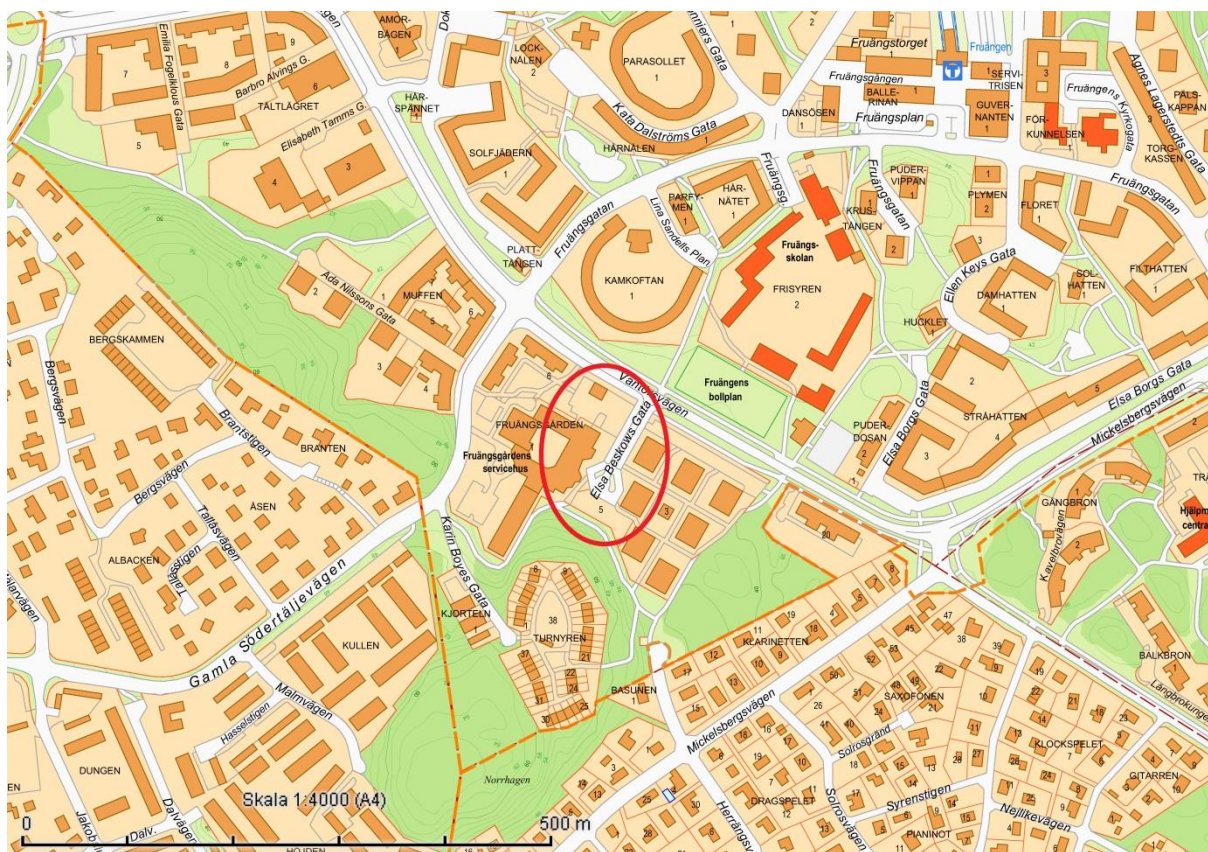


Planbeskrivning Detaljplan för Fruängsgården 5 m.m i stadsdelen Fruängen, S-Dp 2016-01386



Planområdets geografiska läge markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera med cirka 80 hyreslägenheter i flerbostadshus enligt konceptet Stockholmshus. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla.

Inom planområdet planeras två nya byggnader, varav ett lamellhus i sex till sju våningar längs Vantörsvägen och ett punkthus i åtta våningar vid Elsa Beskows Gata. Båda placeras på obebyggd kvartersmark. Lamellen byggs på en befintlig markparkering. Nuvarande p-platser ersätts med ett överbyggt garage under lamellen. Ramp till garaget får infart från Elsa Beskows Gata. Punkthuset tar delar av gata i anspråk och placeras på trädbevuxen kvartersmark med en outnyttjad byggrätt.

Bostäderna bedöms komplettera omkringliggande bebyggelses heterogena karaktär. Sockelvåningen är förhöjd för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. Entréer placeras mot gatan för att främja trygghet. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningarna på bebyggelsen. En betydande del av marken runt punkthuset kommer att bli genomsläpplig, för att värnar om att ytan ska fortsätta vara grönt och möjlig att plantera.

Planen syftar även till att finna ny placering för en sopsugsanläggning och en elnätstation, som är planstridiga. Dessa flyttas till nya lägen på befintlig markparkering respektive närmare Fruängsgårdens servicehus. En befintlig parkväg som ligger på två fastigheter säkerställs genom att den omvandlas till allmän plats. Dagvattenmagasin möjliggörs inom planområdet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller och naturvärden på platsen och dessa beskrivs i planbeskrivningen.

Tidplan

Samråd	23/5-16/6 2017
Granskning	Q3 2017
Antagande	Q4 2017
Laga kraft	Q1 2018

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning.....	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten.....	10
Stadsbild	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker.....	16
Planförslag.....	17
Ny bebyggelse	17
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning.....	20
Gestaltungsprinciper för Stockholmshuset	22
Planförslagets gestaltning.....	26
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Stadsbild	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker.....	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	29
Barnkonsekvenser	30
Tidplan.....	30
Genomförande.....	30
Organisatoriska frågor	30
Verkan på befintliga detaljplaner.....	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	33
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar som tagits fram under arbetet

- *Utredning av omgivningsbuller (Structor, 2017)*
- *Dagvattenutredning (Bjerking, 2017)*

Övrigt underlag

Illustrationsmaterial, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor
Solstudier, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

Bilagor

Illustrationer

Gestaltningssystem för Stockholmshuset

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Amanda Gordon, stadsplanerare och Maria Falkö, karttekniker. I projektgruppen har Olga Holmström, Christian Karlsson och Axel Nelstrand från exploateringskontoret, samt Kjerstin Skoglund från Familjebostäder ingått. Medverkande arkitekt har varit Birgitta Gelhaar från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att komplettera med cirka 80 hyreslägenheter i flerbostadshus enligt konceptet Stockholmshuset. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshuset för att säkerställa de kvaliteter som Stockholmshuset ska innehålla.

Inom planområdet planeras tillskapande av två byggnader, ett lamellhus i sex och sju våningar längs Vantörsvägen och ett punkthus i åtta våningar vid Elsa Beskows Gata. Båda placeras på obebyggd kvartersmark. Lamellen byggs på en befintlig markparkering. Nuvarande p-platser ersätts med ett överbyggt garage under lamellen. Ramp till garaget får infart från Elsa Beskows Gata. Punkthuset tar delar av gata i anspråk och placeras på trädbevuxen kvartersmark med en outnyttjad byggrätt.

Bostäderna bedöms komplettera omkringliggande bebyggelses heterogena karaktär. Sockelvåningen blir förhöjd för att stärka känslan av stadsmässighet i gaturummet. Entréer placeras mot gatan för att främja trygghet. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningarna på bebyggelsen. Större delen av marken runt

punkthuset kommer att bli genomsläpplig, för att värna om att ytan ska fortsätta vara grön och möjlig att plantera.

Planen syftar även till att finna ny placering för en sopsugsanläggning respektive en elnätstation, som i dagsläget är planstridiga. Dessa flyttas till nya lägen på befintlig markparkering respektive närmare Fruängsgårdens servicehus. En befintlig parkväg som ligger på två fastigheter säkerställs genom att den omvandlas till allmän plats. Dagvattenmagasin möjliggörs inom planområdet.

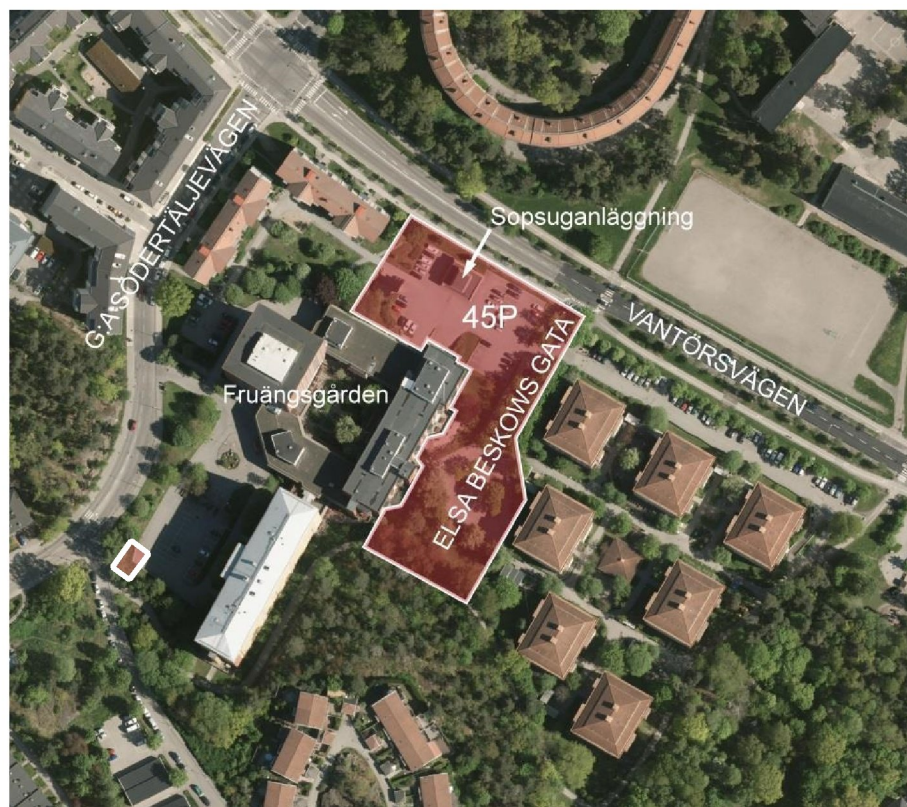
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka 1200 kvadratmeter med ett läge i sydvästra delen av stadsdelen Fruängen. Berörda fastigheter är Fruängsgården 1, Fruängsgården 5, Fruängsgården 6 och Västberga 1:1. Markägare är Stockholm stad. Fruängsgården 6 är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder. Bostadsområdet i planområdets närhet består idag av sju punkthus i fyra våningar placerade på garagedäck, 2 lamellhus i fem våningar och ett servicehus bestående av sammanbyggda lamell- och punkthus i 2-9 våningar.



Berörda fastigheter



Planområdet markerat med röd yta.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

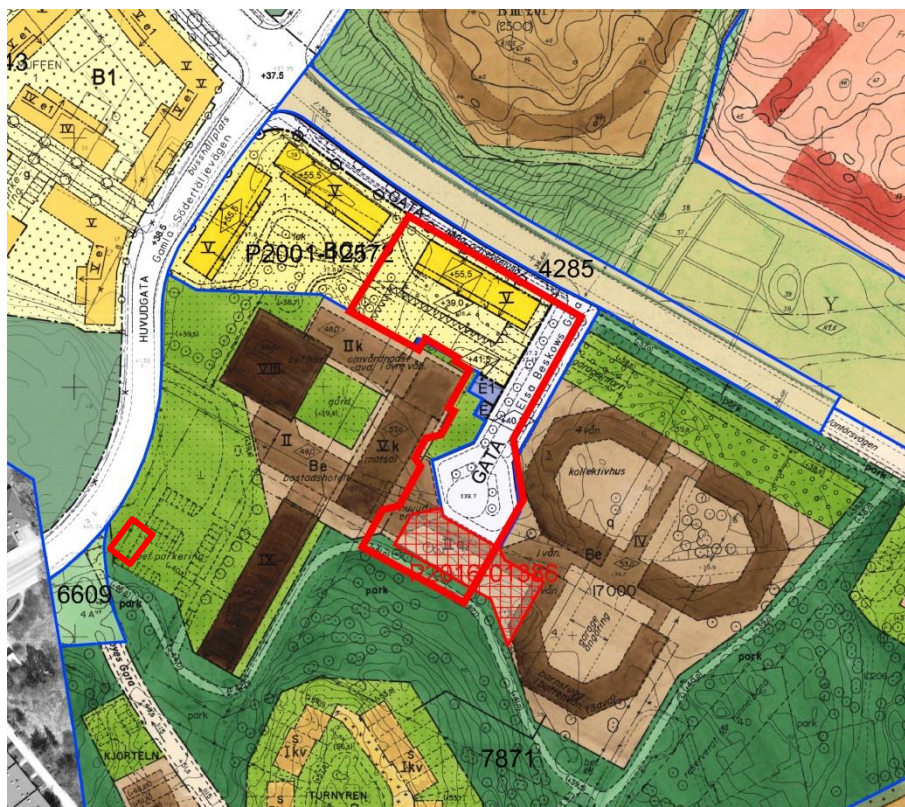
Fruängens stadsdel ingår i ett område som i kommunens översiktsplan kännetecknas av Strategi 2, *satsa på attraktiva tyngdpunkter*. En satsning på attraktiva tyngdpunkter förutsätter en god tillgänglighet in till centrala staden med väg- och spårtrafik. Tyngdpunkterna är områden som ska utredas för en omfattande förtätning och stadsutveckling.

Vision 2040

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.

Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är stadsplan för kvarteret Fruängsgården mm, PL7871, laga kraft 1980-11-19. För fastigheten Fruängsgården 6 gäller detaljplan P2001-12572 som vann laga kraft 2005-07-14.



Gällande detaljplaner och aktuellt planområde markerat med röd linje.

De gällande detaljplanerna visar att det finns två outnyttjade byggrätter, en i skogsdungen vid Elsa Beskows Gata inom fastigheten Fruängsgården 5 och en längs Vantörsvägen inom Fruängsgården 6. Detaljplanen för Fruängsgården 6 medför även att befintliga sopsugsanläggningen och elnätsstationen som är placerade på markparkeringen på Fruängsgården 6 är planstridiga, då de var planerade att flyttas till Elsa Beskows Gata.

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse

Markanvisning

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



Markanvisningsområde A och B

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för energidistribution. Detta innebär att Länsstyrelsen i Stockholm pekar ut förekomsten av 400kV och 220 kv ledningar för stamnätet för eldistribution, vilka ska upprätthållas. Utöver detta berörs inte planområdet av några riksintressen.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området avskiljs med parkmark från befintliga radhus- och småhusområden i söder och öster. Planområdet kännetecknas enligt stadens sociotopskarta som tät bebyggelse med en del värdefull friyta. Friytan är dock till stor del planlagd som kvartersmark. Planområdets trädbevuxna del vid slutet av återvändsgatan på Elsa Beskows Gata används idag av närboende för utevistelser och odling. Där finns odlingslådor, uppställda utan tillstånd. Inom planområdet finns också en parkväg som idag inte säkerställd i detaljplan som ligger till hälften på Micasas fastighet och till hälften på stadens mark.

Området längs Vantörsvägen utgörs idag av en asfalterad markparkering för Familjebostädernas hyresgäster och inlastningsområde för Fruängsgårdens servicehus.

Naturvärden

Utbredningsområdet ligger inte inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). I och med att den största delen av planområdet idag består av kvartersmark, gata och markparkering, har

inga särskilt värdefulla träd identifierats. Därför har inte heller någon trädinmätning genomförts.

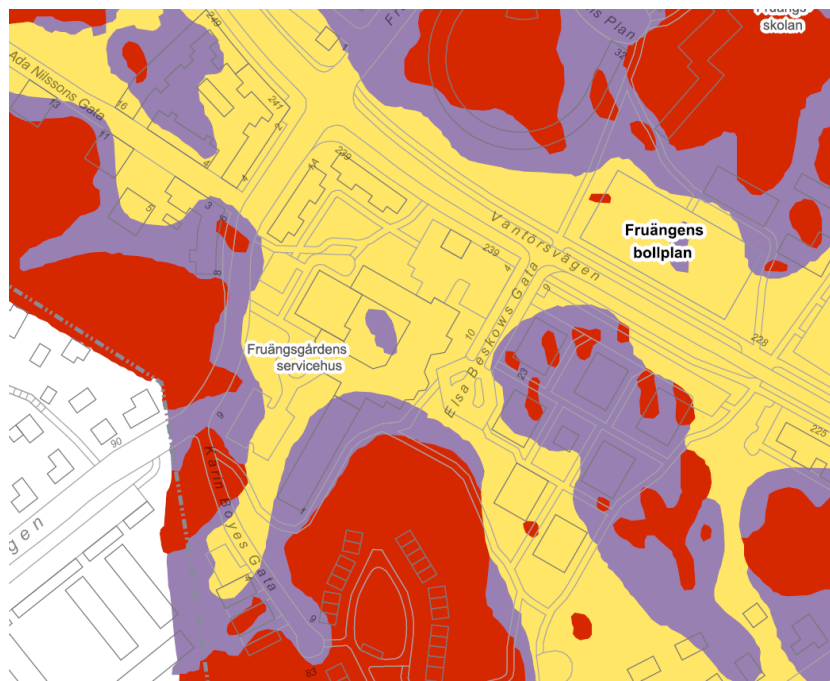
Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger drygt 600 meter från Mälarhöjdens idrottsplats med ishall, fotbollsplan, tennishall mm. Drygt 400 meter öster om planområdet ligger Långbroparken. På motsatt sida av Vantörsvägen nordost om planområdet ligger Fruängens bollplan. Sim- och idrottshall finns i Västertorp ca 1900 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består till större del av lera. Södra delen av fastigheten Fruängsgården 5 består även av morän och berg.



Utdrag ur kommunens jordartskarta

Markradon

Risk för markradon är inte utrett under planarbetet men ska säkerställas inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns inga kända risker för översvämning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet för Magelungen. Enligt VISS december 2016 uppnår Magelungen otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Idag leds dagvatten i kombinerande ledningar i kommunalt reningsverk dvs att spillvatten och dagvatten avleds i gemensamma ledningar. Dessa ledningar är förlagda längs Vantörsvägen.

Stadsbild

Större delen av Fruängen byggdes ut under 1950 och 1960-talet och kännetecknas till stor del av idéer om ABC-staden. Det innebar en utbyggnad av ett centrum med skola, socialservice, busstation, butiker och verksamheter i anslutning till tunnelbanestationen. För bostadsbebyggelsen innebar det tätare och högre volymer närmast centrum och glesare bebyggelse längre ut. Skivhus och tjockhus blandades med villor och egnahemsbebyggelse, vilket skapade en varierad karaktär. Många av Fruängens gator har namngivits efter kända svenska kvinnor.

Stadsbilden inom och kring planområdet är heterogen och består av olika hustyper med olika stilideal och material från slutet av 1960-talet till början av 2000-talet. Huvuddelen av bebyggelsen är präglad av 1980-tals arkitektur och består av punkthus, radhus och ett servicehus som 2006 kompletterats med lameller. Området kännetecknas även av breda gaturum med en väl tilltagen återvändsgränd samt en stor markparkering.

Befintlig bebyggelse

Större delen av den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet är allmännyttig bostadsbebyggelse eller offentliga fastigheter som ägs av Stockholm stad.

Inom fastigheten Fruängsgården 6 finns två lamellhus i fem våningar med 58 lägenheter vilka ägs av AB Familjebostäder. Mellan husen finns en gård med lekplats. Parkering för bostäderna finns i fastighetens östra del. Husen har bred förgårdsmark på 3 meter och huvudentréer mot gata. Byggnaderna uppfördes 2006. Inom gällande detaljplan finns en outnyttjad byggrätt för ett bostadshus på 5 våningar.

Område 1 på flygfoto på sid 11.

På planområdets östra sida finns sju aprikosfärgade tjockhus i fyra våningar med 157 lägenheter. Lägenheten är hyresrätter och ägs av Stockholmshem. Byggnaderna uppfördes 1985.

Område 2 på flygfoto på sid 11.

Söder om planområdet, på en höjd vid Karin Boyes Gata, ligger ett område med 37 radhus i grå träpanel i 2 våningar byggda runt en gård.

Området byggdes som ett SMÅA-projekt 1983. Radhusen är en bostadsrättsförening vid namn samfällighetsföreningen Turnyren. *Område 3 på flygfoto på sid 11.*

I direkt anslutning sydväst om planområdet ligger Fruängsgårdens servicehus med byggnader i 2-9 våningar. Servicehuset har idag 128 lägenheter fördelade i 2 huskroppar. I mitten av huset finns ett atrium som innehåller en innergård. Servicehuset erbjuder vård och omsorg för ca 280 boende. Här finns utöver lägenheter restaurang, samlingsalar och en mindre butik etc. Byggnaden uppfördes 1967 och ägs av Micasa *Område 4 på flygfoto på sid 11.*



Befintlig bebyggelse.

Planområdet markerat med röd yta. Siffror markerar angränsande bebyggelse.

1) Fruängsgårdens lamellhus 2) Stockholmsboms tjockhus 3) Samfällighetsföreningen Turnyrens radhus och 4) Fruängsgårdens servicehus.



*Befintlig bebyggelse.
Fruängsgårdens servicehus och parkering. Tegelbyggnader i 2-9 våningar.
Asfalterad markparkering.*



*Befintlig bebyggelse.
Sopsugsanläggning i tegel på parkeringen invid Fruängsgårdens servicehus, vy mot
Vantörsvägen. Cykelväg och gångstråk. Lameller i ljus puts i 5 våningar i fonden.,
vilka är hyresrätter som ägs av Familjebostäder. Ännu längre bort lameller i vit och
grön puts.*



Befintlig bebyggelse.

Odling i pallkragar placerad i skogsdungen invid vändplanen på Elsa Beskows gata. Fastigheten ägs av Stockholm stad och är obebyggd kvartermark. Odlingarna saknar tillstånd.



Befintlig bebyggelse. Elsa Beskows gata, vy öster om planområdet. Punkthus i aprikosfärgad puts och tegel, 4 våningar höga. Till vänster, en av infarterna till husen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaderna som tillhör Fruängsgårdens servicehus, punkthusen öster om planområdet och radhusområdet söder om planområdet har enligt Stadsmuseets gul klassificering vilket innebär att de har visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering av bebyggelse. Planområdet markerat med röd linje.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Om fornlämningar skulle påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och rapporteras till Länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

På andra sidan Vantörsvägen finns Fruängsskolan och Fruängens bollplan. Öster om de sju punkthusen ligger förskolan Fantasia.

Sjukvård

I Fruängens centrum finns vårdcentral och tandläkare. I Fruängsgårdens servicehus finns äldreomsorg. Närmaste sjukhus är Södersjukhuset, beläget cirka 8 km bort.

Kommersiell service

Planområdet ligger drygt 500 meter från Fruängens centrum med restauranger, butiker, frisör, café och annan service. I centrum finns även offentlig service i form av ett bibliotek.

Gator och trafik

Gatunät

Infartsgata till Fruängsgården och punkthusen öster om planområdet är Elsa Beskows gata som ansluter till Vantörsvägen. Vantörsvägen ansluter i väster till Gamla Södertäljevägen

Gång och cykel

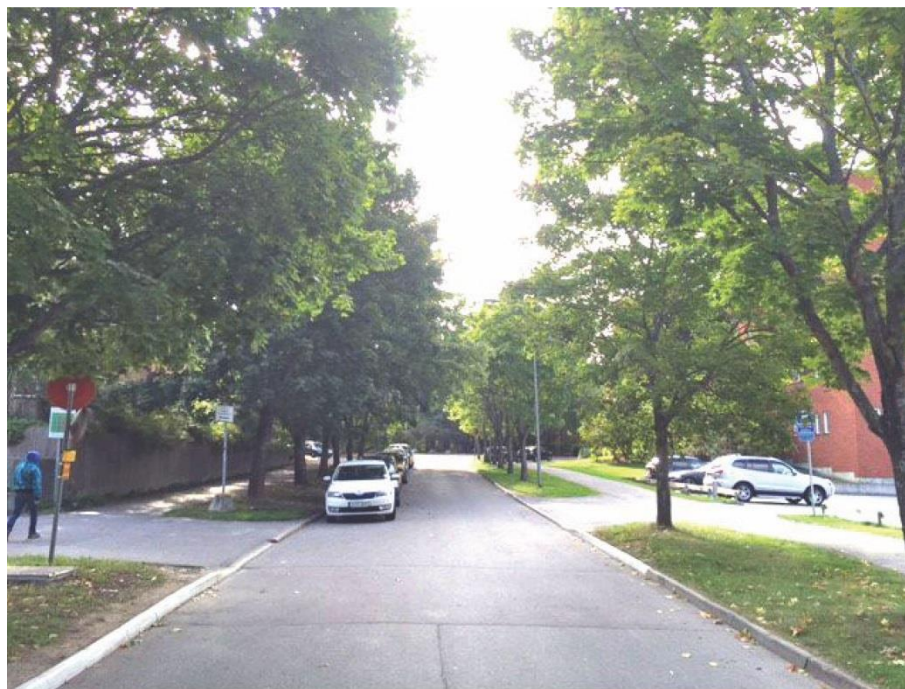
Det finns god tillgång till cykelvägar, kopplade till stadens cykelnät.

Angöring och parkering

Det finns flera entréer till Fruängsgårdens servicehus. Huvudangöringen sker norrifrån. En av entréerna angörs från Elsa Beskows Gata. Inlastning av leveranser till servicehusets verksamhet sker cirka 2-3 gånger per dag. Även punkthusen öster om planområdet har flera entrévägar varav två är från Elsa Beskows gata. All parkering i närområdet är markparkering, kantstensparkering och garage.



Vantörsvägen. Vy mot nordväst från Elsa Beskows gata.



Elsa Beskows gata. Vy från Vantörsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Fruängsgården på Gamla Södertäljevägen drygt 100 meter från planområdet. Fruängens tunnelbanestation ligger drygt 500 meter från planområdet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till området.

Luft, lukt

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

Buller, vibrationer

En bullerutredning visar att en del av planområdet utsätts för upp till 65 dBA vid Vantörsvägen, vilket överskrider riktlinjer för omgivningsbuller. Detta drabbar i framförallt lamellens norra fasad och nordöstra gavel. Planområdet bedöms inte påverkas av s.k. bullerregn (dvs bakgrundsbuller som från större infrastrukturleder) på grund av bebyggelsens placering och utformning.

Farligt gods

Det förekommer inga kända transporter av farligt gods eller andra identifierade riskobjekt på vägar som ligger nära planområdet.

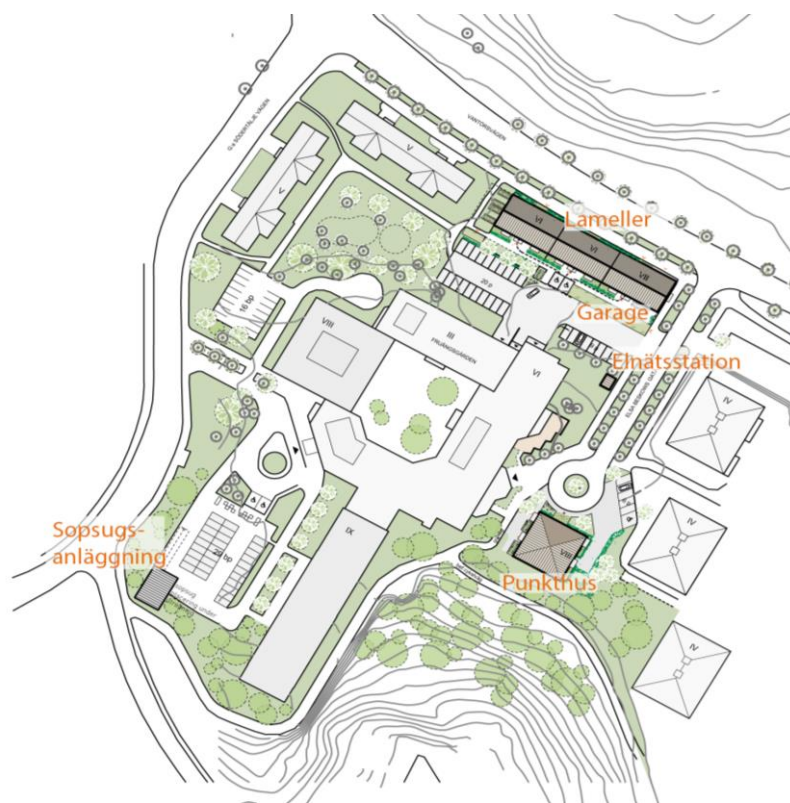
Planförslag

Ny bebyggelse

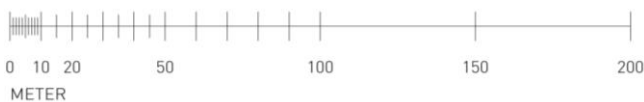
Bebyggelsen ingår i 2:a etappen av Stockholmshusen och planeras vara byggstartad 2018.

Planförslaget innebär uppförande av ett lamellhus i sex och sju våningar med ca 50 lägenheter på fastigheten Fruängsgården 6 och ett punkthus i åtta våningar med ca 30 lägenheter på fastigheten Fruängsgården 5.

Lamellhusets källarvåning skall inrymma ett garage med 40 platser och ska tillgodoses befintlig bebyggelses behov. Dessutom anläggs en ny markparkering med 35 platser. P-tal blir 0,43 platser/lägenhet. Befintlig sopsugsanläggning rivs och ersätts med ny bredvid Fruängsgårdens parkering.

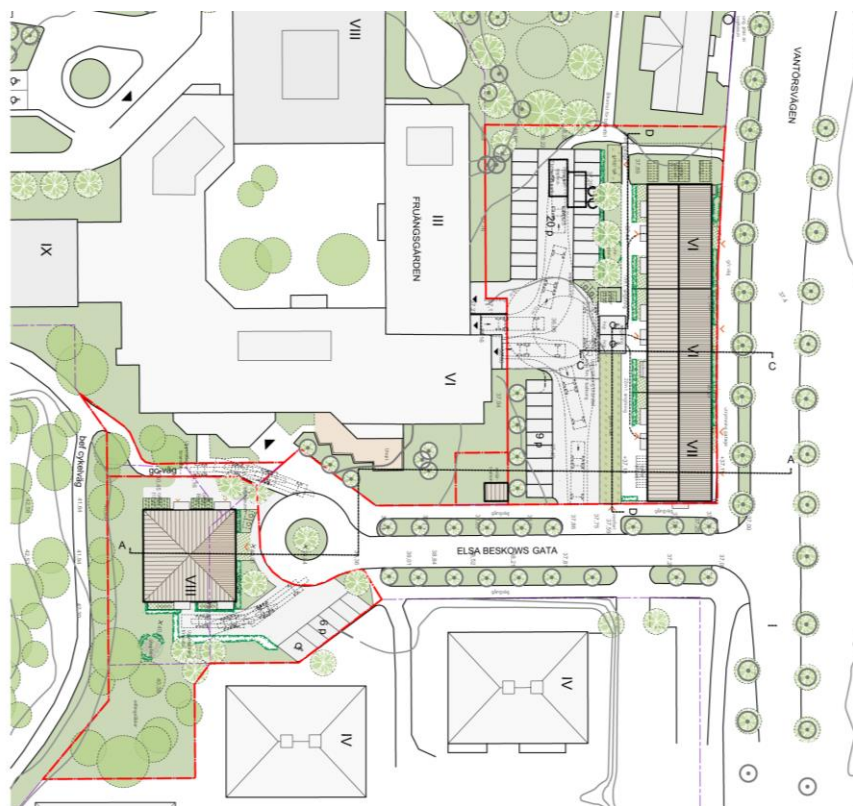


SKALA 1:2000



Planförslag. Situationsplan över planområdet. Ny bebyggelse illustreras med gråbrun markering och orange text.

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



SKALA 1:1000



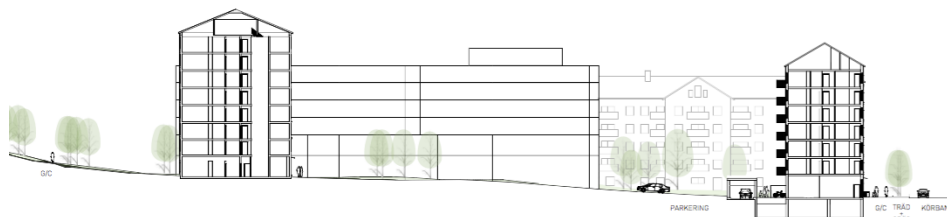
Planförslag. Delförstoring av planområdet. Ny bebyggelse illustreras med gråbrun markering.

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

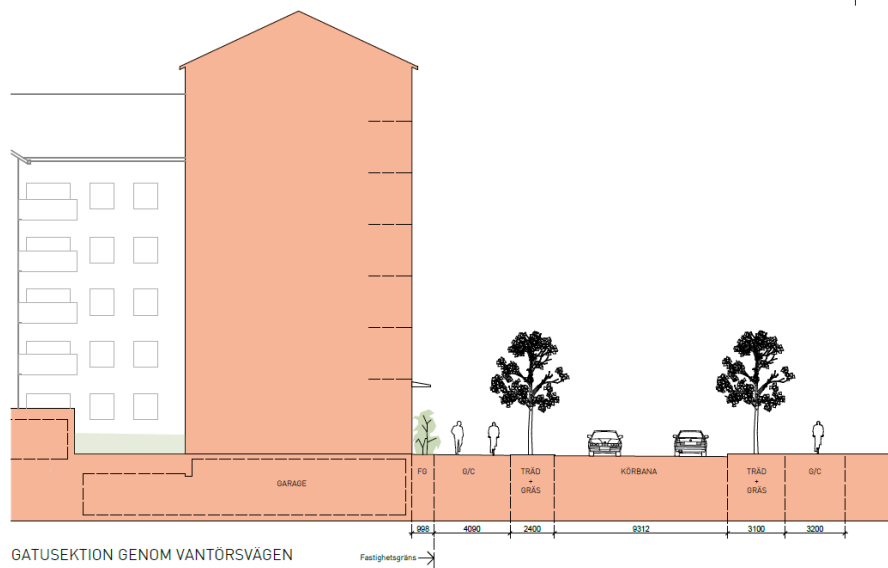


Planförslag. Gatuy vy från Vantörsvägen.

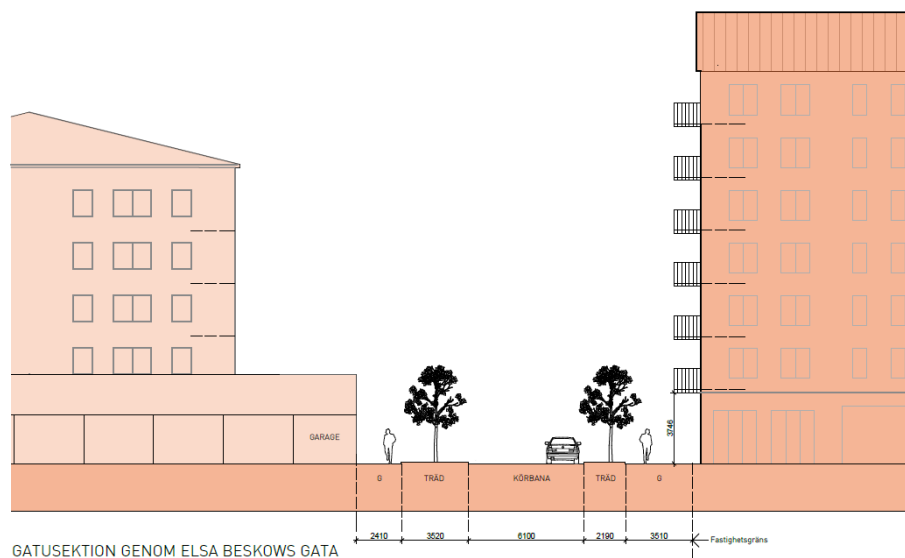
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor



*Planförslag. Sektion av planerad bebyggelse från Elsa Beskows Gata.
 Illustration: Brunberg & Forshed Arkitektkontor*



*Planförslag. Sektion av lamellen genom Vantörsvägen.
 Illustration: Brunberg & Forshed Arkitektkontor*



*Planförslag. Sektion av lamellen genom Elsa Beskows Gata.
 Illustration: Brunberg & Forshed Arkitektkontor*

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning och inga nya gator tillkommer, dock förminskas vändplanen vid Elsa Beskows Gata till standardmått, 18 meter.

Biltrafik och parkering

Lamellhusets entré placeras vid Vantörsvägen och garage angörs från Elsa Beskows Gata från lamellens gårdssida. Punkthuset angörs från Elsa Beskows Gata. Planförslaget innebär att delar av vändplanen tas i anspråk för bebyggelse och att den bortre angöringen till Stockholms hem försvinner i och med nya parkeringsplatser vid punkthuset. I dagsläget finns två angöringsmöjligheter till Stockholms hems punkthus på Elsa Beskows gata. Angöringen närmast Vantörsvägen kommer att finnas kvar. Elnätstationen kommer angöras från Elsa Beskows Gata och sopsugsanläggningen via infart från Gamla Södertäljevägen.

Lamellen byggs på en befintlig markparkering vid Vantörsvägen. Markparkeringens nuvarande p-platser ersätts med ett garage under lamellen. Ramp till garaget får infart från Elsa Beskows Gata. Totalt skapas 40 st p-platser. Det lägesspecifika parkeringstalet för bilparkering för detta område motsvarar 0,5. Inklusive mobilitetsåtgärder för gröna p-tal har det projektspecifika p-talet bedömts till 0,43 platser per lägenhet. Vad mobilitetsåtgärderna omfattar mer exakt kommer fastställas i senare del av planarbetet.

Utöver detta ska besöksparkering motsvarande 10 procent av det lägesbaserade parkeringstalet tillgodoses, vilket kommer ske genom samutnyttjande av Micasas parkeringsplatser för besöksparkering. Parkering till fastigheten, liksom besöksparkering och parkering för rörelsehindrade möjliggörs genom markparkering. Cykelparkering finns både inomhus i cykelrum och utomhus under skärmtak. Totalt planeras 142st cyklar i lamellhuset och 78 cyklar i punkthuset, 3 st/100 m² BTA.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar justeras efter ny bebyggelse. Kopplingen till parkvägen bakom punkthuset säkras genom att den befintliga gång- och cykelvägen blir allmän plats och överförs till stadens fastighet.

Kollektivtrafik

Inga nya linjer och inga nya hållplatser planeras till följd av den nya bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från Stockholm stads dagvattenstrategi. Detta innebär att dagvatten i så stor mån som möjligt fördröjs och omhandtas inom fastigheten, att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden och att dagvattnet utgör en resurs i stadsmiljön.

En dagvattenutredning från 2017 visar att nybyggnationen kommer medföra ett ökat flöde av dagvatten samt en ökning av föroreningstransport. Det ställer krav på ett dagvattenmagasin inom planområdet. Magasinets placering kommer utredas under det fortsatta planarbetet.

El/Tele

Den befintliga elnätstationen flyttas till nytt läge närmare servicehuset, längs med Elsa Beskows gata. Detta möjliggör åtkomst med servicebil.

Energiförsörjning

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärme.

Avfallshantering & sopsugsanläggning

Avfallshantering löses med nedgrävda sopkassuner eller anslutning till den sopsugsanläggning som flyttas från fastigheten. Sopkassunerna är enligt BBR placerad närmare än 50 meter från entré. Återvinning av sopor sker i speciellt avsatt rum i punkthuset.

Den befintliga sopsugsanläggningen är idag placerad på tomträtt på fastighet Fruängsgården 6. Anläggningen används och ägs av Fruängsgårdens servicehus, Stockholmshems bostäder öster om planområdet (Turnyren 38) samt den bostadsrättsförening som är placerad på berget söder om fastigheten. Enligt den gällande detaljplanen från 2001 skulle både elnätstation och sopsugsanläggning flyttas till Elsa Beskows Gata, vilket innebär att dessa är planstridiga.

Enligt planförslaget flyttas sopsugsanläggningen från befintligt läge till parkeringen på Fruängsgårdens servicehus södra parkering. Detta läge bedöms mer lämpligt än tidigare planerad placering vid Elsa Beskows Gata, eftersom sopsugsanläggningen förmodas bli störande för boende i Micasas fastighet samt att trafiken i samband med tömningen av sopsugsanläggningen kan innebära ökade risker för gående på Elsa Beskows Gata. Sopsugsanläggningen kommer angöras via infart från Gamla Södertäljevägen.

Räddningstjänst

Angöring för räddningsfordon sker från Vantörsvägen respektive Elsa Beskows Gata. Lamellen utryms via trapphus eller från angöringsytan söder om huset, ett av trapphusen har brandsäkert trapphus sk TR2-trapphus. Brandbil har utrymme att köra in till befintliga lamellhus via

parkeringsplatsen. Samtliga lägenheter i punkthuset utryms via trapphus eller med brandbil via Elsa Beskows gata.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar och kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltung som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljomsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad.
- Sockelvåningens ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet består av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Bilder som visar fasadens regelbundna komposition



Illustration av regelbundheten hos lamellens fasad

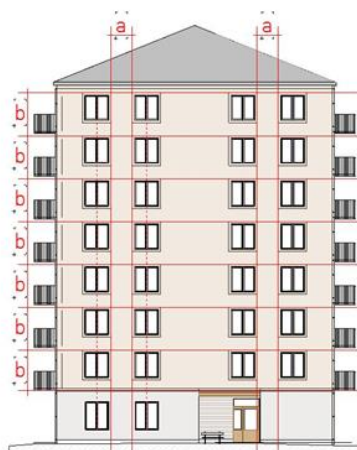


Illustration av regelbundheten hos punkthuset fasad

Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Enligt Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås en rumshöjd på 3,2 meter i sockelvåningen. Huvudentré placeras mot gata. (Illustration Brunnberg och Forshed Arkitektkontor).



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshuset såsom sittbänk, draghandtag och adressiffra. (Bild Dinell Johansson)



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plåtdetaljer. (Bild White)



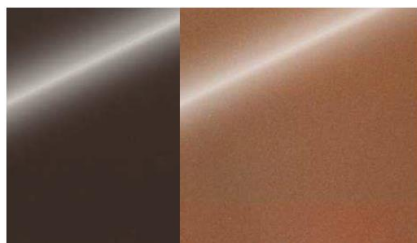
Balkongdörr- och Fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. (Bild Dinell Johansson)



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. (Bild White arkitekter)



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. (Referensbild Dinell Johansson)



Kaffebrun Kopparmetallik



Brun Grön



Silvermetallik



Sand Varmvit

Möjliga kulörer för plåtdetaljer enligt gestaltningsprogrammet. Varje huskropp eller trapphus ska endast ha en kulör på plåtdetaljerna.

Möjliga kulörer för puts enligt gestaltningsprogrammet. Varje huskropp ska endast ha En kulör på fasad. Val av kulör utgår ifrån omgivningens förutsättningar.

Planförslagets gestaltning

Bebyggelse generellt

Förslaget innehåller ett lamellhus i sju respektive sex våningar placerat längs Vantörsvägen och ett punkthus på åtta våningar placerat vid Elsa Beskows gata. Genom typologi och höjd ansluter de föreslagna byggnaderna till omgivande bebyggelse. Fasader är föreslagna att utföras i brungrå och sandfärgad puts med kaffebruna respektive kopparfärgade detaljer. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglovsskedet. Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar. En harmonisk fönstersättning med få fönstertyper eftersträvas.

För att få ett levande gaturum och aktiva sockelvåningar, har bostäder planerats i det nedersta våningsplanet i möjligaste mån och huvudentréerna till trapphusen placerats mot gatan. Balkongerna får endast placeras mot gård eller gavel på lamellhuset. Balkongerna får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad.



Ny bebyggelse i fotomontage. Vy från nordost.

Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

Lamellhus

Lamellhuset innehåller genomgående lägenheter i storlekarna 3 rok och 4 rok samt enkelsidiga lägenheter i storlek 2 rok. Lamellens högre del accentueras förslagsvis i en sandfärgad puts och den lägre delen i en brun kulör med kaffebruna detaljer. Detta förmodas skapa en färgsättning som kompletterar omgivande bebyggelse som består i rött tegel, aprikosfärgad puts och vit puts. Taket är utformat som symmetriskt sadeltak med en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelse f4 i plankartan. Balkonger placeras på längdfasad mot gård och på gavelfasad mot öster.

Mot Vantörsvägen finns förgårdsmark i varierande storlek som buffertzona mellan gata och bostäderna på entréplanet, vilka har högre rumshöjd än de övriga lägenheterna samt en högre fönsterbröstning för att skydda något mot insyn. Lamellen förses med uteplatser på garagets bjälklag. Garagerampen förses med vegetation och bidrar till att lamellens uteplatser blir något skyddade från servicehusets inlastning samt parkering.



*Lamellhus. Vy från öster längs Vantörsvägen.
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

Punkthus

Punkthuset innehåller lägenheter i storlekarna 2 rok och 3 rok.

Fasaden föreslås få en sandfärgad putskulör med kopparfärgad plåt. Sockelvåningen är förhöjd med en något högre fönsterbröstning, för att skydda mot insyn. Taket är utformat som symmetriskt tälttak med en takvinkel som relaterar till sin omgivning. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takformen. Detta regleras med planbestämmelsen f3. Balkonger placeras i öster och väster riktning och får på så vis goda sollägen. Entrén placeras mot Elsa Beskows Gata. En betydande del av marken runt punkthuset kommer att bli genomsläpplig, för att värnar om att ytan ska fortsätta vara grönt och möjlig att plantera. Närmast husen planeras uteplatser och cykelparkering.



*Punkthus. Vy från Vantörsvägen
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 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. Planförslaget berör inte område av gemenskaps-, nationell-, eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

För uppförande av punkthus tas del av befintlig naturmark i anspråk. Platsen utnyttjas idag till stadsodling. Verksamheten är inte godkänd av markägaren exploateringskontoret. Ny placering för stadsodling får diskuteras med fastighetsägaren Stockholmshem.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Den nya bebyggelsen stärker befintlig stadsbild. Stadsmässigheten utökas längs Vantörsvägen i och med den nya bebyggelsen, då den naturligt ansluter till de befintliga lamellhus som finns idag. Den befintliga markparkeringen ramas in och en gemensam gård skapas. Punkthuset placeras i fonden av en allé på Elsa Beskows gata. Detta bidrar till en förtydligande av gaturummet då det skapar en inramning av återvändsgatan. Detta får en lugnare och lummigare karaktär i och med att den är omgiven av stora grönytor. Tillskapandet av fler bostäder ger området ett mer levande gaturum som ökar tryggheten genom fler potentiella ögon på gatorna och människor som rör sig i området.

Planförslaget innebär även att befintlig koppling mellan parkväg och gata säkerställs, då den inordnas inom en och samma fasighet och blir allmän platsmark. Att parkvägen säkerställs underlättar underhållet av vägen och underlättar för allmänheten att röra sig i området.

Planområdet förses med ny elnätsstation och sopsugsanläggning, vilket placeras i kanterna av markparkeringarna i planområdet för att skapa så lite intrång som möjligt i landskapsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer inom planområdet bedöms bli negativt påverkade av den nya bebyggelsen.

Störningar och risker

Buller

Bullernivåerna på upp till 65 dBA vid Vantörsvägen, löses genom planlösningar med mindre lägenheter med fasad mot tyst sida och större genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen med fasad åt tyst sida. Det medför att samtliga lägenheter klarar riktvärdena för buller. Balkongerna på lamellens gavel i öster, klarar inte riktvärdena för uteplats. Detta kompenseras antingen genom delvis inglasning eller att bullerskyddande uteplatser på gården inom planområdet. Detta utreds vidare i planarbetet.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder med skuggning i någon större utsträckning.

Lamellen skuggar under vårdagjämning och midsommar grannhusen på Vantörsvägen i väldigt liten omfattning, endast kl.9.00. Övrig tid skuggas enbart Vantörsvägen.

Punkthuset påverkar likaså den omgivande befintliga bebyggelsen med skugga i liten utsträckning. Vid vårdagjämning kl.9.00 och kl.12.00 skuggar punkthuset en liten del av servicehuset, men inget av Stockholmshusens lägenheter. Vid midsommar kl.9.00 skuggar punkthuset Servicehuset och kl.18. skuggas en liten del av Stockholmshusens lägenheter. Övrig tid skuggas enbart delar av Elsa Beskows Gata.

Barnkonsekvenser

Planens konsekvenser för barn bedöms generellt som liten, eftersom deras behov av lektytor kan tillgodoses efter genomförandet av planförslaget. När delar av befintlig markparkering bebyggs skapas en tryggare miljö för små barn i och med att trafiken skärmas av. Upprustningen av gårdens lekplats ge ett mervärde för barnens lek. För stora barn kan förslaget förstärkande av gatan, särskilt längs Vantörsvägen, bidra till upplevelsen av trygghet på omgivande gårdar och gator ökar i och med att fler fönster och ögon ser vad som händer än tidigare.

Tidplan

Samråd	23 maj - 16 juni 2017
Granskning	4 okt-18 okt 2017
Antagande	14 dec 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Familjebostäder AB ansvarar för alla genomförandefrågor på kvartersmark för bostadsbebyggelsen.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Familjebostäder AB. Avtalet kommer att behandla genomförandefrågor.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P17871 och P2001-12572 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsindelingsbestämmelser (registrerad som tomtindelning 0180-B19/1969) upphör att gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägo förhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten:

- Fruängsgården 5, ägare Stockholms kommun
- samt del av fastigheterna
- Fruängsgården 1, ägare Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB,
 - Fruängsgården 6, ägare Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder
 - Västberga 1:1, ägare Stockholms kommun

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning, parkeringsgarage i källarvåning och tekniska anläggningar för sopsugstation respektive elnätstation. På den allmänna platsmarken redovisas gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

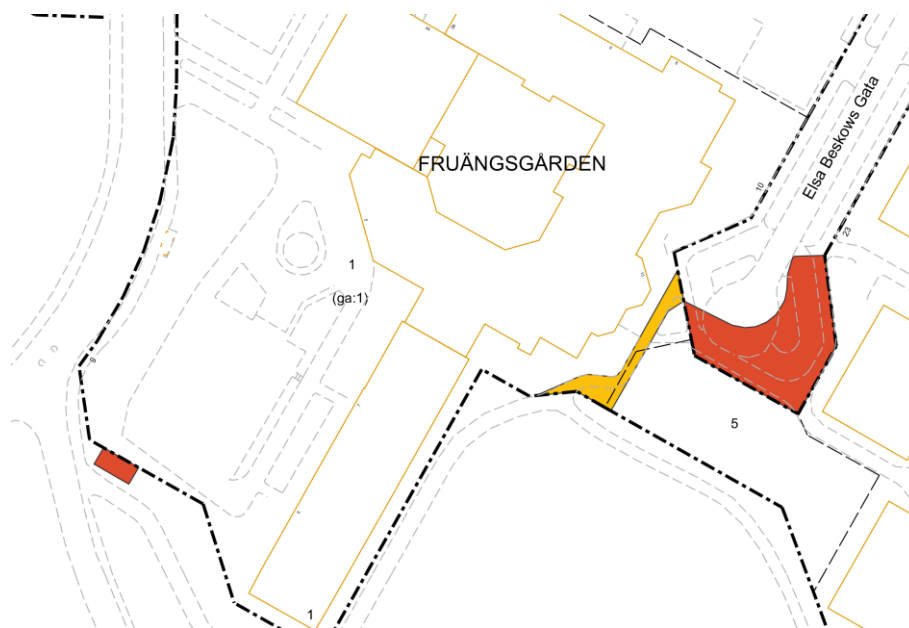
Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom områden som är kvartersmark för bostäder i nuvarande plan. Två områden ändras från allmän plats till kvartersmark (röda områden på kartan på nästa sida). Dessa områden ska genom fastighetsreglering överföras från Västberga 1:1 till Fruängsgården 1 och Fruängsgården 5.

Områden planlagda för tekniska anläggningar kan antingen höra till Fruängsgården 1 eller bilda egna fastigheter.

Området öster om det gulfärgade området av Fruängsgården 1 ska överföras till Fruängsgården 5.

Ett mindre område, en hörnavskärning vid Vantörsvägen/Elsa Beskows gata, ska överföras från Västberga 1:1 till Fruängsgården 6. Området är kvartersmark i gällande detaljplan, men har inte överförts till Fruängsgården 6.

Området utlagt som allmän plats (gult område på kartan på nästa sida) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Genom fastighetsreglering ska de områden av fastigheterna Fruängsgården 1 och 5 som ändras från kvartersmark till allmän platsmark överföras till Västberga 1:1.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Gula områden ändras från kvartermark till allmän plats, och ska överföras till Västberga 1:1 från Fruängsgården 1 och 5. Röda områden ändras från allmän plats till kvartermark, och ska överföras från Västberga 1:1 till Fruängsgården 1 respektive Fruängsgården 5.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning (ga), med registerbeteckning Fruängsgården ga:1, för en befintlig sopsugsanläggning. Ga:n består av en mottagningsstation för sopor med till detta anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugssystemet. Delägare i ga:n är fastigheterna Fruängsgården 1, 3 och Turnyren 38. Den befintliga mottagningsstationen är belägen inom Fruängsgården 6 och avses rivas. Avsikten är att en ny sopsugsterminal och nya soptransportrör ska byggas, inom det område som på plankartan redovisas som E1, för att ersätta mottagningsstationen som ska rivas.

Upphävande, ändring och nybildning av en gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning på fastighetsägarnas/tomträtts-havarnas initiativ och bekostnad.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet. Inga u-områden finns i planförslaget.

Servitut

Avtalsservitut med Micasa kommer upprättas för att möjliggöra att besöksparkeringen kan samutnyttjas.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

En anslutningsavgift, enligt gällande riktlinjer, för nyupplåten fastighet Fruängsgården 5, bekostas av Stockholms stad.

Anslutningsavgift för fastigheten Fruängsgården 6 samt fler anslutningar för fastigheten Fruängsgården 5 bekostas av byggherren.

Gatukostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av byggherren.

Åtgärder på allmän mark bekostas av Stockholms stad.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ej aktuellt.

Fastighetsbildning

Bekostas av Stockholm stad.

El och tele m.m.

Stockholm stad bekostar anslutningsavgift samt ledningsflytt inom fastigheten Fruängsgården 5. Anslutningsavgift samt ledningsflytt inom fastigheten Fruängsgården 6 bekostas av byggherren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Bedöms ej vara aktuellt, men bekostas i förekommande fall av byggherren.

Grönkompensation

Ej aktuellt

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.