

Handläggare:  
Cecilia Rivard  
08 508 18 048

Till  
Farsta stadsdelsnämnd  
2015-03-26

## **Detaljplan för område vid Fagersjövägen och Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i Hökarängen och Fagersjö**

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för område vid Fagersjövägen och Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i Hökarängen och Fagersjö.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson  
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Den föreslagna detaljplanen gäller cirka 90 bostäder i Hökarängen. Ett flerbostadshus i fyra våningar föreslås vid Fagersjövägen och två hus i tre våningar vid Kontoristvägen. Längs en ny gata planeras 19 radhus. All bebyggelse sker på naturmark. En mindre park anläggs som även blir en entré till Fagersjöskogen.

Förslaget innebär ett intrång i Fagersjöskogen som är ett område inom den regionala grönstrukturen och en del av Hanvedenkilen. En utredning om de ekologiska värdena har dock visat att det är möjligt att bygga i området. Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget men det är väsentligt att så mycket som möjligt av naturmarken bevaras.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

## Bakgrund

Exploateringsnämnden anvisade den 20 oktober 2011 mark till Mecon Bygg AB för område vid Fagersjövägen, del av Farsta 2:1 i Hökarängen. Markanvisningen avsåg 40 hyresrätter i ett flerbostadshus och 23 radhus att upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Planarbete påbörjades i januari 2014.

Stadsbyggnadskontoret ville även studera förutsättningarna för bebyggelse utefter Kontoristvägen i samma område. Mecon Bygg AB sökte av den anledningen även markanvisning för 36 bostäder med bostadsrätt längs med Kontoristvägen. Exploateringsnämnden återremitterade ärendet med uppdraget att exploateringskontoret skulle återkomma till nämnden med förslag på markanvisning för hyresrätter. Den 11 december 2014 anvisade exploateringsnämnden mark för 36 lägenheter att upplåtas med hyresrätt.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 30 mars.

## Remissen i sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 90 nya bostäder i Hökarängen (och delvis i Fagersjö). Tre flerbostadshus föreslås vid Fagersjövägen och Kontoristvägen och 19 radhus placeras längs en ny gata i området.

Området ligger cirka 900 meter sydväst om Hökarängens centrum, som har ett flertal butiker och en vårdcentral. Förslaget ligger i linje med stadens intentioner att förtäta i kollektivtrafiknära lägen. Förskolor finns i närområdet och Hökarängsskolan ligger cirka 300 meter nordost om planområdet.

Planområdet utgörs av kuperad naturmark och en grusplan. En gångstig löper genom området mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Planområdet är en del av en regional grön kil, Hanvedenkilen, och ingår i ett spridningssamband för groddjur, barrskogsfågel och eklevande arter från Magelungen till Fagersjöskogen och norrut till Majroskogen. Tre rödlistade arter har hittats i området.

Det finns flera små stigar och en bredare grusad gångväg som binder samman Fagersjövägen med Kontoristvägen. Gångvägen används även för att ta sig till elljusspåret i Fagersjöskogen.

Vid häftiga regn blir området översvämmat och vatten rinner över och utmed gångvägar och vissa stigar. Vid Fagersjövägen finns ett alkärr med tidvis stående vatten.

Dagvatten från området infiltreras idag via naturmarken. Dagvattenflödet från skogen kan variera stort över året och leder ner till det alkärr som finns intill Fagersjövägen.

En del av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

### **Planförslaget**

Den planerade bebyggelsen består av tre bygnadsområden:

- Ett flerbostadshus i fyra våningar vid Fagersjövägen
- Radhus med 19 bostäder längs en ny lokalgata
- Två flerbostadshus i tre våningar vid Kontoristvägen

Flerbostadshusen planeras bli upplåtna som hyresrätter och radhusen som bostadsrätter.

### *Fagersjövägen*

Längs Fagersjövägen föreslås ett flerbostadshus i fyra våningar med 35 lägenheter om ett till fyra rum och kök. Entréerna placeras ut mot gatan och utformas med tydligt markerade trapphus. Förgårdsmarken utformas med upphöjda planteringslådor, cykelparkeringar och bänkar vid entréerna. Huset utförs med källargarage för att uppfylla kraven på tillgänglighet och parkering.

Gården mot söder ligger på bjälklag ovanpå den utskjutande delen av garaget. Infarten till garaget sker från den nya gatan vid husets västra gavel. Resten av gården ligger högre än omgivande naturmark. För att skapa en naturlig övergång anläggs mot öster och söder en planterad slänt som tar upp höjdskillnaden och döljer sockeln från garaget. Gränsen mellan gården och naturmarken ska markeras tydligt.

### *Radhus*

Mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen föreslås en ny gata där 19 radhus placeras i anslutning till de intilliggande grönområdena. Detta bidrar till stora kvaliteter för de boende med direkt tillgång till rekreationsytor för natur- och friluftsliv. Radhusen föreslås uppföras i trä.

Förgårdsmarken består av en gångväg till entrén, parkering för bil och cykel samt uteplats med förråd. Radhusens baksida möter naturmarken med en uteplats. Mellan uteplatserna och naturmarken skapas en tydlig gräns med ett fördröjningsdike för dagvatten. På baksidan kommer det att finnas inslag av lägre stödmurar längs uteplatserna som tar upp höjdskillnader mot naturmarken och som kommer att fungera som visuell gräns mot naturmarken.

### *Kontoristvägen*

Vid Kontoristvägen föreslås två flerbostadshus i tre våningar med sammanlagt 36 lägenheter om två eller tre rum och kök. Byggnaderna anpassas i möjligaste mån till befintlig terräng och utformas med ett smalt husdjup för att knyta an till omgivande bebyggelse. Förgårdsmarken består av häckomgärdade uteplatser, cykelparkering och entréytor med syfte att skapa ett småskaligt intryck. Fasaden utförs med puts i en varm jordfärg. Entrén är markerad med avvikande fasadmaterial i trä.

Mellan byggnaderna placeras en gårdsmiljö för lek och samvaro som ligger i samma nivå som gångbanan. Gården mellan husen ligger högre än anslutande naturmark och avslutas med en planterad slänt och lägre stödmur som ansluter till naturen. En parkeringsplats för åtta bilar och tio cyklar under tak placeras mellan husen för den västra byggnaden som inte planeras att underbyggas med garage. Det västra huset har uteplatser på baksidan som gränsar direkt till naturen.

Det östra huset utformas med ett garage med infart från den östra gaveln.

Flerbostadshuset består av smala lameller där material och färgsättning anpassas väl till befintlig bebyggelse. I förslaget är fasaderna tänkta med slätputs med en färgsättning i en jordskala.

### **Gator och parkeringar**

En ny lokalgata skapas mellan Fagersjövägen och Kontoristvägen. Fagersjövägen utformas med en ny gångbana på södra sidan. Kontoristvägens gångbana på den norra sidan breddas och förlängs västerut till entréplatsen vid Fagersjöskogen.

Fagersjövägen planeras att på sikt byggas ut med dubbelriktad cykelbana men det kommer inte att genomföras i samband med föreslagen detaljplan. Innan cykelbanan anordnas är körbanebredden 8,0 meter vilket innebär att parkeringsfickor med trädplantering kan anordnas på sträckan med ny bebyggelse.

Korsningen vid Fagersjövägen och den nya gatan höjs upp och förses med ett övergångsställe. Hastighetsbegränsningen vid planområdet kommer att vara 30 kilometer i timmen. Den nya gatan mellan Kontoristvägen och Fagersjövägen får en körbana som är 5,5 meter bred och gångbanor om 2 meter.

Parkeringsplatser för cyklar vid flerbostadshus är 2,5 per lägenhet, varav 60 procent placeras i källare. För radhusen ska 3,0 cykelplatser anordnas på tomtmark.

Under huset på Fagersjövägen medges garage under mark med 18 bilplatser och vid Kontoristvägens östra hus 10 bilplatser. På gården mellan bostadshusen medges markparkering för 8 bilar. Parkeringsstalet för flerbostadshusen blir 0,5 per lägenhet och 1,0 per radhus.

### **Avfallshantering**

Nedgrävda sopkärl för hushållsavfall och matavfall placeras maximalt 50 meter från entré. Miljöhus för förpackningsinsamling placeras inom 100 meter från samtliga entréer vid flerbostadshusen. Vid radhusen placeras kärl för hushållsavfall i förrådsbyggnaden och ställs ut vid hämtningsdagar. Övriga fraktioner lämnas vid närmaste återvinningscentral.

### **Naturmiljö**

Planförslaget har en påverkan på den befintliga naturmiljön. En utbyggnad av området innebär att spridningskorridoren för barrskogshabitatet<sup>1</sup> försvagas men kommer att finnas kvar. Grönkompensation planeras i form av plantering av tall och ek gruppvis på strategiska platser i planområdet för att stimulera

---

<sup>1</sup> Miljö där en viss växt- eller djurart kan leva

spridningskorridoren. Som grönkompensation iordningställs även en groddamm vid lämpligt ställe, förslagsvis utmed Fagersjövägen.

I anslutning till den nya radhusbebyggelsen vid befintlig grusplan upprustas den befintliga entrén till Fagersjöskogen. Platsen föreslås utvecklas med temat ”Små grodorna”. En entré och mötesplats med tydlig riktning mot skogen och elljusspåret ökar rekreativsvärdet då skogen blir mer tillgänglig.

### **Buller**

Det föreslagna lamellhuset mot Fagersjövägen behöver anpassas för buller och utformas enligt Stockholmsmodellen. Det innebär att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha fönster som vetter mot en tyst sida.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 5 mars i Stockholms-hems lokal i Hökarängens centrum. Ungefär 35 personer kom till mötet. Synpunkter som framfördes mot förslaget var främst att man vill bevara Fagersjöskogen utan byggnation och att man var emot att flerbostadshus uppförs på Kontoristvägen.

Förvaltningen anser att en förtätning av bostäder längs med Fagersjövägen är positiv och kan skapa ökad trygghet i området. Radhusen på lokalgatan och flerbostadshusen på Kontoristvägen skulle möjligen kunna skifta plats. Radhusen skulle bli färre eftersom de är mer ytkrävande men de skulle då komplettera befintliga radhus på Kontoristvägen på ett bättre sätt. Flerbostadshusen kan placeras längs den nya lokalgatan vilket betyder att ett mindre område av Fagersjöskogen bebyggs. Möjligen är det markförhållandena som inte tillåter underbyggda garage vid lokalgatan, och därmed avgör husens placering.

Enligt översiktsplanen är det en intention att bygga i kollektivtrafik-nära lägen. Förvaltningen delar inte uppfattningen att det är nära till tunnelbanan, som är det närmaste kollektiva färdmedlet.

### **Föreslagen bebyggelse**

Flerbostadshuset längs Fagersjövägen länkar samman denna yttre del av Hökarängen med befintliga radhus på andra sidan gatan. Huset byggs i fyra våningar med 35 lägenheter om ett till fyra rum och kök. Förgårdsmark och entréer mot gatan skapar rörelse och aktivitet. Gården byggs på bjälklaget till husets garage vilket

förmodligen begränsar utemiljöns utformningsmöjligheter. Detta är dock av mindre vikt då gården går över i naturmark. Garaget med 18 parkeringsplatser angörs från den nya lokalgatan till husets västra gavel.

Husets utformning och färgsättning behöver bearbetas ytterligare. Många hus i Hökarängen har fasader i jordfärger men det är inte nödvändigt att ny bebyggelse har samma färgskala.

De 19 radhusen längs den nya lokalgatan som förbinder Fagersjövägen och Kontoristvägen kräver mycket yta. Idag är det ett skogsområde och förvaltningen ser gärna att känslan av skog blir kvar. Illustrationen visar på en ljus och luftig gatumiljö men det blir svårt att uppnå om så många träd som möjligt ska sparas.

Det är bra att gränsen mellan radhustomter och naturmark markeras med ett fördröjningsdike för dagvatten. Det är inte alldeles ovanligt att naturmark tas i anspråk av de boende om markägoförhållanden inte tydliggörs.

Kontoristvägen föreslås få två flerbostadshus med sammantaget 36 lägenheter om två eller tre rum och kök. Den 31 december 2013 fanns det inte mindre än 51,2 procent lägenheter med två rum och kök och 25,5 procent i storleken tre rum och kök i Hökarängen. Stadsdelen behöver därför framför allt större eller mindre lägenheter, inte fler i samma storlek som det befintliga beståndet.

Garage med tio bilplatser byggs under det östra huset med infart från den östra gaveln. Infarten kommer att påverka huset intill (kvarteret Hovmästaren) negativt. Dels får man biltrafik nära inpå, dels kommer träd att fällas vid husets gavel. Ytterligare bilparkering med åtta platser placeras på gårdsytan mellan de nya husen. Det vore ogynnsamt främst för boende i gavellägenheterna i det västra huset och därtill blir det ytterligare en utfart till Kontoristvägen. Placeringen av lekgården strax intill bilparkeringen är inte heller helt genomtänkt.

Avståndet till befintliga radhus på andra sidan gatan är väl tilltaget men det blir stor skillnad för de boende i radhusen med två trevåningshus mittemot jämfört med om radhus skulle uppföras inom samma område. Liksom när det gäller förslaget på

Fagersjövägen anser förvaltningen att lite mer tid bör ägnas åt husens utformning.

Plangränsen mot naturmarken bakom husen på Kontoristvägen är märklig. Enligt förslaget ska en naturlig slänt skapas i en relativt brant sluttning. Förvaltningen föreslår att denna yta får ingå i kvartersmarken då vi inte avser att utföra särskilda skötselåtgärder här.

### **Avfallshantering**

Sophantering ska ordnas med nedgrävda kärl för hushållsavfall och matavfall. Vi tolkar det som att det är separata kärl, det vill säga att matavfallet går vidare till biologisk behandling. Var de fristående byggnaderna för källsortering ska anläggas framgår inte. Radhusens närmaste återvinningsstation finns på Fagersjövägen cirka 700 meter från området. Det är en lång sträcka att gå med förpackningar, tidningar och glas med mera.

### **Trafik och parkeringstal**

Bebyggelsen på Fagersjövägen medför att en ny gångbana anläggs på södra sidan, något som det finns behov av redan idag. Tillgängligheten till Fagersjöskogen ökar med en gångbana som fortsätter in på lokalgatan och som leder vidare till skogens entré.

Eftersom planerad bebyggelse ligger i Hökarängens ytterkant mot Fagersjöskogen och Högdalstopparna är det inte otänkbart att många boende kommer att ha tillgång till bil. Parkeringstalet för bilar är satt till 0,5 per lägenhet vilket är relativt lågt. Om det ordnas med en säker cykelparkering vid Hökarängens norra tunnelbaneentré, där även tvärförbindelser med flera busslinjer finns på Örbyleden, kan cykeln i bästa fall bli ett alternativ till bilen.

Parkeringstalet för cykel är 2,5 platser per lägenhet och av dem kommer 60 procent att kunna parkeras inomhus, vilket är godtagbart.

### **Naturmiljö**

Planerad bebyggelse ska uppföras i en del av Fagersjöskogen som enligt Stockholms översiktsplan är ett område inom den regionala grönstrukturen och en del av Hanvedenkilen. Enligt den utredning som gjorts om ekologiska och rekreativa värden är det möjligt att bebygga området utan alltför stora förluster för den



biologiska mångfalden. Förvaltningen anser att det är väsentligt att behålla så mycket som möjligt av naturmarken. Inga träd ska fällas i onödan och det är viktigt att skydda kvarvarande träd under byggtiden.

De rekreativa värdena förbättras i vissa avseenden med förslaget. Grusplanen används inte i någon större utsträckning idag. Det är positivt att det istället skapas en park med en mindre damm på grusplanen. Det kommer att bli en tydlig entré till Fagersjöskogen och elljusspåret.

### **Grönkompensation**

Som grönkompensation föreslås trädplantering för att förstärka spridningskorridoren och en groddamm utmed Fagersjövägen. Komplettering av ek och tall kan vara en bra åtgärd. En groddamm anlades för ett par år sedan på Fagersjövägens södra sida bara några hundra meter från planområdet. Ytterligare en damm verkar därmed inte särskilt angeläget.

Förvaltningens förslag till grönkompensation är ökad tillgänglighet till elljusspåret i Fagersjöskogen genom fler och förbättrade gångvägar fram till spåret. Vissa delar av slingan behöver även bättre dränering. En boulebana i den nya parken vid Kontoristvägen är ytterligare en tänkbar åtgärd.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att förslaget tillför något bra till Hökarängen. Det är positivt med en ny årsring i bebyggelsen men flerbostadshuset bör få en mer intressant utformning. Några av radhusen hamnar på andra sidan stadsdelsgränsen till Fagersjö varför gränsen bör justeras så att hela bostadsbebyggelsen hamnar i Hökarängen.

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

### **Bilaga**

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid Fagersjövägen och Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i Hökarängen och Fagersjö