

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2018-02-01

Detaljplan för fastigheten Fagersjö 4:1 m fl i Fagersjö

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för fastigheten Fagersjö 4:1 m fl i Fagersjö.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Sara Wrethed
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden föreslår en detaljplan som syftar till att möjliggöra avstyckning av fyra småhusfastigheter från en befintlig tomt i Fagersjö. En förutsättning för planen är att strandskyddsdispens kan medges. Förslaget säkerställer befintlig passage för allmänheten längs strandlinjen.

Det är ytterst beklagligt att en av de mest välbevarade miljöerna från Södertörns villastad försvinner om förslaget genomförs. Förvaltningen är också mycket tveksam till avstyckning av de nedre tomterna då bostadshusen kommer alltför nära Magelungens strand. Däremot är avstyckning av tomterna närmast Havsörnsvägen godtagbara.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Bakgrund

Gällande plan för fastigheten Fagersjö 4:1 m fl i Fagersjö föreskriver markanvändning för bostadsändamål, park samt vattenområde. Detaljplanen har endast delvis genomförts inom föreslaget planområde, parkmarken inom tomten är inte utförd.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2 februari 2017 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Fagersjö 4:1 m fl.

Ett förslag har nu utarbetats och stadsbyggnadsnämnden har remitterat det till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 6 februari.

Remissen i sammanfattning

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

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.

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. Fastighetsregleringen genomfördes 2007 och innebar att en cirka tre meter bred strandremsa överfördes från Fagersjö 4:1 till Farsta 2:1 vilket möjliggjorde genomförandet av strandpromenaden.

Intill planområdets västra och nordvästra del finns en lågt belägen strandpark i förbindelse med ett sammanhängande parkstråk utefter stranden och en lekplats invid tomtråsen.

Marken är kuperad och varierar från 21 meter över havet vid strandlinjen till 31 meter över havet i områdets nordöstra del. Områdets närhet till Magelungen innebär risk för översvämning.

Befintligt enbostadshus på tomten är en av få kvarvarande villor i Södertörns villastad med tidstypiska detaljer.

Förslaget

I planen föreslås att fyra nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintlig tomt. Avstyckningen föreslås ske från den västra delen av stamfastigheten Fagersjö 4:1. Inom kvartersmarken föreslås enbostadshus vars bottenyta inte får överstiga 120 kvadratmeter. Samtliga tomter belastas av gemensamhetsanläggning som utgörs av skaftväg för att klara en tomtyta om minst 600 kvadratmeter.

Det får uppföras garage, förråd och växthus till en yta om max 30 kvadratmeter, högsta byggnadshöjd 3,0 meter, inom kvartersmark på varje fastighet. Utöver detta får skärmtak finnas.

Ny bostadsbebyggelse ska utformas med vita putsfasader och tak av mörkgrå eller svart plåt som ansluter till karaktärsdrag hos befintligt hus. En omsorgsfull gestaltning av ny bebyggelse är angelägen då platsen gränsar till allmän strandpromenad samt att befintlig byggnad med omgivande trädgård bedöms ha stadsbyggnads- och trädgårdshistoriska värden.

Högsta våningsantal anges till två våningar på bostadshus. På plankartan införs att häck ska finnas mellan kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet. Detta föreslås för att tydliggöra gränsen mellan privata fastigheter och allmän platsmark utmed Magelungen. En stödmur föreslås längs skaftvägens östra sida mot stamfastighetens tomtgräns för att stödja den brant släntande marken.

Allmänheten har idag tillgång till strandlinjen genom den strandpromenad som tidigare anlagts av staden. På plankartan säkerställs befintlig fri passage genom att användningsbestämmelsen blir park.

En mindre del kvartersmark inom fastigheten Farsta 2:1 överförs till stamfastigheten Fagersjö 4:1. Del av marken föreslås utgöra angöring till stamfastigheten och de fyra föreslagna tomterna.

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

Då detaljplanen möjliggör att hårdgjorda ytor tillkommer bedöms det som nödvändigt med både rening och fördröjning av dagvattnet. Dagvattenutredningen föreslår exempelvis regnträdgårdar – rabatter som kan översvämmas och filtrera och rena dagvatten.

På plankartan införs bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten.

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

Strandskydd

Förslaget innebär att bebyggelse och allmänna platser placeras inom strandskyddat område. För att planen ska kunna genomföras avser staden att upphäva strandskyddet inom kvartersmark. Upphävande av strandskyddet är motiverat utifrån ett av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § 1 p miljöbalken: ”[området] redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Före år 2007 gick tomten med avgränsningar hela vägen ner till vattenlinjen. Mot vattnet fanns en stenmur, 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.

Föreslagen exploatering kommer att förstärka tomtens privata karaktär men bedöms inte minska allmänhetens möjligheter att uppleva strandpromenaden som allmän.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Skyddet kan upphävas för kvartersmark i området med hänvisning till att allmänhetens tillgång till strandområdet inte kommer att försämrats. Området

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

Föreslagna byggnader kommer endast kunna skönjas från parkmark i väster och från Havsörnsvägen i norr. Från strandpromenaden kommer byggnaderna att synas mer. Byggrätt sätts dock minst tio meter från tomtgräns mot strandpromenad.

Översvämningsrisker

Kvartersmark höjdsätts med beaktande av förhöjda sjönivåer i Magelungen, översvämningsrisker och för att undvika instängda områden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Sammantaget anser förvaltningen att det är beklagligt att en av de mest välbevarade miljöerna från Södertörns villastad försvinner om planförslaget genomförs. Det är svårt att föreställa sig hur de nedre tomterna, D och E, ska kunna få en bra utformning samt om det verkligen är rimligt att bygga villor endast tio meter från tomtgränsen ner mot Magelungen.

Kulturhistoriskt värde

Det kulturhistoriska värdet minskar givetvis om stamfastigheten styckas av med fyra tomter som bebyggs med moderna villor. God gestaltning av byggnaderna är nödvändigt med tanke på omgivningen. Det är därför en allvarlig brist att det saknas en illustration av möjlig utformning av husen.

Befintlig pergola har enligt den trädgårdsantikvariska utredningen höga trädgårdshistoriska värden och är viktig att bevara. Det är dock svårt att se hur det ska vara möjligt om hus uppförs på tomt D.

Strandskydd

Förvaltningen tycker att det är viktigt att det rörliga friluftslivet får utrymme. För att strandskyddsdispens ska vara möjlig att bevilja får allmänhetens tillgång till strandområden inte försämrats. Förslaget inverkar de facto i viss mån negativt på allmänhetens möjlighet att nyttja strandpromenaden. Om bebyggelse placeras i nära anslutning till stranden ger det ett intryck av privatisering och förutsättningarna för det rörliga friluftslivet försämrats.

Även om strandskyddet olyckligtvis skulle upphävas så bör inga hus uppföras på ett avstånd av endast tio meter från tomtgränsen. I området fram till Vildandsvägens ände finns inte något bostadshus placerat så nära Magelungens strand som förslaget visar.

Om avstyckningen av tomter blir verklighet anser förvaltningen att förslaget åtminstone ska innehålla åtgärder för hur strandpromenadens läge ska ändras i förhållande till de nya tomterna. Förutom att gångvägen bör höjas upp bör den breddas (den är smalare än de cirka tre meter som omnämns i förslaget) och göras tillgängligare för att bjuda in allmänheten till att använda passagen.

De nya fastigheterna

Förvaltningen anser att det är problematiskt med avstyckning av de två nedre tomterna, D och E, med tanke på närheten till Magelungen och allmänhetens nyttjande samt återkommande översvämningar.



Översvämning utanför och innanför stängsel och häck i december 2017

Marknivån måste höjas och fyllas ut rejält för att göra det möjligt att bebygga marken. Som förvaltningen förstår det höjs marknivån från strandpromenaden med 0,8 meter och därefter med ytterligare 0,7 meter där husen på tomterna D och E planeras, alltså totalt 1,4 meter högre än strandpromenadens nivå.

Två bostadshus kommer att bli en påtaglig, negativ, förändring sett från sjösidan och strandpromenaden.

Husen närmast Havsörnsvägen på tomterna B och C är godtagbara då avståndet från stranden är likvärdigt med befintlig villa på stamfastigheten.

Generellt saknas illustrationer av gestaltning av byggnader, nivåskillnader och annat i förslaget.

Naturmiljö

Det finns ett flertal bygg- och parkprojekt som har beröringspunkter med förslaget. Rågsveds naturreservat, som har kommit långt i planeringen, gränsar till lekplatsen som ligger direkt utanför planområdet. Naturreservatets gångstråk och strandpromenaden bör kopplas ihop vilket kan ske genom att passagen utanför häck och staket förbättras och breddas.

Ett annat pågående projekt är Magelungens rekreationsstråk som börjar en bit öster om planområdet.

Farstas parkplan har som mål att utveckla strandpromenaden österut från Skrattmåsvägen till ett bredare, tillgängligt stråk. Planförslaget stämmer inte särskilt väl överens med detta mål.

Övrigt

Befintlig häck, stängsel och beläggning vid strandpromenaden är anlagda av förvaltningen. Investeringen har ett ekonomiskt värde som måste ersättas om planen genomförs.

Det finns planer för ett stort antal bostäder i Fagersjö och med det följer behov av nya rekreationsytor. Lekparken i anslutning till föreslaget planområde gränsar direkt till tomterna B, C och D. Lekparken och grönytan i övrigt har en utvecklingspotential och kan bli en större mötesplats än vad den är idag. Träden och buskaget som finns väster om tomtgränsen kan komma att röjas bort vilket gör att tomterna då kommer i direkt anslutning till parkmarken.



Träd och buskage vid lekparken

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Fagersjö 4:1 m fl i Fagersjö