



2003-11-05

Stadsbyggnadskontoret  
Ytterstadsavdelningen  
Inge Almqvist  
Tfn 08-50 82 73 82  
Dnr 2001-16125-53

Gatu- och fastighetskontoret  
Region Ytterstad  
Andris Rozenbachs  
Tfn 508 270 25  
Dnr 00-411-2001

Idrottsförvaltningen  
Åke Roxberger  
Tfn 508 267 45  
Dnr 313/496/01

Stadsbyggnadsnämnden  
Gatu- och fastighetsnämnden  
Idrottsnämnden

**Startpromemoria för planläggning samt lägesredovisning av exploateringsutredning för kv. Motellet, Tältlägret, Muffen och Mälarhöjdens idrottsplats i stadsdelen Fruängen**

---

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete med framtagande av program samt gå ut på samråd med programmet för rubricerat område eller del av område i enlighet med detta utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner denna lägesredovisning samt ansvarar mark till Lidl Sverige KB
3. Idrottsnämnden godkänner denna startpromemoria som ett inriktningsbeslut för idrottsförvaltningens fortsatta arbete.

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

Kjell Karlsson

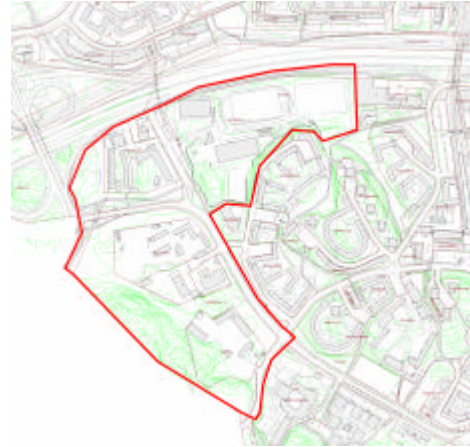
**BILAGOR**

1. Illustrationsplan med ortofoto och flygperspektiv

## 2. Landskapsanalys

### SAMMANFATTNING

Ett konsortium bestående av Peab/Riksbyggen/Wihlborgs samt KB Gyllene ratten har fått markanvisning för rubricerat område 2001-08-21 med inriktning på att i området uppföra bostäder. Merparten av kv Motellet och Muffen samt en del av kv Tältlägret innehåller tomträtt och nyttjas för småindustri och i kv Motellet för bostäder för flyktingar som fått asyl. Mälarhöjdens idrottsplats nyttjas till sin helhet för idrottsändamål.



Verksamhetsområdena i kv Muffen och Tältlägret samt bebyggelsen i kv Motellet föreslås ersättas av bostadsbebyggelse med varierad skala och form där den låga trädgårdsstaden utgör ett ledmotiv. Förslaget rymmer ca 800 lägenheter. OK/Q8:s bensinstation och däckverkstad föreslås ligga kvar och intill dessa verksamheter föreslås en etablering av en lågprisbutik (Lidl).

Mälarhöjdens idrottsplats moderniseras och effektiviseras. Den befintliga ishallen ersätts med en hall med två rinkar. De två fotbollsplanerna, en gräs och en grus, ersätts av en fotbollsplan med konstgräs. Tennisen ges möjlighet att söder om hallen bygga ut en multihall på 20 x40 meter. Genom dessa förändringar skapas möjlighet att på idrottsplatsen ge utrymme för en etablering av bilanläggning i bästa skyltläge mot E4/E20.

Kontoren anser att den föreslagna utvecklingen av området där en stor del används för bostadsbebyggelse är att förorda framför en utveckling av verksamhetsområdet enligt gällande planer.

Kontoren anser att omvandlingen av Mälarhöjdens idrottsplats är en positiv utveckling av platsen som ökar användbarheten samtidigt som det tar tillvara skyltläget mot E4/E20. Den är dock beroende på om en uppgörelse kan träffas mellan staden och Djurgårdens IF om en ersättning med en ny hall istället för Wallenstamhallen. Om det inte lyckas föreslås Mälarhöjdens idrottsplats uteslutas ur programmet för att tas upp vid ett senare tillfälle.

Kontoren anser att platsen är väl lämpad för den föreslagna förändringen samt att förslaget kan ligga till grund för framtagandet av ett program. Planarbetet föreslås genomföras med normalt förfarande.

### UTLÅTANDE

#### **Bakgrund**

Gatu- och fastighetsnämnden gav markanvisning för området 2001-08-21 till ett konsortium bestående av Peab/Riksbyggen/Wihlborgs samt KB Gyllene Ratten för att genomföra programutredning "E4 Fruängen".

2003-11-05

Idrottsnämnden beslöt 2001-08-29 att godkänna redovisningen av markanvisningen och att förvaltningen aktivt ska samarbeta med gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i aktuell programutredning samt att förvaltningen löpande ska informera nämnden om arbetets fortskridande och hur idrottsutbudet kan säkras.

## **Befintliga förhållanden**

### *Gällande planer*

I översiktsplan 99 är området betecknat som tät stadsbebyggelse och verksamhetsområde på markanvändningskartan medan det i Stockholms byggnadsordning är betecknat som tunnelbanestad i sin helhet.

Gällande detaljplaner anger småindustriändamål för kv Muffen och Tältlägret, motell för kv Motellet och idrottsändamål för Mälarhöjdens IP. Byggrätten för idrottsändamålet går ända ut i tomtgräns ca 15 meter från E4/E20.

### *Nyttjande*

Merparten av kv Motellet och Muffen samt en del av kv Tältlägret innehas med tomträtt. Kv Muffen är lågt utnyttjat för verkstads- och upplagsändamål av Stockholm Entreprenad/Peab. Enligt stadens avtal med Peab vid försäljningen av Stockholm Entreprenad ska fastigheten upplåtas med tomträtt till Peab. Tältlägret 5 förvaltas av gatu- och fastighetskontoret och är extensivt utnyttjat för verkstads- och upplagsändamål. Tältlägret 3 och 4 är upplåtna med tomträtt för bensinstation resp däckverkstad till OK.

Kv Motellet innehåller det fd motellet Gyllene Ratten som idag i huvudsak används som bostäder för flyktingar som fått asyl och en bensinstation. Fastigheten Motellet 3 är upplåten med tomträtt till KB Gyllene Ratten och Motellet 4 arrenderas av Svenska Shell.

Mälarhöjdens idrottsplats nyttjas till sin helhet för idrottsändamål.

## **Förslag till förändringar**

### *Övergripande idé, se illustrationsplan bilaga 1*

De extensivt nyttjade verksamhetsområdena i kv Muffen och Tältlägret samt bebyggelsen i kv Motellet ersätts av bostadsbebyggelse med varierad skala och form där den låga trädgårdsstaden utgör ett ledmotiv. För att ge kvarteren en lugn inre miljö ges de omslutande husen en höjd på fyra till fem våningar mot omgivande bullerkällor medan husen inne i kvarteren ges en höjd på två våningar. Trädgårdsstaden i denna skala och form med ett genomgående gatunät är en boendemiljö som bedöms vara ett attraktivt komplement till de befintliga boendemiljöerna i Fruängen. Den närmaste zonen mot E4/E20 i kv Motellet reserveras för verksamheter som dels är lämpliga att integrera med bostadsbebyggelse dels har fördel av skyltläget mot E4/E20.

På delar som gränsar till skogshöjden i väster förläggs ett antal punkthus. Dessa kan bättre ta tillvara den nordostvända sluttningens fördelar genom att fler våningar kommer högre upp med eftermiddagssol genom eller över vegetationen.

Enligt illustrationsplanen ryms ca 800 lägenheter, varav 500 i 4 till 5 vånings lamellhus, 150 i 7-vånings punkthus och 150 i tvåvåningshus

2003-11-05

Mälarhöjdens idrottsplats moderniseras och effektiviseras. Den avgörande faktorn för utvecklingen av idrottsplatsen är att den av Djurgårdens IF nyttjade ishallen kan ersättas med en hall med två rinkar och flera omklädningsrum, gym etc. De två fotbollsplanerna, en gräs och en grus, ersätts av en fotbollsplan med konstgräs. Skolfriidrottsverksamheten föreslås flyttad till något av de alternativa placeringarna; Fruängens bollplan, Västberga IP eller Hägerstensåsens bollplan. Tennisen ges möjlighet att söder om hallen bygga ut en multihall på 20 x40 meter. Genom dessa förändringar skapas möjlighet att på idrottsplatsen ge utrymme för en etablering av bilanläggning i bästa skyltläge mot E4/E20.

Befintliga verksamheter i de tre kvarteren Muffen, Tältlägret och Motellet sägs upp alternativt evakueras till annat verksamhetsområde i staden. Kvar blir OK/Q8 bensinstation samt däckverkstad. Tillsammans med dessa verksamheter ges plats för etablering av en lågprisbutik (Lidl) som placeras i den skyddszon som krävs för avstånd till bostäder från bensinmacken.

### *Gestaltning bostäder*

Konsortiet har som målsättning att i så stor utsträckning som möjligt använda sig av lyckade exempel på redan byggda hus för att kunna pressa kostnaderna. Valet av hus görs så att några gemensamma gestaltungsprinciper för t ex takutformning, fasadmaterial, fönstertyper och balkongutformning ger området en sammanhållen karaktär, samtidigt som en variation inom rimliga gränser är berikande. För att uppnå önskad gestaltningseffekt är det önskvärt att använda flera olika hus av varje storlek samt att eventuellt byta ut fönster eller andra detaljer på valda hus. Nedan följer några exempel på bebyggelse som konsortiet föreslår i området.



Peab:s hus vid Högbyskolan, Järfälla. Arkitekter: Engstrand och Speek





ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

Peabs hus under byggnation i Tumba centrum



Peabs hus i kvarteret Dörrhaken i Hagsätra. Arkitekter: Engstrand och Speek

### *Gestaltning verksamheter*

Utformningen av de föreslagna verksamheterna längs E4/E20 bör utformas så att de ger en vackert intryck för de passerande på europavägen. Med tanke på den stora skalan på bebyggelsen, varje byggnad är drygt 100 m lång, är det en fördel om de ges olika karaktärer. Detta inte minst viktigt med tanke på de vitt skiftande verksamheter som de rymmer, en fotbollsläktare, en hockeyanläggning, en bilförsäljare och en ännu inte känd verksamhet. Nedan visas fotomontage på hur verksamheterna kan ta sig ut från E4/E20.



Fotbollsläktare, hockeyanläggning och bilanläggning från öster Thelaus arkitekter



Bilanläggning sett från väster

Thelaus arkitekter

Befintlig verksamhet på översta våningen i OK:s däckverkstad avses evakuerad och ersatt med bostadsparkering. Däckverksamhetens byggnader rustas för att bättre passa in i det bostadsnära läget. Lidl's etablering följer deras standardkoncept där fasaderna kan anpassas i material och färg till omgivningen.

### *Offentliga rum*

Det befintliga gatunätet behålls med Vantörsvägen, Lotta Svärds Gränd och Gamla Södertäljevägen. Lotta Svärds Gränd flyttas något i sin södra del för att ge möjlighet att bygga bostäder öster om gatan mot skogsområdet. Det nya gatunätet föreslås bli i form av kvartersgator. Härigenom ges möjlighet att reservera parkeringsplatser på gata.

2003-11-05

Vantörsvägen och Lotta Svärds gränd utformas som boulevarder med en bredd på 30 meter mellan fasaderna. Denna bredd ger utrymme för två körfält, parkeringsfickor, trädader, separerade gång och cykelfält och förgårdsmark på ömse sidor. Kvartersgatorna görs 16 m breda med utrymme för trädader, parkeringsfickor och förgårdsmark.

I kvarteret Muffen anläggs en kvarterslekplats med bl a en liten idrottslekplats med sarg för spontant bollspel och lek.

### **Kommunikationer och service**

#### *Gator och parkering*

Parkeringsbehovet är inledningsvis bedömt efter de parkeringstal som finns för ytterstaden.

Flerbostadshus	0,7 p-plats/lgh
Radhus	1 p-plats/lgh
Kontor/lokaler	15 p-plats/1000 m <sup>2</sup> BTA

En översiktlig parkeringsutredning för bostadsområdena behöver dock göras till programmet. Inriktningen är att hälften av parkeringen ska lösas genom markparkering eller gatuparkering och hälften i parkeringsdäck eller garage under mark. Längs Vantörsvägen och Lotta Svärds Gränd ges möjlighet till angöringsplaster och korttidsparkering.

För idrottsplatsen har en översiktlig parkeringsutredning gjorts som visar att parkeringsbehovet kan klaras på föreslagna ytor under förutsättning att dels Bernats bil klarar sin lagringsparkering i garage under byggnaden och dels att en stor del av parkeringen dubbelutnyttjas för bilanläggningsbesökare dagtid och idrottsutövere/ åskådare kvällstid och helger.

#### *Kollektivtrafik*

Avståndet till Fruängens tunnelbana är mellan 500 och 900 m. Genom området går bussar till Skärholmen via Kungens kurva, Bredäng, Skarpnäck och Kärrtorp via Älvsjö samt nattbuss till Sergels torg. En snabbspårväg från Älvsjö till Skärholmen- Kungens kurva och vidare till Flemingsberg har utretts. Den föreslås passera området i två alternativa lägen varav det norra har förordats. Detta redovisas på illustrationsplanen. En hållplats föreslås vid gångbron över E4/E20.

#### *Gång- och cykelvägar*

Genom området går två större gång- cykelvägsstråk, ett längs med E4/E20 och ett längs med Vantörsvägen. Det senare föreslås ligga kvar och förstärkas med egna gång och cykelfält längs hela sträckan. Stråket vid E4/E20 föreslås flyttat in på idrottsplatsen och söder om kvarteret Damskon.

#### *Service*

Centralt i området föreslås en dagligvaruaffär i form av en Lidletablering, vilket innebär att alla bostäder får mindre än 300 m till närmaste dagligvaruaffär. Avståndet från de föreslagna bostäderna till Fruängens centrum med övrig service är mellan 500 och 900 meter.

Kapacitet finns i Fruängens barnstugor att ta emot fler barn men en del förutsätts lösas i området genom etablering av en ny barnstuga . För skolbarn i åldrarna 6 till 16 år finns Fruängsskolan strax öster om området, Västertorpskolan



och Mälarhöjdens skola samt friskolan Kunskapskolan. Dessa har kapacitet att ta emot områdets barn.

### **Tillgänglighet**

All föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till gata och området är relativt plant varför det finns goda förutsättningar för att stadens mål som är formulerade i utemiljöprogrammet för längsta avstånd till entréer och högsta lutning i utomhusmiljön avseende tillgänglighet kan tillgodoses.

### **Miljökonsekvenser**

Miljökonsekvenserna är framtagna i enlighet med stadens policy.

#### *Buller*

Stora delar av programområdet är exponerat för vägtrafikbuller från framför allt E4/E20 men även från Vantörsvägen och Häradsvägen. Tyréns AB har utfört översiktliga bullerberäkningar för området. Av dessa framgår att den föreslagna bebyggelsen kan byggas med användande av avstegsfallet med hälften av boningsrummen på tyst sida. Några bostadsfasader utsätts för buller mer än 55 dB(A) från E4/E20 och för dessa hus förutsätts att staden kan träffa överenskommelse med vägverket innan programmet tas ut på samråd. Befintliga och tillkommande bullerkällor utreds och konsekvenser redovisas i programmets MKB. Eventuella bullerskyddsåtgärder redovisas.

#### *Luftkvalitet*

Områdets placering intill E4/E20 innebär att det finns risk för att delar av området kan ha en luftkvalitet som överskrider miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM10. Normerna omfattar dygnsmedelvärden och årsmedelvärden och skall klaras från och med 2005. Risken för överskridande av miljökvalitetsnormen för partiklar utreds och redovisas i programförslagets MKB.

#### *Risikanalyser*

E4/E20 är en transportled för farligt gods. Till programförslaget skall göras en riskanalys för transporter för farligt gods med förslag till åtgärder.

#### *Markföroreningar*

I det fortsatta planarbetet skall göras en genomgång av programområdet ur föroreningssynpunkt. Kända markföroreningar finns vid bensinstationen vid Lotta Svärds gata.

#### *Park och rekreation*

En landskapsanalys för västra Fruängen har gjorts av White arkitekter AB (Bilaga 2). Den anger utvecklingsbara landskapsdelar och behovet av kompletterande rekreativskvaliteter i området. I områdets centrala delar föreslås en kvarterslekplats.

Landskapsanalysen har kompletterats med en sammanställning av förändringar av de befintliga parkmarken och en bedömning av ytstorlek, upplevelsequalität och tillgänglighet. Sammanfattningsvis är konsekvenserna av förslaget att andelen grön mark ökar, att rekreativskvaliteten höjs i västra Fruängen samt att områdets attraktivitet, kopplingar till närområden samt trygghet och tillgänglighet förbättras.



Programmet skall även kompletteras med en analys av naturmarksområdenas ekologiska funktion och värden.

#### *Vatten*

Området består av höjder med berg i dagen omgivet av morän och mellanliggande plan mark bestående av lera med en mäktighet från några meter upp till ca 10 meter.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark. I den mån infiltration är omöjligt skall dagvattnet fördröjas inom området. Konsekvenserna för dagvatten bör studeras och redovisas i programmets MKB. Bl. a. skall föroreningskonsekvenserna som följer av föreslagen konstgräsmatta redovisas.

#### **Markanvisning**

GFN anvisade marken 2001-08-21 med avsikten att utreda ett exploateringsprogram för området. Utredningen har nu genomförts och förutsättningar finns att exploatera i enlighet med detta utlåtande.

All mark som planeras för bostäder anvisades till konsortiet Peab/Riksbyggen/Wihlborgs med undantag för området kring kv Motellet som anvisades till tomträttshavaren KB Gyllene ratten.

Anvisningen till konsortiet villkorades med att ytterligare ca 100 lgh och ett infartsgarage med minst 270 bilplatser uppförs på infartsparkeringen vid kv Direktrisen i Fruängens C. De ekonomiska villkoren är att infartsgaraget kvittas mot markvärdet för bostäderna. Planarbetet vid Direktrisen pågår redan och kontoren återkommer med närmare redovisning i samband med plansamråd som beräknas ske efter årskiftet.

Dessutom ska konsortiet verka för att på sikt rusta upp/utveckla kv Direktrisen i Fruängens centrum och staden ska verka för en utökad byggrätt i kvarteret.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att mark anvisas i kv Tältlägret till lågpriskedjan Lidl. Marken föreslås säljas.

Ytterligare markanvisningar kan bli aktuella för verksamheter som bilanläggning (ca 10.000 kvm BTA), ishockeyhall mm längs E4:an vid Mälarhöjdens IP.

Gatu- och fastighetskontoret avser att under 2004 återkomma till GFN med förslag till exploateringsöverenskommelser/avtal med intressenterna.

#### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Stadens kostnader kan i detta tidiga skede endast uppskattas (ca 150 mnkr). Men då återstår förutsättningarna kring Mälarhöjdens IP att lösa. Dessutom kan delar av verksamhetsområdena vara förorenade vilket kommer att utredas i programarbetet. Kostnader för eventuell sanering kan då tillkomma. Ett underskott är troligt men storleksordningen kan bedömas tidiga st i samband med att programmet är klart dvs vid programsamrådet under våren 2004. En utgångspunkt är att investeringar i idrottsanläggningar som ersätter befintliga eller uppbyggnad av befintliga anläggningar ska finansieras via exploateringen.

**Genomförande och tidplan**

Programsamråd	april	2004
Ställningstagande i SBN	sept	2004
Samråd 1:a detaljplanen	jan	2005
Utställning 1:a detaljplanen	maj	2005
Antagande 1:a detaljplanen	sept	2005
Byggstart	nov	2005

**Kontorens bedömning**

En utveckling av området till bostadsområde ger en möjlighet att tillföra Fruängen nya attraktiva bostäder samtidigt som det ger Fruängen en välkomnande entré för den bilburne besökaren samt innebär ett bättre nyttjande av de befintliga naturpartierna för den bostadsnära rekreationen.

Verksamhetsområdet har begränsade förutsättningar att utvecklas då det dels har en begränsad storlek och dels är omgivet av bostäder vilket ger restriktioner för användningen.

Kontoren anser att den föreslagna utvecklingen av området där en stor del används för bostadsbebyggelse är att förorda framför en utveckling av verksamhetsområdet enligt gällande planer.

Kontoren anser att omvandlingen av Mälarhöjdens idrottsplats är en positiv utveckling av platsen som ökar användbarheten samtidigt som det tar tillvara skyltläget mot E4/E20. Den är dock beroende på om en uppgörelse kan träffas mellan staden och Djurgårdens IF om de ekonomiska förutsättningarna. Om det inte lyckas föreslås Mälarhöjdens IP utesluten ur programmet förutom den del som ligger söder om tennishallen. I konsekvens med detta kan alltså även bilanläggningen uteslutas ur programmet.

SLUT