

**Handläggare**  
Anette Jansson  
Telefon: 08-508 28 820

**Till**  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2018-01-30 p. 13

## Samråd om förslag till detaljplan för Fagersjö 4:1 m.fl. i stadsdelen Fagersjö, SDp 2015-04164-54

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Avstyrka den del av detaljplanen som ligger 30 meter från strandlinjen. Inom denna zon bör strandskyddet inte upphävas.
2. Tillstyrka den del av detaljplanen som ligger mer än 30 meter från strandlinjen.
3. Justera beslutet omedelbart.

Gunnar Söderholm  
Förvaltningschef

Gustaf Landahl  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör fyra småhusfastigheter genom avstyckning från befintlig tomt, samt överföring av mark för angöring. Föreslagen bebyggelse utgörs av fyra friliggande enbostadshus. Planförslaget säkerställer även befintlig fri passage längs strandlinjen. Samrådstiden sträcker sig till den 6 februari 2018.

Miljöförvaltningen finner att föreslagen bebyggelse strider mot miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. Förvaltningen föreslår en justering av planen så att strandskyddet inte upphävs inom minst 30 meter från strandlinjen upp på land. Detta innebär att de två nya fastigheterna i söder utgår. Förvaltningen bedömer att motsvarande bostadsyta kan få plats på den norra delen av fastigheten med annan planering.

**Miljöförvaltningen**  
Plan och miljö / Stadsmiljö

Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4  
Box 8136  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 28 820  
Växel 08-508 28 800  
Fax 08-508 28 808  
miljoforvaltningen@stockholm.se  
stockholm.se

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör fyra småhusfastigheter genom avstyckning från befintlig tomt, samt överföring av mark för angöring. Föreslagen bebyggelse utgörs av fyra friliggande enbostadshus. Planförslaget säkerställer

även befintlig cirka två-tre meter bred fri passage längs strandlinjen. Samrådstiden sträcker sig till den 6 februari 2018.

Det föreslagna planområdet är beläget mellan Havsörnsvägen och sjön Magelungen i Fagersjö och innefattar till stor del en privat 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.

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

Handlingar i ärendet finns att ladda ner på [stadens hemsida](#).



*Bild 1. Illustrationsplan med nya fastigheter. Exempel på placering av byggnader. Röd linje visar på befintlig tomtgräns. (källa: planbeskrivningen) Den större byggnaden till höger är befintlig.*

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen finner att föreslagen bebyggelse strider mot miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. Förvaltningen föreslår en justering av planen så att strandskyddet inte upphävs inom minst 30 meter från strandlinjen upp på land. Detta innebär att de två nya fastigheterna i söder utgår. Förvaltningen bedömer att motsvarande bostadsyta kan få plats på den norra delen av fastigheten med annan planering (bild 2). Enligt planförslaget är det cirka 12 meters byggnadsfri zon längs vattnet.



*Bild 2. Streckad orange linje visar cirka 30 meter från strandlinjen. Gula respektive blå rektanglar visar att motsvarande bostadsyta får plats på norra delen av tomten med annan planering.*

## Strandskydd

Strandskydd regleras i 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken och 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde), där det inte är upphävt eller utvidgat. Strandskyddet syftar både till att långsiktigt

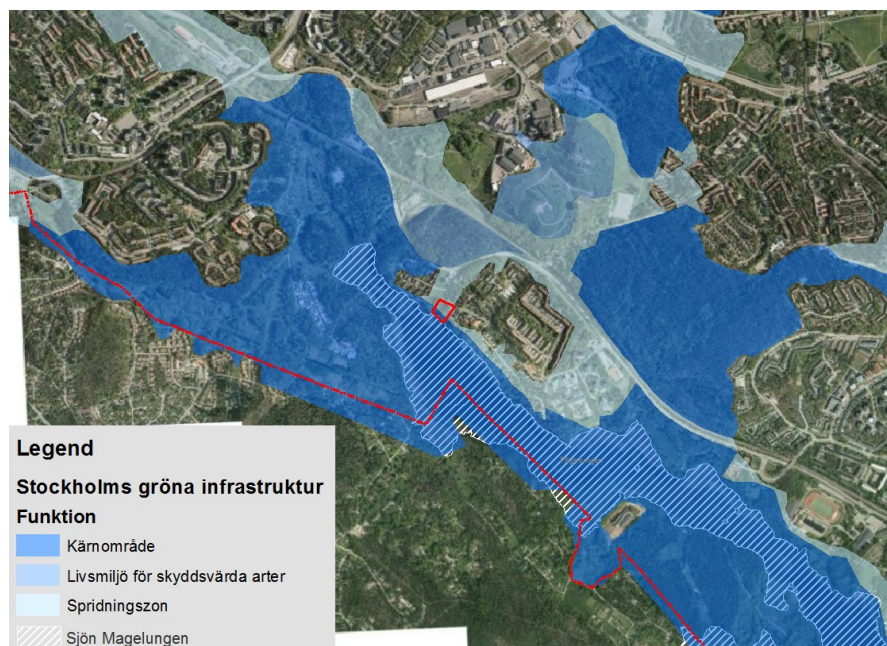
1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att upphäva strandskydd krävs att något av de sex särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken uppfylls, samt att intresset att ta ett område i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen). I planbeskrivningen motiveras ett upphävande med att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets båda syften (7 kap. 18 c § 1 punkten miljöbalken).

Miljöförvaltningen delar inte stadsbyggnadskontorets bedömning om att fastigheten har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets *båda* syften. Förvaltningen håller med om att tomten är ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för allmänhetens tillgång, men inte att det saknar betydelse för att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv eftersom det ingår i ett viktigt ekologiskt samband längs stranden. Förvaltningen delar inte heller alla de bedömningar och slutsatser som redovisas i PM om ekologiska värden och strandskydd:

- Förvaltningen instämmer inte med bedömningen i PM:et angående att befintlig naturmiljö med strandnära gräsytor och fruktträd inte har någon funktion för spridning av växter och djur i nätverket av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) även om ytan i sig är relativt artfattig. (bild 3)
- Förvaltningen instämmer med bedömningen i PM:et att en utveckling enligt planförslaget skulle innebära en ökad barriäreffekt inom ESBO. Däremot anser inte förvaltningen att effekterna kommer att vara omärkbara. De 60 procent som enligt PM:et kommer att vara kvar som naturmark är fragmenterat kring föreslagna byggnader, inte sammanhängande naturmark i det mest strandnära läget. Naturmarken inom föreslagen tomt kommer inte heller att ha något skydd mot omvandling i form av t.ex. uteplatser. Förvaltningen menar att det är mer troligt att större delen av naturmarken tas i anspråk om planförslaget genomförs.

- Förvaltningen instämmer inte med PM:ets bedömning att den beskrivna påverkan på det ekologiska sambandet för eklevande arter ska betraktas som obetydligt. Genom avverkning av 5 stora ekar på fastigheten har sambandet redan försvagats varför ytterligare påverkan och exploatering inte borde betraktas som obetydligt. (bild 5)
- Förvaltningen instämmer inte med PM:ets bedömning att planområdet inte är betydelsefullt för groddjur, även om någon specifik rörelseväg eller t.ex. övervintringsmiljö inte har identifierats. Det strandnära området kan användas av groddjur för spridning och, som PM:et skriver, planförslaget innebär en ökad barriärefekt. (bild 4)



*Bild 3. Utdrag ur Stockholms gröna infrastruktur (= ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO)), (miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, 2012). Planområdet markerat med röd fyrkant.*

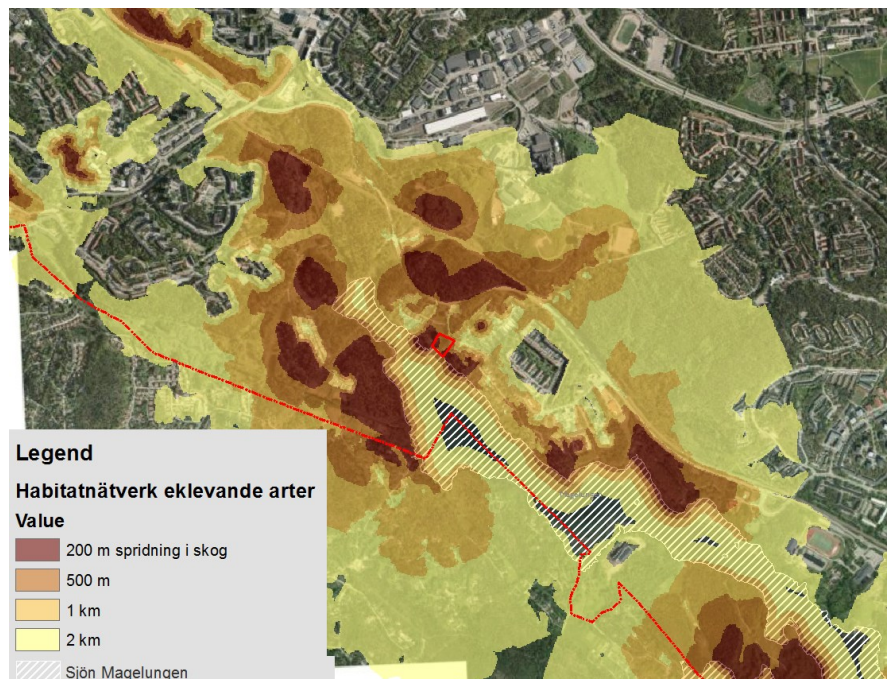


Bild 4. Habitatnätverk för eklevande arter. Utdrag ur Landskapsekologisk analys i Stockholms stad (miljöförvaltningen, 2007). Planområdet markerat med röd fyrkant.

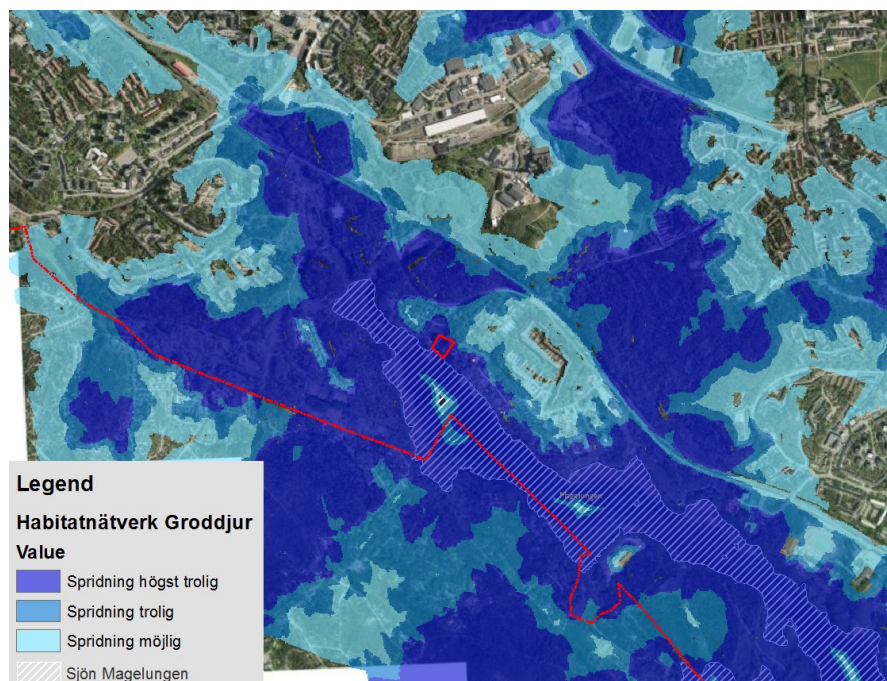


Bild 5. Habitatnätverk för groddjur. Utdrag ur Landskapsekologisk analys i Stockholms stad (miljöförvaltningen, 2007). Planområdet markerat med röd fyrkant.

Miljöförvaltningen anser inte att några av de övriga särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken kan åberopas för denna detaljplan. I PM om ekologiska värden och strandskydd görs däremot bedömningen att särskilt skäl 5 kan tillämpas. Detta skäl anger att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Man menar att byggandet av bostäder i regionen kan anses vara ett sådant angeläget allmänt intresse. Miljöförvaltningen håller med om att bostadsbyggande är ett angeläget allmänt intresse, men förvaltningen håller inte med om att intresset inte kan tillgodoses utanför området. Detta särskilda skäl åberopas inte heller i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen bedömer att de högsta ekologiska värdena finns längs stranden, där den gröna infrastrukturen utgörs av kärnområde som har en bredd på cirka 30 meter in på land. Övriga fastigheter längs denna strand har också en bebyggelsefri zon på cirka 25 – 40 meter mot vattnet. Förvaltningen bedömer att strandskyddets syfte om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten kan uppfyllas genom att undanta denna del av fastigheten från bebyggelse. Förvaltningen föreslår därför att strandskyddet inte ska upphävas inom minst 30 meter från strandlinjen upp på land. Förvaltningen bedömer att resterande del av tomten inte fyller lika stor ekologisk funktion och att bostadsbebyggelse därför kan vara acceptabel på platsen. Förvaltningen bedömer att det med en annan utformning av bebyggelsen kan rymmas lika många bostäder på den kvarvarande ytan.

Miljöförvaltningen bedömer att intresset för att ta området närmast vattnet i anspråk på förslaget sätt inte väger tyngre än strandskyddets intressen. Förvaltningen bedömer i detta fall att de negativa effekterna på stadens gröna infrastruktur väger tyngre än fyra bostäder.

### Övriga miljöfrågor

I övrigt anser miljöförvaltningen att relevanta miljöfrågor redovisas tillräckligt i planhandlingarna.