



## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering med cirka 75 bostäder. Projektet avses utföras enligt konceptet Stockholmshus och bostäderna kommer därmed upplåtas med hyresrätt. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa dessa kvalitéer.

Inom planområdet möjliggörs två byggnader, ett lamellhus i fem våningar längs Vantörsvägen och ett punkthus i åtta våningar vid Elsa Beskows gata. Lamellen uppförs med underbyggt garage på en befintlig markparkering norr om Fruängsgårdens servicehus som tillhör Familjebostäders fastighet. Punkthuset uppförs invid en vändplan på trädbevuxen obebyggd kvartersmark som markanvisats Familjebostäder och ägs av Stockholm stad.

Planen syftar även till att möjliggöra ny placering för befintlig sopsugsanläggning och elnätstation. Dessa flyttas till nya lägen på Fruängsgårdens servicehus södra markparkering respektive längs Elsa Beskows gata. En befintlig parkväg som ligger på två fastigheter säkerställs genom att den omvandlas till allmän plats.

### Miljöbedömning

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

Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och naturvärden på platsen och dessa beskrivs i planbeskrivningen.

### Tidplan

Granskning	5-24 sep 2018
Antagande	22 nov 2018
Laga kraft	dec 2018

## Innehåll

<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Stockholmshusen.....	7
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>8</b>
Natur.....	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Stadsbild.....	11
Befintlig bebyggelse.....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	14
Service.....	15
Gator och trafik.....	15
Social hållbarhet.....	17
Störningar och risker.....	18
<b>Planförslag.....</b>	<b>18</b>
Bebyggelse.....	18
Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen.....	23
Gator och trafik.....	26
Teknisk försörjning.....	28
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>30</b>
Behovsbedömning.....	30
Naturvärden.....	30
Hydrologiska förhållanden.....	30
Stadsbild.....	31
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	31
Social hållbarhet.....	31
Tillgänglighet.....	33
Störningar och risker.....	33
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	35
<b>Tidplan.....</b>	<b>38</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>38</b>
Organisatoriska frågor.....	38
Verkan på befintliga detaljplaner.....	39
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Ekonomiska frågor.....	41
Tekniska frågor.....	42
Genomförandetid.....	42

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

- *Barn-och äldreperspektivutredning (Bjerking, mars 2018)*
- *Dagvattenutredning (Bjerking, mars 2018)*
- *Geoteknikutredning (NCC, februari 2017)*
- *Utredning av omgivningsbuller (Structor, mars 2018)*
- *Hackspettsinventering (Miljöförvaltningen Stockholm stad, Sep 2017)*
- *Parkerings PM (Familjebostäder, maj 2018)*

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial och solstudier (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, mars 2018)*
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen (Stockholm stad, januari 2018)*
- *Samrådsredogörelse (Stadsbyggnadskontoret, augusti 2018)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Amanda Gordon, stadsplanerare, och Sanna Norrby, karttekniker. I projektgruppen har Olga Holmström, Axel Nelstrand och Christian Karlsson från Exploateringskontoret deltagit.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering med cirka 75 hyreslägenheter i flerbostadshus enligt konceptet Stockholmshus. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott arkitektoniskt liksom boendemiljömässigt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Inom planområdet tillskapas två byggnader, ett lamellhus i fem våningar längs Vantörsvägen och ett punkthus i åtta våningar vid Elsa Beskows gata. Båda placeras på kvartersmark med outnyttjade byggrätter som ägs av Stockholm stad. Lamellen placeras på en befintlig markparkering norr om Fruängsgårdens servicehus. Nuvarande parkeringsplatser ersätts med garage under huset. Garaget angörs via ramp från Elsa Beskows gata.

Bostäderna bedöms komplettera omkringliggande bebyggelses heterogena karaktär. Sockelvåningarna är förhöjda för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. Entréer placeras mot gatan



för att främja trygghet och stadsliv. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningarna. Större delen av marken runt punkthuset kommer att bli genomsläpplig för att värna om att ytan fortsatt ska vara grön och möjlig att plantera.

Planen syftar även till att möjliggöra nya placeringar av en sopsugsanläggning och en elnätstation. Dessa föreslås omlokaliseras till nya lägen på Fruängsgårdens servicehus södra markparkering respektive närmare Fruängsgårdens servicehus. En befintlig parkväg som delvis ligger inom kvartersmark säkerställs genom att kvartersmarken överförs till allmän plats. Dagvattenmagasin möjliggörs.

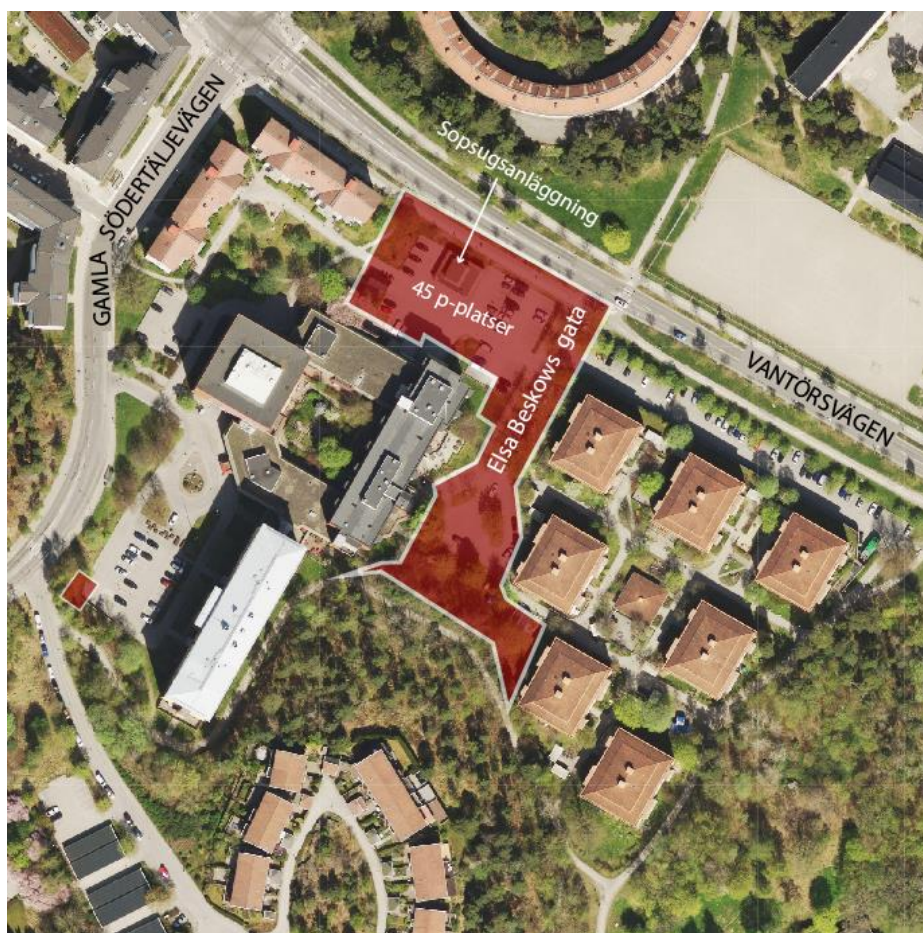
### **Plandata**

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 1200 kvadratmeter med ett läge i sydvästra delen av stadsdelen Fruängen. Berörda fastigheter är Fruängsgården 1, Fruängsgården 5, Fruängsgården 6 och Västberga 1:1. Markägare är Stockholm stad. Fruängsgården 6 är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder.



*Berörda fastigheter Fruängsgården 1,5 och 6 samt Västberga 1:1.*



*Planområdet markerat med röd yta. I huvudsak lokaliserat i korsningen mellan Elsa Beskows gata och Vantörsvägen.*

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Riksintressen**

Planområdet berörs av LstAB Riksintresse, Energidistribution, avseende förekomsten av 400kV och 220 kv ledningar för stamnätet för eldistribution.

#### **Regionalt beslut om Spårväg syd**

Fruängen förmodas få en ökad regional tillgänglighet i och med beslut om utbyggnaden av Spårväg syd med hållplats i Fruängens centrum. Spårvägen bedöms ge attraktiva tvärförbindelser och nya bytesmöjligheter i söderort. Spårvägen planeras längs Gamla Södertäljevägen.

#### **Översiktsplan**

Fruängen är en stadsdel som i översiktsplanen bedöms ha goda förutsättningar för stadsutveckling. Vantörsvägen anses ha god potential att utvecklas till ett urbant stråk kantad med ny blandad bebyggelse.

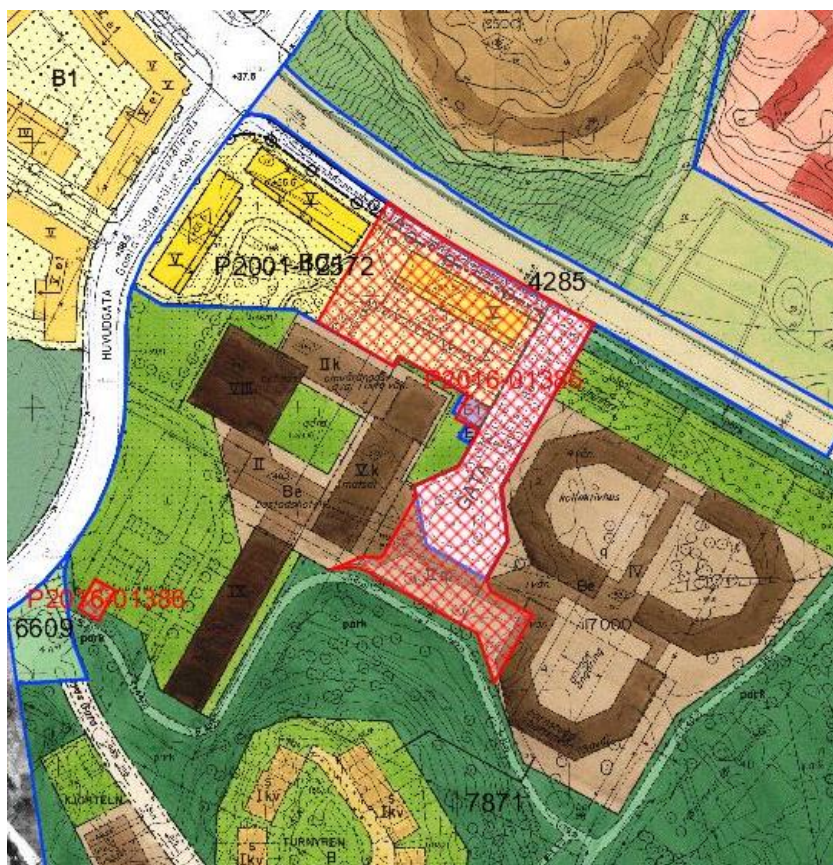


## Vision 2040

Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla*, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål att skapa en levande stad där alla kan bo med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.

## Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kvarteret Fruängsgården mm, PL7871, laga kraft 1980-11-19.



*Gällande detaljplaner och aktuellt planområde markerat med skraffering.*

De gällande detaljplanerna visar att det finns två outnyttjade byggrätter, en i skogsdungen vid Elsa Beskows gata för fastigheten Fruängsgården 5 och en längs Vantörsvägen för Fruängsgården 6. Detaljplanen för Fruängsgården 6 medför även att befintliga sopsugsanläggning och elnätsstation som är placerade på markparkeringen på Fruängsgården 6 är planstridiga. De var tidigare planerade att flyttas till Elsa Beskows gata.

## Kommunala beslut i övrigt

### Stockholmshusen

Bristen på bostäder är en av Stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet

ska öka. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material och måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmshustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år. I december 2017 byggstartade det första Stockholmshusprojektet.

#### Markanvisning

Exploateringskontoret har tecknat markanvisningsavtal med Familjebostäder AB om uppförande av lägenheter inom fastigheterna Fruängsgården 5 och 6.



Markanvisningsområde A och B, för respektive Fruängsgården 6 och 5.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet avskiljs från befintliga radhus- och småhusområden med parkmark i söder och öster. Området kännetecknas enligt stadens sociotopkarta som tät bebyggelse med en del värdefull friyta. Friytan är dock till stor del planlagd som kvartersmark. Planområdets trädbevuxna del vid slutet av återvändsgatan på Elsa Beskows gata används idag av närboende för rekreativa syften, bland annat genom utevistelser och odling. Odlingslådor finns uppställda utan tillstånd.



Inom planområdet finns en parkväg som inte är säkerställd i detaljplan och som ligger till hälften inom kvartersmark och till hälften inom stadens mark.



*Pingisbord, bänkbord och odling i pallkragar placerade på trädbevuxen kvartersmark invid vändplanen på Elsa Beskows gata. Fastigheten ägs av Stockholm stad.*

Den norra delen av planområdet utgörs av en asfalterad markparkering för Familjebostäders hyresgäster och inlastningsområde för Fruängsgårdens servicehus.

#### Naturvärden

Inom planområdet finns få träd. Inte heller på den trädbevuxna delen av planområdet har några särskilt värdefulla träd identifierats. Dock finns en allé med två trädrader av olika ålder som är värd att bevaras. På östra sidan om Elsa Beskows gata är träden äldre med större trädkronor. Planområdet bedöms inte ha någon avgörande betydelse för stadens habitatnätverk. Inom området har inga rödlistade fågelarter identifierats.

#### Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger drygt 600 meter från Mälarhöjdens idrottsplats med ishall, fotbollsplan, tennishall mm. Drygt 400 meter öster om planområdet finns Långbroparken. På andra sidan Vantörsvägen ligger Fruängens bollplan. Sim- och idrottshall finns i Västertorp cirka 2 kilometer från planområdet.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Planområdet består till större delen av lera. Södra delen av Fruängsgården 5 består även av en del morän.



*Utdrag ur kommunens jordartskarta som visar att planområdet består mest av lera med små inslag av morän.*

### Markradon

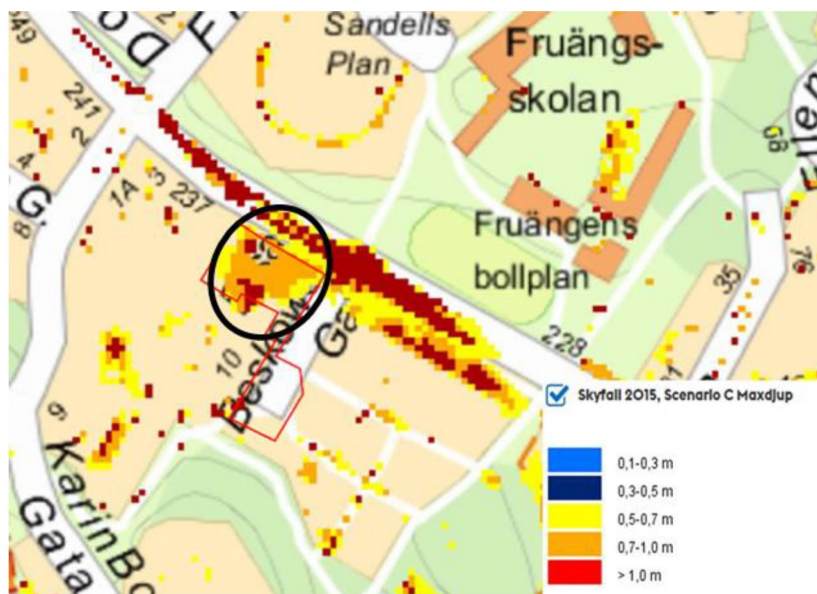
Risk för markradon är inte utrett under planarbetet men ska säkerställas inför byggnation.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Skyfallskartering för 100-årsregn visar att den nordvästra delen av planområdet kan komma att påverkas vid kraftiga skyfall på upp till över 1,0 meter vatten. Risk för översvämning finns längs Vantörsvägen samt där den befintliga sopsugsanläggningen är belägen.





*Utdrag ur stadens skyfallskartering som visar risk för översvämning på Vantörsvägen och Fruängsgårdens servicehus norra parkering, se svart cirkel. Källa: Bjerking*

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet för Magelungen. Enligt VISS december 2016 uppnår Magelungen otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

#### Dagvatten

Dagvatten leds i kombinerande ledningar till kommunalt reningsverk. Ledningar är förlagda i Vantörsvägen.

#### Stadsbild

Större delen av Fruängen byggdes ut under 1950- och 1960-talen och kännetecknas till stor del av idéer om ABC-staden. Det innebar en utbyggnad av ett centrum med skola, socialservice, busstation, butiker och verksamheter i anslutning till tunnelbanestationen. För bostadsbebyggelsen innebar det tätare och högre volymer närmast centrum och glesare bebyggelse längre ut. Skivhus och tjockhus blandades med villor och egnahemsbebyggelse, vilket skapade en varierad karaktär. Lamellhus är mellan tre och fem våningar och bostadsbebyggelse i angränsande kvarter till planområdet är fyra och fem våningar.

Stadsbilden inom och kring planområdet är heterogen och består av olika hustyper med olika stilideal och material från slutet av 1960-talet och fram till början av 2000-talet. Huvuddelen av bebyggelsen är präglad av 1980-talsarkitektur och består av tjockhus, radhus och ett servicehus som 2006 kompletterades med lameller. Området kännetecknas även av breda gaturum med en väl tilltagen återvandsgränd samt markparkering.

### Befintlig bebyggelse

Bostadsområdet i planområdets närhet består idag av sju punkthus i fyra våningar placerade på garagedäck, två lamellhus i fem våningar och ett servicehus bestående av sammanbyggda lamell- och punkthus i två till nio våningar. Större delen av den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet är allmännyttig bostadsbebyggelse eller offentliga fastigheter.



*Befintlig bebyggelse. Planområdet utbredning ungefärligt markerat med rött streck. Siffror markerar angränsande bebyggelseområden.*

- 1) Fruängsgårdens lamellhus 2) Stockholmsheims tjockhus
- 3) Samfällighetsföreningen Turnyrens radhus och
- 4) Fruängsgårdens servicehus.

#### *Område 1 – lamellhus i fem våningar*

Inom Fruängsgården 6 finns två lamellhus i fem våningar med 58 lägenheter vilka ägs av AB Familjebostäder. Mellan husen finns en gård med lekplats. Parkering för bostäderna finns i fastighetens östra del. Husen har bred förgårdsmark på tre meter och huvudentréer mot gata. Byggnaderna uppfördes 2006. Inom gällande detaljplan finns en outnyttjad byggrätt för ett bostadshus på fem våningar.

#### *Område 2 – tjockhus i fyra våningar*

På planområdets östra sida inom Fruängsgården 3, finns sju aprikosfärgade tjockhus i fyra våningar med 157 lägenheter. Lägenheterna är hyresrätter och ägs av Stockholmshem. Byggnaderna uppfördes 1985 och är inte uppförda enligt stadsplanen från 1980 som möjliggör tre hästskoformade byggnader.



### *Område 3 – radhus i två våningar*

Söder om planområdet, på en höjd vid Karin Boyes gata, ligger ett område med 37 radhus. Radhusen är uppförda i två våningar, har gråblå träpanel och vita knutar och byggda runt en gård. Området byggdes 1983. Radhusen är en samfällighetsförening vid namn Turnyren.

### *Område 4 – institutionsbyggnad i två till nio våningar*

I direkt anslutning sydväst om planområdet, inom Fruängsgården 1, ligger Fruängsgårdens servicehus med byggnader i två till nio våningar. Servicehuset har idag 128 lägenheter fördelade i två huskroppar. I mitten av huset finns ett atrium som innehåller en innergård. Servicehuset erbjuder vård och omsorg för cirka 280 boende. Här finns utöver lägenheter restaurang, samlingssalar och en mindre butik. Byggnaden uppfördes i uppgångar mellan 1967 och 1983 och ägs av Micasa.



*Område 1, Lamellhus i ljus puts i femvåningar. I fonden syns även femvånings lamellhus i nästa kvarter i vit och grön puts.*



*Område 2, Befintlig bebyggelse öster om planområdet består av tjockhus i aprikosfärgad puts i olika nyanser som är fyra våningar höga.*



*Område 3, gråblå radhus med vita knutar i träpanel uppförda i 2 våningar. I förgrunden syns även komplementbyggnader och lekplats.*



*Område 4, Fruängsgårdens servicehus är befintlig bebyggelse angränsande planområdet som består av tegelbyggnader i två till nio våningar.*



Inom Fruängsgårdens 6, på servicehusets norra parkering, finns en planstridig byggnad som inhyser en sopsugsanläggning och el-nätstation. Anläggningen nyttjas av servicehuset, boende i Stockholmhems tjockhus och samfällighetsföreningen Turnyren 1-37.



*Befintlig sopsugsanläggning i tegel, som även inrymmer elnätstation, är lokaliserad på norra parkeringen invid Fruängsgårdens servicehus.*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaderna som tillhör Fruängsgårdens servicehus, tjockhusen öster om planområdet och radhusområdet har ett visst kulturhistoriskt värde.



*Kulturhistorisk klassificering av bebyggelse. Planområdet markerat med röd linje. Närmast omgivande bebyggelse har visst kulturhistoriskt värde.*

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

### **Service**

#### **Skola och förskola**

På andra sidan Vantörsvägen finns Fruängsskolan. För närvarande råder ingen brist på skolplatser men på sikt förmodas antalet barn att öka. Öster om de sju tjockhusen ligger en förskola. Inom stadsdelen finns planer på att bygga ut tre förskolor.

#### **Sjukvård**

I Fruängens centrum finns vårdcentral och tandläkare. I Fruängsgårdens servicehus finns äldreomsorg.

#### **Service**

Planområdet ligger drygt 500 meter från Fruängens centrum med restauranger, butiker, frisör, café, bibliotek och annan service.

### **Gator och trafik**

#### **Gång och cykel**

Det finns god tillgång till cykelvägar och till stadens cykelnät.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är Fruängsgården på Gamla Södertäljevägen drygt 100 meter från planområdet. Fruängens tunnelbanestation ligger drygt 500 meter från planområdet.

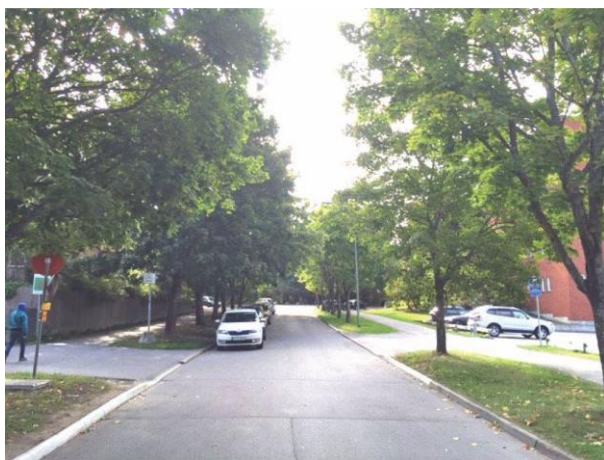
#### **Gatunät**

Angöringsgata till Fruängsgårdens servicehus och tjockhusen öster om planområdet sker via säckgatan Elsa Beskows gata som ansluter till Vantörsvägen. Vantörsvägen är en huvudgata som ansluter till Gamla Södertäljevägen. Från Gamla Södertäljevägen finns ytterligare en infart finns till servicehusets andra besöksparkering.





*Vantörsvägen, vy mot nordväst från Elsa Beskows gata. Huvudgata med dubbelsidig gång- och cykelväg samt dubbelsidig björkallé.*



*Elsa Beskows gata, vy från Vantörsvägen. Gångväg på vardera sidan om gatan. Angöring till tjockhus på vänster sida och angöring till Fruängsgårdens servicehus på höger sida.*



*Befintlig vändplan vid Elsa Beskows gata, vy från söder. Vändplanen har idag väl tilltagna mått på över 34 meter.*

#### Angöring och leveranser

Det finns flera entréer till Fruängsgårdens servicehus. Den huvudsakliga angöringen sker norrifrån. En av entréerna angörs från Elsa Beskows gata. Leveranser till servicehusets verksamhet sker två till tre gånger per dag. Även tjockhusen öster om planområdet har flera entrévägar varav två är från Elsa Beskows gata.

### Parkering

All parkering i närområdet är markparkering, kantstensparkering och garage. Inom planområdet finns befintlig markparkering med 45 parkeringsplatser.

### Social hållbarhet

#### Jämställdhet

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten i Fruängen relativt god till exempel känner enbart två till tre procent av både män och kvinnor ofta oro över, alternativt undviker att vistas på den tåg-, pendel- eller tvärbanestationen som ligger närmast där de bor. Det är en större andel bland kvinnorna, 27 %, som mycket eller ganska ofta känner en oro för att utsättas för brott på visa platser i sitt bostadshus eller dess närhet, medan samma oro för män enbart uppgår till 10 %. Vidare uppger 28 % av kvinnorna att det finns mörka områden med dålig belysning i området och att det är störande i stor utsträckning medan 18 % av männen uppger samma svar.

#### Barn- och äldreperspektiv

Barn vistas i den lilla skogen söder om Fruängsgårdens servicehus, på bollplanen vid Fruängens skola, i Solfjädersn parkstråk, innergårdarna mellan Stockholms shems tjockhus samt vid lekplatsen vid Familjebostädernas befintliga hus. Äldre personer umgås bland annat på uteplatser längs med Elsa Beskows gata, blir skjutsade på gångvägen i lilla skogen och umgås på Fruängsgårdens torg. På den trädbevuxna ytan vid vändplanen på Elsa Beskows gata, förmodas vara en målpunkt eftersom det finns spår av lek och umgänge i form av sittplatser, vindspel och pingisbord. Andra målpunkter för barn är förskolor och skolor i området och fotbollsplanen norr om planområdet.



*Observationsplatser inventering av barn och äldres vistelse i området.  
Illustration Bjerking.*

## Störningar och risker

### Buller

Del av planområdet utsätts för över 60 dBA vid fasad vid Vantörsvägen, vilket överskrider riktlinjer för omgivningsbuller för lägenheter över 35 kvadratmeter. Planområdet bedöms inte påverkas av bakgrundsbuller från större infrastrukturleder på grund av bebyggelsens placering och utformning.

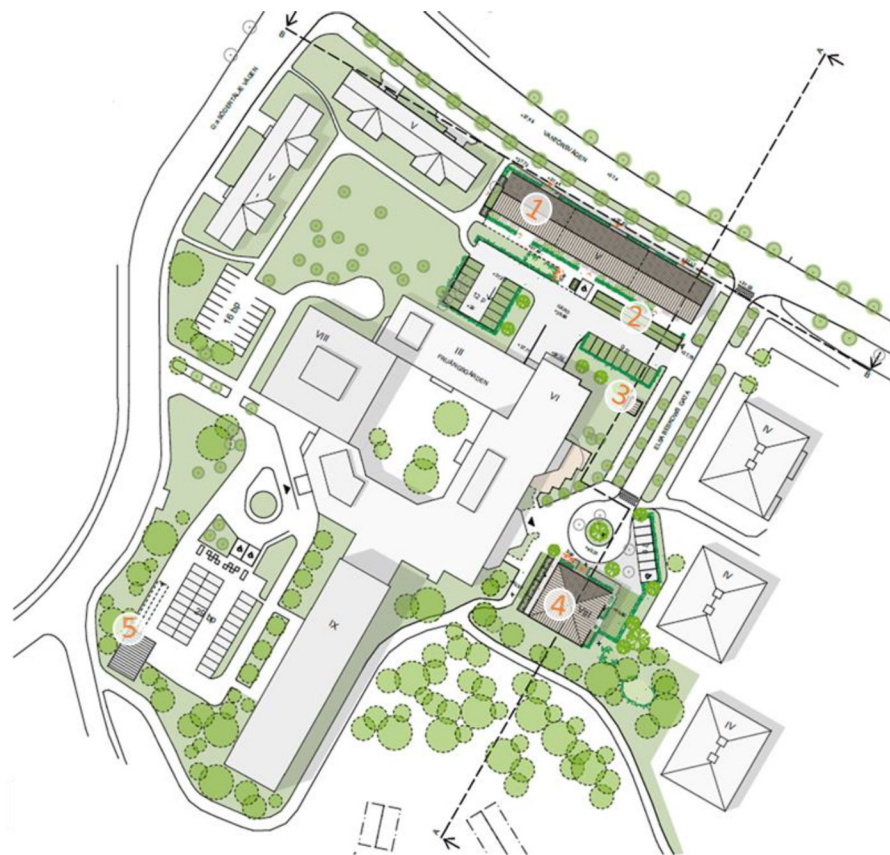
## Planförslag

### Bebyggelse

Planförslaget möjliggör ett lamellhus i fem våningar med cirka 50 lägenheter inom Fruängsgården 6 och ett punkthus i åtta våningar med cirka 30 lägenheter inom Fruängsgården 5.

Lamellhusets källarvåning ska inrymma ett garage med cirka 36 parkeringsplatser för bil, som ska tillgodose Familjebostädens befintliga bebyggelsens behov inom Fruängsgården 6. För den tillkommande bebyggelsen anläggs en ny markparkering med totalt 29 bilplatser. Befintlig sopsugsanläggning och elnätsstations rivs och får en ny placering.

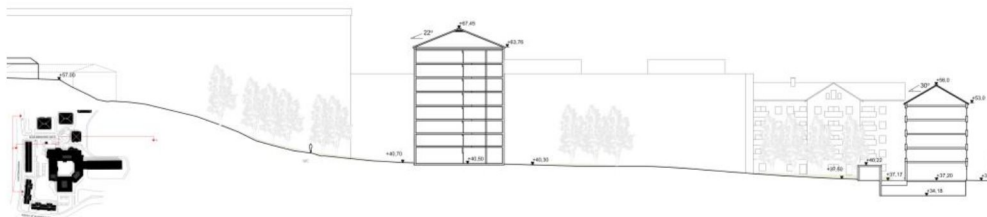




*Situationsplan över planområdet. Ny bebyggelse illustreras med gråbrun markering och siffror. 1) Lamellhus i fem våningar 2) Garageinfart 3) Elnästation 4) Punkthus i åtta våningar och 5) Sopsugsanläggning. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*



*Gatuvy från Vantörsvägen av planförslaget i relation till befintlig bebyggelse. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*



*Sektion av planerad bebyggelse från Elsa Beskows gata till radhusen på Karin Boyes gata, på fastighet Turnyren 38. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

### Utformning

Förslaget innehåller ett lamellhus i fem våningar placerat längs Vantörsvägen och ett punkthus på åtta våningar placerat vid Elsa Beskows gata. Genom typologi och höjd ansluter de föreslagna byggnaderna till den omgivande bebyggelsen längs Vantörsvägen. Fasaderna föreslås utföras i sandfärgad puts med kaffebruna respektive kopparfärgade detaljer. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet. Fasader ska utföras i puts utan synliga element-skarvar. En harmonisk fönstersättning med få fönstertyper eftersträvas.

För att få ett levande gaturum och aktiva sockelvåningar har bostäder planerats i det nedersta våningsplanet i möjligaste mån och huvudentréerna till trapphusen placerats mot gatan. För att skapa goda utemiljöer placeras balkonger mot gård. Balkongerna får inte kraga ut mer än 1,4 meter för att motverka att allt för stor del av gårdsrummet tas i anspråk samt att förhindra att underliggande lägenheter skuggas. Detta regleras i plankartan under rubriken *Begränsning av markens utnyttjande*.



*Föreslagen ny bebyggelse i fotomontage. Vy från nordöst. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

### Lamellhuset

Lamellhuset innehåller genomgående och enkelsidiga lägenheter i olika storlekar. Lamellen föreslås utvändigt få sandfärgad puts och kaffebruna detaljer. Detta bedöms skapa en färgsättning som kompletterar omgivande bebyggelse. Taket är utformat som symmetriskt sadeltak med en takvinkel som påminner omgivande bebyggelse. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse *f4*. För att säkerställa



genomgående trapphus ska lamellhusets bostäder möjliggöra entré mot gata och gård, det regleras med planbestämmelse *f5*.

Mot Vantörsvägen skapas en mindre förgårdsmark i varierande storlek som fungerar som en buffertzona mellan gata och bostäderna på entréplanet. Sockelvåningen ska upplevas tydligt förhöjd, vilket regleras i planbestämmelse *f1*. Detta bidrar till möjliga lägen för verksamhetslokaler samt att bostäder i entréplan får en högre rumshöjd samt en högre fönsterbröstning för att skydda något mot insyn. Lamellen förses med uteplatser på garagets bjälklag mot söder. Skärmtak på cykelställ möjliggörs på bjälklaget. En gemensam bostadsgård utformas för Familjebostäders befintliga lägenheter på Fruängsgården 6 och den tillkommande bebyggelsen. Att gården förblir grön eftersträvas genom att en del av den befintliga markparkeringen inte underbyggs med garage och omvandlas till grönyta och bostadsgård och att den nya markparkeringen görs genomsläpplig. Detta säkerställs genom att marken inte får bebyggas och genom planbestämmelsen *n1*.



*Föreslaget lamellhus. Vy från väster längs Vantörsvägen. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

#### Punkthuset

Punkthuset innehåller lägenheter i storlekarna två till tre rum och kök. Fasaden föreslås få en sandfärgad putskulör med kopparfärgad plåt. Sockelvåningen är förhöjd med en något högre fönsterbröstning för att skydda mot insyn. Taket är utformat som ett symmetriskt tälttak med en takvinkel, vilket återfinns hos befintliga punkthus i Fruängen. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen, vilket regleras i planbestämmelsen *f3*. Balkonger placeras mot gård i öster och väster riktning och får på så vis goda sollägen. Entrén placeras mot Elsa

Beskows gata. En betydande del av marken runt punkthuset kommer att bli genomsläpplig, för att värna om att gårdsytan för de boende och omgivande grannar ska fortsätta vara grön och möjlig att plantera, vilket regleras i planbestämmelse *n1*. Närmast husen planeras uteplatser och cykelparkering.



*Föreslaget punkthus. Vy från Elsa Beskows gata. Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*



*Föreslaget punkthus. Vy från Stockholmshems fastighet, från nordväst  
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

### Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus, vilket beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och som passar in i sin omgivning. Följande gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f1.

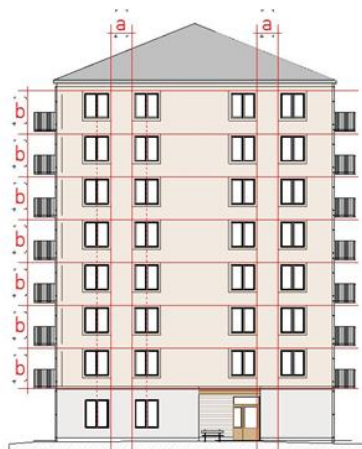
- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster ska placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

### Bilder som visar på fasadens regelbundna komposition



*Illustration av lamellens fasads regelbundenhet, vy mot Vantörsvägen.*





*Illustration av punkthusets fasads regelbundenhet, vy mot Elsa Beskows gata.*

Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Vid lamellen varierar förgårdsmarken från 0,8 till 1,9 meter. Förgårdsmarken utanför punkthuset uppgår till 3,5 meter. Den förhöjda sockelvåningen har en rumshöjd på 3,5 meter. Huvudentré placeras mot gata.



*Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. (Bild Dinell Johansson)*



*Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. (Bild White)*





*Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. (Bild Dinell Johansson)*



*Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. (Bild White arkitekter)*



*Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. (Bild Dinell Johansson)*

PLÅT/FÖNSTER ALT.1	PLÅT/FÖNSTER ALT.2	PLÅT/FÖNSTER ALT.3	PUTSFÄRG	SOCKEL
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*	 GRÖN NCS: S5005-G20Y	 NCS: S6005-G20Y
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*	 BRUN NCS: S6005-Y50R	 NCS: S7005-Y50R
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*	 SAND NCS: S3010-Y30R	 NCS: S4010-Y30R
 SILVERMETALLIC RAL 9006*	 KOPPARMETALLIC FÖNSTER: INTERPON MARS 2525 SABLE*	 KAFFEBRUN RAL: 8019*	 VÄRMVT NCS: S2005-Y20R	 NCS: S3005-Y20R

*Möjliga kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltningsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.*

*Möjliga kulörer för puts enligt gestaltningsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha En kulör på fasad. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.*

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar justeras efter ny bebyggelse. Kopplingen till parkvägen bakom punkthuset säkras genom att den befintliga gång- och cykelvägen planläggs som allmän plats.

### Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte undantaget vändplanen vid Elsa Beskows gata som minskas något i utbredning.

### Angöring

Lamellhusets entré placeras mot Vantörsvägen och garaget angörs från Elsa Beskows gata från gårdssidan. Punkthuset angörs från Elsa Beskows gata.

### Parkering

Antal parkeringsplatser för bil styrs av styrdokument Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal (Dnr 2015-06397).

Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har bedömts till 0,5 platser per lägenhet för den nya bebyggelsen och 0,62 för den befintliga bebyggelsen på fastigheten Fruängsgården 6.

Planförslaget innebär att den nuvarande markparkeringen ersätts med ett garage och en ny markparkering. Totalt möjliggörs 65 bilparkeringsplatser, varav 36 i garage och 29 som markparkering.



*Illustration över planerad parkering och angöring. 22 platser i markparkering inklusive parkering för rörelsehindrade vid lamellhuset, 7 platser i markparkering vid punkthuset och ca 36 platser i garage.*

*Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

Angöring till fastigheterna sker via Elsa Beskows gata, markparkering respektive vändplanen. Garaget angörs via ramp från Elsa Beskows Gata. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs cirka fyra meter från entrén till lamellen och cirka 14 meter från entrén till punkthuset. Besöksparkering möjliggörs genom samutnyttjande av Fruängsgårdens servicehus parkeringsplatser för besöksparkering på Fruängsgårdens servicehus södra parkering, som består av 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

De mobilitetstjänster som föreslås i aktuell detaljplan är följande:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede
- Cykelparkering av god standard



- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter t ex cykelpump, dörröppnare till cykelrum.
- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området.
- Prova på kort till kollektivtrafiken.
- Förbättrade cykelfaciliteter tex tvättrum
- Cykelpool
- Medlemskap i bilpool i minst 5 år
- Leveransskåp utreds

Mobilitetsåtgärderna bedöms ge ett parkeringstal på ungefär 0,357, vilket skulle innebära att 29 bilparkeringsplatser tillskapas för den tillkommande bebyggelsen. För den befintliga bebyggelsen på fastigheten Fruängsgården 6 tillskapas 36 platser, vilket motsvarar parkeringstal på 0,62. Totalt planeras 220 cykelplatser varav 152 platser inomhus och 68 utomhus, vilket ger ett cykeltal på 3 stycken/100 m<sup>2</sup> BTA.

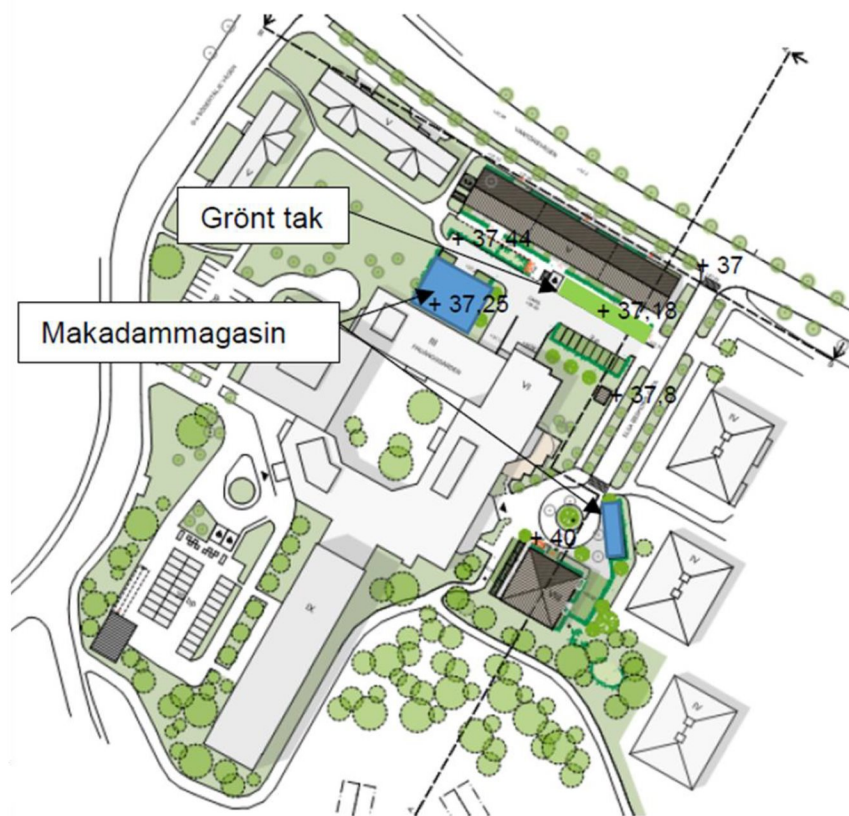
### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i så stor mån som möjligt fördröjs och omhandtas inom fastigheten. Föroreningar och näringsämnen i dagvattnet ska inte tillföras vattenområden och dagvattnet ska utgöra en resurs i stadsmiljön. För att värna om lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås att regnvatten delvis renas och fördröjs i tak som är vegetationsbekladda. Geologiska förhållanden på platsen gör att det är tekniskt svårt att infiltrera större mängder regnvatten förutom det vatten som faller på grönytor. För att möjliggöra infiltration görs delar av marken på bostadsgårdarna genomsläpplig, vilket regleras med n1 i plankartan.

Dagvatten föreslås renas och fördröjas i makadammagasin i betong om total 115 m<sup>3</sup>, vilket är dimensionerat för ett 20 mm regn som kan fördröjas under 12 h. Magasinen föreslås placeras under den västra delen av markparkeringen vid lamellhuset samt under parkeringsplatserna vid punkthuset. Slutlig placering av magasinet bestäms i projekteringsskedet. Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska ledas till magasinet. Regnvatten på grönytor infiltreras lokalt. I botten av magasinet anläggs en dräneringsledning med lutning mot befintlig kombiledning i Vantörsvägen.





*Föreslagen placering av makadammagasin (blå markering) samt förslag på plushöjder, Björking.*

För att säkra bebyggelsen mot översvämning vid stora skyfall och leda vatten till magasinet ska delar av fastighetsmarken höjdsätts lägre än marknivån byggnaderna placeras på. Detta regleras genom plushöjder.

#### El och tele

Den befintliga elnätstationen flyttas till nytt läge närmare servicehuset, längs med Elsa Beskows gata. Detta möjliggör åtkomst med servicebil.

#### Energi

Byggrätter för elnät- eller telestationer möjliggörs i planen. Samordning sker med Ellevio, Skanova och Stokab rörande försörjning av området med ny infrastruktur för el och teleförsörjning.

#### Avfall

Avfallshantering föreslås ske genom att den nya bebyggelsen ansluter sig till den omlokaliserade sopsugsanläggningen. Återvinning bör ske i miljörum i punkthuset.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 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 gemenskaps-, nationell-, 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.

### Naturvärden

Punkthuset tar del av befintlig trädbevuxen kvartersmark i anspråk. Naturmarken som tas i anspråk bedöms inte oersättligt ur ett ekologiskt perspektiv. En successiv utveckling av stadsbebyggelsen och ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda kan medföra förändrade naturvärden. I en växande stad behövs denna typ av förändringar för att det bostadspolitiska målet ska kunna uppfyllas och inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås.

### Hydrologiska förhållanden

#### Dagvattenhantering

Dagvattenflödet från området förmodas öka med 25%. Genom att möjliggöra ett dagvattenmagasin bedöms flödet kunna begränsas så att det motsvarar befintligt avrinningsflöde. Det befintliga ledningsnätet bedöms därmed tåla flödet även efter exploatering. Rening av dagvattnet i makadammagasin förmodas sänka föroreningsbelastningen på recipienten. Det mäktiga lerlagret medför att magasinet måste utföras i betong med pumpning till dagvattennätet.

Planområdets naturliga infiltrationsmöjligheter bevaras delvis och tillsammans med planerade dagvattenåtgärder finngoda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms som helhet inte påverka miljökvalitetsnormer eller en framtida recipients vattenkvalitet negativt.

**Stadsbild**

Den nya bebyggelsen bedöms stärka befintlig stadsbild. Stadsmässigheten ökar längs Vantörsvägen i och med den nya bebyggelsen, då den naturligt ansluter till de befintliga lamellhus som finns idag. Den befintliga markparkeringen ramas in och en gemensam gård skapas. Punkthuset placeras i fonden av allén på Elsa Beskows gata. Detta bidrar till en förtydligande av gaturummet då det skapar en inramning av återvändsgatan. Gaturummet får en lugnare och lummigare karaktär i och med att den är omgiven av stora grönytor. Tillskapandet av fler bostäder ger området ett mer levande gaturum som ökar tryggheten genom fler potentiella ögon på gatorna och fler människor som rör sig i området.

Lamellhusets skala anpassas till bostadsbebyggelse i angränsande kvarter samt följer stadsdelens äldre struktur med upp till fem våningar för lamellhus. Gällande placering avviker lamellhuset från den bredd på förgårdsmark som finns hos angränsande bebyggelse längs Vantörsvägen som byggts under början av 2000-talet. Detta är en konsekvens av att en infart till parkeringsgaraget samt en infart till Fruängsgårdens servicehus behövs från Elsa Beskows gata. Förgårdsmarken följer dock Stockholmshusens gestaltningsprogram. Punkthusets skala underordnar sig den intilliggande institutionsbyggnaden.

I och med att elnätsstationen och sopsugsanläggningen placeras i kanterna av markparkeringarna bedöms det skapa ett så litet intrång som möjligt i landskapsbilden.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer inom planområdet bedöms få negativ påverkan.

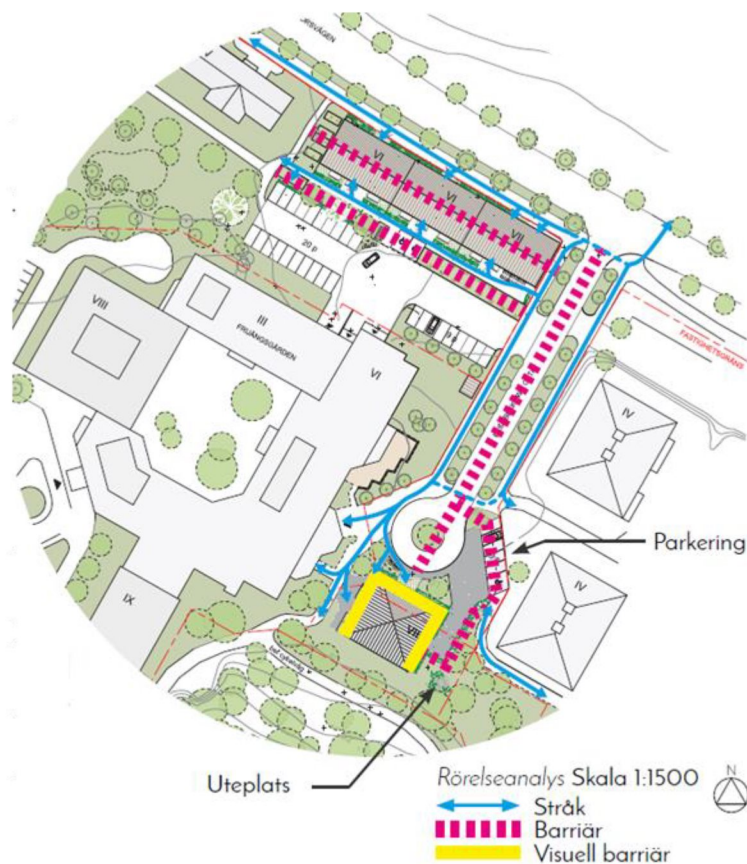
**Social hållbarhet****Jämställdhetsperspektiv**

Ett nytt tillskott av bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge förmodas ge möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Bebyggelsens lokalisering bidrar med större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och bättre möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv för såväl kvinnor som män. Gångavstånd till närliggande förskola, skola och vårdboende bidrar exempelvis till att underlätta i vardagslogistiken. Genom att gatumiljön längs Vantörsvägen förses med bebyggelse som möjliggör lokaler och bostäder bidrar detta till en mer levande och trygg miljö att vistas i.

**Barn- och äldreperspektiv**

Den nya bebyggelsen förmodas bidra både till positiva och negativa konsekvenser för grupperna barn och äldre. I planområdet kring lamellhuset är påverkan primärt positiv, då bebyggelsen tar befintlig

parkeringsyta i anspråk som i dagsläget inte nyttjas av någon av grupperna. De nya huskropparna bildar en barriär mot Vantörsvägen vilket minskar risken för att barn ska springa ut i gatan. Dessutom innebär bebyggelsen längs Vantörsvägen att upplevelsen av trygghet på omgivande gårdar och gator ökar i och med att fler fönster och ögon ser vad som händer än tidigare. Dock medför lamellens uppbyggnad inte att några friytor tillkommer. Fler barn i området förmodas bidra till ökat slitage på befintliga lekplatser och friytor. Det innebär att Familjebostäder behöver rusta upp den befintliga gården på Fruängsgården 6, vilket också planeras.



*Platsanalys av planområdet utifrån barn och äldreperspektiv som visar viktiga stråk på Elsa Beskows gatas östra sida och barriärer mot de planerade uteplatserna och parkeringsplatserna. Illustration: Bjerking.*

Punkthusets placering innebär en minskad friyta. Dock har låg närvaro av barn och äldre observerats på platsen. Uteplatserna kring punkthuset förmodar begränsa rörelsemöjligheten mellan Stockholmsbussens hus och Fruängsgårdens servicehus. För de som bor närmast punkthuset förändras utsikten, där punkthuset kan komma att upplevas som en visuell barriär. I vissa fall kan även ökad insyn förekomma. Tillskapandet av parkeringsplatser vid punkthuset och ny bebyggelse vid Vantörsvägen bryter av den befintliga gångstråk utmed östra sidan av Elsa Beskows gata och via den befintliga markparkeringen, vilket kan begränsa tillgängligheten för barn och äldre. Dock finns möjlighet att passera på vardera sidan om

parkeringsplatserna eller att gå på den västra sidan av Elsa Beskows gata. Planförslaget innebär att befintlig parkväg säkerställs som allmänt tillgänglig. Att parkvägen säkerställs underlättar underhållet av vägen och underlättar för barn och äldre att röra sig i området.

### **Tillgänglighet**

#### **Räddningstjänst**

Angöring för räddningsfordon sker från Vantörsvägen respektive Elsa Beskows gata. Lamellhuset utryms via trapphus. Avståndet från körbar väg till byggnadens angreppspunkt är mindre än 50 meter. Brandbil har utrymme att köra in till befintliga lamellhus längs Vantörsvägen via parkeringsplatsen.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

##### *Punkthuset*

Samtliga lägenheter i punkthuset klarar riktvärdena för ljudnivåer vid fasad. Även de uteplatser som planeras vid punkthuset fasad understiger riktvärdena för trafikbuller. Genom att anlägga en gemensam uteplats sydöst om punkthuset säkras tillgång till uteplats med god ljudmiljö ytterligare.

##### *Lamellhuset*

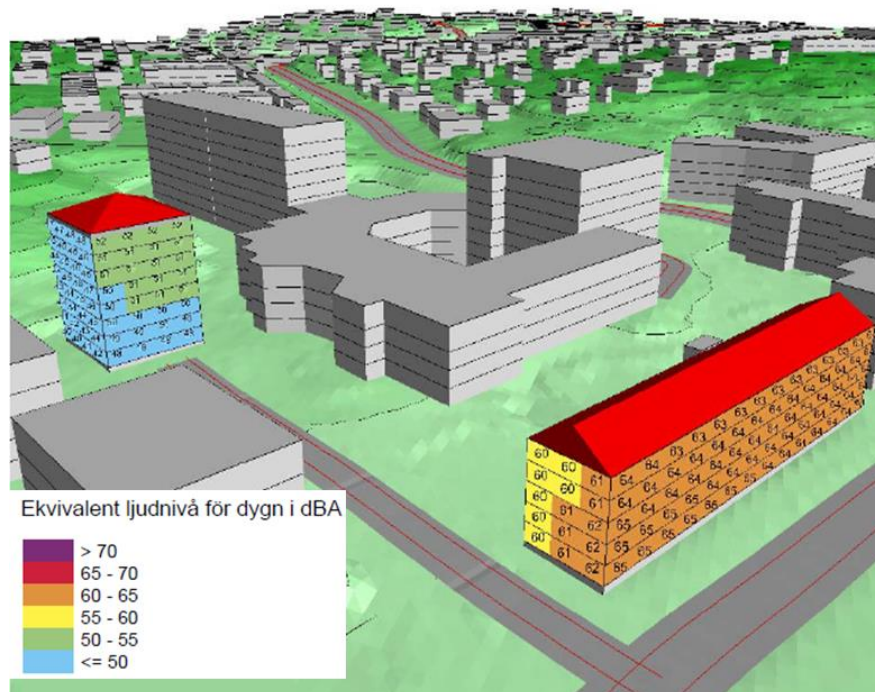
Vid lamellhusets fasader beräknas ljudnivåer från vägtrafik till maximalt 65 dBA, vilket är över riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå för lägenheter över 35 kvadratmeter. Lägenheterna som är större än 35 kvadratmeter vid Vantörsvägen kräver därför bullerdämpad sida. Det regleras i plankartan med följande bestämmelse: ”*Bostäder vid Vantörsvägen ska utformas så att riktvärdena för trafikbuller i förordningen (2015:216) klaras*”.

Merparten av de planerade enskilda uteplatserna vid lamellhusets södra fasad klarar riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent respektive högst 70 dBA maximalljudnivå för medeltimmen. Genom att anlägga en gemensam uteplats söder om lamellhuset säkras tillgång till uteplats som klarar riktvärdena ytterligare.

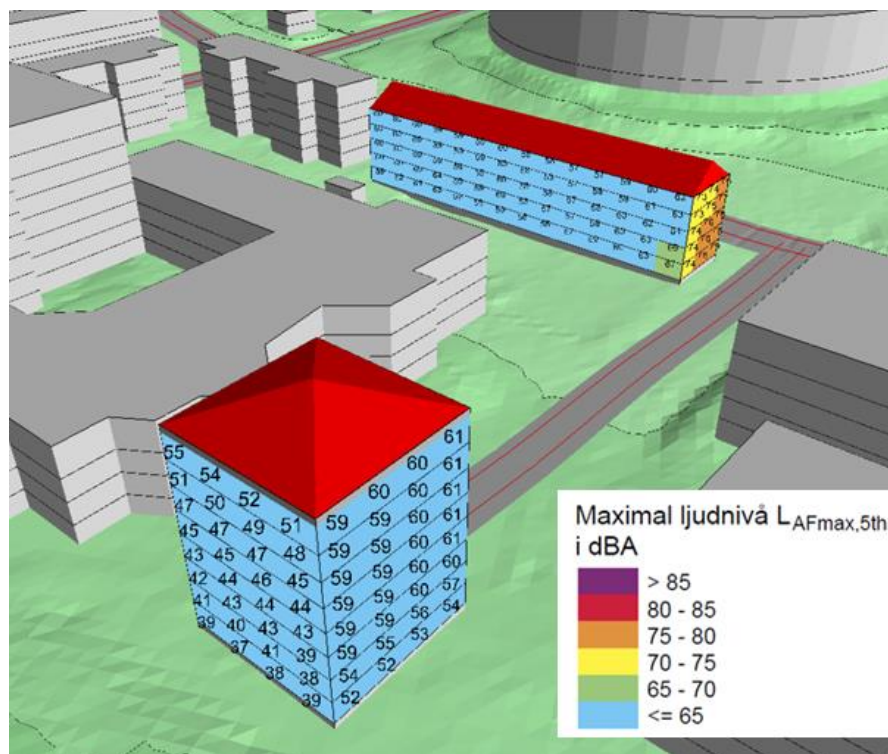
I anslutning till parkeringsplatsen söder om lamellhuset finns en lastkaj för leveranser till Fruängsgården. Den bedöms inte påverka de dygnsekvivalenta ljudnivåerna mer än marginellt då det rör sig om två



till tre leveranser dagtid.



Utdrag från bullerutredning (vy från öster) som visar att ekvivalent ljudnivå för punkthuset understiger 60dBA, medan att ljudnivåerna vid lamellens fasad uppgår till högst 65 dBA, vilket medför reglering av bullerdämpad sida för lägenheter större än 35 kvadratmeter.



Utdrag från bullerutredning (vy från söder) som visar att riktvärdena för lamellens gavel i öster maximalt uppgår till 80 dBA och att uteplatserna på gården klarar uppgår till högst 55 dBA.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder med skuggning i någon större utsträckning.

Lamellhuset skuggar under vår-/höstdagjämning och midsommar grannhusen på Vantörsvägen i väldigt liten omfattning, endast klockan 09:00. Övrig tid skuggas Vantörsvägen.

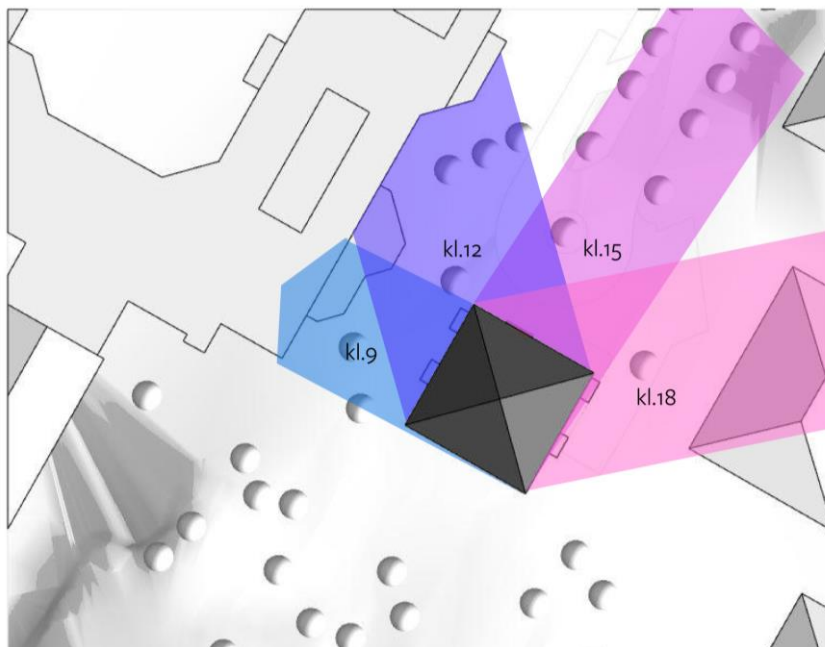


*Lamellhusets skugga under  
vår-/ höstdagjämning, 09:00*



*Lamellhusets skugga under  
midsommar, 09:00*

Punkthuset påverkar den omgivande befintliga bebyggelsen med skugga i större utsträckning än lamellhuset. Vid vårdagjämning klockan 09:00 och klockan .12:00 skuggar punkthuset en liten del av servicehuset och klockan 18:00 skuggas ett av Stockholms shems tjockhus.



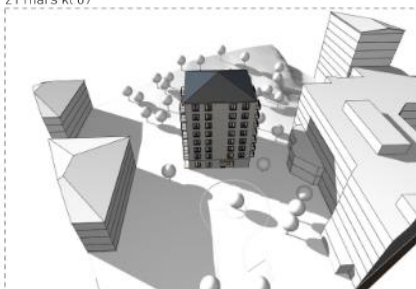
*Punkthusets skugga under vår-/höstdagjämning, 09:00-18:00. Blå skugga påverkar Fruängsgårdens servicehus och rosa skugga befintliga tjockhus. Brunnberg och Forshed Arkitektkontor*

Under vår-/höstdagjämning mellan klockan 09:00 skuggas sex våningar på Fruängsgårdens servicehus närmast punkthuset. Mellan klockan 11:00-13:00 skuggas delar av lägenheter i Fruängsgårdens

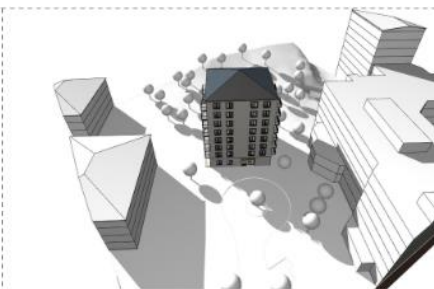
servicehus 4 mellan första och fjärde våningen. Sammantaget rör det sig om tre timmar där ett fåtal lägenheter skuggas.



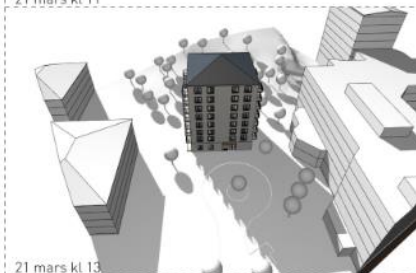
21 mars kl 09



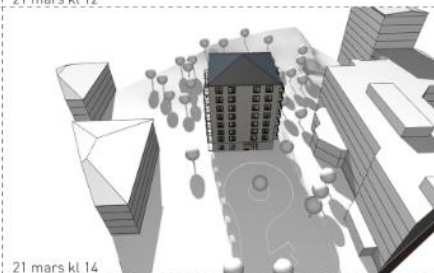
21 mars kl 11



21 mars kl 12



21 mars kl 13

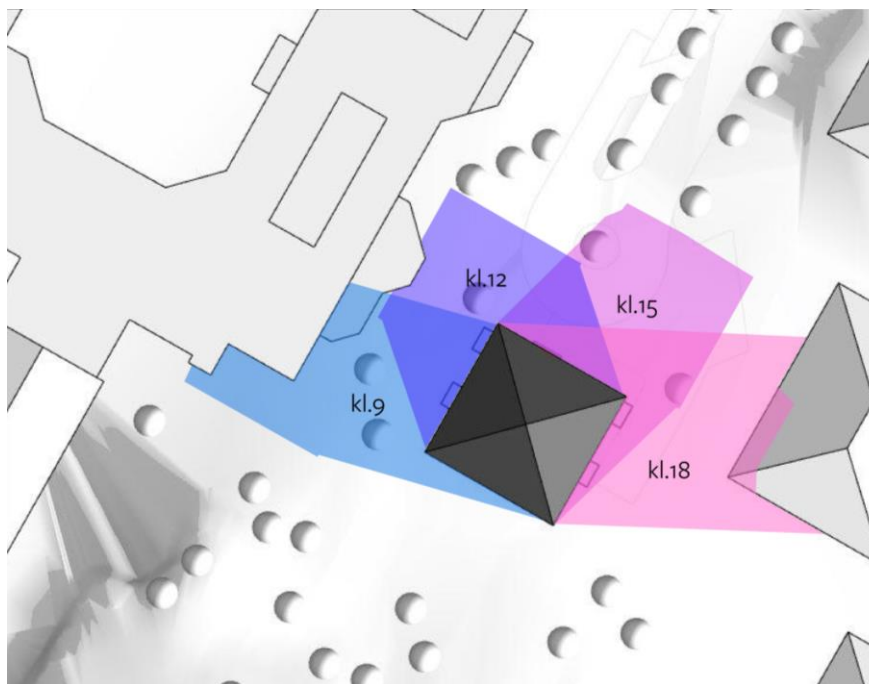


21 mars kl 14

*Illustration av hur många våningar på Fruängsgårdens servicehus respektive närliggande tjockhus som skuggas som mest under vår-/höstdagjämning. Brunnberg och Forshed Arkitektkontor*

Vid midsommar klockan 09:00 och 12:00 skuggar punkthuset Fruängsgårdens servicehus och kl.18:00 skuggas närliggande tjockhus. Övrig tid skuggas delar av Elsa Beskows Gata.

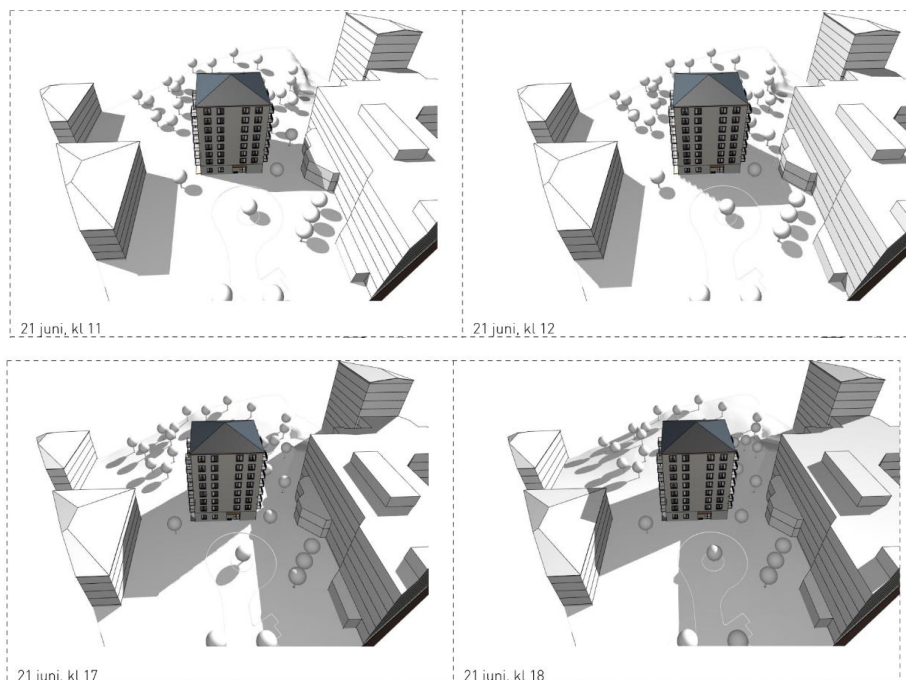




*Punkthusets skugga under midsommar, 09:00-18:00. Blå skugga påverkar Fruängsgårdens servicehus och rosa skugga befintliga tjockhus. Brunnberg och Forshed Arkitektkontor*

Under midsommar mellan klockan 09:00-12:00 så skuggas delar av första till tredje våningarna på Fruängsgårdens servicehus närmast punkthuset. Mellan klockan 17:00-18:00 skuggas delar av lägenheterna i Fruängsgårdens servicehus mellan våning tre och fyra. Sammantaget rör det sig om tre timmar där ett fåtal lägenheter på de lägre våningarna skuggas.





*Illustration av hur många våningar på Fruängsgårdens servicehus respektive närliggande tjockhus som skuggas som mest under midsommar. Brunnberg och Forshed Arkitektkontor*

## Tidplan

Granskning	5-24 sep 2018
Antagande	22 nov 2018
Laga kraft	dec 2018

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ.

Familjebostäder AB ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör.

Huvudmannaskap  
Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal  
Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Familjebostäder AB. Avtalet kommer att behandla genomförandefrågor.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl7871 och P2001-12572 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerad som tomtindelning 0180-B19/1969) upphör att gälla.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar hela fastigheten:

- Fruängsgården 5, ägare Stockholms stad samt del av fastigheterna
- Fruängsgården 1, ägare Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB,
- Fruängsgården 6, ägare Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
- Västberga 1:1, ägare Stockholms kommun

Användning av mark  
Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, lokaler för centrumändamål i bottenvåning, parkeringsgarage i källarvåning och tekniska anläggningar för sopsugsanläggning respektive elnätstation. På den allmänna platsmarken redovisas gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde.

Fastighetsbildning  
Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom områden som är kvartersmark för bostäder i nuvarande plan. Två områden ändras från allmän plats till kvartersmark (röda områden på kartan på nästa sida). Dessa områden ska genom fastighetsreglering överföras från Västberga 1:1 till Fruängsgården 1 och Fruängsgården 5.

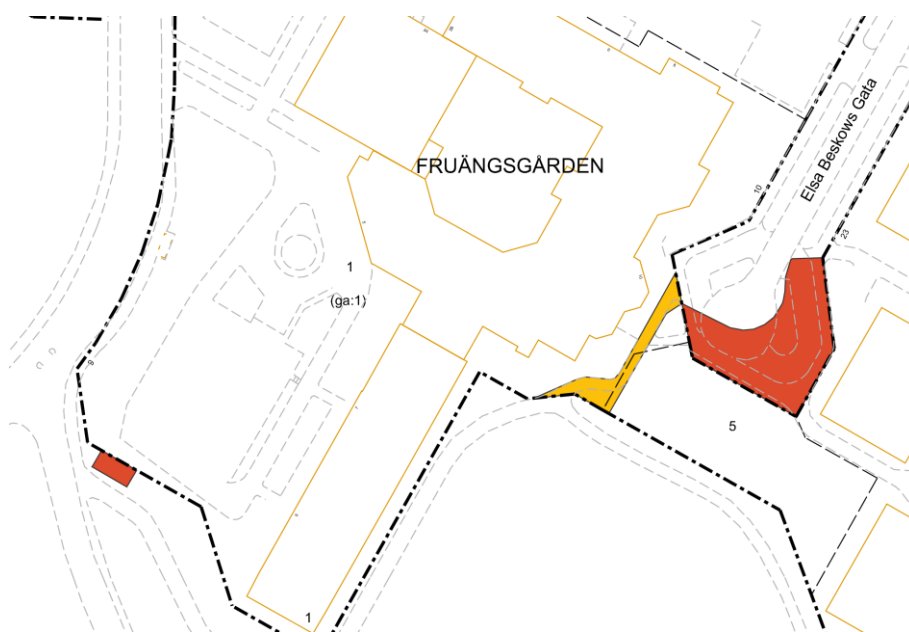
Områden planlagda för tekniska anläggningar kan antingen höra till Fruängsgården 1 eller bilda egna fastigheter.



Området öster om det gulfärgade området av Fruängsgården 1 ska överföras till Fruängsgården 5.

Ett mindre område, en hörnavskärning vid korsningen mellan Vantörsvägen och Elsa Beskows gata, ska överföras från Västberga 1:1 till Fruängsgården 6. Området är kvartersmark i gällande detaljplan, men har inte överförts till Fruängsgården 6.

Området utlagt som allmän plats (gult område på kartan på nästa sida) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Genom fastighetsreglering ska de områden av fastigheterna Fruängsgården 1 och 5 som ändras från kvartersmark till allmän platsmark överföras till Västberga 1:1.



*Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella när planen vinner laga kraft. Gula områden ändras från kvartersmark till allmän plats och ska överföras till Västberga 1:1 från Fruängsgården 1 och 5. Röda områden ändras från allmän plats till kvartersmark, och ska överföras från Västberga 1:1 till Fruängsgården 1 respektive Fruängsgården 5.*

#### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning (ga), med registerbeteckning Fruängsgården ga:1 för en befintlig sopsugsanläggning. Ga:n består av en mottagningsstation för sopor med till den anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet. Delägare i ga:n är fastigheterna Fruängsgården 1 och 3 samt Turnyren 38. Den befintliga mottagningsstationen är belägen inom Fruängsgården 6 och avses rivas. Avsikten är att en ny sopsugsterminal och nya soptransportrör ska byggas, inom det område som på plankartan redovisas som E1, för att ersätta mottagningsstationen som avses rivas.

Turnyren 38 är delägare i Fruängsgården ga:1, istället för Turnyren 1-37, som är de bostadsfastigheter som använder sopsugsanläggningen. Turnyren 38 är i sin helhet upplåten för gemensamhetsanläggningen Kjorteln ga:1 (bestående av vägar, lekplatser, trädgårdsanläggningar, abonnentcentral mm), med Turnyren 1-37 är delägare. Kjorteln ga:1 förvaltas av Kjortelns samfällighetsförening.

Fruängsgården ga:1 ska omprövas i och med att ny mottagningsstation byggs i ett annat läge än den befintliga mottagningsstationen. Vid omprövningen uppkommer frågan om Turnyren 38 ska fortsätta vara delägare, för Turnyren 1-37s räkning, i Fruängsgården ga:1. Överenskommelse/avtal om omprövning av Fruängsgården ga:1 kan träffas innan den befintliga mottagningsstationen rivs och den nya byggs.

Omprövning, upphävande och nybildning av en gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning på fastighetsägarnas/tomträttshavarnas initiativ och bekostnad.

#### Servitut

Avtalsservitut med Micasa kommer upprättas för att möjliggöra att besöksparkeringen kan samutnyttjas.

#### **Ekonomiska frågor**

##### Vatten och avlopp

En anslutningsavgift, enligt gällande riktlinjer, för nyupplåten fastighet Fruängsgården 5, bekostas av Stockholms stad. Anslutningsavgift för fastigheten Fruängsgården 6 samt fler anslutningar för fastigheten Fruängsgården 5 bekostas av byggaktören.

##### Gatukostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggaktören Åtgärder på allmän mark bekostas av Stockholms stad.

##### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bekostas av Stockholm stad.

##### El och tele

Stockholm stad bekostar anslutningsavgift samt ledningsflytt inom fastigheten Fruängsgården 5. Anslutningsavgift samt ledningsflytt inom fastigheten Fruängsgården 6 bekostas av byggherren.

##### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för miljöskyddsåtgärder bedöms inte vara aktuellt, men bekostas i förekommande fall av byggaktören.

## **Tekniska frågor**

### Vattenförsörjning och spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt vatten och avlopp.  
Behov av nya brandposter utreds i samband med entreprenad.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet kommer byggas ut inom planområdet och ledningar kommer flyttas. Samordning sker med övriga ledningshavare rörande markförläggning i gata.

### Byggteknik

#### *Grundläggning*

För planerad bebyggelse längs Vantörsvägen föreslås grundläggning med pålar, då marken till stor del består av lera som är sättningsskänslig. Schakt för grundläggning krävs till cirka 3,5 meter djup för planerat garage.

För planerat punkthus i södra änden av Elsa Beskows gata föreslås grundläggning med plintar till berg där bergytan ligger ytligt och med stålplåtar i byggnadens östra hörn där bergytan ligger djupt. Eftersom byggnaden inte planeras med källare krävs inte någon djup schakt.

Under byggskedet föreslås kompletterande geoteknisk undersökning för att få underlag till detaljerad stabilitetsberäkning för beräkning av schaktslänthlutning.

#### *Buller*

Trafikbullernivåerna innebär att redovisningar av planlösningar och bullerhantering är nödvändiga vid bygglov.

### Markföroreningar

Under byggskedet föreslås provtagning av fyllning för att avgöra hur schaktmassor kan användas.

### Radon

Vid schaktningen bör en radonmätning invid punkthuset utföras i genomförandeskedet.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.