

Handläggare
Caroline Henrysson
Telefon 08-508 27 300Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Barnfröken 1 i stadsdelen Fruängen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Pia Ölvebro
Tf Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra tillfällig användning av fastigheten Barnfröken 1 för skoländamål. Föreslaget planområde är beläget centralt i Fruängen. Inom planområdet finns idag en byggnad som används av Kunskapsskolan. Kunskapsskolan har sedan augusti 2016 bedrivit skolverksamhet med tidsbegränsat lov. Skolan har ca 500-600 elever i årskurs 6-9. För att ge tid att avveckla verksamheten i befintliga lokaler och hitta en ny lämplig plats för skola föreslår stadsbyggnadskontoret att en tilläggsplan till den befintliga detaljplanen utformas. Förslaget innebär ingen ändring av byggrätten. När det tidsbegränsade planstödet upphör måste fastigheten återgå till avsedd markanvändning enligt gällande detaljplan.

Fruängen har stora stadsutvecklingsmöjligheter med skolverksamhet som en viktig framtida funktion.

Marken ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Hemfosa fastigheter AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra skolverksamhet inom fastigheten Barnfröken 1 under en tidsbegränsad period.

Bakgrund

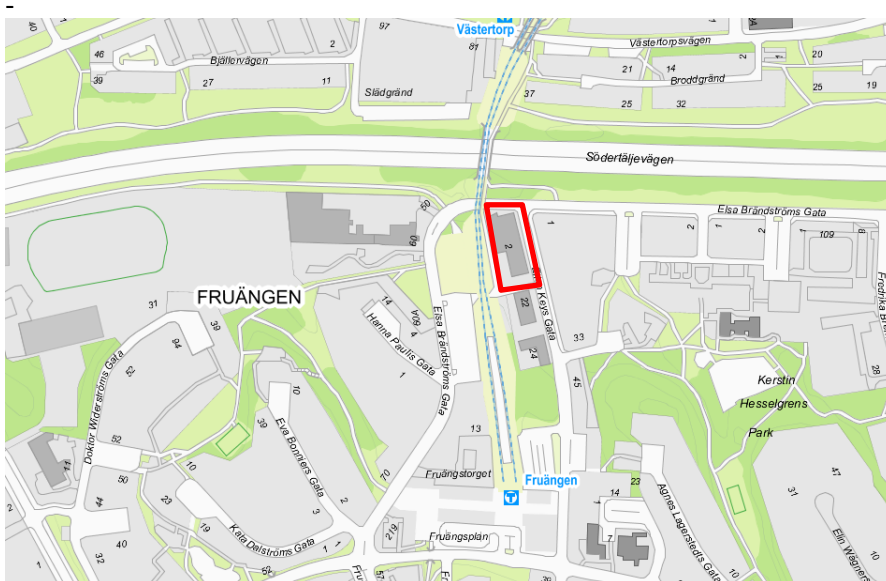
Inom fastigheten Barnfröken 1, planlagd för industriändamål, har Kunskapsskolan sedan augusti 2016 bedrivit skolverksamhet med tidsbegränsat lov.

Kommunen kan utnyttja möjligheten enligt 4 kap 26 § plan- och bygglagen att i en detaljplan bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som fastställs i planen. Det kan göras genom att utarbeta en tilläggsplan med en bestämmelse om tillfällig användning, som ska gälla tillsammans med den gamla planen. Förslaget innebär att den tillfälliga användningen anges bli skoländamål. Det ger tid att hitta lämpliga ersättningslokaler för skolverksamheten.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

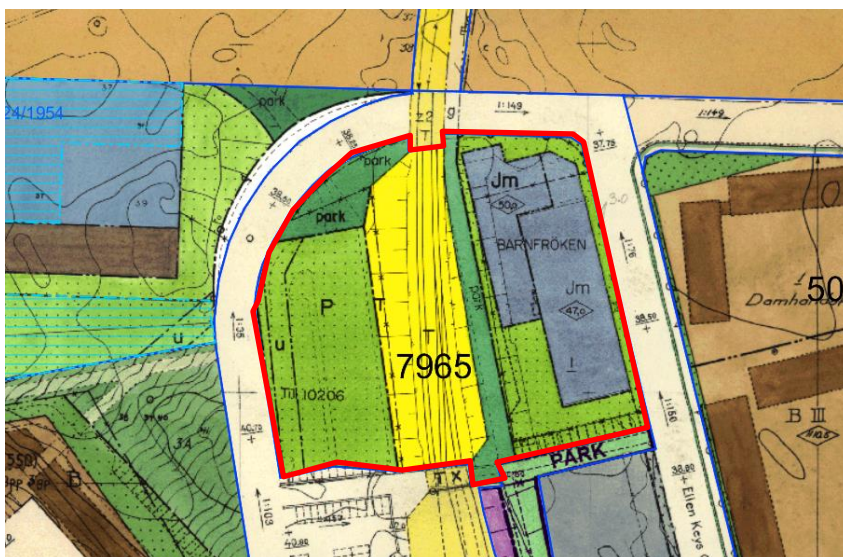
Fastigheten Barnfröken 1 är belägen längs tunnelbanans spårområde ca 100 meter norr om Fruängens tunnelbanestation. Fastighetens area är 3390 kvm. Inom fastigheten finns en byggnad i delvis suterräng i två till tre våningar.



Karta som visar planområdets avgränsning inom röd heldragen linje.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan PI 7965, fastställd 1979, anger användningen småindustri, parkeringsområde, trafikområde och parkmark. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Planmosaik med gällande detaljplan PI 7965 i sin helhet inom röd heldragen linje.

Pågående detaljplaner i området

- Baretten 2, detaljplan för ny förskola om 8 avdelningar.
- Västberga 1:1 invid kv Pucken, detaljplan för ca 80 bostäder.
- Västberga 1:1 invid kv Fotsacken, detaljplan för ca 110 bostäder.
- Fruängsgården 5, detaljplan för ca 30 bostäder.



Röda, streckade cirklar visar pågående detaljplaner i området. Röd heldragen cirkel visar föreslaget planområde, fastigheten Barnfröken 1.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Hemfosa fastigheter AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Fruängen är i översiktsplanen utpekad som ”stadsutvecklingsområde – komplettering”. Centrala Fruängen är utpekad som ”centrum för flera stadsdelar”. Fruängen har enligt översiktsplanen stora möjligheter till stadsutveckling. Centrum har förutsättningar att stärkas som bytespunkt för kollektivtrafik, service, handel och kultur med fler funktioner och platsbildningar kring tunnelbanan.

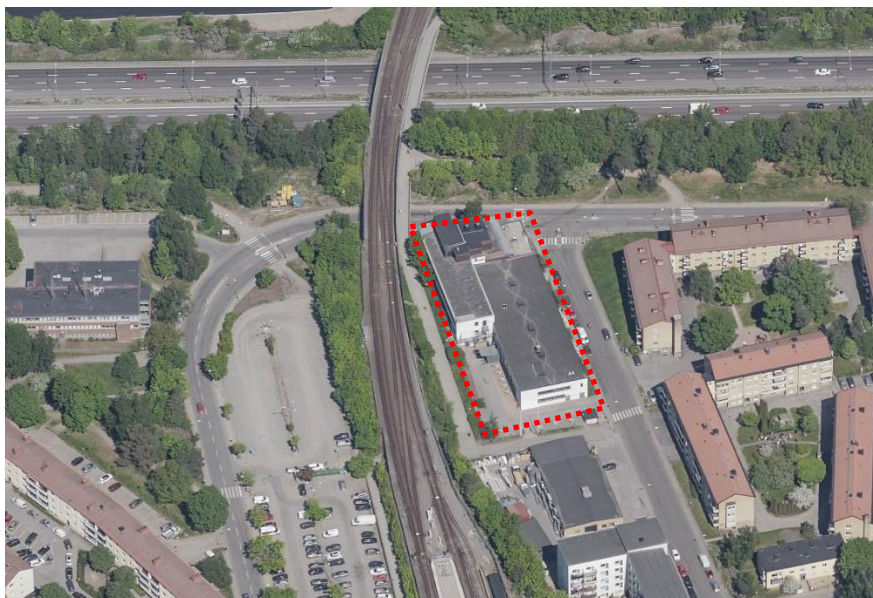
Riksintressen

Södertäljevägen, belägen 45 m norr om planområdet, är riksintresse för kommunikationer.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 15 juni 2017 att bevilja lov för ändrad användning till skola, tidsbegränsat lov på fastigheten Barnfröken 1. Lovet beviljades i efterhand från 23 augusti 2016. Det tidsbegränsade lovet upphörde 31 augusti 2018.

Nuvarande förhållanden



Flygbild över platsen söderifrån. Planområdet inom röd prickad linje.

Stadsbild

Området kring Barnfröken 1 närmast tunnelbanans spårområde utgörs främst av industrifastigheter och ytor för parkering samt fastigheter med flerbostadshus. Bebyggelsen i Fruängen domineras av bostadskvarter med lamellhus och punkthus.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Fastigheten är gulklassad enligt stadsmuseet. Gul klassificering innebär att fastigheten innehåller bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Kollektivtrafik

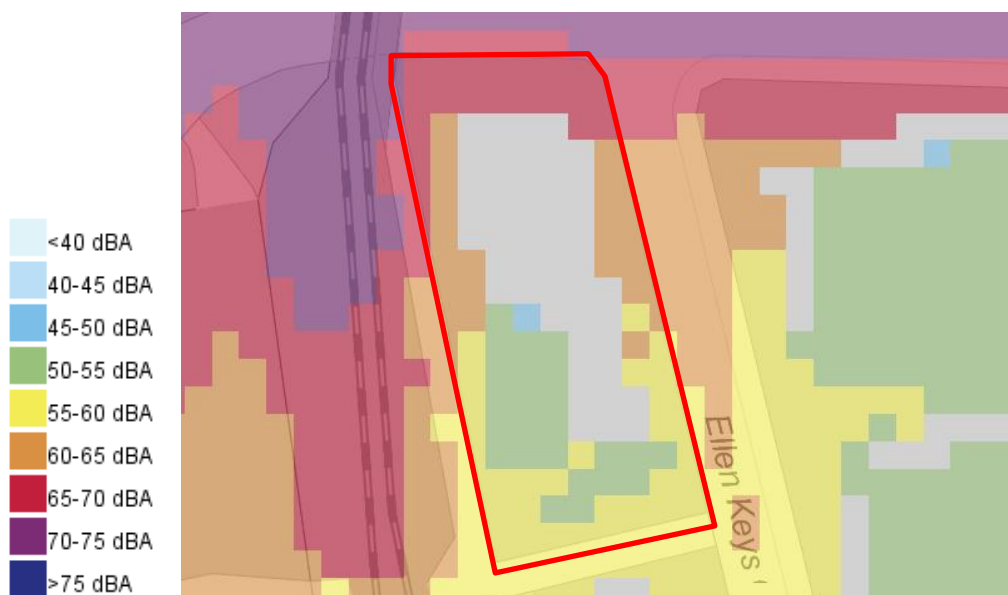
Planområdet ligger ca 100 m norr om Fruängens tunnelbaneuppgång. Intill tunnelbanestationen är en busstation belägen. Stationen är en viktig bytespunkt för busstrafiken i Älvsjö och Huddinge.

Störningar och risker

Buller

Enligt stadens vägledning bör buller utomhus på skol- och förskolors gårdar beaktas särskilt. Skolgårdar respektive förskolors gårdar som är avsedda för rekreation och pedagogisk verksamhet bör inte överskrida ekvivalent ljudnivå om 50 dBA dagtid. På övriga vistelseytor bör målsättningen vara ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA.

Läget invid tunnelbanan och Södertäljevägen innebär att fastigheten är utsatt för buller. Bullernivåer inom fastigheten uppnår värden mellan 50-70 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Bullernivå på skolgården uppnår värden mellan 55-60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 50-60 dBA kl.06-18. De lägre bullervärdena på skolgården tyder på att den främsta källan till buller är Södertäljevägen och att skolbyggnaden ger en viss bullerskyddande effekt.



Bullerkarta som visar ljudnivå kl.06-18 med Barnfröken 1 inom röd heldragen linje.

Vibrationer

Närheten till tunnelbanans spårområde kan innebära risk för vibrationer och stomljud.

Riskfrågor

Fastigheten ligger inom område som påverkas av risk från tunnelbanan och från Södertäljevägen som är transportled för farligt gods. Avståndet från fastigheten till Södertäljevägen är ca 45 meter. Angränsande spårområde för tunnelbanan har högspänningsledning.

Luftkvalitet

Kvävedioxid inom fastigheten uppnår värden mellan 30-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Partikelvärden uppnår värden mellan 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Värdena understiger gränsen för miljökvalitetsnormen.

Föroreningar

Fastigheten är klassad som potentiellt förorenat område med stor risk för förorening.

Trygghet och barnperspektiv

Skolan har 500-600 elever från årskurs 6-9. Dagens skolgård är ca 720 kvm, vilket under tidsbegränsad period bedömes vara en acceptabel storlek för äldre barn. Skolgården är hårdgjord och påverkas av buller från tunnelbanan och Södertäljevägen. I dag passerar transporter över skolgårdsytan.

Service, idrott och kultur

Fruängen har ett lokalt centrum i anslutning till tunnelbana och busstation. I centrum finns flera mataffärer, apotek, vårdcentral, systembolag, caféer och restauranger. Mälarhöjdens idrottsplats ligger ca 400 meter från planområdet.

Förskolor och skolor

I Fruängen finns flera förskolor och Fruängens skola som är en F-9 skola med ca 650 elever.

Parker

Närmaste parkområde är Kerstin Hesselgrens park som ligger ca 100 meter sydost om den aktuella fastigheten.

Planförslaget

Planändringen syftar till att möjliggöra för tillfällig användning av fastigheten. Tiden för den tillfälliga användningen kommer att utredas under planarbetet.

Planändringen föreslås utformas som ett tillägg till nu gällande detaljplan, en s k tilläggsplan. I tilläggsplanen ändras även

bygglovplikten tillfälligt, så att den tillfälliga användningen bygglovbefrias.

Den tillfälliga användningen föreslås avse skoländamål. Därigenom ges tid att avveckla skolverksamheten och hitta lämplig plats för ny skolfastighet.

Förslaget innebär ingen ändring av byggrätten.

Efter att det tidsbegränsade planstödet upphör måste fastigheten återgå till avsedd markanvändning enligt gällande detaljplan.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser kommer att utredas och redovisas i planprocessen.

Planprocess

Detaljplanen föreslås genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas blir vid antagandet. Om inriktningen på planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet redovisas för nämnden för ett nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökning om betydande miljöpåverkan kommer att inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	november 2019
Granskning	maj 2020
Antagande i SBN	september 2020

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Fram till nya skollokaler för Kunskapsskolans verksamhet tagits fram, bedömer kontoret att fastigheten Barnfröken 1 kan användas för skolverksamhet. Kontoret föreslår att en tilläggsplan med en bestämmelse om tillfällig användning för skoländamål utarbetas. Giltighetstiden för tilläggsplanen kommer att utredas under planarbetet, men blir som högst 10 år. Tilläggsplanen kommer att gälla tillsammans med den nu gällande planen.

Kontoret har tidigare beviljat ett tidsbegränsat lov för skoländamål inom planområdet. Lovets giltighet varade från 23 augusti 2016 till och med 31 augusti 2018.

Barnfröken 1 påverkas av risk genom dess närhet till tunnelbanan och till Södertäljevägen. Vidare påverkas fastigheten av trafikbuller från väg och tunnelbana med bullervärden som ligger på gränsen eller överskrider rekommendationen för dygnsekvivalent ljudnivå på skolgård. Fastigheten är potentiellt förorenad och klassad med stor risk för förorening. Samtliga dessa frågor kommer att utredas under planarbetet liksom möjligheten att de kan åtgärdas.

Under en kortare, tidsbegränsad period, tills andra lokaler finns tillgängliga, bedömer kontoret att skolgården är acceptabel som utemiljö för äldre barn. Skolgårdens utformning behöver studeras under planarbetet för att så långt som möjligt uppnå en trygg skolgårdsmiljö med en mångfald av funktioner. Ytan kan behöva samutnyttjas för transporter, vilket sker i dagsläget. Att park och idrottsplats finns inom gångavstånd från planområdet är positivt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT