

**Handläggare**  
Assienah Mooki Morosini  
Telefon 08-508 274 53**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Fruängsgården 6 i stadsdelen Fruängen (30 lägenheter inom projektet Stockholmshuset)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Inom fastigheten Fruängsgården 6 planeras uppförande av ett punkthus i åtta våningar med drygt 30 lägenheter enligt konceptet för Stockholmshuset. Markanvisning om bostäder inom fastigheten Fruängsgården har av exploateringsnämnden tilldelats Familjebostäder AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**Stadsbyggnadskontoret**

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



*Planområdets ungefärliga utbredning markerat i rött*

## Utlåtande

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för drygt 30 bostäder av stockholmslustyp inom fastigheten Fruängsgården 5. Byggnaden ska placeras i anslutning till Elsa Beskows gata på en plats som även möjliggör att så mycket vegetation som möjligt mellan fastigheten och befintlig bebyggelse kan sparas.

### Bakgrund

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett delmål om att bygga 40 000 lägenheter till år 2020. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en lustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

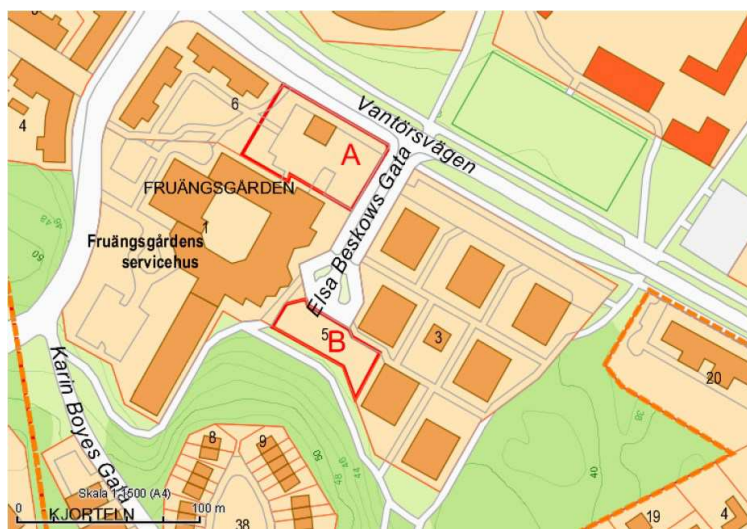
## Planområdets läge och omfattning

## Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

## Tidigare ställningstaganden

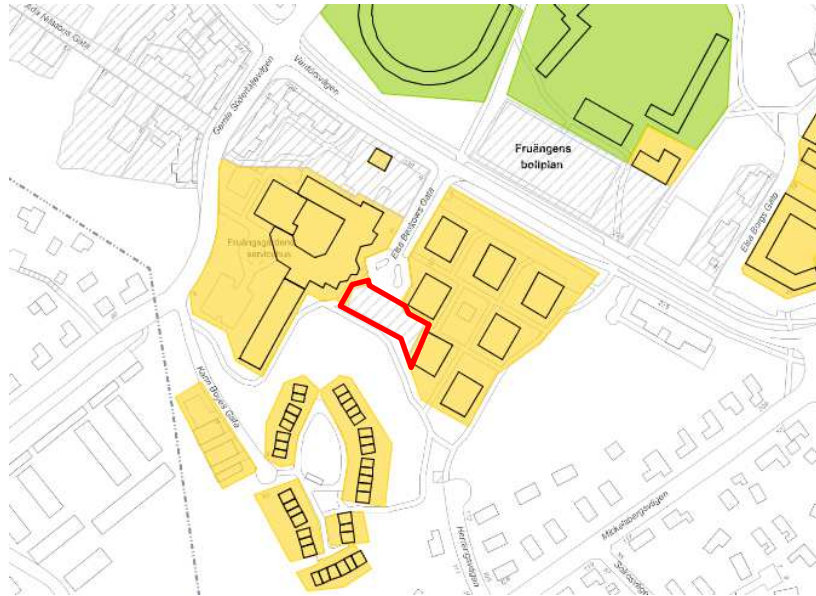
Exploateringskontoret har tecknat markanvisningsavtal med Familjebostäder AB om uppförande av lägenheter inom fastigheten Fruängsgården 5 och 6. Platserna har pekats ut som lämpliga för etapp två av Stockholmshusen.



*Planuppdraget gäller fastigheten Fruängsgården 5 inom område B. Inom fastigheten Fruängsgården 6 i område A kan Stockholmhus uppföras utan planändring. Endast beslut om bygglov behövs.*

## Översiktsplan

Fruängens stadsdel ingår i ett område som i kommunens översiktsplan kännetecknas av Strategi 1, *satsa på attraktiva tyngdpunkter*. En satsning på attraktiva tyngdpunkter förutsätter en god tillgänglighet in till centrala staden med väg- och spårtrafik. Tyngpunkterna är områden som ska utredas för en omfattande förtätning och stadsutveckling.



Punkthusen , de slutna lamellerna och radhusen i anslutning till planområdet tillhör enligt Stadsmuseets klassificering gul gruppering vilket innebär att de har visst kulturhistoriskt värde.

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 om att skapa en levande stad där alla kan bo med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.

Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kvarteret Fruängsgården mm (7871) som vann laga kraft 1980. Planen tillåter bostäder. För fastigheten Fruängsgården 6 (område A på kartan på sid 3) gäller detaljplan P2001-12572. Inom ramen för denna är det möjligt att efter beslut om bygglov uppföra Stockholms hus i fem våningar med ca 35 lägenheter.



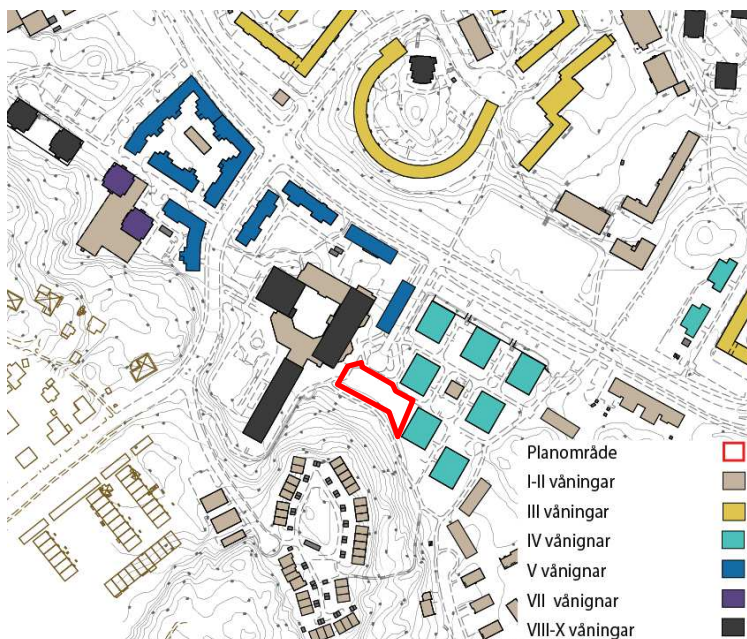


*Gällande planer med aktuellt planområde markerat i rött.*

## Nuvarande förhållanden

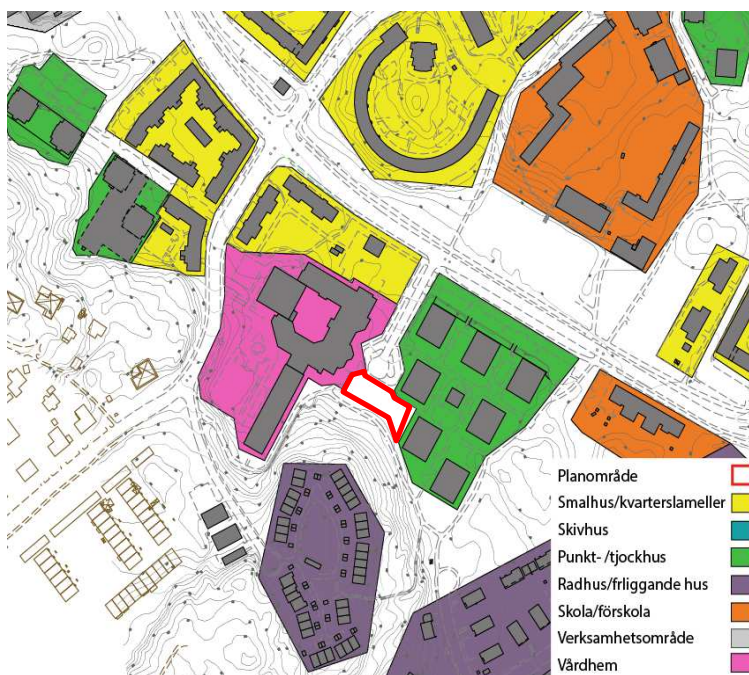
### Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger nära ett befintligt radhusområde i Turnyren som ligger på en höjd och uppfördes år 1983. Området ingår inte i något grönsamband men är ett grönt inslag i befintligt bebyggelseområde.



*Våningsantal i anslutning till planområdet.*

På planområdets östra sida finns sju punkthus i fyra våningar, på västra sidan finns Fruängsgårdens servicehus i 2-9 våningar. Mitt emot servicehuset om andra sidan av Gamla Södertäljevägen finns ett nytt bostadsområde uppförd år 2011.



*Bebyggelse typer i anslutning till planområdet*

#### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger drygt 500 meter från Fruängens centrum med restauranger, butiker och annan service. På andra sidan Vantörsvägen finns Fruängsskolan och Fruängens bollplan. Väster om de sju punkthusen ligger förskolan Fantasia.

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger i anslutning till en trädbevuxen parkmark som skiljer området från radhusområdet på höjden.

#### Gator och trafik

Angöring sker från Elsa Beskows gata som ansluter till Vantörsvägen. Nya bostäder genererar inte något behov av nya gator.

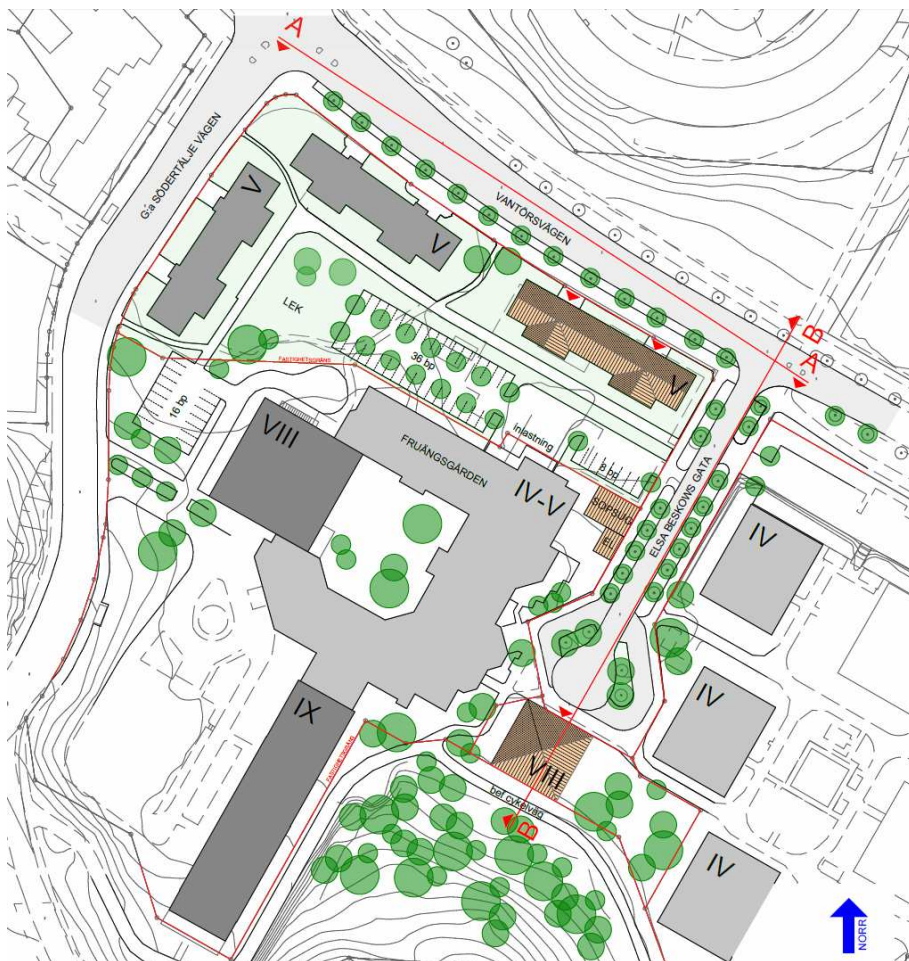
#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats är Fruängsgården drygt 100 meter från planområdet. Fruängens tunnelbanestation ligger drygt 500 meter från planområdet.

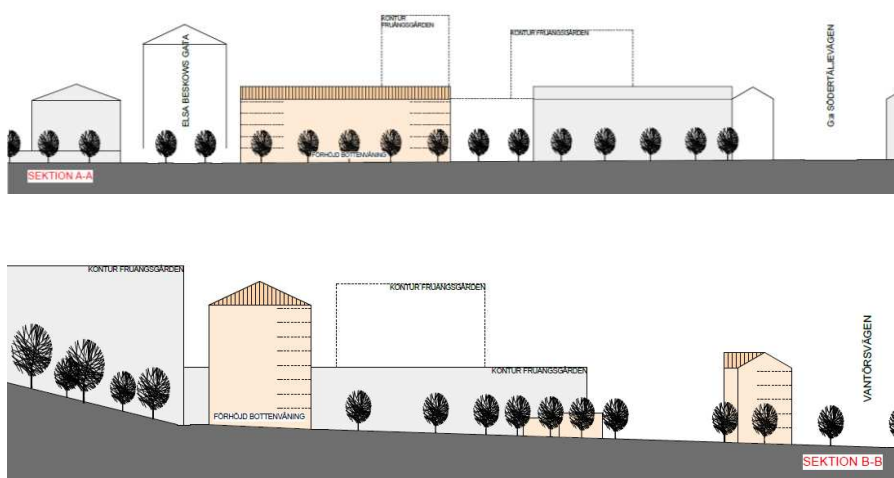
#### Planförslaget

Planförslaget innebär uppförande av ett punkthus i åtta våningar med drygt 30 lägenheter vid slutet av Elsa Beskows gata. Föreslagen byggnadsvolym ansluter till Fruängsgårdens höjdskala samt befintliga bostadshus öster om planområdet.





Planillustration som visar ett åtta våningar högt punkthus inom planområdet längst in på Elsa Beskows gata samt föreslagen lamell i fem våningar vid Vantörsvägen som kan uppföras utan planändring. Det totala antalet bostäder av inom Stockholmshusens etapp 2 blir i det här området ca 65.



Sektioner genom området

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

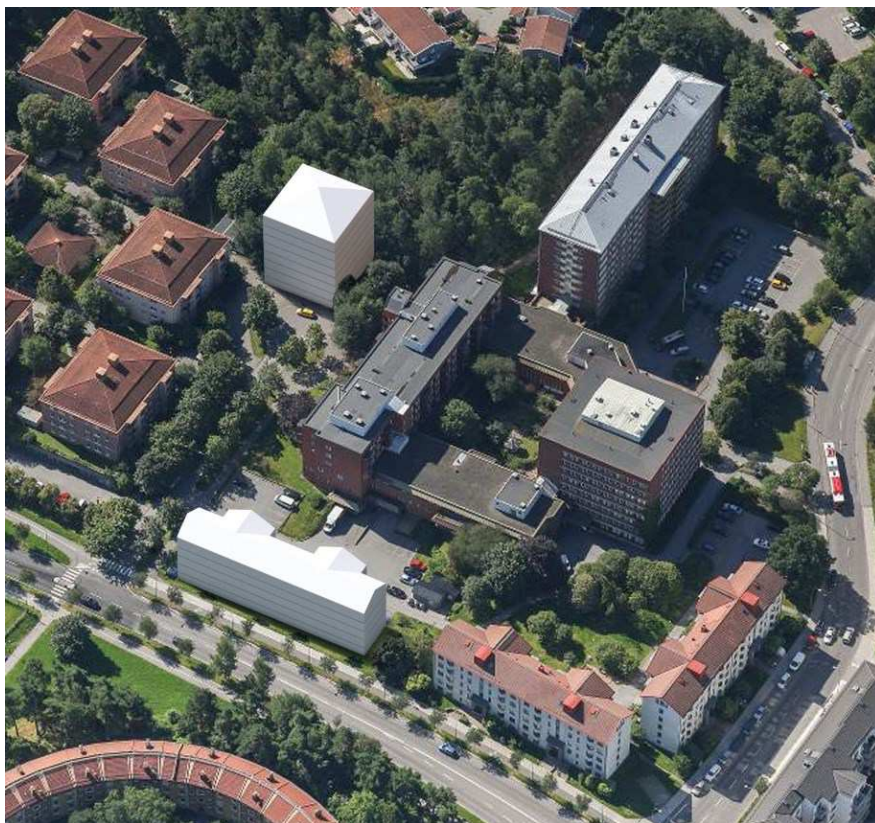
Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att behandlas vidare i planprocessen.

### Övriga miljöfrågor

Frågor om geoteknik, brand, dagvatten, buller, vibrationer, ljusklimate och barnkonsekvenser kommer att studeras vidare inom planprocessen.

### Landskapsbild och stadsmiljö

Planförslaget innebär uppförande av ett punkthus vilket är i linje med omgivningens bebyggelsestyp. Byggnadens höjd trappar av från befintligt servicehus men blir högre än punkthusen på fyra våningar.



*Befintlig bebyggelse tillsammans med föreslagna nya byggnader illustrerade som vita volymer.*



#### Buller och vibrationer

Området ligger i anslutning till Vantörsvägen. Bullernivåerna för området ligger enligt stadens bullerkartering på 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid 2 meter över marken. Planområdets närhet till E4/E20 gör att bakgrundsbuller och bullerregn kan påverka planerade bostäder. Byggnader ska utformas enligt gällande riktlinjer för buller.

Planområdet består av lera som vid byggnation med bostäder intill vägar kan innebära risk för vibrationer i byggnader vid passerande trafik. Vibrationerna kan utgöra en olägenhet för människors hälsa varför byggnader ska konstrueras på ett sätt som gör att markvibrationer inte sprids till bostäderna. Buller och vibrationer utreds inom planprocessen.

#### Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Föreslagen byggnation bedöms inte heller medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids i området.

#### Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram för området med förslag för hantering av dagvatten som gör att exploateringen av området inte leder till att recipienten Mälaren belastas med föroreningar från planområdet. Utredningen ska utgå från stadens dagvattenstrategi med tillhörande checklista.

#### Parkering

Parkering avses lösas på mark med cirka 70 bilplatser, av vilka cirka 33 platser är för de tillkommande husen och resterande för de två befintliga lamellhusen. P-normen för alla fyra bostadshusen (tillkommande och nya) inom Fruängsgården 5 och 6 föreslås till cirka 0,5 bilplatser per lägenhet. Parkeringstalen kan komma att bearbetas i det kommande planarbetet, till exempel genom användning av gröna p-tal i enlighet med stadens *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad (2015)*.

#### Avfallshantering

Fruängsgårdens nuvarande sopsugsanläggning är avsedd att flyttas till anvisad plats, enligt gällande detaljplan. Om möjligt ska avfallshantering för tillkommande bostäder ske genom anslutning till sopsugsanläggning. Avfallshanteringen hanteras vidare under planprocessen.

### **Planprocess**

Stockholmshuset är ett samarbetsprojekt mellan stadens förvaltningar och bolag varför tidplanen utgår från en planprocess där både tiden för samråd och granskning hålls så korta som plan- och bygglagen tillåter. Det innebär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, redovisas ärendet för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

#### **Tidplan**

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

Start-PM i SBN	16 juni 2016
Samråd	oktober 2016
Granskning	mars 2017
Antagande i SBN	augusti 2017

### **Ekonomi och genomförande**

Tillkommande bebyggelse genomförs helt på stadens mark. Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal som tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och Familjebostäder AB.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Inom fastigheten Fruängsgården 6 planeras uppförande av ett punkthus i åtta våningar med drygt 30 lägenheter enligt konceptet för Stockholmshuset. Markanvisning om bostäder inom fastigheten Fruängsgården har av exploateringsnämnden tilldelats Familjebostäder AB. Samtliga lägenheter ska upplåtas med hyresrätt. Stockholmshuset är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för nya Bostäder av stockholmshustyp. Förslaget följer intentionerna i gällande översiktsplan. Området har nära till Fruängens centrum med god kollektivtrafikförsörjning som möjliggör ett lågt p-tal som är en viktig förutsättning för att den föreslagna bebyggelsen ska kunna inordnas i befintlig bebyggelsestruktur på ett positivt sätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT