

Planen är framtagen av Erik Thurell på stadsbyggnadskontoret. I övrigt har Therese Ericsson (projektutvecklare på exploateringskontoret), Micael Johansson (förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten) samt Anne-Marie Wallbom (kartingenjör på stadsbyggnadskontoret) medverkat i planarbetet.

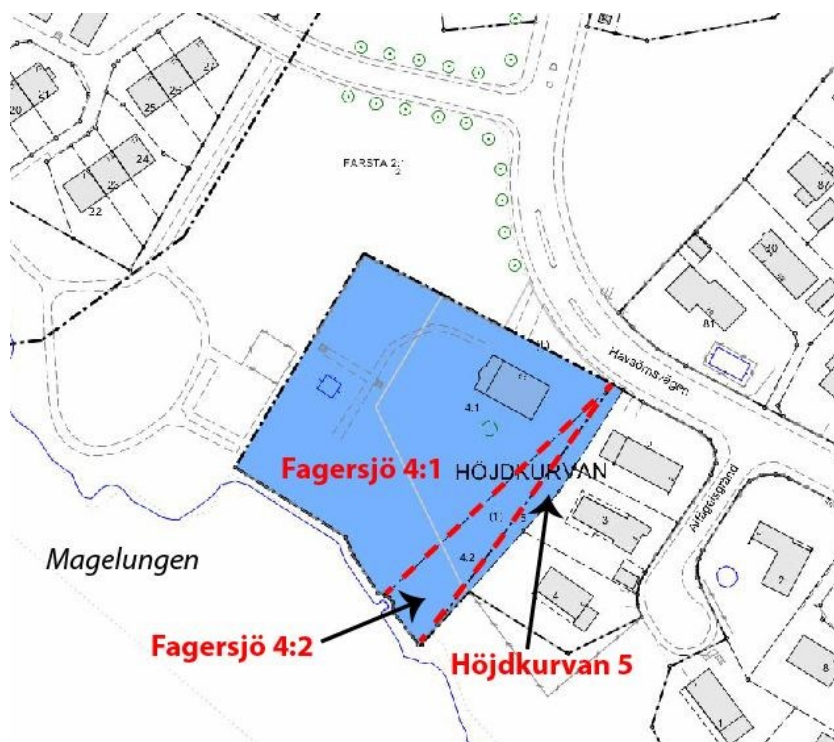
Övriga medverkande är privat fastighetsägare till befintlig tomt, fastighetsägarens plankonsult Göran Särnholm, samt Lumen arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra småhusfastigheter genom avstyckning från befintlig tomt, samt överföring av mark för angöring. Planförslaget säkerställer även befintlig fri passage längs strandlinjen. En förutsättning för projektet är att strandskyddsdispens kan medges inom planområdet, då strandskydd återinträder vid ny planläggning.

Plandata

Det föreslagna planområdet är beläget i ett småhusområde i Fagersjö och innefattar till stor del en inhägnad tomt, privatägd, bestående av fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5. Delar av tomten tillhör kvarteret Höjdkurvan. På tomten står ett större enbostadshus i två våningar uppfört 1911-1912.



Inhägnad tomt markerad med blå färg, bestående av fastigheterna (från vänster räknat) Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 samt Höjdkurvan 5.

Resterande delar av planområdet, tillhörande fastigheten Farsta 2:1, utgörs av sjön Magelungen, strandpromenad längs Magelungen samt en mindre del kvartersmark vid Havsörnsvägen. Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad.

Totalt omfattar planområdet cirka 9 500 m², varav tomten utgör cirka 5 000 m². Planområdet är avgränsat mot sjön Magelungen i söder, strandpark med anlagd lekplats i väster, Havsörnsvägen och parkmark i norr samt mot småhusbebyggelse inom fastigheterna Höjdkurvan 2, Höjdkurvan 3 och Höjdkurvan 4 i kvarteret Höjdkurvan i öster. Området ligger cirka 2 km från Hökarängen tunnelbanestation och cirka 2,5 km från Farsta tunnelbanestation.



Röd markering utgör föreslagen planområdesgräns. Befintlig tomt inom vitstreckat område.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm (antagen 15 mars 2010) där planområdet är markerat som gles stadsbebyggelse.

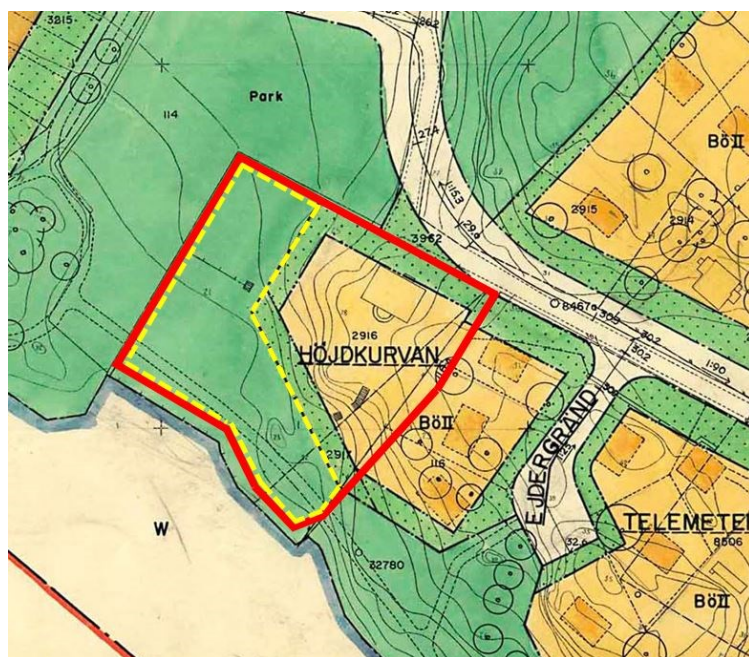
Detaljplan

För området gäller detaljplan Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen Pl. 5620 (antagen 1963-11-25) vars genomförandetid har löpt ut. Gällande plan föreskriver markanvändning för bostadsändamål, park samt vattenområde.



Planmosaik med föreslaget planområde inom röd figur.

Detaljplanen har endast delvis genomförts inom föreslaget planområde; parkmarken inom tomten är inte utförd. Staden har, i en ansökan från år 2008 om planändring för Fagersjö 4:1 m.fl., emellertid inte haft avsikt att lösa in den resterande parkmarken. I ansökan föreslås att gällande detaljplan ändras i detta avseende; att aktuell planlagd parkmark kan överföras till planlagd kvartersmark.



Utsnitt ur gällande plankarta. Befintlig tomt inom röd markering. Parkmark inom gult streckat område. Resterande mark inom tomt utgörs av kvartersmark.

Fastighetsindelningsbestämmelser

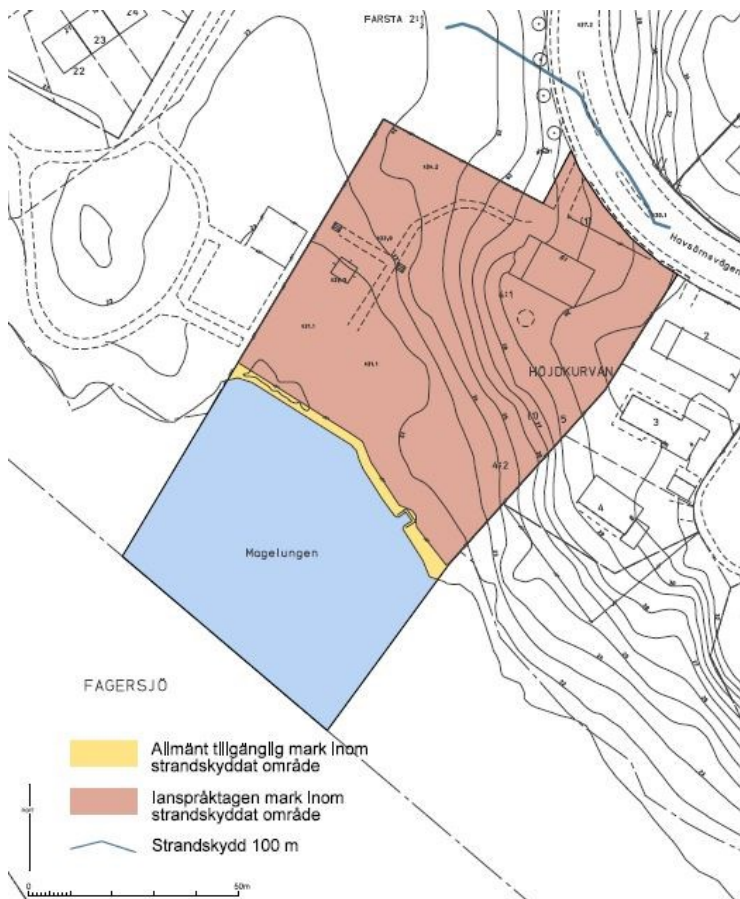
Inom planområdet gäller fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelning, akt B250/1968, fastställd 1968-11-26. Förslag till tomtindelning har ej genomförts fullt ut.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-02-02, § 10, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Fagersjö 4:1 m.fl.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet som gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vatten. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för det rörliga friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. I dag är större delen av det strandskyddade området ianspråktaget för privat bostadstomt, som avgränsas väl med häck och staket mot en allmän strandpromenad. En förutsättning för planförslaget är att strandskyddsdispens kan medges inom planområdet, då strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap. 18 g § miljöbalken).



Allmänt tillgänglig respektive ianspråktagen mark inom strandskyddsgräns 100 meter från strandlinjen.

För att dispens ska kunna beviljas gäller generellt att allmänhetens tillgång till strandområden inte får försämrats. Likaså får livsvillkoren för växt- och djurlivet inte väsentligt förändras. Om detta uppfylls finns möjlighet till upphävande av eller dispens från strandskyddet om också något av de särskilda skälen uppfylls; enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen upphäva strandskydd i en detaljplan om ett eller flera särskilda skäl föreligger enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken:

”Strandskyddet inom ett område får endast upphävas om området:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Om ett nytt detaljplaneförslag förutsätter ett upphävande av strandskyddet sker en prövning inom ramen för planprocessen om det är motiverat utifrån de särskilda skälen.

Pågående planer i närområdet

Sydöst om planområdet pågår ett större detaljplanearbete (samråd beräknat 2018) som syftar till att utveckla Magelungens strand till en sammankopplande urban länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö. Planförslaget omfattar cirka 750-1 000 bostäder i blandade upplåtelseformer.

I dagsläget förs en dialog kring Fagersjös framtid på initiativ av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tillsammans med Familjebostäder. I dialogen studeras strategiska samband mellan Fagersjö och Farsta. Under dialogen har bl.a. kopplingen längs sjön Magelungen ansetts viktig att bevara och utveckla. Dialogmöten med allmänheten har ägt rum i november 2017.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av anläggningar, gräsmark och trädgårdsodlingar. Delar av marken är övervuxna anläggningar där gräs och ogräs täcker plattor och grus. Trädgårdsodlingarna utgörs periodvis av barmark eller odlade grönsaker. I väster finns en uppvuxen thujahäck. I norr finns två unga planterade äppelträd, och på östra delen av tomten står tolv fullvuxna träd varav sex stycken är ekar.

Naturvärden

Planområdet ingår i stadens gröna infrastruktur; delvis med funktion som spridningszon och delvis med funktion som kärnområde. Inom planområdet finns också karterat (år 2007) värdefullt ekområde på östra delen av tomten; klass 3 (den lägsta klassen). En del ekar avverkades dock inom planområdet runt år 2014, vilket delvis gör ekkarteringen inaktuell. Ekarna avverkades då de var för tätt planterade och skuggade befintligt hus. Planområdet ingår även i habitatnätverk för eklevande arter, groddjur, samt för barrskogsfågel.

Rekreation och friluftsliv

Gatu- och fastighetskontoret ansökte år 2004 om planändring för fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5 med syftet att möjliggöra en strandpromenad. 2007 genomfördes fastighetsregleringen som innebar att en cirka tre meter bred strandremsa överfördes från Fagersjö 4:1 till Farsta 2:1 vilket möjliggjorde anläggandet av strandpromenaden. Före fastighetsregleringen gick tomten hela vägen ner till strandlinjen. Staden löste in strandremsan och byggandet av strandpromenaden färdigställdes 2008.



Strandpromenaden utmed tomtgräns, vy mot sydöst.



Häck till vänster i bild, strandlinje till höger i bild.

Intill planområdets västra- och nordvästra del finns en lågt belägen strandpark i kontakt med ett sammanhängande parkstråk utefter stranden, där bl.a. ovan nämnd strandpromenad ingår. Strandparken, med en lekplats belägen invid tomtgränsen, sträcker sig västerut längs sjön Magelungen och vidare mot Rågsveds friområde.



Anlagd parkmark intill tomten. Vy mot nordöst.



Lekplatsen. I bakgrunden kan befintlig byggnad på tomten skönjas.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet utgörs av berg i dagen, morän och lera. Marken är kuperad och varierar från +21 meter över havet vid strandlinjen till +31 meter över havet i planområdets nordöstra del.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) oktober 2017 är den ekologiska statusen för Magelungen otillfredsställande. Enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Kemisk ytvattenstatus för Magelungen klassas till ”God”, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Översvämningsrisker

Områdets närhet till Magelungen innebär en risk för översvämning. Översvämningskarteringar från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) visar att delar av planområdet översvämmas gällande Tyresåns 100-årsnivå. För Magelungen gäller en rekommenderad lägsta nivå för grundläggning av ny bebyggelse, som utgörs av enstaka byggnader, på +21,9 meter för ett 100-årsflöde (Länsstyrelsen Stockholm, 2017). Grundläggningsnivån är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen. Källare får uppföras under denna höjd men bör då göras täta.



Mörkblått visar Magelungens förändrade vattennivå vid ett 100-årsflöde. Befintlig tomt inom röd figur.

Dagvatten

Vattendirektivet säger att ”inga vatten får försämrats”, vilket medför att inga halter av föroreningar bör öka och framförallt inte näringsämnen och miljögifter där det redan finns en känd miljöproblematik.

Dagvattnet leds i dag ytligt över planområdet i norra delen mot befintligt hus och vidare söderut mot Magelungen. Dagvattnet från gator och omgivande fastigheter leds via en 300 mm betongledning direkt till ett utlopp i Magelungen. Ledningen är lagd intill radhusområdet (utanför planområdet) i västra delen av parkområdet.

Planområdet består i dag till största delen av grönyta bortsett från en bit av nuvarande infart samt en grusgång och en plattsättning runt en swimmingpool. Då swimmingpoolen magasineras vatten räknas denna yta som grönyta.

Befintlig bebyggelse**Bebyggelse i närområdet**

Planområdet angränsar till tre befintliga villatomter i öster inom kvarteret Höjdkurvan. Nordöst om ligger kvarteret Trådkorset. Båda kvarteren utgörs av villatomter med trädgårdar. Nordväst om planområdet finns ett större radhusområde inom kvarteren Diagrammet och Cirkelbågen, och norr om planområdet står tre flerbostadshus inom kvarteren Måttstocken och Teodoliten. Sammantaget omgärdas planområdet av olika stadsbyggnadskaraktärer; småhus, radhusbebyggelse och punkthus.

Bebyggelse inom planområdet

På en höjd inom tomten står ett större enbostadshus i två våningar samt inredd vind uppfört 1911-1912. Huset har en arbetad och välbevarad exteriör, med inslag av såväl jugend som nationalromantik. Byggnaden hör i dag till en av få kvarvarande villor i Södertörns villastad med tidstypiska detaljer.



Baksidan av befintlig byggnad.



Foto taget från strandpromenaden. Befintlig byggnad ses på höjden i bakgrunden.

Trädgård

Till tomten hör en stor och kuperad trädgård ned mot sjön Magelungen i söder. Tomtens trädgård utgörs till stor del av öppna gräsmattor och en del trädgårdsodlingar. Trädgården rymmer även en äldre anlagd pergola längs västra tomtgränsen, en poolanläggning från 1930-talet, en trädgårdsmur, en stentrappa samt en omgivande häck runt tomten. Inom tomtens östra del står bl.a. tolv fullvuxna träd, varav sex stycken är ekar, och inom den nordvästra delen finns dels två äldre fruktträd och dels några yngre fruktträd.



Del av trädgården med Magelungen uppe till vänster. Vy mot sydväst.

Landskapsbild/stadsbild

Området utgör en del av villabebyggelsen längs sjön Magelungen och präglas av befintlig byggnad belägen på en höjd inom tomten samt den kuperade tomtens stora trädgård ned mot vattnet i söder. Marken väster om planområdet utgörs av en strandpark som skärmas av från tomten med högresta träd. I söder, längs med tomtgränsen, går en strandpromenad utmed sjön Magelungen. I norr kan befintlig byggnad skönjas från Havsörnsvägen. Planområdet gränsar mot villabebyggelse inom kvarteret Höjdkurvan i öster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheterna Fagersjö 4:1 och 4:2 är kulturhistoriskt grönklassificerade d.v.s. de är fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister bedöms tomtens byggnad ha stadsbyggnadshistoriska och samhällshistoriska värden som ett välbevarat exempel på den tidiga bebyggelsen i Södertörns villastad.

Till fastigheten hör också en stor och kuperad trädgård ned mot sjön Magelungen i söder med grusgångar, gjutna trappor i betong, en pergola, en överväxt tennisbana, en swimmingpool av äldre datum samt terrassmur med mera. Trädgårdens miljöskapande och trädgårdshistoriska värden bidrar till fastighetens kulturhistoriska värde.



Pergola. Foto taget mot tomtgräns i väster.



Swimmingpool. Foto taget mot Magelungen.

Fornminne

Planområdet rymmer inga fornminnen.

Offentlig service**Skola och förskola**

Närmaste förskola är Äppelgården (kommunal), cirka 150 meter öster om planområdet. Fagersjöskolan (kommunal) med årskurserna F-6 är belägen cirka 700 meter sydöst om planområdet.

Kommersiell service

Dagligvaruhandel är belägen cirka 800 meter sydöst om planområdet.

Gator och trafik**Gatunät och trafik**

Planområdet gränsar till Havsörnsvägen i norr. Trafikmängden på Havsörnsvägen har uppmätts till cirka 1 400 fordon per årsmedeldygn (2014), varav andelen tunga transporter är 13 %.

Parkering och angöring

Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

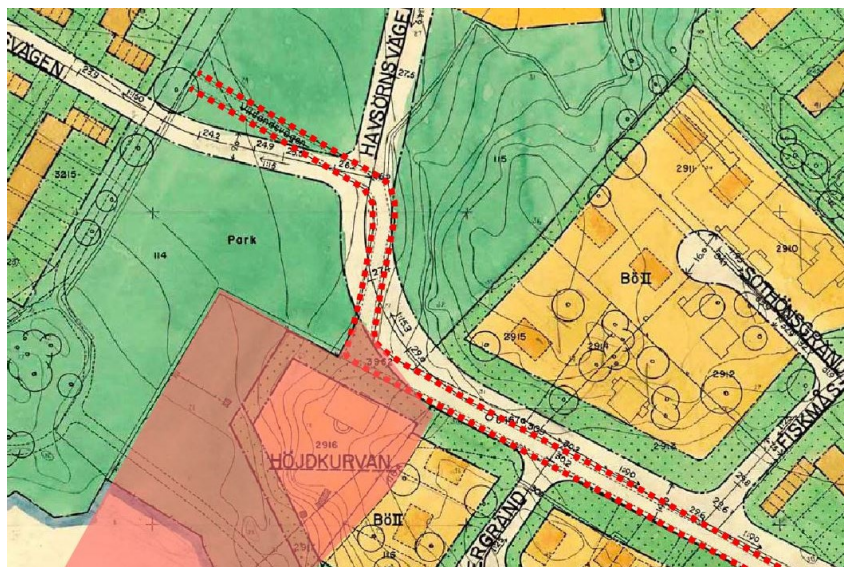
Angöring till befintlig tomt sker via Havsörnsvägen. För att nå Havsörnsvägen måste bilar i dagsläget köra över en bit kvartersmark, som sluttar nedåt tomten, belägen mellan tomten och vägen. Kvartersmarken tillhör fastigheten Farsta 2:1 och ägs av Stockholms stad.



Befintlig in/utfart. Foto taget från Havsörnsvägen.

Bakgrund angöring

När gällande detaljplan upprättades på 1960-talet fanns en intention att ändra Havsörnsvägens sträckning och bl.a. dimensionera vägen för att medge busstrafik. Vägen som gick direkt utanför tomten ändrade sträckning och bytte namn från Vildandsvägen till Havsörnsvägen. En mindre triangulär markbit uppstod i och med den nya vägens sträckning, vilket föranledde att tomtens ursprungliga in/utfart hamnade längre från vägen samt att nya höjdförhållanden uppstod då den nya sträckningen resulterade i en högre belägen vägbana. I detaljplanen lades prickad kvartersmark ut för markbiten mellan tomten och Havsörnsvägen. Angöring till och från tomten behövde således ske över en bit kvartersmark som inte tillhörde tomten. I tomtindelning från 1968-11-26 fastställdes att markbiten skulle ingå i tomten. Förslag till tomtindelning har dock ej genomförts fullt ut.



Utsnitt från gällande detaljplan. Vildandsvägens äldre sträckning markerad med rödstreckade linjer. Ljusröd figur visar del av föreslaget planområde.

Gång- och cykeltrafik

Längs Havsörnsvägens båda sidor finns trottoarer för gående. Cykelbanor saknas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Skrattnåsvägen på Havsörnsvägen, cirka 90 meter norr om planområdet. Härifrån går buss 165 mot Liljeholmen eller Farsta. I rusningstid avgår buss mot Farsta centrum var 10:e minut. Resan tar drygt 15 minuter. I Farsta centrum kan byte ske till tunnelbanans gröna linje 18 mot Alvik eller Vällingby.

Störningar och risker

Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen och bedömer att det inte finns behov av ytterligare utredningar av markföroreningar.

Buller

Planområdet är inte bullerutsatt. Ljudnivån enligt stadens bullerkarta är 40-50 dBA ekvivalent ljudnivå. Miljöförvaltningen bedömer att det inte behövs någon bullerutredning då ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med minst 5 dBA.

Planförslag

I planförslaget föreslås fyra nya fastigheter (Fgh B-E) bildas genom avstyckning från befintlig tomt. Avstyckningen föreslås ske på den västra delen av stamfastigheten Fagersjö 4:1.



Inom planområdet: till vänster de fyra nya tomterna (Fgh B-E) som nås via en skaftväg (inom rött). Till höger stamfastigheten Fagersjö 4:1 (Fgh A).

Fastighetsindelning

Kvartersmarkens indelning i fastigheter samt de planerade fastigheternas behov av rättigheter regleras genom införande av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen. Planens fastighetsindelningsbestämmelser innebär att kommande lantmäteriförrättning ska följa planhandlingarna och att flera av de prövningar som lantmäterimyndigheten normalt gör avgörs i detaljplanen.

Syftet med inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser är att säkra lämplig fastighetsindelning.

Fastighetsindelningsbestämmelser bör tillämpas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas eller när det finns behov av att bestämma en fastighetsindelning (Boverket).

Skälet till att införa fastighetsindelningsbestämmelser i planförslaget är att underlätta detaljplanens genomförande.

Lämplighetsfrågan provas i ett tidigt stadium för att det ska bli klargjort att fastigheterna kan bildas på avsett sätt så att det finns förutsättningar att genomföra detaljplanen.

Ny bebyggelse

Inom kvartersmarken föreslås användningen [B₁]; bostäder, friliggande enbostadshus. Bostadsbyggnads bottenyta får inte överstiga 120 m² för fastigheter B-E. På stamfastigheten A, där befintlig byggnad står i dag, får bostadsbyggnads bottenyta inte överstiga 190 m². Samtliga tomter belastas av gemensamhetsanläggning som utgörs av skaftväg för att klara en tomtyta om minst 600 m².



Illustrationsplan med nya fastigheter. Exempel på placering av byggnader. Röd linje visar på befintlig tomtgräns. Lumen arkitekter, 2017.

Planen innebär ingen förändring av gällande bostadsanvändning. Befintlig byggnad bekräftas.

Garage, förråd och växthus till en yta om maximalt 30 m² och en högsta byggnadshöjd om 3 meter får uppföras inom kvartersmark per fastighet. Utöver detta får skärmtak finnas.

Utökad bygglovsplikt införs som bestämmelse för åtgärder som avses i PBL (2010:900) 9 kap. 4 a-4 c §§, såsom attefallshus och friggebodar. Skäl till utökad bygglovsplikt beror dels på befintlig tomts trädgårdshistoriska värden och dels då föreslagna avstyckningstomter inte lämpar sig ytmässigt.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Föreslagen bostadsbebyggelse ges möjlighet att skapa en sammanhållen miljö på den västra delen av befintlig tomt där fasader och tak följer det befintliga husets färger och delvis i material. Ny bostadsbebyggelse ska utformas med vita putsfasader och tak av mörkgrå eller svart plåt som ansluter till karaktärsdrag hos befintligt hus [f]. Inslag av trä i fasad får utföras [f]. En omsorgsfull gestaltning av ny bebyggelse är angelägen dels då platsen angränsar allmän strandpromenad och

dels då befintlig byggnad och omgivande trädgård bedöms ha stadsbyggnads- och trädgårdshistoriska värden.

För de nedersta avstyckningstomterna D och E sätts högsta nockhöjd i meter över nollplanet till 30,2 meter för bostadsbebyggelse. För de övre avstyckningstomterna B och C införs högsta nockhöjd i meter över nollplanet till 30,7 respektive 31,7 meter för bostadsbebyggelse. En minsta respektive största taklutning i grader mellan 7-35 införs även som bestämmelse för alla avstyckningstomter. För stamfastigheten A sätts högsta nockhöjd i meter över nollplanet till 40 meter för bostadsbebyggelse. En minsta respektive största taklutning i grader mellan 35-45 införs även som bestämmelse.

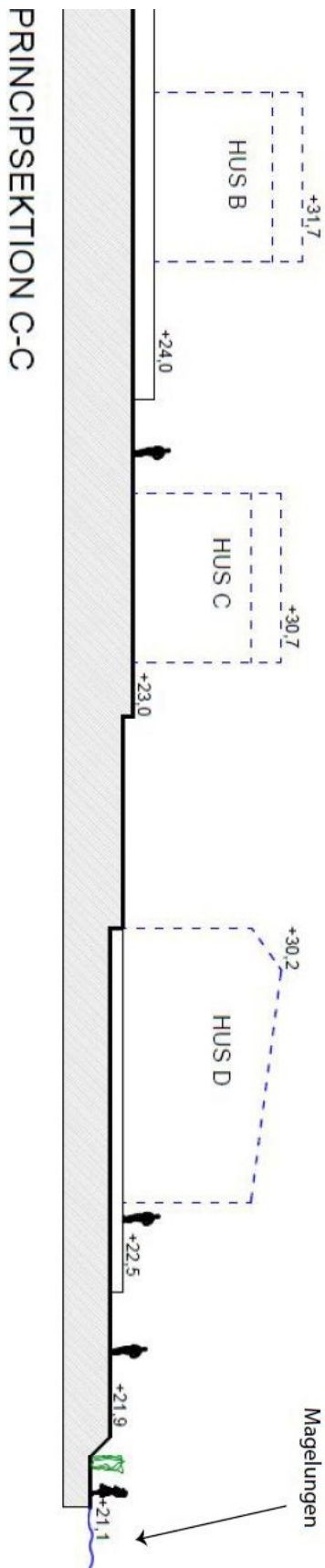
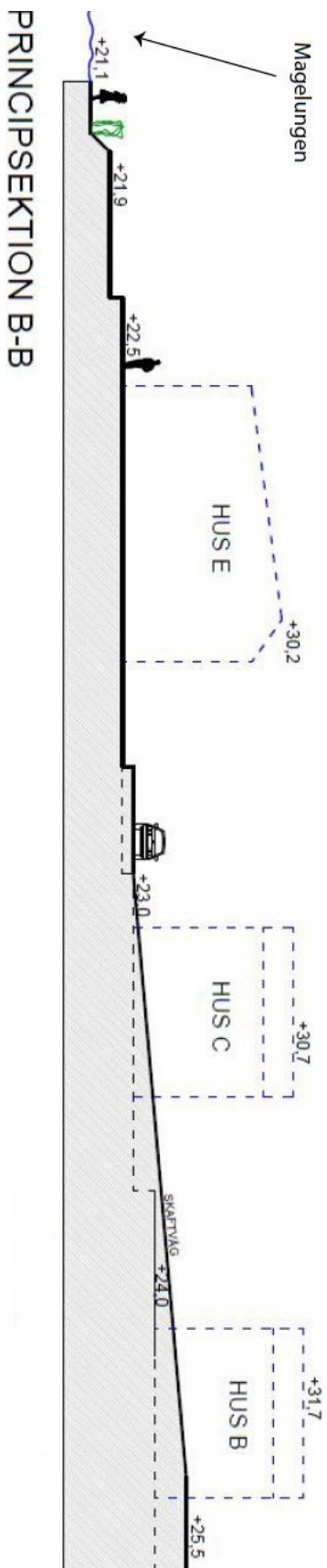
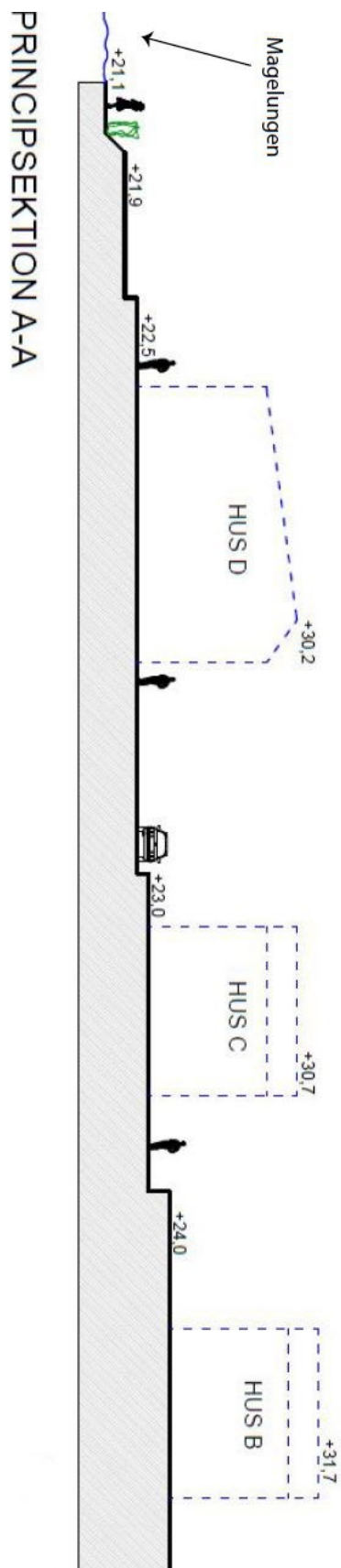
Högsta våningsantal illustreras med två våningar på plankarta.

På plankartan införs att häck ska finnas mellan kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet. Motivet till val av bestämmelse utgår från att tydliggöra gränsen mellan privata fastigheter och allmän platsmark utmed Magelungen.

En stödmur föreslås längs skaftvägens östra sida mot stamfastighetens tomtgräns med syftet att stödja den brant släntande marken.



Utsnitt för sektioner, Lumen arkitekter 2017. Se nästa sida.



Sektioner genom planområdet med föreslagna markhöjder och nockhöjder på avstyckningstomterna. Skala 1:200 (A3). Lumen arkitekter, 2017.

Park och vattenområden

Park

Allmänheten har i dag tillgång till strandlinjen genom den strandpromenad, tydligt avskild från angränsande tomt med staket och häckplantering, som tidigare anlagts av kommunen. Promenaden garanterar fri passage längs strandlinjen förbi planområdet. På plankartan säkerställs befintlig fri passage genom användningsbestämmelse [PARK₁]. Syftet är att se till att strandpromenaden upplevs som allmän även i framtiden.

Vattenområde

Planområdet omfattar delar av vattenområde inom fastigheten Farsta 2:1. På plankartan anges användningsbestämmelse öppet vattenområde [W] vilket bedöms vara lämpligt utifrån rekreativa och ekologiska syften.

Gator och trafik

Angöring och parkering

En mindre del kvartersmark inom fastigheten Farsta 2:1, mellan befintlig tomt och Havsörnsvägen, överförs till stamfastigheten Fagersjö 4:1. Del av marken föreslås utgöra angöring till stamfastigheten och de fyra föreslagna tomterna. Syftet med marköverföringen är att säkra angöring för dels befintlig tomt och dels för de fyra föreslagna avstyckningstomterna.

Föreslagna tomter nås via en skaftväg. I plankarta förs detta in som markreservat för rättighetsområde; marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring [a₁]. I gemensamhetsanläggningen ska fastigheterna A-E delta. På plankartan införs föreskriven höjd över nollplanet som bestämmelse för att säkerställa skaftvägens lutningsförhållanden.

Parkering

Bilar och cyklar parkeras inne på tomtmark.

Tillgänglighet

Vid nybyggnad ska bebyggelse utformas enligt gällande krav på anpassning för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Teknisk försörjning

Dagvatten

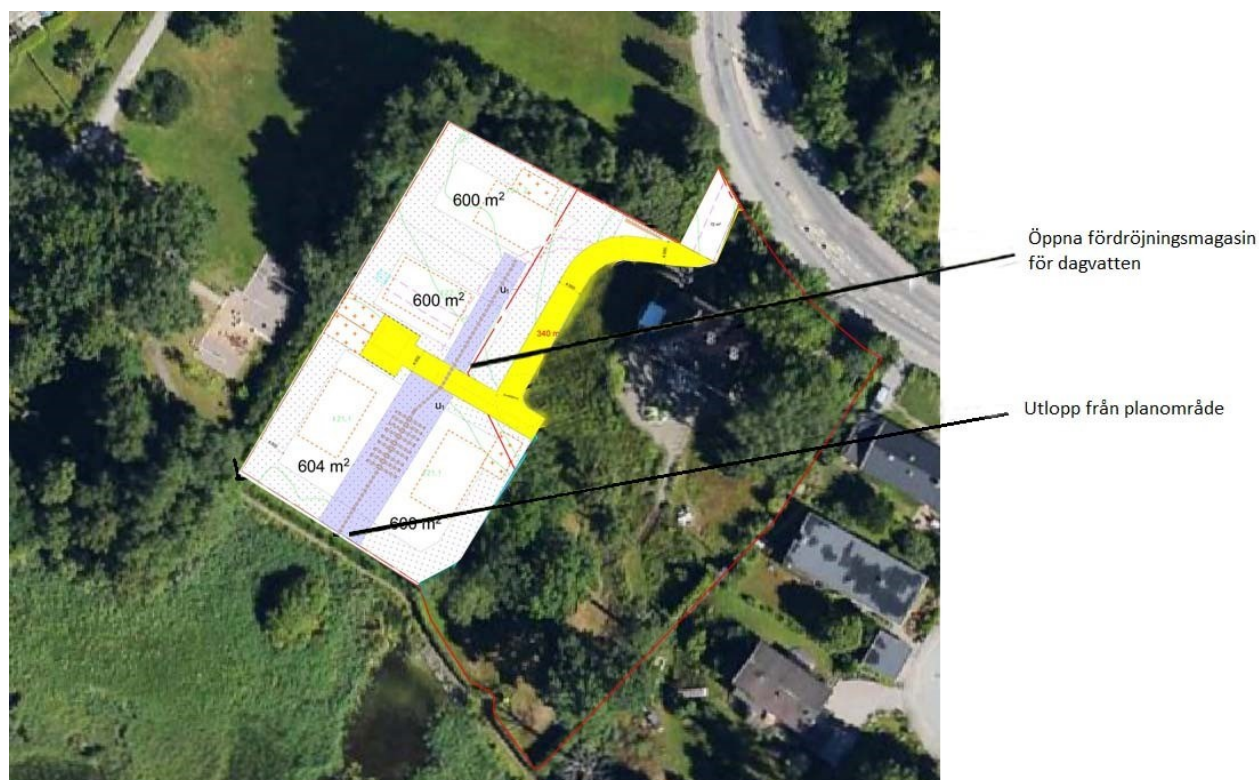
Då detaljplanen möjliggör att hårdgjorda ytor tillkommer bedöms det som nödvändigt med både rening och fördröjning av dagvattnet. En utredning om dagvatten har tagits fram (2017-10-

23) där det föreslås öppna dagvattenmagasin som består av regnträdgårdar; rabatter som kan översvämmas och filtrera och rena dagvatten alternativt nedsänkta översvämningsytor. På detta sätt kan ytorna få flera användningsområden och bli ett estetiskt och ekologiskt värdefullt objekt på fastighetsmarken.

Gröna öppna fördröjningsmagasin bör användas eftersom rening av dagvattnet då kan ske både genom infiltration och genom sedimentation. I regnbäddar sker även rening av växtligheten som binder och bryter ner föroreningar. Andra möjliga lösningar är makadammagasin eller underjordiska magasin, bl.a. en 30 m³ stor stenbädd som utgör underlag till tidigare anlagd tennisbana.

Genom att magasinens yta kan hålla 28 m³ vatten kommer denna vattenmassa att infiltreras på plats utan att nå recipienten. Detta innebär att innan vattnet når recipienten har föroreningarna infiltrerats genom perkolation, sedimenterats och renats av växtligheten.

På plankarta införs bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten [a₂]. I gemensamhetsanläggningen ska fastigheterna B-E delta.



Förslag på öppna fördröjningsmagasin för dagvatten. Bild från VA-utredning (2017-10-23).

Tekniska ledningar

Gemensamhetsanläggning inrättas för teknisk anslutning [a₃]. I gemensamhetsanläggningen ska fastigheterna B-E delta.

El- och tele

El- och teleledningar finns i Havsörnsvägen.

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya byggnader kopplas till befintliga vatten- och spillvattenledningar som finns i Havsörnsvägen och vid västra tomtgränsen.

Avfallshantering

Soputrymmen ska anordnas inom kvartersmark. Avfallskärl ska placeras vid tomtgräns intill kommunal väg där hämtfordon kan angöra.

Räddningstjänst

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

Konsekvenser**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap. 34 § eller MB (1988:808) 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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

Strandskydd

Planförslaget innebär att bebyggelse och allmänna platser placeras inom strandskyddat område. För att planen ska bli genomförbar avser staden att upphäva strandskyddet inom kvartersmark.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån ett av de särskilda skäl som anges i miljöbalken kap. 7 § 18:

1. Området har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Bebyggelse som föreslås inom strandskyddsområdet har placerats inom område som sedan lång tid har varit, och fortfarande är, privatiserat och ianspråktaget för enskilt bruk. Privat tomt inom planområdet har sedan 1910 utgjort en väl avgränsad tomt med häckar och i partier med mur och staket, tydligt ianspråktagen med byggnader, trädgårdsanläggningar och odlingar. Före 2007 gick tomten med avgränsningar hela vägen ner till vattenlinjen. Mot vattnet fanns då en stenmur, medan övriga sidor inhägnades med häckar. Under 2007 nådde kommunen en överenskommelse med markägaren om att stycka av en remsa av tomten längs med vattnet, för att ge allmänheten fri passage längs stranden. Här finns i dag en tydligt allmän strandpromenad med ett avgränsande staket och en häck mot tomten. Staketet och häcken anlades av kommunen med syfte att tydliggöra strandpromenadens allmänna karaktär. Tomtmarken har historiskt alltid haft en privat karaktär och varit väl avgränsad som privat tomt. Tomten har inte i någon del varit tillgänglig för allmänheten.

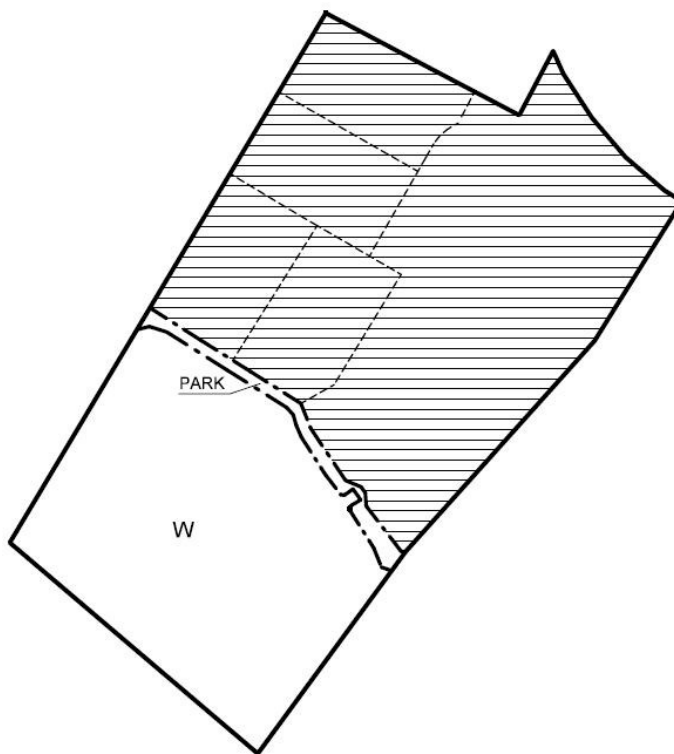
Föreslagen exploatering kommer att förstärka tomtens privata karaktär, men bedöms inte minska allmänhetens möjligheter att uppleva strandpromenaden som allmän. Allmänheten kommer fortsättningsvis ha god tillgång till strandlinjen då promenaden garanterar en fri passage längs stranden.



Planområdet avgränsas med häck och staket mot den allmänna strandpromenaden.

Enligt utfört PM (Ekologigruppen, 2017-03-31) finns det inga höga naturvärden knutna till planområdets västra del, som föreslås exploateras, inte heller element som stödjer omgivningens höga naturvärden. Merparten av västra delens yta är vegetationsklädd artfattig gräsmatta. Hårdgjorda ytor och byggnader kommer dock att öka tomtens barriäreffekt jämfört med i dagsläget, och kan verka negativt på spridning för vissa arter. Påverkan bedöms emellertid bli liten, då planbestämmelser i plankarta begränsar bl.a. byggnaders avtryck på marken samt byggnadshöjd. Som enskild företeelse kommer planförslagets effekter att vara små och påverka identifierade habitatnätverk i mycket begränsad omfattning.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas för kvartersmark i det aktuella området med hänvisning till att allmänhetens tillgång till strandområdet inte kommer att försämrats, att livsvillkoren för växt- och djurlivet inte väsentligt kommer att förändras, samt att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På plankartan införs en bestämmelse att strandskydd upphävs för kvartersmark inom planområdet.



Strandskyddet upphävs inom skrafferat område (kvartersmark).

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

Vatten

En dagvattenutredning (VA-utredning, 2017-10-23) har utförts som redovisar hur dagvattnet från området kan omhändertas. Utredningen visar att planförslaget inte leder till att Magelungen belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att normerna riskerar att inte kunna följas.

Luft

Miljöförvaltningen har bedömt att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Landskapsbild/ stadsbild

Planen medför en förtätning av befintlig miljö med fyra bostadshus inom tomten och kvarteret Höjdkurvan; enbostadshus indragna från fastighetsgränserna, få hårdgjorda ytor och tilltagna tomter. Föreslagna byggnader kommer endast kunna skönjas från parkmark i väster och från Havsörnsvägen i norr. Från strandpromenaden kommer föreslagna byggnader att synas mer. Byggrätt sätts dock minst 10 meter från tomtgräns mot strandpromenad. Detta säkerställs i plankarta med prickad kvartersmark mellan tomtgräns och byggrätt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En trädgårdsantikvarisk förundersökning har utförts (Hus och Grönska, 2017-09-05) med syftet att inventera och bedöma tomtens trädgårdshistoriska värden. Förundersökningen indikerar att följande strukturer och växtlighet, främst på tomtens östra del som inte styckas av, bedöms ha höga trädgårdshistoriska värden:

- staketet
- grindarna och grindstolparna
- trapporna i betong upp mot huset från trädgården
- växtligheten på entrésidan av huset
- växtlighet på östra sidan av tomten
- östra porten.
- pergolan

Förändringar bör ske med hänsyn till dessa värden.

Störningar och risker**Översvämningsrisker**

Kvartersmark höjdsätts med beaktande av förhöjda sjönivåer i Magelungen, översvämningsrisker och för att undvika instängda områden. Tillkommande småhus ska placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde (+21,9 m). I plankartan förs en bestämmelse in att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå av +21,9 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.

Tidplan

Samråd	19/12 2017 - 6/2 2018
Granskning	Kvartal 3 2018
Antagande	Kvartal 4 2018

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Ansvarsfördelningen för genomförandet av planen vilar på fastighetsägaren i samarbete med stadens förvaltningar och lantmäterimyndigheten.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, vilka utförs inom ramen för en lantmäteriförrättning. De åtgärder som regleras i de fastighetsindelningsbestämmelser som ingår i denna detaljplan ska följa planens bestämmelser. Det innebär att

den prövning av åtgärdens lämplighet och tillåtlighet enligt fastighetsbildnings- och anläggningslagarna som normalt görs av lantmäterimyndigheten i stället har gjorts av planmyndigheten i denna detaljplan. Fastighetsbildningsåtgärder handhas av lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan staden och fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Stadsplan för Fagersjö, radshusdelen Pl. 5620 (antagen 1963-11-25) helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning), akt B250/1968, upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5, privatägda, samt del av Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, friliggande enbostadshus [B₁]. Den allmänna platsmarken är planlagd som parkstråk [PARK₁] och öppet vattenområde [W].

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen medför att gällande fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning, akt B250/1968) upphävs för Fagersjö 4:1 och 4:2 samt Höjdkurvan 5 och del av Farsta 2:1. Nya fastighetsindelningsbestämmelser införs för att säkra lämplig fastighetsindelning;

- Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5 samt del av Fagersjö 4:1 och Farsta 2:1 bildar efter genomförd fastighetsreglering och avstyckning en fastighet för bostadsändamål (Fgh A).
- Fyra nya fastigheter för bostadsändamål, fastigheterna B-E, ska bildas genom avstyckning från Fagersjö 4:1.

- Gemensamhetsanläggning för angöring ska bildas [a₁] med fastigheterna A-E som deltagande fastigheter.
- Gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten [a₂] och teknisk anslutning [a₃] ska bildas med fastigheterna B-E som deltagande fastigheter.

Allmän platsmark och vattenområde inom planområdet berörs inte av fastighetsindelningsbestämmelserna.

Inför granskning ska en andra plankarta, fastighetsindelningsbestämmelsekarta, upprättas som redovisar slutliga gränser fastighet för fastighet med gränspunktbeteckningar, koordinater och arealer samt de rättighetsområden som avses fastställas.

Lämplighetsprövning

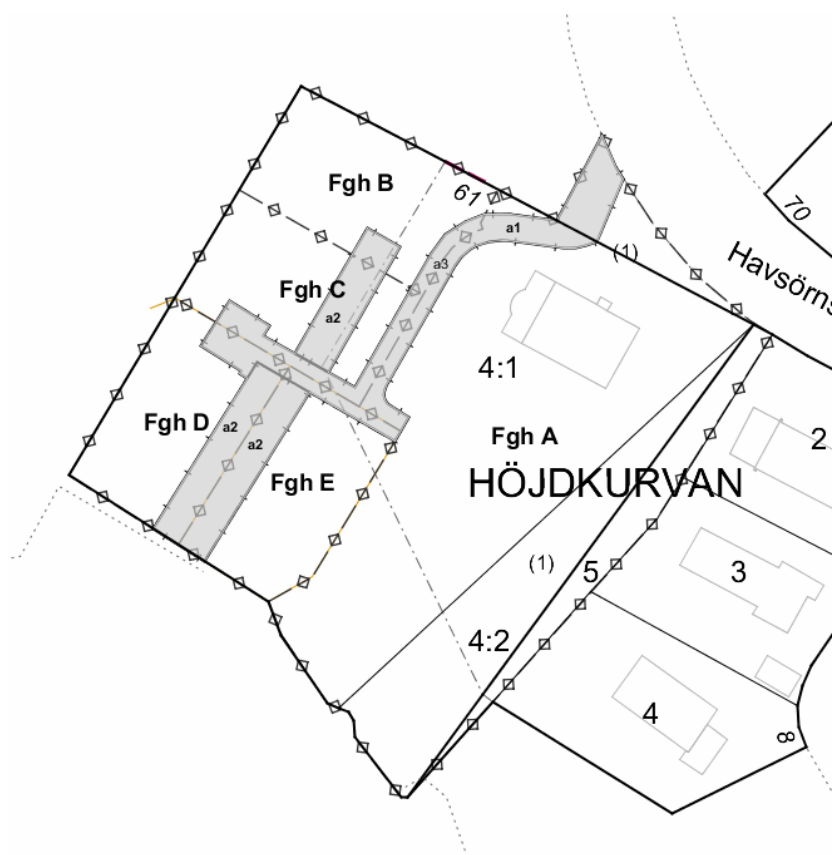
Inom planområdet föreslås fem fastigheter kunna bildas genom införandet av fastighetsindelningsbestämmelser. De föreslagna bostadsfastigheterna föreslås vidare bli anslutna till tre gemensamhetsanläggningar som avses bildas för angöring, teknisk anslutning och hantering av dagvatten.

Planförslaget uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (FBL) samt villkoren för inrättande av gemensamhetsanläggning i 5-6 §§ Anläggningslagen (AL).

De föreslagna fastigheterna inom planområdet blir varaktigt lämpade för sina ändamål efter genomförda fastighetsbildningsåtgärder. Farsta 2:1 är huvudsakligen avsedd för allmän platsmark och vattenområde. Farsta 2:1's lämplighet påverkas inte av fastighetsbildningen.

De blivande gemensamhetsanläggningarna är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Fördelarna med gemensamhetsanläggningarna överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Inrättandet av fastighetsindelningsbestämmelser är motiverad för att trygga planområdets indelning i lämpliga fastigheter.



Figuren illustrerar aktuella fastighetsindelningsbestämmelser och rättighetsområden. Kvartersmarken inom planområdet delas in i fem fastigheter (Fgh A-E). Fyra rättighetsområden (gråmarkerade) bildas; ett för angöring [a1] där samtliga fem fastigheter ska vara deltagande, två för dagvattenhantering [a2] där styckningslotterna deltar, samt ett för teknisk anslutning [a3] där styckningslotterna deltar.

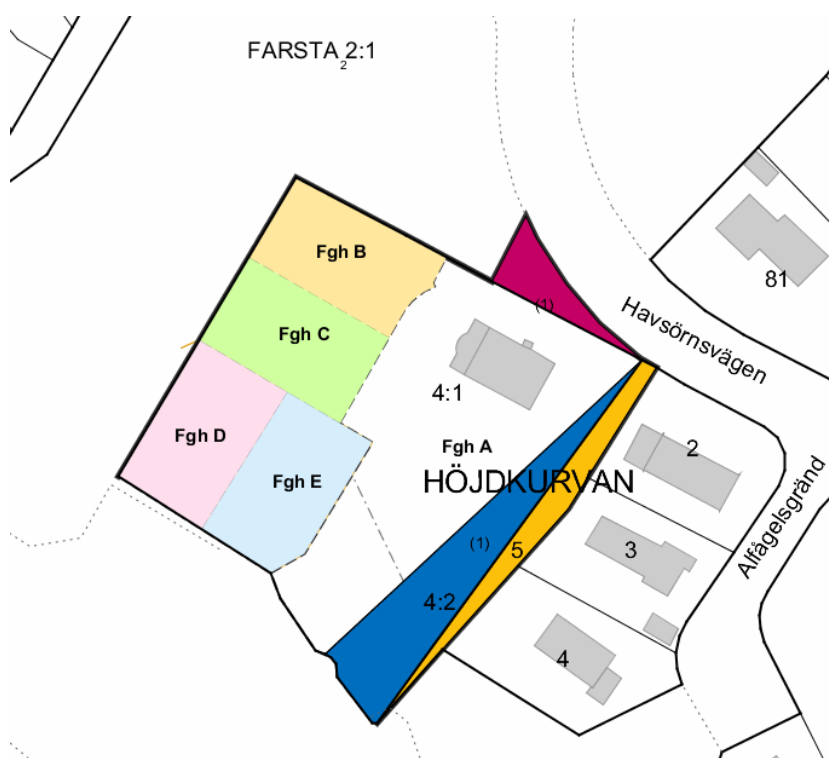
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.
Fastighetsbildning ska ske i överensstämmelse med de fastighetsindelningsbestämmelser som planförslaget anger.

Fastigheterna Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5 förs genom fastighetsreglering i sin helhet till Fagersjö 4:1. Del av Farsta 2:1 förs genom fastighetsreglering till Fagersjö 4:1. Fyra nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning från Fagersjö 4:1 med de gränser som anges på plankartan (Fgh B-E). Återstoden av Fagersjö 4:1 (stamfastigheten) ska då motsvara (Fgh A) enligt fastighetsindelningsbestämmelserna. Park- och vattenområde inom planen tillhör Farsta 2:1 och berörs inte av fastighetsbildning.

Fastighetsbildning sker i en lantmäteriförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från och på bekostnad av fastighetsägaren.

Fagersjö 4:1 bildades genom avsöndring år 1910. Gränser tillkomna genom avsöndring bedöms inte som fastställda enligt FBL. Det får till följd att gräns mot Farsta 2:1 behöver fastställas genom fastighetsbestämning (gäller inte den gräns som fastställdes vid fastighetsreglering 2008). Fastighetsbestämning avser Fagersjö 4:1's gräns mot den anlagda parken i nordväst och Havsrörsvägen. Fastighetsbestämning ska vara genomförd innan detaljplanen går till granskning.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Heldragen svart markering utgör befintliga fastigheter. Cerise område förs genom fastighetsreglering från Farsta 2:1 till Fagersjö 4:1. Vidare förs hela Fagersjö 4:2 (blått område) och hela Höjdkurvan 5 (gult område) till Fagersjö 4:1. Genom avstyckning från Fagersjö 4:1 bildas fyra nya fastigheter. Park- och vattenområde inom planen berörs inte av fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för angöring och tekniska anslutningar ska inrättas enligt Anläggningslagen (AL) i överensstämmelse med rättighetsområden [a₁] och [a₃]. Vidare ska gemensamhetsanläggning inrättas enligt AL för hantering av dagvatten i överensstämmelse med rättighetsområde [a₂]. Fastigheterna A-E ska vara delaktiga i [a₁]. Fastigheterna B-E ska vara delaktiga [a₂] och [a₃]. Åtgärden genomförs genom lantmäteriförrättning.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom planområdet genom särskild bestämmelse.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar genomförandet av detaljplanen, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Ägaren till Fagersjö 4:1, Fagersjö 4:2 och Höjdkurvan 5 ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på egen bekostnad.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Markersättningar mellan fastighetsägaren och staden regleras i exploateringsavtal.

El och tele m.m.

Nybyggnader som påverkar anslutningar till kommunala eller andra ledningsnät svarar byggaktören själv för inom kvartersmark.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Planen medför ingen utbyggnad av det allmänna ledningsnätet. För de nybildade fastigheterna ska nya anslutningar skapas.

Dagvatten

Byggaktör får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Vid eventuella frågeställningar beträffande omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan Stockholm Vatten kontaktas.

El

I de fall fastighetsregleringen får till följd att befintliga elanslutningar måste flyttas beställs detta hos Ellevio AB samt bekostas av fastighetsägaren. Enligt koncessionsbestämmelserna ska varje byggnad ha en egen elanslutning. Det är därför av vikt att anslutningsvägar till avstyckade fastigheter också innehåller rätten att framdraga ledningar, för att möjliggöra anslutning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.