

Handläggare
Anja Linna
Telefon 08-508 27 273**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Fruängens centrum i stadsdelen Fruängen (ca 270 bostäder, 2000 kvm centrumändamål, parkering i garage, allmän plats)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att utveckla Fruängens centrum, som är ett av södra Stockholms viktigaste centrum, med fler funktioner, bostäder, trygga och väl gestaltade offentliga rum. Detaljplanen utgår från mål och strategier som tagits fram i program för Fruängen.

Stadsdelens grönska ska till största delen sparas och utvecklas till förmån för omvandling av ytkrävande markparkering och kompletteringar längs trafikrum.

Fruängen är utpekad som centrum för flera stadsdelar och har genom utbyggnationen av Spårväg Syd goda förutsättningar att stärkas ytterligare som bytespunkt för kollektivtrafik. Fruängens centrum blir en attraktiv och innehållsrik bytespunkt med nya kopplingar och stadskvaliteter som stärker lokalservicen och gör det kollektiva resandet attraktivt. Förutsättningarna för klimatsmart resande förbättras ytterligare genom ett mer välintegrerat och tryggare gång- och cykelnät. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att främja ett hållbart resande.

Detaljplanen för Fruängens centrum syftar till att bidra med cirka 270 bostäder, lokaler för handel och service samt utvecklade offentliga rum i ett kollektivtrafikhärläge. Marken ägs av Stockholm stad och är delvis upplåten med tomträtt till Niam AB. Beslut om markanvisning togs i exploateringsnämnden den 9 november 2023. Bostäderna avses upplåtas som bostads- och hyresrätter vilket bidrar till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen.

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

Detaljplanen bidrar till översiktsplanens mål om att skapa mer bostäder samt att Fruängen ska stärkas som centrum för kollektivtrafik, handel och boende.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det är ett viktigt bidrag till att utveckla Fruängen med fler bostäder och verksamheter i ett mycket kollektivtrafknära läge.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla Fruängens centrum med offentliga rum, bostäder och lokaler för handel och service. Enligt översiktsplanens mål ska Fruängen stärkas som centrum för kollektivtrafik, handel och boende. Detaljplanen ska möjliggöra för ett tryggare och mer levande stadsrum, med fler funktioner och bostäder. Markparkering omvandlas med bebyggelse och dagvatten- och skyfallslösningar integreras i stadsmiljön för att skapa ett grönare centrum. Besöksparkering till centrum och ny boendeparkering föreslås i garage.

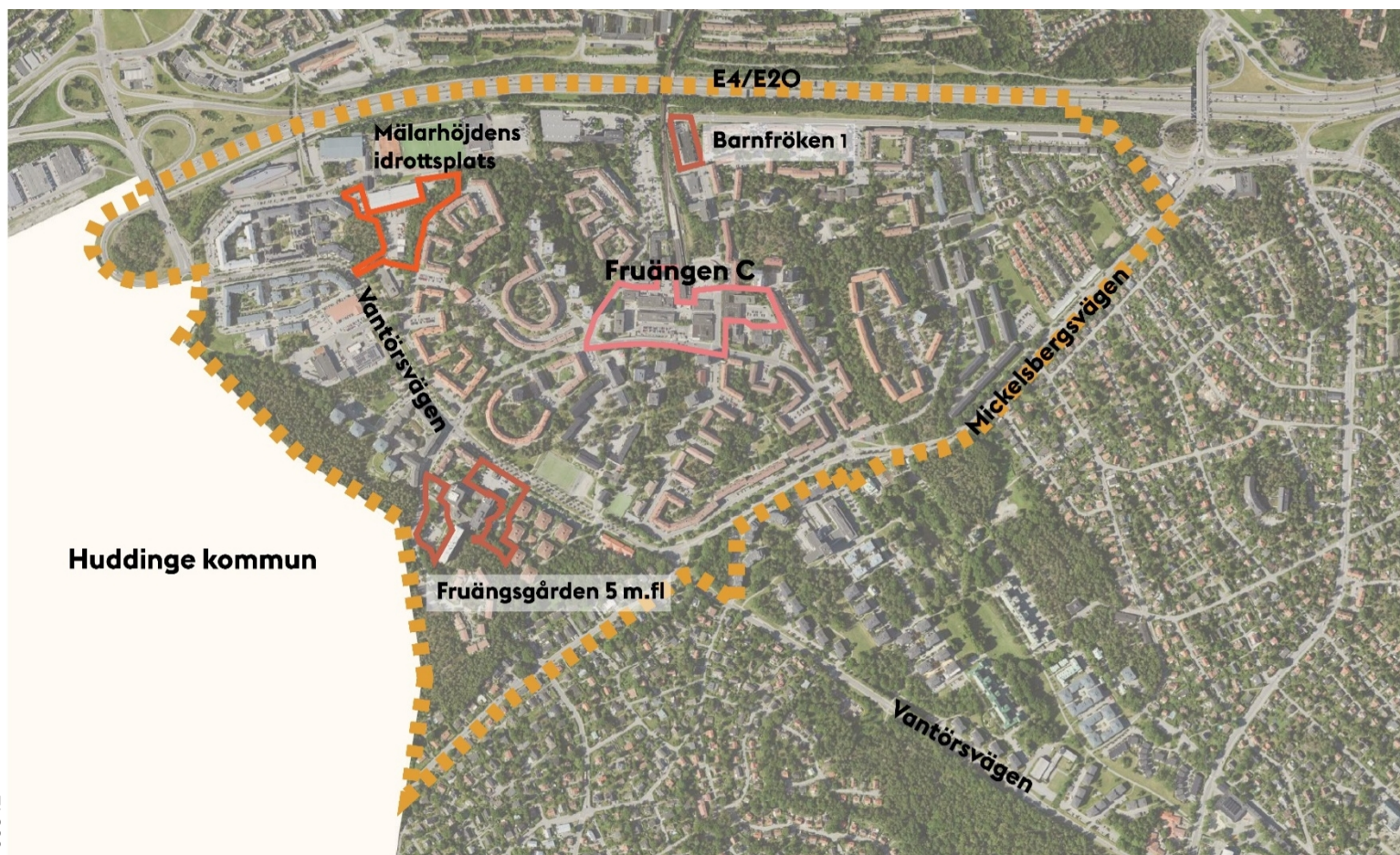
Bakgrund

Plandata

Planområdet för Fruängens centrum omfattar cirka 29 hektar. Området omfattar stora delar av Fruängen centrum och ligger centralt intill tunnelbanan inom Fruängens stadsdelsområde.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Barnfröken 1. Dnr 2019–07290. Planens syfte är att möjliggöra skolverksamhet inom fastigheten Barnfröken 1 under en tidsbegränsad period. (Brun linje). Planskede.
- Detaljplan för Fruängsgården 5 m.fl. Dnr 2016–01386. Cirka 90 bostäder. (Brun linje). Planskede.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning (rosa), avgränsning för program (gul-streckad), förslag till planområde för detaljplan för Mälarhöjdens idrottsplats 1 m.fl. (orange) samt pågående detaljplaner (bruna).

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan 5007 för Fruängen centrum, fastställd 1959. Marken är reglerad för torg, gatumark, centrumbebyggelse, bostäder och allmänt ändamål/barnstuga.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. En stor del av marken upplåts med tomträtt till Niam AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Fruängen är i översiktsplanen utpekad som ett stadsutvecklingsområde där en omfattande komplettering med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor



Program för Fruängen - mål 1. I

Fruängen är grönskan, och det sammanhängande nätet av promenadstråk, parker och naturmark, stommen för kommande utveckling.



Program för Fruängen - mål 2. Fler bostäder och mer stadsliv. I Fruängen finns plats för mer. Fler bostäder, fler verksamheter och mer service.

föreslås. Fruängen är utpekad som centrum för flera stadsdelar och har genom utbyggnationen av Spårväg Syd goda förutsättningar att stärkas som bytespunkt för kollektivtrafik. Att utveckla bytespunkten med stadskvaliteter som service, handel, kultur, kontor, arbetsplatser, är viktigt för att göra det klimatsmarta kollektiva resandet attraktivt. Detaljplanen förväntas bidra med nya stadskvaliteter i form av nya arbetsplatser, kommersiell och offentlig service i linje med översiktsplanens utbyggnadsstrategi om värdeskapande kompletteringar.

Stockholms byggnadsordning

Fruängen utgörs av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att tunnelbanestäderna ska utvecklas utifrån de centrala parkstråken och de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Punkthusens skulpturala verkan i landskapet ska beaktas. Vidare ska ny bebyggelse utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur ska tas tillvara. Det är viktigt att beakta den gröna karaktären med grön förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur.

Program

Fruängen centrum har studerats inom program för Fruängen, dnr 2019-1431, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2023. Programförslaget utgår från fyra övergripande mål som ger vägledning för kommande utveckling: 1 Låt det gröna vara en ledstjärna, 2 Fler bostäder och mer stadsliv, 3 Koppla ihop och nå ut samt 4 Möjliggör hållbara transporter. Programmet ger inriktningen om att ny bebyggelse ska koncentreras till centrum, som med sitt kollektivtrafiknära läge föreslås utvecklas med en högre täthet än omgivande bebyggelse. För att värna stadsdelens gröna värden föreslås förtätning i centrumnära lägen och markparkeringar omvandlas med bebyggelse och grönska.

Kommunala beslut i övrigt

Spårväg Syd

Region Stockholm studerar i samråd med Huddinge kommun och Stockholms stad, möjligheten att bygga spårväg mellan Flemingsberg och Älvsjö. Beslut om spårdragning och placering av stationer väntas tidigast i december 2023. Den fysiska planeringen av stadsdelen kommer till stor del behöva anpassas efter den spårdragning som slutligen väljs.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

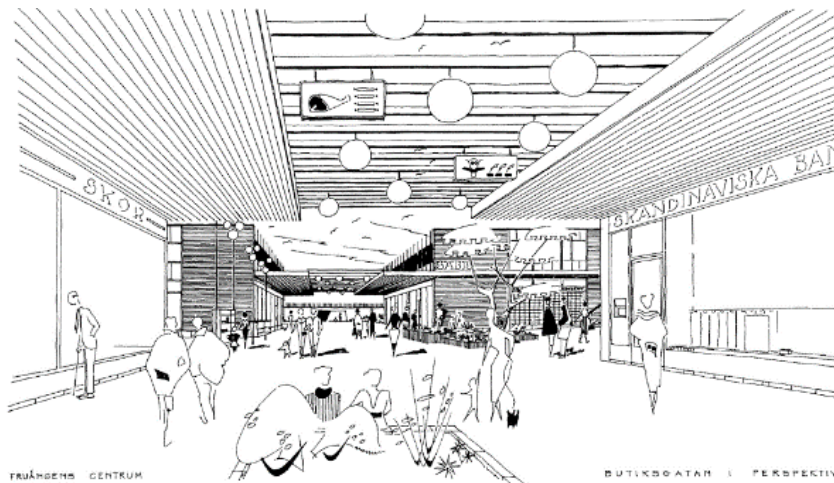
Inom planområdet idag finns torg, gata, busshållplatser, markparkering, flertalet butiker, restauranger, bibliotek, vårdcentral, ungdomsgård, samt bostäder inom fastigheten Dansösen 1.

Stadsbild och karaktär



Flygvy över Fruängen centrum samt omkringliggande bebyggelse och funktioner. Planområdets avgränsning inom streckad linje.

Fruängen byggdes till stor del år 1954-1959. År 1961 invigdes centrum och tunnelbanan ersatte spårvägen år 1964. Fruängens karakteristiska stadsbild består av den låga centrumanläggningen vid tunnelbanan, omgiven av punkthus på höjdryggar och kopplade lameller i ljus puts. Enstaka punkthus är utplacerade som solitärer i landskapet. Ett sammanhängande nätverk av park- och naturmark omger bebyggelsen.



Teckning framställd 1958 av Riksbyggen, illustrerar Fruängens gågata var en stilren miljö i tidens allra modernaste internationella arkitektur. Ur Kurttila 2000.



Bild som illustrerar centrumarkitekturen. Vykort, okänd fotograf, privat ägo.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse i centrum är grönklassad av Stadsmuseet. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fruängen är ett välbevarat exempel på 1950-talets tunnelbanestadsdel. Modernismens idéer och enhetliga gestaltning i är avläsbara i planstruktur och arkitektur. Centrumanläggningen representerar även ett mer radikalt stadsbyggande med internationella influenser. Den distinkta kontrasten mellan bostadsbebyggelse och centrum visar på tidens ideal där olika funktioner var tydligt åtskilda och avläsbara.



Fotografi av Fruängsgatan sedd västerifrån med planområdet till vänster i bild.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger precis vid tunnelbanestationen och bussterminalen i Fruängen. Platsen är en viktig bytespunkt för tunnelbana och busstrafik i södra Stockholm och Huddinge.

Trafiksystemet i Fruängen utgår från efterkrigstidens stadsplaneideal med tydlig trafikseparering. Biltrafiken leds via några större matargator och når bostadskvarteren via säckgator. Fruängens centrum är helt bilfritt och kopplar till omgivande parkstråk med gångtunnlar. Det finns flera markparkeringar och ett garage intill planområdet. Gång- och cykelnätet går till största delen genom stadsdelens grönområden. Gatorna som omger centrum saknar cykelbanor och har smala gångbanor.



Fotografi av markparkering mot Fruängsgatan som föreslås omvandlas med bebyggelse i detaljplanen.

Miljö

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

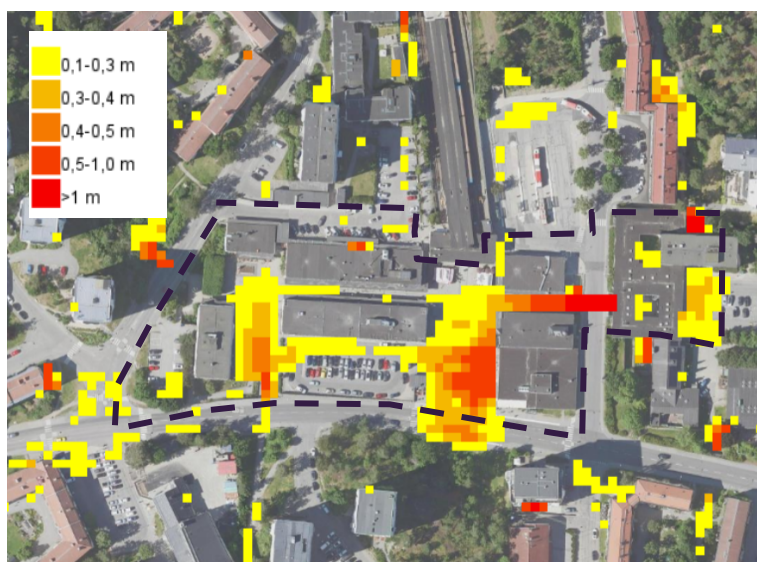
Planområdet består av exploaterad, hårdgjord mark, med undantag för enstaka gräsytor, planterade träd och buskar. Området ingår i svaga spridningssamband för ädellövs- och barrskogslevande arter. På grund av den stora andelen hårdgjorda ytor har höga strålningstemperaturer regelbundet uppmätts de senaste åren.

Störningar och risker

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras i området. Fruängens centrum utsätts för trafikbuller från Fruängsgatan, Elsa Brändströms gata och tunnelbanan idag. En eventuell dragning av spårvägen längs Fruängsgatan kan ge mer buller i framtiden. Bussarna vid busstorget ger lågfrekvent buller. Även verksamheter med kylaggregat och fläktar samt tunnelbanans underhållsarbeten ger bullerstörningar. Nära tunnelbanespåren finns risk för exponering av elektromagnetiska fält. Det kan finnas markföroreningar i närheten som behöver utredas och möjligtvis åtgärdas.

Skyfall

Fruängens centrum ligger i en lågpunkt i landskapet och riskerar översvämmas med stora vattenmängder vid ett skyfall.



Utsnitt ur stadens skyfallskartering från 2018 som visar maximalt vattendjup under ett 100-årsregn med klimatkraft 1,2. Ungefärligt planområde angivet med streckad linje.

Teknisk försörjning

Det finns teknisk infrastruktur som försörjer planområdet idag.

Näringsliv, kompetensförsörjning och utbildning

I Fruängen finns cirka 1 850 förvärvsarbetande med arbetsplats i området. Vård och omsorg dominerar tillsammans med utbildning, handel och företagstjänster. Dagbefolkningen ligger på 1 900 personer och nattbefolkningen på 10 000 personer.

Strax söder om planområdet finns Fruängens skola som är en F-9 skola med ca 650 elever. Kunskapsskolan som är en skola med elever i årskurs 6-9 med ca 420 elever är idag belägen norr om centrum.

Planförslaget

Detaljplanen ska bidra med:

- Fler bostäder med blandade upplåtelseformer.
- Stärkt centrum med fler lokaler för handel, verksamheter och kultur
- Omvandling av markparkering till ytor med vistelsevärden och grönska
- Utvecklad allmän plats och torg
- Aktiva bottenvåningar med centrumverksamheter för stadsliv och trygghet
- Ökad orienterbarhet och utvecklad gång- och cykeltrafik
- Stärkt kapacitet för att klara översvämningar vid skyfall

Arkitektonisk idé

Den låga skalan i centrum föreslås tas till vara genom att uppföra sockelbyggnader för centrumändamål, med högre bostadshus ovanpå. De högre husens riktning anknyter till riktningen på befintliga punkthus i Fruängen. Den nya bebyggelsen kan vända det idag inåtriktade centrum utåt mot och aktivera omkringliggande gator. Entréer och lokaler mot gatorna kan skapa en mer lättorienterad och levande stadsmiljö. Markparkering ersätts med bebyggelse och grönska som ger nya vistelsevärden till centrum.

Ombyggnad och rivning av befintlig bebyggelse i centrum kommer studeras i detaljplanen, för att skapa förutsättningar för en trygg stadsmiljö med fler människor, verksamheter och grönska. Med en mer omfattande utveckling i centrum och på anslutande gator kan värdefull park- och naturmark sparas i stadsdelen.



Utvecklingen i programmet föreslås utgå från och stärka befintliga stråk, centrumanläggningens nordsydliga och östvästliga axialitet samt rumsbildningar med fondmotiv. Gångator föreslås fortsatt vara gångator. Foto, Stadsmuseet 2023.

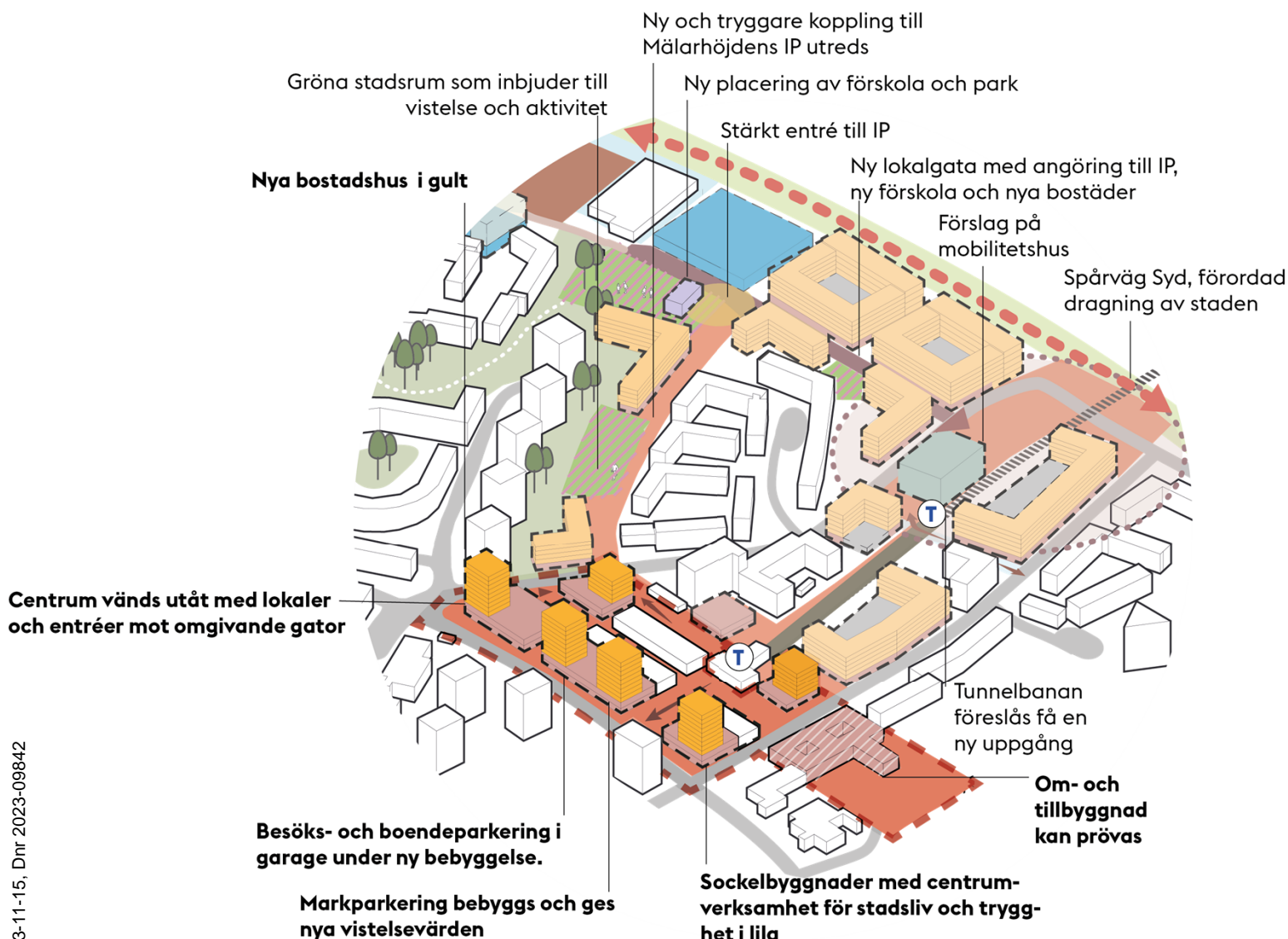


Illustration från program för Fruängen som visar förslag på möjlig ny bebyggelse i planområdet (markerat med röd streckad linje). Förslag på nya byggnader med bostäder i gult och lokaler för verksamheter, handel, kultur och service i rosa. Utanför planområdet syns idrottsverksamhet i blått och förskola i lila. Illustrationen visar hur utvecklingen i centrum är en del av en framtida komplettering av Fruängen, medförordad sträckning av spårvägen norr om centrum. Bebyggelsens skala och placering utreds vidare i detaljplanen

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör för cirka 270 bostäder och utgör ett viktigt tillskott med hög boendekvalitet i ett kollektivtrafknära läge.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar med nya stadsqualiteter och nattbefolkning till centrum som idag har en högt upplevd otrygghet kvälls- och

nattetid. En majoritet hyresrätter bör eftersträvas för att bidra till en jämnare fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen.

Trygghet

Ett mer befolkat stadsrum bidrar med trygghet på platsen. Ny bebyggelse, utvecklade torg och stråk kan aktivera omkringliggande gator med lokaler och entréer i bottenvåningar och på så sätt stärka möjligheterna att röra sig tryggt i stadsdelen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska genomsyra planeringen och säkerställa att utemiljöer känns trygga och säkra att vistas i. Planförslaget ska bidra till att det finns likvärdiga möjligheter för alla att vara fysiskt aktiva oavsett ålder och kön. En utveckling med fler bostäder i centrum skapar goda förutsättningar för att resa med kollektivtrafik. Det gynnar ett jämställt resande genom att minska behovet av bil.

Barnperspektiv

Förbättrad orienterbarhet och stärkta gång- och cykelkopplingar inom planområdet bidrar till att öka barns rörelsefrihet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen bidrar med fler lokaler i centrum och därmed nya arbetsplatser i söderort.

Kulturmiljö i en växande stad

För att möjliggöra en utveckling av centrum i linje med översiktsplanens mål krävs ombyggnad och viss rivning av befintlig bebyggelse. Bebyggelsen är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Befintlig kontrast mellan den mer urbana centrumanläggningen och omgivande bostadsområden är värdebärande för centrum idag. Den kommer tas tillvara och förstärkas med att centrum utvecklas med en högre täthet än omgivande bostadsområden. I kommande arbete behöver fördelarna som rivning medför vägas mot konsekvenser för hållbarhet och negativ påverkan på kulturmiljön.

Arkitektur och gestaltning

Fruängens centrum föreslås utvecklas från en gles struktur med låg bebyggelse till en tät stadsstruktur med högre bebyggelse. Förslaget kommer att förändra Fruängens stadsbild och siluett till förmån för stärkta offentliga rum och ett ökat bostadsbestånd.

Trafik och mobilitet

Ianspråktagandet av markparkering för nya ändamål minskar antalet parkeringsplatser för bilar. I linje med parkeringsinventering för



Flygfoto över Fruängen centrum.
Byggnader där ombyggnad och rivning kan prövas är markerade med vit streckad linje.
Markparkering som föreslås bebyggas med orange streckad linje. Planområde markerat med gul linje

program för Fruängen bedöms parkeringsbehovet kunna täckas upp med befintlig parkering i stadsdelen. Besöksparkering till centrum och ny boendeparkering föreslås i garage. Hållbara resesätt uppmuntras med ett mobilitetshus för kombinationsresor med bil som föreslås i programmet i norra delen av centrum. Bättre kopplingar för gående och cyklister möjliggörs med ny cykelbana och breddad gångbana längs med Fruängsgatan. Planförslaget bidrar sammantaget till goda förutsättningar för att människor i Fruängen ska kunna resa med kollektivtrafik.

Grön och vattennära stad

I centrum, som idag är hårdgjort, finns goda förutsättningar för att skapa grönska som kan bidra med ekosystemtjänster. Det kan hjälpa till att hantera problem med hetta och översvämningar, samt skapa en mer attraktiv miljö att vistas i.

Kulturliv, idrott och rekreation

I dialog med boende i stadsdelen har det framkommit ett behov av lokaler för det fria kulturlivet, scenkonst, samlingslokaler och ateljéer. Detaljplanen kan bidra genom att skapa lokaler med centrumändamål i bottenvåningar vilket möjliggör uthyrning av lokaler för bland annat kulturändamål.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området behöver planeras för att klara riktvärden för buller. Nya höga hus kan försvåra för arter att röra sig i området, varför konsekvenser för ekologiska spridningssamband behöver bedömas. En utveckling av centrum i linje med översiktsplanens mål medför att delar av befintlig bebyggelse behöver rivas eller byggas om. Klimatpåverkan kan hållas nere genom till exempel återbruk och återvinning.

Skyfall

Vid en utveckling av Fruängens centrum behöver den befintliga risken för översvämningar hanteras och minskas. Planarbetet behöver studera åtgärder för att minska befintlig risk för översvämningar, samt reglera placering och utförande av nya byggnader för att klara översvämning motsvarande dagens läge. Integrerade system för hantering av dagvatten och skyfall med ny vegetation kan bidra med klimatanpassning och vistelsevärden.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Vid beslut om start av programarbete för Fruängen den 11 juni 2020 meddelade majoriteten att centrumområdet har goda förutsättningar att förtätas, bland annat på de stora markparkeringarna. Nämnden påpekade att förtätning bör koncentreras till parkeringsytor och impedimentmark för att spara park- och naturvärden.

Den 15 juni 2023 godkände nämnden redovisningen av programsamrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat programförslag inför godkännande. Nämnden välkomnade arbetet med att utveckla Fruängen och påtalade vikten av att i det fortsatta arbetet analysera luftkvaliteten för planerade bostäder nära E4/E20. Nämnden påtalade vidare att det i de fortsatta processerna bör studeras hur utformning och placering av bebyggelse ska ske som tar hänsyn till befintliga och viktiga parkstråk som finns i området.

Den 9 november 2023 behandlades programmet i nämnden för godkännande. Nämnden biföll i huvudsak stadsbyggnadskontorets förslag till beslut med några tillägg. Nämnden anförde att programmets ambitioner är positiva och visar på en god avvägning av utvecklingen av den befintliga miljön och tillskapandet av nya bostäder, platser och värden. Vidare anfördes att den utpekade platsen för ny skolbyggnad intill Mälarhöjdens idrottsplats bör utvecklas för utbildning endast utifrån behov i området. Bebyggelsen i parkstråket ska prövas som punkthus för att bättre anpassas till topografi och naturvärden och parkstråket ska behålla sin funktion som gång- och cykelstråk. Vid en utveckling av Långbro park ska entrén till parken gestaltas med stor omsorg. Ny bebyggelse här ska gestaltas sammanhållet med hänsyn till befintliga värden på platsen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	november 2023
Samråd	maj 2025
Granskning	maj 2026
Antagande SBN	okt 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt att i enlighet med översiktsplanens mål stärka Fruängen som centrum för kollektivtrafik, handel, service och boende.

Detaljplanen möjliggör en utveckling i centrum med en högre täthet och en karaktär som tillåts avvika från omgivningen. Längs omgivande gator eftersträvas tillägg med ny bebyggelse som stärker gatorna som stadsrum med aktiva bottenvåningar, lokaler och entréer. Det innebär ett nytt stadsbyggnadsgrepp som skiljer sig från det ideal som rådde när Fruängen ursprungligen planerades. För att möjliggöra en utveckling av centrum i linje med översiktsplanens mål krävs ombyggnad och viss rivning av befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en sådan förändring är önskvärd för att åstadkomma en helhetsmiljö som i större uträkning gynnar stadsliv, trygghet och hållbara resvanor.

För att nå klimatmålen och få en hållbar stadsmiljö föreslås markparkering bebyggas. I Fruängen finns det ett större antal parkeringsplatser än befintligt bilinnehav. Utifrån det goda kollektivtrafikläget samt nya satsningar på mobilitet bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att utveckla flera parkeringsplatser för bebyggelse utan att ersätta dem. Besöksparkering till centrum föreslås anordnas i garage.

Fruängens centrum är idag sårbart för översvämningar vid skyfall. Situationen är så pass komplex att åtgärderna som krävs för att helt eliminera översvämningensrisken vid skyfall uppskattas vara omfattande och resurskrävande. Planarbetet gäller komplettering i befintlig miljö. Därför bedömer stadsbyggnadskontoret att åtgärderna för skyfall kan behöva anpassas för en långsiktigt god

hushållning av marken enligt plan- och bygglagen. Utvecklingen av Fruängens centrum är prioriterad för att tillskapa bostäder och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT