

2021-03-22

Handläggare
Dana Trabulsi
0850826519**Till**
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Fruängsgården 1 samt Fruängsgården 6 i Fruängen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Fruängsgården 1 och Fruängsgården 6 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Familjebostäder (nedan kallat bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 45 hyreslägenheter inom fastigheten Fruängsgården 1 och ca 50 hyreslägenheter inom Fastigheten Fruängsgården 6 i stadsdelen Fruängen.

I juni 2016 fattades beslut om att påbörja planarbete inom fastigheten Fruängsgården 5 och 6 efter markanvisning till bolaget. I december 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget på grund av att Fruängsgården 5 bedömdes ha en grönyta som är en central rekreationsplats. Ny bebyggelse föreslås därför inom fastigheten Fruängsgården 1 istället för Fruängsgården 5.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är nuvarande tomträttshavare till Fruängsgården 1 och bolaget är nuvarande tomträttshavare till fastighet Fruängsgården 6.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,4 mnkr.

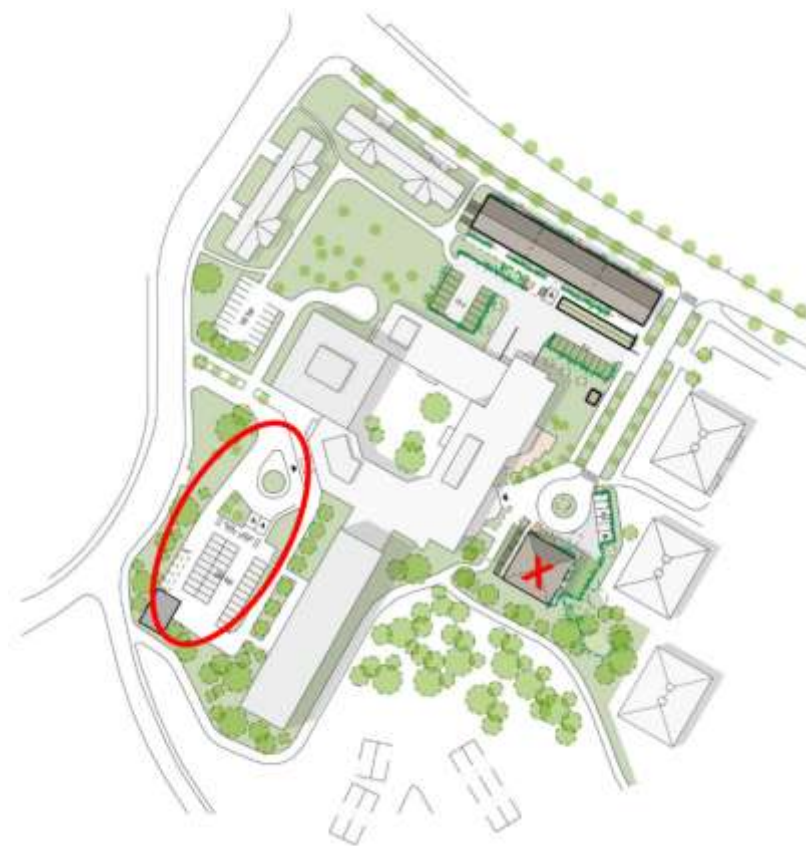
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget.

Bakgrund

I juni 2016 fattades beslut om att påbörja planarbete inom fastigheterna Fruängsgården 5 och 6 efter markanvisning för Stockholmshus till bolaget. I december 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget vid antagande, då platsen för punkthuset bedömdes vara en viktig rekreations- och samlingsplats för boende i området och på grund av dess höga naturvärden.

En ny placering av bebyggelse föreslås istället inom fastigheten Fruängsgården 1. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 45 lägenheter i Fruängsgården 1 och 50 lägenheter i Fruängsgården 6. Det innebär att tidigare markanvisning inom Fruängsgården 5 och Fruängsgården 6 utgår och ersätts av en ny markanvisning inom Fruängsgården 1 och Fruängsgården 6 till bolaget.



Figur 1: Illustrationsplan som visar punkthusets tidigare förslagna placering (markerat med rött x) och föreslagen plats för bebyggelsens nya placering (röd cirkel).

Planområdet är cirka 11 000 kvadratmeter med ett läge i sydvästra delen av stadsdelen Fruängen.



Figur 2: Karta som visar planområdets läge och avgränsning (röd linje) i relation till Vantörsvägen och Gamla Södertäljevägen.

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

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

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är nuvarande tomträttshavare till Fruängsgården 1 som enligt gällande detaljplan används för bostadsändamål, och är införstådd med föreslagen inskränkning. Marken inom fastigheten Fruängsgården 1 avses upplåtas med tomträtt till bolaget. Ny bebyggelse som föreslås inom Fruängsgården 1 invid Fruängsgårdens servicehus bidrar med att en befintlig parkeringsyta kan nyttjas för bostadsändamål. Bolaget innehar idag angränsande fastighet Fruängsgården 6 med tomträtt.

I stadsdelen Fruängen är ca 33,4 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt varav 10,1 % av allmännyttan medan 64 % är upplåtna med bostadsrätt och 2,7 % med äganderätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande under 2019, 10,3 % ettor, 37,9 % tvåor, 31,7 % treor, 11,6 % fyror samt 2,2 % femmor (Stockholms stad, 2019).

Senaste markanvisningen i området var vid kv Pälskappan som anvisades av exploateringsnämnden 2013-04-18 till Åke Sundvall Projekt AB och nu har färdigställts.

Bolaget har sedan 2011 fått markanvisningar för motsvarande 4 631 bostäder.

Tidigare beslut

- 2016-03-10 beslutade Exploateringsnämnden att markanvisa till AB Familjebostäder inom fastigheterna Fruängsgården 5 och Fruängsgården 6.
- 2016-05-12 fattades ett inriktningsbeslut för projektet (dnr E2016-00401)
- 2016-06-16 tog stadsbyggnadsnämnden start-PM
- 2018-12-10 fattades ett genomförandebeslut för projektet (dnr E2018-04393)
- Vid antagande i dec 2018 valde stadsbyggnadsnämnden att återremittera planförslaget med syfte att hitta en ny plats istället för Fruängsgården 5

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 45 lägenheter inom Fruängsgården 1 och 50 lägenheter inom Fruängsgården 6. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 3: Ortofoto över markanvisningsområde A inom Fruängsgården 6 och B inom Fruängsgården 1 markerat i rött.

Ett souterränggarage, flytt av befintlig sopsugsanläggning och en förnyad planprocess medför att projektet inte längre blir ett Stockholmshusprojekt. Dock föreslås den nya bebyggelsen ha en gestaltning utifrån Stockholmshusens gestaltungsprogram. För att möjliggöra en mer bullerskyddad gård föreslås en lamell istället för den tidigare föreslagna punkthusbebyggelsen, vilket samspelar väl med omgivande bebyggelse.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

De åtgärder som föreslås är att kvartersmarken som tidigare föreslogs för punkthusbebyggelse på Fruängsgården 5 ska omvandlas till parkmark. Detta för att säkerställa en parkväg som ligger på två fastigheter samt tillföra en utvecklad parkyta på den rekreations- och samlingsplats som finns där idag.

Staden ska även bekosta och utföra arbeten på delar av Gamla Södertäljevägen där den befintliga busshållplatsens funktion och angoring till den nya bebyggelsen ska tillgodoses. Därmed behöver befintliga gång- och cykelvägar justeras efter ny bebyggelse. Vägen ska utformas på sådant sätt så att det möjliggör Spårväg Syds utbyggnad i Gamla Södertäljevägen.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, översiktsplanen och mål i stadens budget att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.

Den aktuella exploateringen avser ca 95 lägenheter i hyresrätt vilket bidrar till stadens sammanlagda bostadsförsörjning och mål att markanvisa 5000 hyresrätter under 2021. Projektet uppfyller även målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår. Fruängen förmodas få en ökad regional tillgänglighet i och med beslut om utbyggnaden av Spårväg syd med hållplats i Fruängens centrum och att spårvägen planeras längs Gamla Södertäljevägen vid planerad bebyggelse.

Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Fruängen bidrar de nya bostäderna till en mångfald av upplåtelseformer då ca 33 % av lägenheterna i stadsdelen är upplåtna med hyresrätt medan 64 % är upplåtna med bostadsrätt.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på omgivningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha några negativa effekter på barn. Genom att omvandla kvartersmark till parkmark kan en rekreationsyta som används av barn och äldre skyddas och vidareutvecklas.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret ska göra en jämställdhetsanalys.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

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

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 16-18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Ingen betydande risk eller osäkerhet föreligger i projektet.

Under planarbetet behöver dock bebyggelsens placering i relation till Spårväg syds förläggning längs Gamla Södertäljevägen samt eventuella skyddsåtgärder utredas. Dessutom återstår att skapa nytt utrymme för den befintliga sopsugsanläggning som finns inom Fruängsgården 6, vilket är en förutsättning för projektets genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiva till projektet samt förslaget om att omvandla kvartersmark till allmän platsmark på Fruängsgården 5. De önskar att marken tillgodoser utevistelse för de äldre i området. Stadsdelsförvaltningen ser även ett behov av LSS-boende i form av 3 stycken gruppboenden i området.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Kontoret ställer sig positiva till den föreslagna nya placeringen av bebyggelse inom Fruängsgården 1. Placeringen möjliggör att den nuvarande rekreation- och samlingsplats för närboende i Fruängsgården 5 kan bevaras och tillgängliggöras för fler. Den nya placeringen av bebyggelse bidrar även till att markparkering kan omvandlas till bostadsämnamål, vilket möjliggör effektivisering av yta. Förändringen bidrar även till att möjliggöra fler bostäder än tidigare förslag.

Slut