

Handläggare
Amanda Gordon
Telefon 08-508 27 323**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Svar på återremittering och kompletterande startpromemoria för förslag till detaljplan för fastigheten Fruängsgården 5 m.fl. i stadsdelen Fruängen (ca 90 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till ny plats för exploatering och svar på återremiss
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Inom fastigheterna Fruängsgården 5 och 6 fattades beslut om att påbörja planarbete för Stockholmhusprojekt i juni 2016 efter markanvisning till Familjebostäder. I december 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget vid antagande, då delar av planområdet bedömdes vara en viktig rekreations- och samlingsplats för boende i området. Kontoret fick i uppdrag att utreda och föreslå en alternativ plats för det punkthus som föreslogs inom Fruängsgården 5. Stadsbyggnadsnämnden önskade även att kontoret utredde möjligheten att utöka exploateringen från 75 till minst 90 bostäder.

Placering av ny bebyggelse utanför det ursprungliga planområdet innebär en utökad sakägarkrets, vilket kräver en förnyad planprocess som medför att planen ska samrådaskas och granskas på nytt innan den antas. Därför bedömer kontoret det lämpligt med beslut om komplettering av tidigare startpromemoria genom detta tjänsteutlåtande.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår en bearbetning av tidigare planförslag, där punkthuset som tidigare föreslogs inom Fruängs-

gården 5 utgår och ytan föreslås planläggas som allmän parkmark. Planområdet föreslås utökas med bebyggelse längs med Gamla Södertäljevägen inom fastigheten Fruängsgården 1. Bebyggelsen som tidigare föreslagits vid Vantörsvägen ligger kvar i det nya förslaget. Sammantaget utgörs det bearbetade förslaget av ca 90 bostäder i form av lamellhus i cirka fyra till fem våningar placerade på nuvarande markparkeringar invid Fruängsgårdens servicehus samt en ny kvarterspark vid Elsa Beskows gata.

Justeringen av planförslaget möjliggör att en nuvarande rekreations- och samlingsplats för närboende i området kan nås från allmän gata och parkmark samt tillgängliggöras för fler. Placeringen bidrar till att stärka det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet till Huddinge kommun. Placeringen bidrar också till att möjliggöra fler bostäder än i tidigare förslag. Fler parkeringsplatser i garage, flytt av sopsugsanläggning och en förnyad planprocess medför att projektet inte har de ekonomiska förutsättningar som krävs för ett Stockholmshusprojekt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremitteringen godkänns och planarbete för kompletterade ytor påbörjas på föreslagen plats.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering med sammantaget cirka 90 bostäder genom tillskapande av två lameller med garage på befintliga markparkeringar invid Fruängsgårdens servicehus. Projektet ska tillföra kvalitativa bostäder och bidra till Vantörsvägens utveckling som urbant stråk samt stärka det strategiska sambandet till Huddinge kommun.

Planen syftar också till att omvandla kvartersmark till parkmark för att säkerställa en parkväg som ligger på kvartersmark samt tillföra en allmän parkyta på den rekreations- och samlingsplats som finns inom fastigheten idag. Planen medför en ny placering för befintlig sopsugsanläggning och elnätstation.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är cirka 11 000 kvadratmeter med ett läge i sydvästra delen av stadsdelen Fruängen nära gränsen till Huddinge kommun.



Kartan visar planområdets läge och avgränsning (röd linje) intill Vantörsvägen och Gamla Södertäljevägen.

Gällande detaljplaner

Gällande stadsplan för planområdet är PL7871, laga kraft 1980-11-19. För fastigheten Fruängsgården 6 gäller detaljplan P2001-12572. Befintlig busshållplats vid Gamla Södertäljevägen är placerad på kvartersmark inom fastigheten Fruängsgården 1.

Markägförhållanden

Marken ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Familjebostäder AB och Micasa Fastigheter. Berörda fastigheter är Fruängsgården 1, 5 och 6 och Västberga 1:1.



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

Övergripande beslut och styrande dokument

Regional utveckling

Fruängen förmodas få en ökad regional tillgänglighet i och med beslut om utbyggnaden av Spårväg syd med hållplats i Fruängens centrum. Spårvägen planeras längs Gamla Södertäljevägen.

Översiktsplan

Fruängen är utpekad som stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Området bedöms ha goda möjligheter till stadsutveckling genom väl placerade tillägg. Vantörsvägen anses ha god potential att utvecklas till ett urbant stråk kantat med ny blandad bebyggelse.

Program

Programarbete för Fruängen pågår. Syftet med programmet är att utreda förutsättningar för en stadsutveckling med bostäder, centrumfunktioner, arbetsplatser, ny placering för skola och offentliga rum samt bytespunkt för olika kollektivtrafikslag. Bebyggelsen inom Fruängsgården bedöms gå i linje med intentionerna i programmet.

Nuvarande förhållanden

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, social service, busstation, butiker och verksamheter i anslutning till tunnelbanestationen. Bostadsbebyggelsen planerades med täta och höga volymer närmast centrum och lägre bebyggelse i de mindre centrala delarna. Skivhus och lägre punkthus blandades med villor och småstugeområden, vilket skapade en varierad karaktär. Lamellhusen i stadsdelen har en skala mellan tre och fem våningar. I anslutning till planområdet är bebyggelsen heterogen med olika hustyper med varierande stilideal från slutet av 1960-talet och fram till början av 2000-talet.

Kulturmiljö

Byggnaderna som tillhör Fruängsgårdens servicehus, punkthusen öster om och radhusområdet söder om planområdet har ett visst kulturhistorisktvärde (gul klassning).

Trafik och kollektivtrafik

I Fruängen är gatustrukturen delvis trafikseparerad med frikopplade parkvägar med angöring från kvartersgator. På många ställen finns gång- och cykelbanor längs huvudgator, vilket är fallet vid Vantörsvägen. Inom planområdet finns befintliga markparkeringar

med 45 respektive 38 parkeringsplatser. Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är Fruängsgården vid Gamla Södertäljevägen. Fruängens tunnelbanestation ligger drygt 500 meter från planområdet.

Naturvärden

Den trädbevuxna delen av kvartersmarken vid slutet av återvändsgatan på Elsa Beskows gata (Fruängsgården 5) har höga naturvärden framförallt på grund av förekomst av gammal tall och talticka. Platsen bedöms även värdefull enligt sociotopkartan. Inom planområdet finns en gång-och cykelväg som ligger på kvartersmark inom två fastigheter.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig (Viss, 2021-01-27). Den kemiska statusen bedöms inte god på pga. höga halter antracen och TBT (Viss, 2021-01-27).

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger drygt 500 meter från Fruängens centrum med restauranger, butiker, frisör, café, bibliotek, vårdcentral och tandläkare. I Fruängsgårdens servicehus finns äldreomsorg. På andra sidan Vantörsvägen finns Fruängsskolan. För närvarande råder ingen brist på skolplatser men på sikt förmodas antalet barn att öka. Öster om planområdet ligger en förskola. Området är beläget cirka 1 km från närmaste stadsdelspark, Långbroparken.

Teknisk försörjning

Ledningar för el och vatten finns framdraget till området.

Planförslaget

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 16 juni 2016 att påbörja planarbete inom ramen för Stockholmshusprojektet inom fastigheterna Fruängsgården 5 och 6. Planförslaget bestod vid antagande av 75 bostäder, varv 45 i lamellhus i 5 våningar längs med Vantörsvägen och 30 i punkthus i 8 våningar vid Elsa Beskows gata.



Illustrationsplan som visar förslag vid antagande 2018 med lamellhus längs med Vantörsvägen och ett punkthus vid Elsa Beskows gata.

Vid samråd och granskning av planen inkom synpunkter från boende och sakägare om punkthusets placering och skala. Ett 40-tal personer motsatte sig den föreslagna placeringen vid Elsa Beskows gata med argumenten att det var en välutnyttjad grönyta och mötesplats som togs i anspråk samt att punkthuset skulle innebära insyn och skugga den befintliga bebyggelsen. Majoriteten av de som yttrat sig förordade istället en placering vid Gamla Södertäljevägen, på servicehusets besöksparkering.



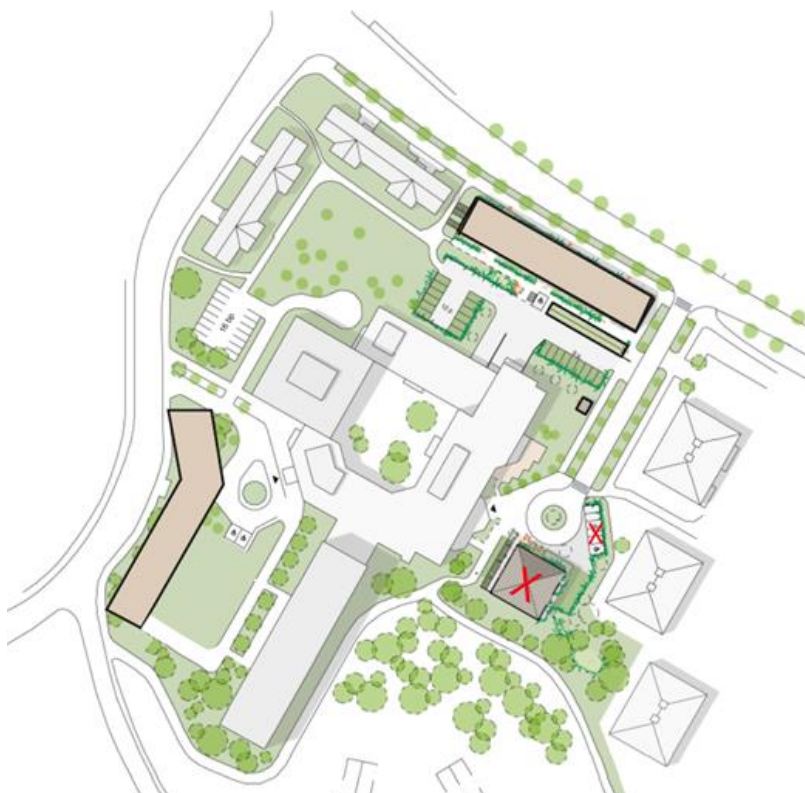
Fasadillustration vid antagande med kryss över delar av förslaget som återremitterats av stadsbyggnadsnämnden.

I december 2018 beslutade stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget vid antagande i stadsbyggnadsnämnden. I återremissen angavs att:

Det planerade punkthuset är placerat på en grönyta som är en central rekreationsplats, inte minst för det intilliggande äldreboendets boende. Grönytan är dock en viktig samlingsplats för de boende i området generellt. Att placera punkthuset på den ytan är inte optimalt, därför vill vi att kontoret utreder och föreslår en alternativ placering. I den undersökningen vill vi även ha förslag på hur andelen bostäder kan öka till åtminstone 90 stycken, för att säkerställa ekonomi i projektet och tillföra fler bostäder.

Förslag på ny plats för bebyggelse

Stadsbyggnadskontoret föreslår att parkeringen inom fastigheten Fruängsgården 1 vid Gamla Södertäljevägen prövas för bebyggelse av cirka 45 bostäder. Det är en yta som idag används för parkering och en plats som många närboende själva föreslagit för bebyggelse vid samråd och granskning av tidigare planförslag. Bebyggelse längs med Gamla Södertäljevägen bedöms bidra till att kopplingen till Huddinge kommun stärks.



Illustrationsplan som visar bearbetat förslag (beigea figurer illustrerar föreslagen bebyggelse, ca 90 bostäder). Punkthusets och dess parkering utgår (markerat med rött x) och föreslås planläggas som parkmark.

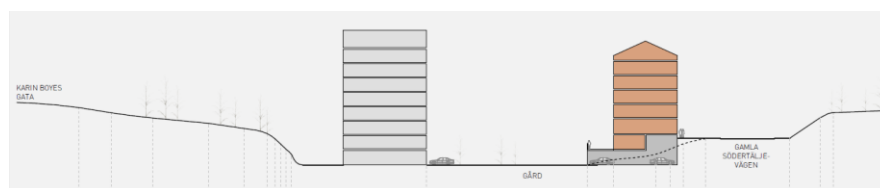
Stadsbyggnadskontoret föreslår att kvartersmarken med punkthus i antagandeförslaget (fastigheten Fruängsgården 5) i den nya planen planläggs som allmän parkmark. Bebyggelsen som tidigare föreslagits vid Vantörsvägen förblir detsamma som i tidigare förslag. Sammantaget utgörs det bearbetade förslaget av två

byggnader med ca 45 bostäder vardera, en längs Vantörsvägen och en längs Gamla Södertäljevägen samt en ny kvarterspark vid Elsa Beskows gata.

För att möjliggöra en bullerskyddad gård föreslås två lamellhus vid Gamla Södertäljevägen. En vinkelformad bygggrätt i cirka fem våningar längs med gatan bedöms samspela väl med omgivande bebyggelse och bidra till att stärka gaturummet. Gaturummet ska fortsatt vara tillräckligt brett för en eventuell framtida dragning av Spårväg Syd.



Skiss på fotavtrycket för föreslagen bebyggelse inom Fruängsgården 1.
Bild: Brunberg Forshed på uppdrag av Familjebostäder.



Sektion som visar bebyggelsen (t.h.) i relation till servicehusets högd (9 våningar).

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen bidrar med cirka 90 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge. Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Fruängen bidrar de nya bostäderna till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Gårdytans storlek beror på servicehusets ytbehov för varuleveranser samt yta som krävs för Spårväg syds utbredning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i Fruängen ger ett större kundunderlag för Fruängens centrum vilket möjliggör fler verksamheter på sikt.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget kommer beakta den skala och placering som råder för lamellbebyggelse i Fruängen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Genom att omvandla kvartersmark till parkmark kan en rekreationsyta som nås från allmän gata och omgivande parkmark tillgängliggöras för allmänheten.

Trygghet

Planen förmodas bidra till ökad trygghet i Fruängen genom en tätare, mer sammanhållen och befolkad stadsmiljö.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att bostäder och andra målpunkter förläggs nära lokal service i kollektivtrafikhärlä lägen.

Trafik och mobilitet

Befintliga gång- och cykelvägar ska justeras efter ny bebyggelse. Bebyggelsen ska placeras så att det möjliggör Spårväg Syds utbyggnad i Gamla Södertäljevägen. Placering av bebyggelse längs Gamla Södertäljevägen förutsätter parkeringsgarage, för tillkommande bebyggelse och för servicehusets verksamhet, då dess besöksparkering behöver minskas i omfattning för att göra rum för bebyggelse, bostadsgård och angöring. Den befintliga busshållplatsen vid Gamla Södertäljevägen föreslås placeras inom allmän platsmark (då den idag ligger på kvartersmark).

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås få en samtida, sammanhållen gestaltning. Skala och taklandskap ska spegla omgivande bostadsbebyggelse. Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt av bebyggelse på den föreslagna platsen i och med tidigare tillägg inom fastigheten Fruängsgården 6. Utformningen av ursprunglig parkmiljö i anslutning till servicehuset bör studeras och införlivas i förslaget.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bidrar till att utveckla ytor för rekreation inom fastigheten Fruängsgården 5 (som tidigare planlades för punkthus-bebyggelse). Platsen föreslås planläggas som parkmark då det råder brist på kvartersparker i närområdet och Långbropark är belägen ca 1 km från planområde. Ytan ingår även i ett område som har värdefull tallskog. Inom parken föreslås en ny lekplats och mötesplats för äldre utvecklas för tillkommande såväl som befintlig bebyggelse.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi och fördröjas genom magasin inom kvartersmark. Ekosystemtjänster kan möjliggöras genom att bostadsgårdarna ger plats för biologisk mångfald. Dispens från biotopskydd för befintliga alléer kan bli aktuell om träd tas bort längs med Gamla Södertäljevägen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett effektivt markutnyttjande med bostäder i ett kollektivtrafikhärläge är positivt ur klimatsynpunkt. Förslaget innebär att befintlig elnätstation och sopsugsanläggning behöver flyttas från fastigheten Fruängsgården 5. Eventuella skyddsåtgärder till följd av buller, vibrationer, stomljöd, urspårningsrisk och strålning från magnetfält i anslutning till Spårväg syds förläggning längs Gamla Södertäljevägen behöver utredas. Riktlinjer för omgivningsbuller vid Vantörsvägen överskrids, vilket medför reglering av bebyggelse med krav på bullerdämpad sida. Förekomst av markföroreningar kommer undersökas.

Planprocess

Process

Planen kommer som tidigare bedrivas med standardförfarande. Fler parkeringsplatser i garage, flytt av sopsugsanläggning och en

förnyad planprocess medför att projektet inte har de ekonomiska förutsättningar som krävs för ett Stockholmsprojekt. Nästa gång nämnden ser ärendet blir vid redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Startpromemoria togs för planen 16 juni 2016, samråd genomfördes 23 maj till 16 juni 2017 och granskning 5-24 september 2018.

Genom processens gång kom ett 40-tal synpunkter in från boende och sakägare angående punkthusets placering på en rekreationsplats invid Elsa Beskows gata. Vid antagande i stadsbyggnadsnämnden i december 2018 återremitterades planen med syfte att hitta en ny plats för punkthuset samt för att öka andelen bostäder i planen.

Utredning av ny placering av bebyggelse utanför det ursprungliga planområdet innebär en utökad sakägarkrets, vilket enligt Plan- och bygglagen medför att planen måste skickas ut på samråd och granskning igen innan planen kan antas.

Undersökning om 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.

Preliminär tidplan

Samråd: nov 2021

Granskning: aug2022

Antagande: dec 2022

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret föreslår en bearbetning av tidigare planförslag, där punkthuset som tidigare föreslogs inom Fruängsgården 5 utgår och ytan föreslås planläggas som allmän parkmark. Planområdet utökas med bebyggelse längs med Gamla Södertäljevägen inom fastigheten Fruängsgården 1. Bebyggelsen som tidigare föreslagits vid Vantörsvägen kvarstår. Sammantaget utgörs det bearbetade förslaget av ca 90 bostäder i form av lamellhus cirka i fyra till fem våningar på nuvarande markparkeringar invid Fruängsgårdens servicehus samt en ny kvarterspark vid Elsa Beskows gata.

Justeringen av planförslaget möjliggör att en nuvarande rekreations- och samlingsplats för närboende i området kan nås från allmän gata och parkmark samt tillgängliggöras för fler. Placeringen bidrar till att stärka det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet till Huddinge kommun. Placeringen bidrar också till att möjliggöra fler bostäder än i tidigare förslag.

Under planarbetet behöver bebyggelsens placering i relation till Spårväg syd (buller, vibrationer, stomljud, risk för urspårning etc.) samt utformningen av en kvalitativ gårdsmiljö med en mindre mängd besöksparkering vägas mot varandra. En förutsättning för projektets genomförande är att ett nytt utrymme för den befintliga sopsugsanläggning som finns inom Fruängsgården 6 skapas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremitteringen godkänns och planarbete för kompletterade ytor påbörjas på föreslagen plats.

SLUT