

**Handläggare**  
Abdallah Azam  
Tfn 08-508 275 42**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Västberga 1:1, intill kvarteret Pälskappan 4 i Fruängen (ca 50 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Bebyggelseförslaget innebär ett tillägg med två sammanbyggda punkthus på Agnes Lagerstedts gata öster om Fruängens centrum. Det kommer att öka tätheten i stadsstrukturen och ge närliggande centrum ökat underlag för utveckling. Projektet överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Den föreslagna bebyggelsen kan väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen innebär ingrepp i naturmarken.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har under 2013 beslutat om markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB. Byggherren planerar att främst bygga mindre lägenheter; i huvudsak tvårumslägenheter.

Projektet är ett bidrag för att nå stadens bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett bostadshus i närhet till Fruängen centrum. Syftet är också att förtäta inom Fruängen och förstärka centrum som kollektivtrafikknutpunkt i enlighet med översiktsplanen och dess strategier för utveckling av stadsmiljön och nyttjande av stadsdelens potential. Den kollektivtrafikhäna förtätningen är fördelaktig ur ett hållbarhetsperspektiv samt skapar förutsättningar för ökat underlag för lokala verksamheter.

Exploateringsnämnden har tecknat markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB som önskar uppföra ett flerbostadshus i två volymer för omkring 50 bostadsrätter för del av fastigheten Västberga 1:1.

## Plandata

### Läge och markägförhållanden

Planområdet är beläget öster om Fruängens centrum vid Agnes Lagerstedts gata. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

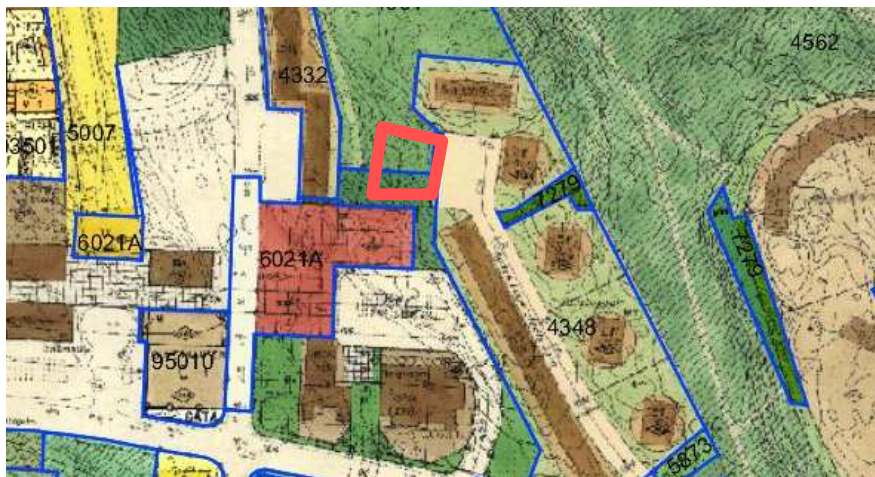
Fruängen är en utpekad tyngdpunkt i Stockholms översiktsplan, antagen 2010. Översiktsplanen beskriver att Fruängen har ett strategiskt läge nära E4/E20 med tunnelbanan och är en viktig bytespunkt för busstrafiken till Älvsjö och Huddinge. Potentialen i Fruängen ligger dels i centrum, dels i förtätningar inom befintliga bebyggelseområden.

Utöver att Fruängen är en utpekad tyngdpunkt är även Strategi 4, "Främja en levande stadsmiljö i hela staden" en förutsättning för utvecklingen i området.

I närheten av planområdet utgör E4/E20 ett riksintresse för kommunikationer.

### Gällande detaljplaner

Planområdet är idag planlagt som park, allmän platsmark, i två olika detaljplaner (0181-4060 Fruängen II, fastställd 1955 samt 0180-5007 Fruängens centrum mm fastställd 1953).

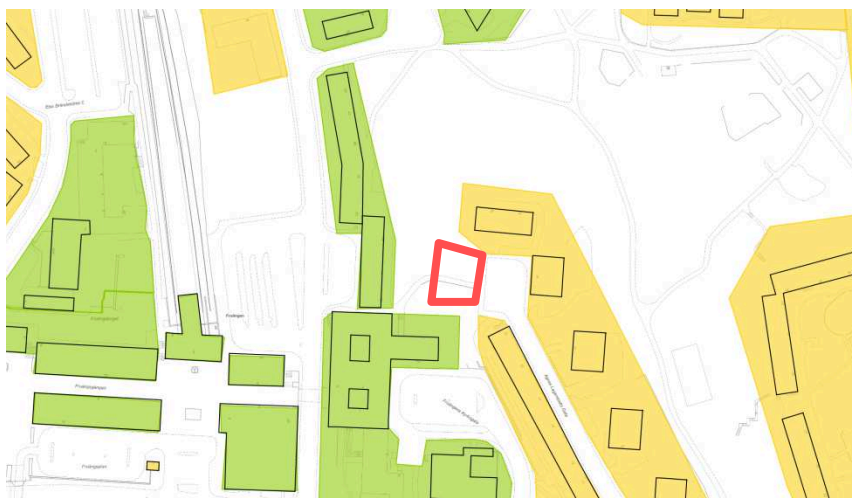


*Planmosaik, planområdet markerat med röd heldragen linje.*

### Kulturhistoriska värden

Enligt byggnadsordningen är Fruängen en tunnelbanestad. Här kan staden bevaras och utvecklas efter sin grundidé. Bebyggelsen kan ändras och förnyas på vissa villkor.

Den aktuella fastigheten är inte klassad enligt stadsmuseets klassificering. Fastigheterna öster om planområdet är gulklassade och fastigheterna väster om är grönklassade, vilket syns tydligt i kartbilden nedan.



*Karta över planområdet samt omgivande fastigheters kulturhistoriska klassning. Planområdet markerat med röd heldragen linje.*

### Förutsättningar

#### Nuvarande förhållanden

Detaljplaneområdet utgörs av obebyggd, sluttande naturmark mellan flerbostadshus och verksamhetsbebyggelse. Inom området finns en asfalterad och upplyst gångväg som utgör ett stråk i öst-västlig riktning vilket många närboende använder för att nå kollektivtrafiken och centrum i Fruängen. Mellan byggnaderna väster om planområdet har stråket karaktären av en gränd. Från denna gång finns även en koppling via en trappa söderut genom ett valv i centrumbyggnaden med direkt koppling i plan till centrum och torg. Även en relativt brant upptrampad stig går genom skogsdungen söder om planområdet, från vändplanen ned till parkeringsplatsen på Fruängens kyrkogata.

Den kringliggande bebyggelsen är uppförd under 1950- och 1960-talet som en del av tunnelbanestaden Fruängen. Befintlig bebyggelse består av 3-4 våningars smalhuslameller och av 8-9 våningars punkthus.





*Flygbild över planområdet med omgivning. Planområdet markerat med rött.*

### Störningar och risker

Platsen påverkas av trafikbuller från E4:an i dagsläget. I det omgivande naturområdet på höjden norr- och nordost om planområdet upplevs trafikbullret tydligt.

### Tillgänglighet

Detaljplanen ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav. All planering av den yttre miljön ska ske utifrån stadens fastslagna riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Då området som bebyggs har stora höjdskillnader bör detta särskilt beaktas för att finna lösningar som är platseffektiva och välfungerande tillgänglighetsmässigt.

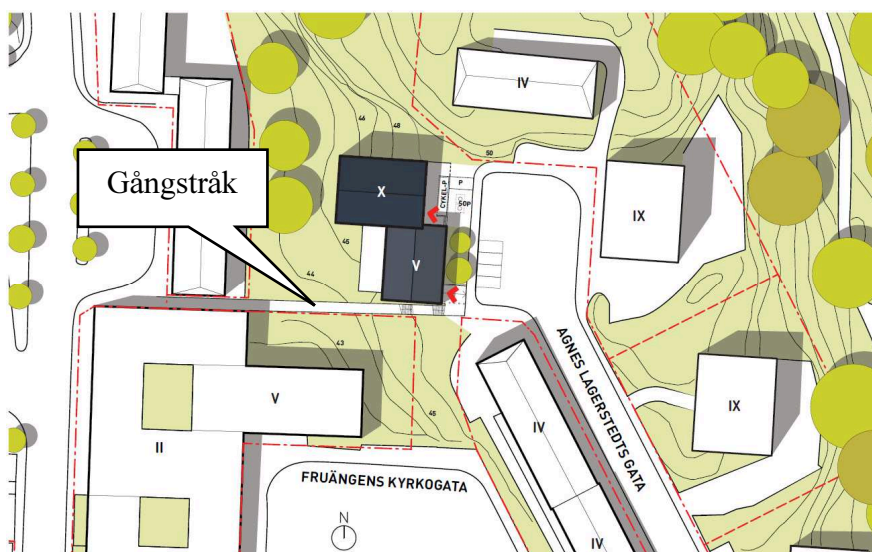
### Skola och förskola

Det finns ett behov av förskoleplatser i Fruängen. Inom det aktuella projektet är det dock inte möjligt att inkludera en förskola då det inte finns utrymme för att skapa en förskolegård.

### Utgångspunkter för planarbetet

#### Utformning och gestaltning

Rådande förslag innebär att två sammanbundna volymer i form av ett 5-vånings och ett 10-vånings punkthus uppförs. I och med att bilparkeringslösningen kräver ett garage och markens elevation framtvingar en ramplösning från Agnes Lagerstedts gata kan byggnaderna inte placeras direkt mot gatan.



*Situationsplan över föreslagen bebyggelse med våningsangivelse.*

Byggnaderna kommer från Agnes Lagerstedts gata att upplevas som två separata volymer och där två tvärliggande taklinjer möts. Volymerna bör särskiljas i färg såsom många andra befintliga byggnader i området. Även på platsen skall byggnaderna upplevas som en del av helheten, både för fasad- och takfärg som för sockelvåning, fönsterkarmar samt entrépartier.



*Fotomontage av förslag till volymer för ny bebyggelse sett från Agnes Lagerstedts gata. (Bild: Utopia Arkitekter)*



*Fotomontage av förslag till volymer för ny bebyggelse sett från Agnes Lagerstedts gata. (Bild: Utopia Arkitekter)*

I vidare planarbete ska följande frågor utredas:

- Höjdskillnaden mellan Agnes Lagerstedts gata och centrum samt kollektivtrafiknod.
- Ersättning av befintlig gångväg med en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg.
- Byggnadernas arkitektoniska formspråk, gestaltning och dess samordning med befintlig bebyggelse.
- Studera hur tillkommande bebyggelses volym påverkar omgivningen vad gäller exempelvis skuggningar.
- Hantering parkeringsfrågan effektivt för att inte påverka stadsbilden negativt.
- Dagvatten, buller och grönskompensation.

### Ny gång- och cykelväg

Gångvägen skall utformas så att den ger god sikt och inga mörka hörn uppstår. Trygghetsaspekten för gående är alltid viktig att utreda, speciellt då den går genom ett grönområde. Det är även viktigt att utformningen är anpassad så att cyklar, rullstolar och andra hjälpmedel med lätthet kan framföras på gångvägen, då den kommer bli mest gen för att nå huvudmålpunkterna utanför planområdet.

Projektet ska genomföras i enlighet med tillgänglighetskraven. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.



### Trafik och parkering

Agnes Lagerstedts gata utgör angöringspunkt för den nya bebyggelsen på grund av elevationen. Den befintliga parkeringssituationen kommer att förändras delvis eller i helhet beroende på framtida behov. Projektet möjliggör en bilpoolsplats på kvartersmark vars syfte är att tillgängliggöra bilpoolstjänster både för nya och befintliga fastigheter.

Bilparkeringstalet föreslås ligga på 0,3 bpl/lgh förutsatt att en bilpoolsplats möjliggörs. Det låga parkeringstalet möjliggörs då det är nära i anslutning till tunnelbana och buss. Förslagets parkeringslösning beräknas vara tillbörlig givet förutsättningarna.

Cykelparkeringstalet föreslås ligga på omkring 2 cpl/lgh, detta för att ta höjd för framtida utveckling och mobilitetsaspekter.

### Energihushållning

Åke Sundvall Projekt AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för "hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

## Konsekvenser

### Stadsbild

Under planprocessen kommer frågor kring gestaltning och den föreslagna bebyggelsens förhållande till närmiljön att utredas. Föreslagen byggnad är tänkt att utgöra ett modernt tillskott i Fruängens befintliga bebyggelse och samtidigt ansluta till omgivningen i skala och volym. Liksom omgivande byggnader bör byggnaden placeras indragen från gatan för att skapa förgårdsmark, på vilken cyklar och markbehållare för sopor kan placeras.

### Park, natur och rekreation

På platsen för planförslaget står idag fullt uppvuxna träd. Platsen ingår däremot inte i något utpekat grönsamband. Den natur som finns inom detaljplaneområdet är kuperad, snårig och därmed inte särskilt användbar ur ett rekreativt syfte, särskilt gäller det naturen i planområdets södra del. Grönskan utgör dock ett viktigt inslag på platsen idag.

Att möta det bostadsbehov som finns, samtidigt som bostäder ska kunna erbjudas inom kollektivtrafikhärlägen innebär att vissa friytor måste tas i anspråk och att andra grönområden effektiviseras



samt upprustas och bli mer högkvalitativa för att gagna fler användare. Frågan om kompensation för ianspråktagen grönmärk kommer att utredas vidare under planarbetet i samråd med stadsdelsförvaltningen.

### **Solförhållanden**

Det kan antas att ny bebyggelse kan ge begränsade ljusförhållanden för närområdet främst under vår/höstdagjämning. En solstudie för ny bebyggelse ska tas fram under planarbetet.

### **Buller**

De föreslagna byggnaderna når över trädridån och kan påverkas av buller från E4. Detta måste beaktas vid utformningen så att byggnaden uppnår normer kring bullerstörningar. Risken för bullerstörningar kommer att utredas under planarbetet.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 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.

### **Tidplan**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas och att planen handläggs med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan.

Start-PM i SBN	11 juni 2015
Samråd	4:e kvartalet 2015
Redovisning i SBN	1:a kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande i SBN	3:e kvartalet 2016

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya bostäder. Projektet överensstämmer väl med översiktsplanen, då Fruängen är utpekad som en av nio tyngdpunkter som är aktuella för en mer omfattande bebyggelseförtätning.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. Det finns förutsättningar att skapa en trevligare, tryggare och mer levande miljö på platsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att utforma förslaget så att ny bebyggelse utgör ett kvalitativt arkitektoniskt och stadsbildsmässigt tillägg som kan bidra till området i stort. Den föreslagna bebyggelsen kan väl inordnas i befintlig bebyggelsestruktur.

De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är byggnadernas arkitektoniska formspråk, dess gestaltning samt dess samordning med befintliga bebyggelse. Då gångvägen skall ersättas med en ramplösning utgör denna en viktig fråga att studera i detalj. Vidare behöver buller, dagvattenhantering, parkering samt ny bebyggelses möte med naturmarken och gatan studeras i det fortsatta planarbetet. Dessutom kommer frågan om grönkompensation att studeras under den fortsatta processen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT