



Planbeskrivning för Fruängen centrum i stadsdelen Fruängen, S-Dp2023-09842



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att utveckla Fruängens centrum med stärkta offentliga rum, nya bostäder och lokaler för handel och service. Enligt översiktsplanens mål ska Fruängen stärkas som centrum för kollektivtrafik, handel och boende. Detaljplanen ska möjliggöra för ett tryggare och mer levande stadsrum, med fler funktioner och bostäder. Markparkering omvandlas med bebyggelse och dagvatten och -skyfallslösningar integreras i stadsmiljön för att skapa ett grönare centrum. Besöksparkering till centrum föreslås i garage och ny boendeparkering i mobilitetshus norr om planområdet. Torg utvecklas med vistelseytor och grönska och gaturummen anpassas i större utsträckning för gående och cyklister. Detaljplanen syftar också till att skydda kulturhistoriskt höga värden i befintlig bebyggelse som sparas, samt karaktärsskapande landskapselement i den offentliga miljön.

Förslaget avser ansluta till den låga skalan i centrum genom att ny bebyggelse utformas med sockelvåningar för centrumändamål, och att bostäderna inryms i högre volymer som placeras ovanpå. Målsättningen är att ny bebyggelse ska bidra till ett mer utåtriktat centrum, där kringliggande gator aktiveras och görs mer levande genom entréer, lokaler och breddade gång- och cykelbanor. Genom att befintlig markparkering ersätts med bebyggelse och grönska avses nya vistelsekvaliteter tillskapas i centrumet. Ny bebyggelse föreslås utformas med hög arkitektonisk kvalitet och en sammanhållen gestaltning som anknyter till stadsdelens kulturhistoriskt värdefulla miljö från 1950- och 60-talet. Bottenvåningar och entréer ska utformas med särskild omsorg.

Planförslaget omfattar sju nya bostadshus i sex till tolv våningar, varav fyra punkthus och tre lamellhus placerade på sockelbyggnader, samt en tillbyggnad i fyra våningar på befintlig byggnad. Studerat förslag innehåller cirka 290 bostäder, varav hälften planeras upplåtas som hyresrätter och hälften som bostadsrätter. Viss rivning föreslås för en effektiv markanvändning som främjar stadsliv, trygghet och hållbara resesätt. Detaljplanen ska möjliggöra ett cirkulärt byggande med återbruk av byggnadsmaterial.

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. Detaljplanens preliminära tidplan är samråd januari till mars 2026, granskning oktober till november 2027 och antagande i mars 2028.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Ärendeinformation.....	6
Planens huvuddrag	7
Genomförandetid	8
Arkitektonisk idé	9
Allmän plats.....	12
Kvartersmark.....	18
Befintligt	32
Motiv till detaljplanens regleringar	37
Användning av mark och vatten.....	37
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	38
Egenskapsbestämmelser kvartersmark.....	39
Genomförandetid	47
Genomförandefrågor.....	48
Mark och utrymmesförvärv.....	48
Fastighetsrättsliga frågor.....	48
Tekniska frågor	50
Ekonomiska frågor	52
Organisatoriska frågor.....	53
Kulturvärden.....	53
Upplysningar	54
Planeringsunderlag	55
Kommunala	55
Utredningar	55
Planeringsförutsättningar.....	56
Kommunala	56
Riksintressen.....	57
Miljökvalitetsnormer	57
Klimatpåverkan	58
Miljö.....	60
Hälsa och säkerhet	60
Geotekniska förhållanden	62
Hydrologiska förhållanden.....	62
Kulturmiljö	63
Fysisk miljö.....	70
Sociala förhållanden.....	72
Teknik.....	75
Service och handel.....	75
Trafik	76
Konsekvenser	78
Undersökning om betydande miljöpåverkan	78
Bostadsförsörjning	79
Klimatpåverkan	80
Ljusförhållanden och lokalklimat	81
Natur	84
Miljö.....	85

Miljö kvalitetsnormer	89
Hälsa och säkerhet	98
Social hållbarhet och barnperspektiv	103
Trafik	104

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att stärka Fruängens centrum som ett attraktivt och levande centrum för handel, service, kollektivtrafik och boende. Planen möjliggör cirka 290 nya bostäder och lokaler för verksamheter, hållbara mobilitetslösningar, utvecklade torg och gator, samt en trygg och grön stadsmiljö i enlighet med översiktsplanen och program för Fruängen.

Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och en sammanhållen gestaltning som anknyter till stadsdelens bebyggelse med höga kulturmiljövärden från 1950- och 60-talet.

Bottenvåningar och entréer utformas med en platsanpassad gestaltning som bidrar till ett levande stadsliv. Sockelvåningarna ska utformas med en tydlig fasad som upplevs som en sockelbyggnad, i en renodlad gestaltning anpassad till befintlig centrumbebyggelse. Detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt höga värden i befintlig bebyggelse som sparas, samt karaktärsskapande landskapselement i den offentliga miljön. Viss rivning av befintlig bebyggelse föreslås för en effektiv markanvändning som främjar stadsliv, trygghet och hållbara resesätt. Detaljplanen ska möjliggöra ett cirkulärt byggande med återbruk av byggnadsmaterial.

Nya planteringar, träd och vistelseytor integreras med lösningar för att hantera dagvatten och skyfall, för att skapa ett grönt och klimatsäkert centrum. Detaljplanen syftar till att säkra ett utförande av bebyggelsen som gör att byggnaderna inte tar skada vid ett skyfall. Befintlig markparkering omvandlas med bebyggelse och nya vistelseytor. Besöksparkering föreslås delvis ersättas i garage och bostadsparkering planeras i ett mobilitetshus norr om planområdet. Gång- och cykelkopplingar stärks längs med gator och viktiga stråk mot grönområden och Mälarhöjdens idrottsplats utvecklas.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Fruängen centrum i stadsdelen Fruängen, Stockholms stad, diarienummer 2023–09842, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 30 november 2023 § 18. Detaljplanen tas fram med standardförfarande.

Planhandlingar

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

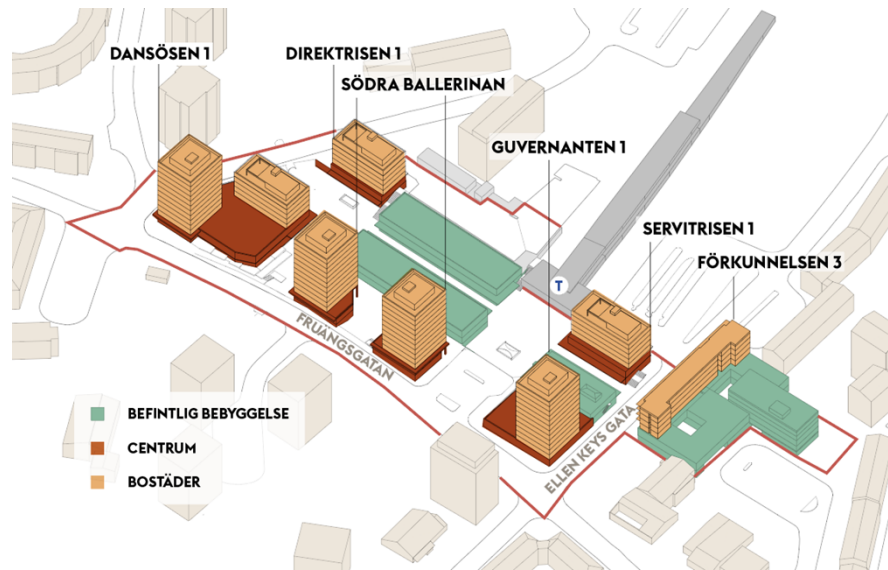
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Illustrationer är framtagna av stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Anja Linna och Robert Gremalm.

Planens huvuddrag



Visualisering av planförslaget med befintlig bebyggelse som sparas i grönt, ny bebyggelse för centrum i rött och nya bostadshus i gult. Planområdet markerat med rött streck. Bild Equator och stadsbyggnadskontoret.

Planområdet är beläget intill Fruängens tunnelbanestation och omfattar stora delar av Fruängens centrum. Marken används idag som torg, markparkering, gata och för centrumbebyggelse. Planområdet är cirka 27 000 kvadratmeter stort och omfattar stadens fastigheter Ballerinan 1, Dansösen 1, Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1, Servitrisen 1 och del av Västberga 1:1.

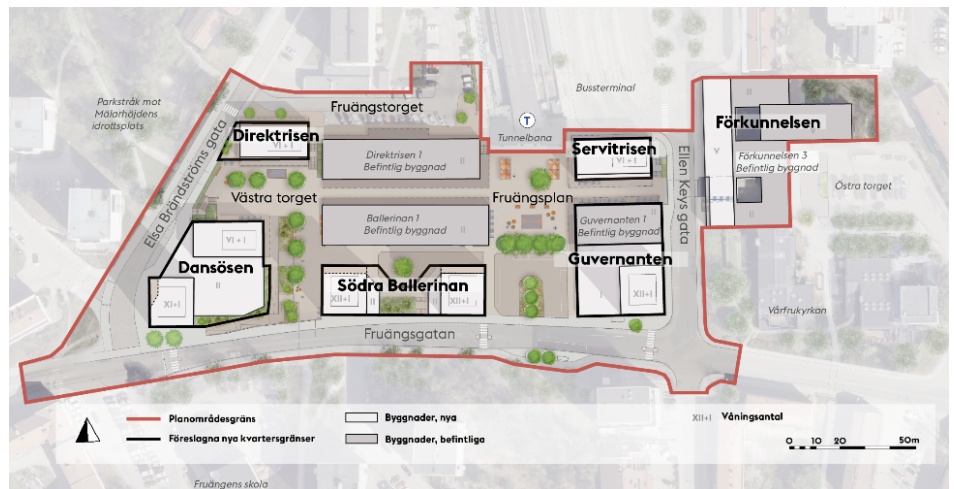
Planförslaget innehåller cirka 290 bostäder, cirka 2500 kvm BTA lokaler för centrumändamål, parkeringsgarage, utvecklade torg och nya gång- och cykelbanor. Lokaler för centrumändamål kan också inrymma kulturverksamhet. Planförslaget föreslår rivning av tre byggnader som ersätts med nybyggnation, delvis rivning och tillbyggnad till en byggnad samt påbyggnad på en byggnad.

Tillkommande bebyggelse består av sju flerbostadshus i form av punkthus och lameller, nya lokaler för centrumverksamhet i sockelbyggnader samt en påbyggnad med bostäder på en byggnad.

Rivning föreslås av delar av bebyggelsen för att skapa en mer effektiv markanvändning, med nya bostäder och aktiva bottenvåningar som vänder centrum utåt mot omkringliggande gator och gynnar stadsliv, trygghet och hållbara resvanor. Material från rivna byggnader ska i så stor utsträckning som möjligt återbrukas.

Planförslaget bidrar till att befintliga kulturhistoriska värden bevaras och centrums särpräglade karaktär stärks, i linje med program för Fruängens mål att utveckla ny bebyggelse på

hårdgjorda ytor och bevara så mycket park- och naturmark som möjligt i stadsdelen.



Situationsplanen redovisar föreslagen ny bebyggelse i vitt och planområdesgräns med röd linje. Bild Landskapslaget och stadsbyggnadskontoret.

Genomförandetid

Genomförandetiden är sju år från det att detaljplanen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé



Flygbild över Fruängen från sydost med collage som visar planförslaget inom vit linje i mitten av bilden. Bild: Equator och stadsbyggnadskontoret.

Fruängens centrum föreslås utvecklas utifrån värden på platsen, med nya punkthus och lamellhus på sockelbyggnader runt om den låga Fruängsgången och torgen som är centrumets hjärta. Förslaget utgår från och stärker befintliga rörelsemönster, stråk och siktlinjer. Den nya bebyggelsen ska utföras utifrån en sammanhållen arkitektonisk idé, med ett fåtal byggnadstyper och gestaltning i hög kvalitet, som anknyter till den tidstypiska modernistiska arkitekturen i centrum idag.

Stadens skala

Fruängens centrum har idag en urban, tät och kommersiell karaktär i kontrast till omgivande bostadsområden som omges av park- och naturmark. Planförslaget bygger vidare på idén att centrum ska utvecklas med en egen karaktär. Det innebär en högre täthet med fler bostäder och lokaler, som ramar in och levandegör gator och stadsrum med fler människor och mer stadsliv. Förtätning på redan hårdgjorda ytor i ett mycket kollektivtrafiknära läge gör att marken kan användas resurseffektivt och värdefull park- och naturmark i stadsdelen bevaras.



Visualisering av planförslaget sett från korsningen Fruängsgatan och Elsa Brändströms gata mot öster. Bild Equator.

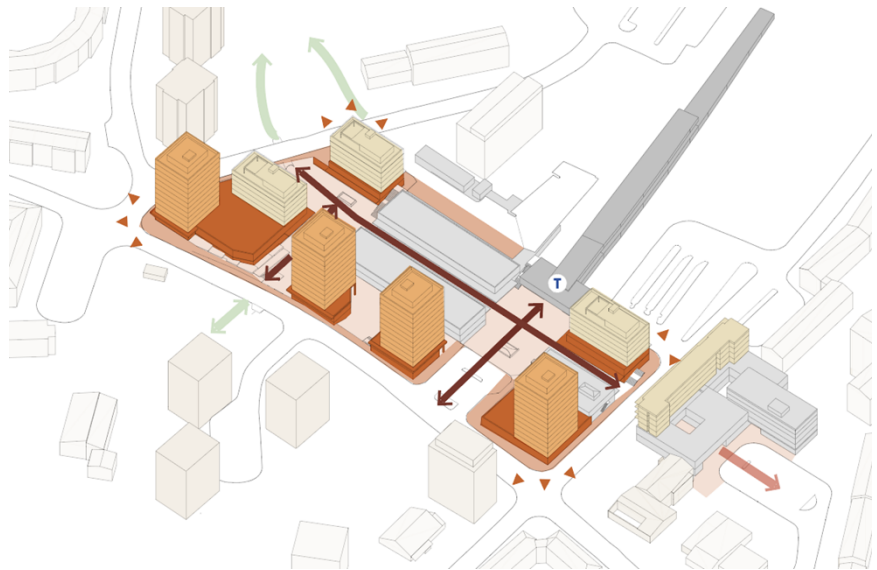
Områdets skala

Bebyggelsen placeras för att stärka centrumets nordsydliga och östvästliga rätvinklighet, samt utgår från viktiga platsbildningar och fondmotiv. Den låga skalan i centrum föreslås tas till vara genom att uppföra sockelbyggnader för centrumändamål, med högre bostadshus ovanpå. Ny bebyggelse utgörs av ett fåtal nya byggnadstyper som utgår från modernismens typologier och stadsbild. Genom att anpassa höjd, riktning och volym till de omgivande punkthusen kompletterar bebyggelsen det befintliga beståndet och bidrar till en sammanhållen stadsbild.



Bild från Stockholms arkitekturpolicy som visar en av grunderna för planens arkitektoniska idé, komplettera helheten.

Den nya bebyggelsen vänder det idag inåtriktade centrum utåt mot och aktiverar omkringliggande gator. Entréer och lokaler mot gatorna skapar en mer lättorienterad och levande stadsmiljö. Markparkering ersätts med bebyggelse och grönska som ger nya vistelsevärden till centrum.



Skiss av arkitektonisk idé för hur centrum vänds utåt, viktiga stråk samt de olika byggnadstyperna och hur de samspelar med omgivningen. Bild Equator och stadsbyggnadskontoret.

Platsens skala

Byggnaderna föreslås få en konsekvent och återhållsam volymhantering med räta hörn, platta tak och enkla fasaduttryck. Sockelvåningar föreslås i en svartvit färgsättning, kantade av för Fruängen karaktäristiska skärmtak. Ljusa putsfasader, tydlig fönstersättning och inslag av natursten knyter an till befintlig centrumbebyggelse och omgivande 1950-talsbebyggelse, samtidigt som variationen i material och fasaduttryck bidrar till en läsbarhet mellan nytt och ursprungligt.



Visualisering av planförslaget sett från Elsa Brändströms gata mot öster och Fruängsgången. Bild Equator.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap.

Torg

Planförslaget omfattar utveckling av flera befintliga torg. Torgen har olika funktioner beroende på var i centrum de ligger och vilka förutsättningar de har. Övergripande principer för utformning av torg och stråk är att stärka befintliga rörelsestråk och siktlinjer, med en ökad orienterbarhet och trygghet. Fokus är också att tillföra så mycket grönska, träd och planteringar som möjligt. Skyfalls- och dagvattenlösningar integreras i torgens utformning.

Västra torget

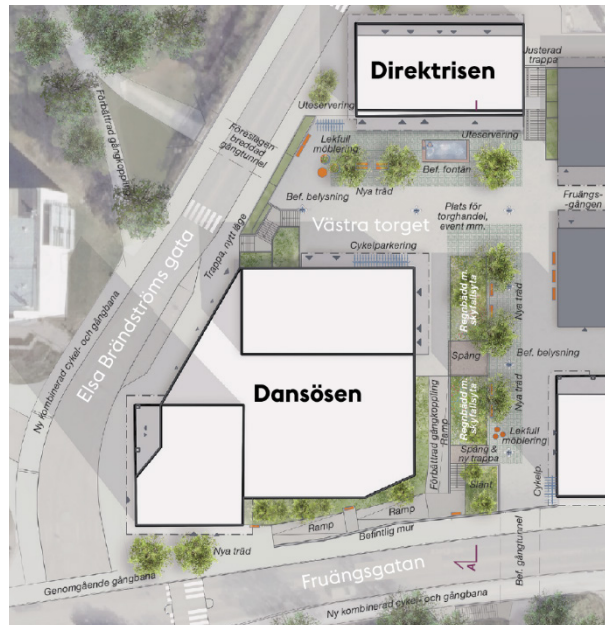


Visualisering av planförslaget sett från Fruängsgatan mot norr, med skyfallsstator på västra torget i mitten av bilden. Bild Equator.

Det västra torget utvecklas till ett flexibelt och grönt stadsrum som knyter samman centrum med omgivande gröna parkstråk med nya träd och planteringar. Entrén från parkstråket i väst föreslås öppnas upp för ökad sikt och trygghet, med nya träd och sittplatser kring fontänen Fruarna. De nya träden ersätter dagens låga, täta träd och anpassas till siktlinjer och bebyggelse för en ljusare och tryggare plats.

En ny regnträdgård med nedsänkta planteringar skapas för att hantera större mängder regn vid skyfall samt rening och fördröjning av dagvatten. Intill skyfallsytan erbjuds gröna vistelsestator i skuggan av träden. Ny lekfull möblering av torget inbjuder barn till aktivitet

i den bilfria miljön. Kopplingarna mellan torg och angränsande gator förbättras genom ombyggda trappor, terrasserade planteringar och nya gångförbindelser för bättre tillgänglighet. Nya gatuträd planteras mot Fruängsgatan och Elsa Brännströms gata för att stärka sambandet mellan torg och omgivande stråk.



Situationsplan som visar utformning av allmän plats för Västra torget och Elsa Brändströms gata. Bild Landskapslaget.

Fruängsplan



Visualisering av planförslaget och Fruängsplan sett från utgången av tunnelbanan mot söder. Bild Equator.

Fruängsplan utvecklas som ett urbant torg för handel och kommunikationer med nya mötesplatser, sittmöblering och ett nytt

träd med bred krona som markerar entrén från tunnelbanan. Befintliga träd (robinior) och fontän föreslås bevaras, medan ny möblering och cykelparkeringar ordnas för ett mer levande och tillgängligt centrum. En nedsänkt plantering med regnbäddar bidrar till dagvatten- och skyfallshantering samt en grönskande entréyta mot Fruängsgatan. Gångstråken breddas och skapar en tydligare anslutning mellan torget och Fruängsgatan. Nya genomgående gångbanor och en kombinerad gång- och cykelbana anläggs längs Fruängsgatan. Busshållplatsen på andra sidan Fruängsgatan rustas upp och kompletteras med nya gatuträd.



Situationsplan som visar utformning av allmän plats för Fruängsplan och Fruängsgatan. Bild Landskapslaget.

Gator, trafik och mobilitet

De övergripande målen för gator och trafik inom planområdet är att:

- göra det lättare och tryggare att ta sig fram till fots och med cykel
- upprätthålla god framkomlighet för kollektivtrafiken
- minska motorfordonstrafiken på Fruängsplan till förmån för oskyddade trafikanter för att skapa ett attraktivt torg
- skapa mer trafiksäkra miljöer, särskilt för unga och äldre



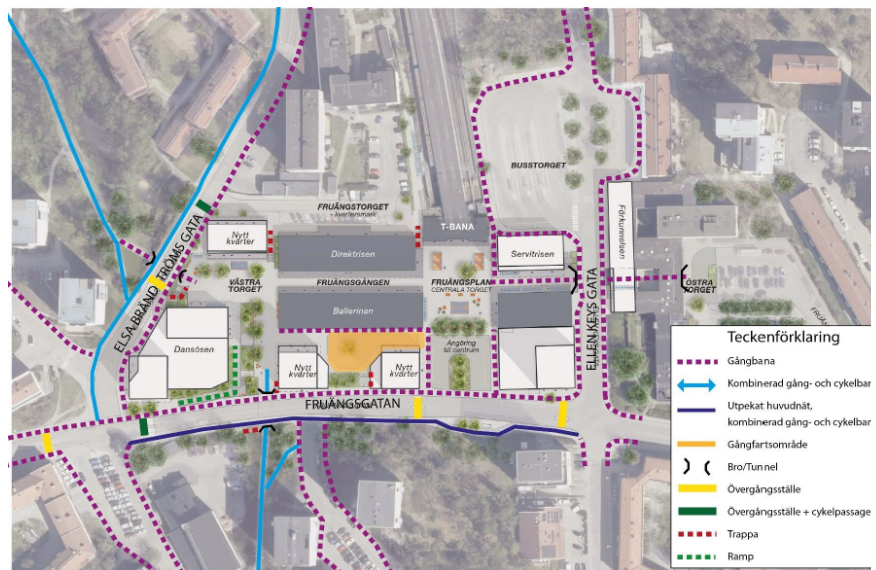
Visualisering av planförslaget längs med Fruängsgatan sett från sydost. Centralt i bilden syns Fruängsplan och dess utformning anpassad för gående och cyklister i centrum. Vid infarten syns den föreslagna genomgående och upphöjda gångbanan för en mer trafiksäker miljö. Bild Equator.

Gångtrafik

Planförslaget har utformats för att stärka befintliga gångkopplingar i centrum och förbättra för gående längs gatorna runt centrum, som idag har smala gångbanor. Ny bebyggelse placeras med entréer vid gångbanorna, vilket förstärker gångstråken och bidrar till en mer aktiv och trygg miljö. Gångbanan längs Elsa Brändströms gatas östra sida breddas till 3,5 meter utmed den nya bebyggelsen. På Fruängsgatan och Ellen Keys gata breddas gångbanan intill ny bebyggelse till 3 meter. Övergångsställen föreslås bli upphöjda så att de blir genomgående över gatorna vid ett flertal platser, vilket ger gående och cyklister företräde framför korsande fordon. På Elsa Brändströms gata och Fruängsgatan begränsas breddningen av brokonstruktioner, slänter och naturvärden, medan Ellen Keys gata begränsas av befintlig bebyggelse på gatans båda sidor.

Cykeltrafik

En ny kombinerad gång- och cykelbana föreslås på Elsa Brändströms gatas västra sida samt på Fruängsgatans södra sida, med en bredd på 3,5 meter. Förlängningen av gång- och cykelbanorna ska studeras vidare i intilliggande kommande detaljplaner och av trafikkontoret.



Kartan redovisar föreslaget gång- och cykelnätet i och intill Fruängens centrum. Bild Sweco och Landskapslaget.

Kollektivverkehr

Planförslaget innebär flytt av två befintliga hållplatslägen för bussar på Fruängsgatan. Hållplatsläget på Fruängsgatan föreslås utformas som körbanehållplats i båda riktningarna, med möjlighet att passera i en riktning åt gången om båda hållplatslägen är belagda. På gatans södra sida separeras plattformen helt från den kombinerade gång- och cykelbanan, som leds bakom hållplatsens väderskydd. I övrigt innefattar utredningsområdet inga nya hållplatslägen.

Parking

Cykelparkering

På flera platser i centrum föreslås antalet cykelparkeringsplatser utökas på allmän plats. Dagens centrum har större behov av cykelparkeringar för att främja cykelpendling till centrum och bytet mellan cykel, buss och tunnelbana. Ytor för cykelparkeringar har studerats och samordnats med övriga funktioner som gångstråk, planteringar och viktiga målpunkter. Besöksparkering för cykel på torgen planeras till cirka 280 platser, vilket är en ökning med cirka 70 platser jämfört med idag.

Bilparkering

I februari 2025 gjordes en beläggningsräkning av parkeringsytorna i Fruängens centrum som visade på en sammanlagd beläggningsgrad på som högst cirka 80 % på Fruängsplan, Fruängstorget och östra torget, (Structor, 2025). I planförslaget föreslås ny bebyggelse på den befintlig markparkeringen vid Fruängsplan som har 48 parkeringsplatser idag. Den befintliga parkeringen ersätts till största

delen genom ett nytt parkeringsgarage med 30 platser som föreslås inom Dansösen 1 i korsningen Elsa Brändströms gata och Fruängsgatan. De parkeringsplatser som finns på Fruängstorget, Ellen Keys gata och Fruängens kyrkogata föreslås, med några justeringar för att skapa mer grönska och vistelsevärden, vara kvar. På Fruängens kyrkogata föreslås en parkeringsplats tas bort av de i nuläget 19 platserna.

Planförslaget medför att totalt 61 besöksparkeringar tas bort inom och intill planområdet, varav 30 platser ersätts i planerat parkeringsgarage. Besöksparkering för bil till centrum hänvisas till garaget inom Dansösen 1, samt till markparkering på Fruängstorget och parkeringsplatsen på Fruängens kyrkogata.

Angöring

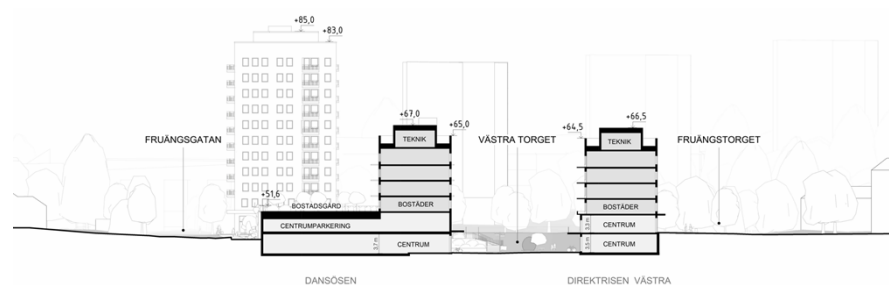
Nya angörings- och lastplatser föreslås vid Fruängsplan, Elsa Brändströms gata och Ellen Keys gata för att förbättra leveransmöjligheter och tillgänglighet. Vid Fruängsplan planeras två lastplatser, en plats för rörelsehindrad (RHP) och en yta för på- och avstigning. På Elsa Brändströms gata och Ellen Keys gata anläggs lastplatser i ficka samt RHP-platser. Den befintliga angöringsytan vid bussterminalen föreslås göras om till lastplats och RHP. Ellen Keys gata föreslås fortsatt regleras med stoppförbud, bortsett från angöringsfickan, för att underlätta för busstrafikens framkomlighet. Fruängsgatan och Elsa Brändströms gata planeras fortsatt regleras med parkeringsförbud.

På- och avstigning för personbilar, taxi och färdtjänst är fortsatt möjligt vid Fruängstorget och Östra torget.

Tillgänglighet

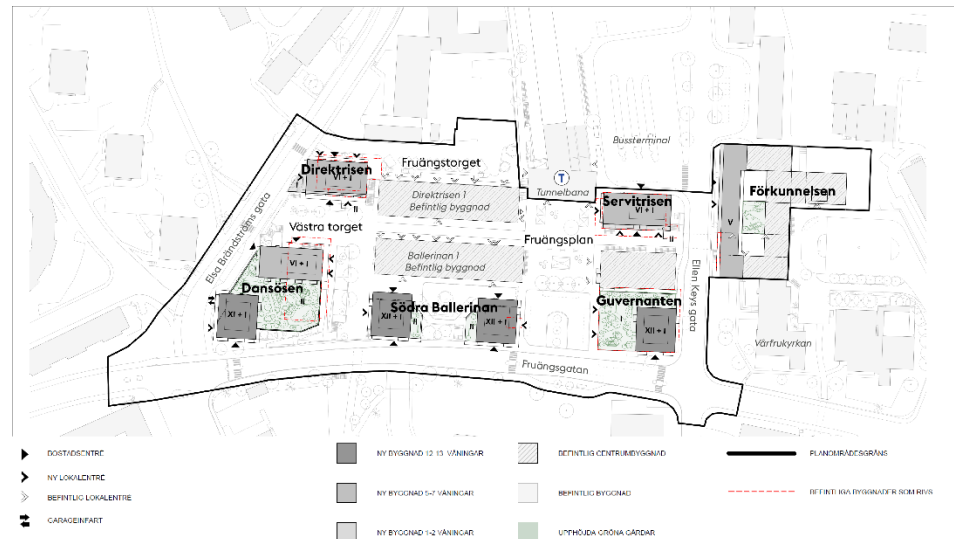
Planområdet innehåller två huvudsakliga höjdnivåer, en högre gatunivå som omringar Fruängens centrum, samt en lägre nivå på torget i centrum. Planförslaget föreslår bättre kopplingar mellan höjdnivåerna i form av förbättrade trappor och ramp.

Parkering för rörelsehindrade (RHP) föreslås intill respektive bostadshusentré.



Sektion genom centrum, dragen i nordsydlig riktning, som visar den högre marknivån på Fruängsgatan och Fruängstorget till vänster och höger i bild, samt den lägre marknivån för torget i mitten av bilden. Bild Equator.

Kvartersmark



Illustrationsplan över förslaget. Fotavtryck för befintliga byggnader som föreslås rivras i tunn röd streckad linje. Bild: Equator.

Kvartersmarken utgörs av sju nya bostadshus i sex till tolv våningar placerade på sockelbyggnader och en påbyggnad i fyra våningar på befintlig bebyggelse inom Förkunnelsen 3.

- Dansösen 1 med lokaler för centrumändamål och garage i en sockelbyggnad i en till två våningar och två bostadshus placerade ovanpå. Bostadsbebyggelsen består av ett punkthus i tolv våningar och ett lamellhus i sex våningar mätt från torget, med takterrass på sockelbyggnaden.
- Direktrisen 1 med lokaler för centrumändamål i två våningar mot torget och bostäder ovanpå i ett lamellhus på totalt sex våningar mätt från torget
- Servitrisen 1 med lokaler för centrumändamål i två våningar och bostäder ovanpå, i ett lamellhus på totalt sex våningar.
- Guvernanten 1 med en sockelbyggnad i en våning med lokaler för centrumändamål och ett punkthus med bostäder ovanpå. Punkthuset är totalt tolv våningar.
- Södra Ballerinan (del av Västberga 1:1, idag parkeringsyta söder om Ballerinan 1) med två punkthus, med två sockelvåningar med lokaler för centrumändamål, i totalt tolv våningar. Byggnaderna binds samman av gemensam källare, som är överbyggd med en planterad yta och en trappa som går mellan den nya Ballerinagången och Fruängsgatan.

- Förkunnelsen 3 med en tillbyggnad av bostadsbebyggelse i fyra våningar på befintlig 2-våningsbyggnad med vårdverksamhet. Nya entréer anordnas mot Ellen Keys gata.

Fruängstorget

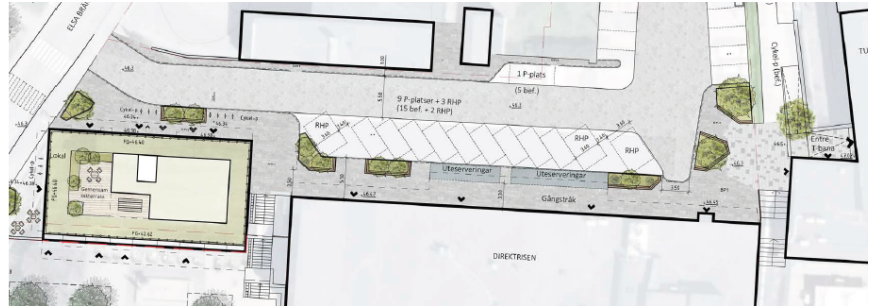


Illustration av utformning av kvartersmark på Fruängstorget, med entré till tunnelbanan till höger i bild. Bild Urbio.

På Fruängstorget föreslås en starkt gångkoppling från tunnelbanestationen vidare mot Mälarhöjdens idrottsplats via Ellen Keys gata. Mer plats ges för uteserveringar, gångtytor och fler planteringar. Även trafiksäkerheten förbättras genom att skapa mer plats för fordon att vända, och större yta för gående, genom att minska på ytan för parkering och körfält.

Övergripande bebyggelsestruktur



Visualisering av bebyggelse i planförslaget. Bild Equator.

För att göra ett sammanhållet tillägg i den kulturhistoriskt värdefulla miljön hålls antalet nya byggnadstypologier nere till tre typer: sockelbyggnader i två våningar, punkthus och lamellhus, med ett gemensamt grepp för gestaltning.

Sockelbyggnader

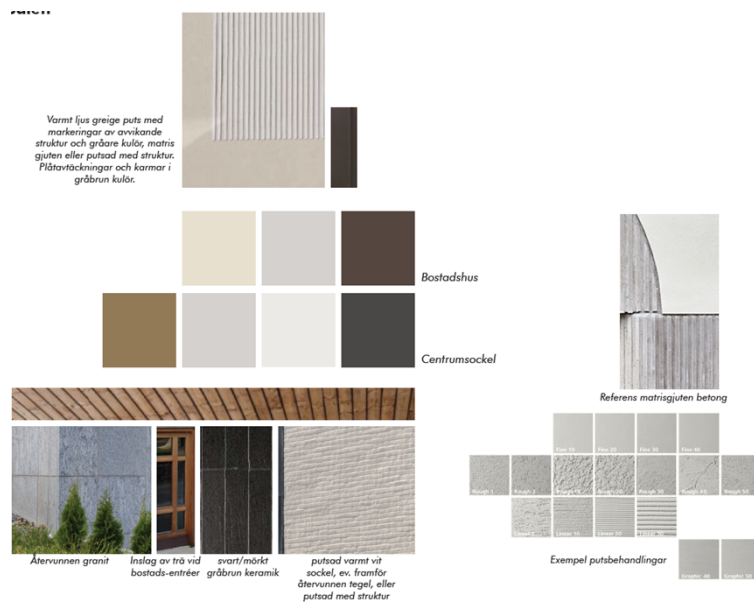
Ny bostadsbebyggelse ska utföras med en sockelbyggnad i en till två våningar med lokaler för handel och service. Sockelvåningarna ska vara tydligt markerade och ska gestaltas med en sammanhållen fasad som särskiljs från övrig fasad. Skalan och utformningen relaterar till befintligt centrum med ett tvåvåningsmotiv i svartvit färgskala med en rytmiskt indelad fasad i räta vinklar. Lokaler och bostadsentréer är uppglasade. Skärmtak med undersida av trä omger sockelbyggnaderna och anknyter till befintliga skärmtak. Materialen i sockelbyggnaderna ska vara återvunnen granit, mörk keramik, putsad varmt vitt återbrukat tegel samt inslag av trä vid bostadsentréer. För fasadpartier utan glas eller entréer föreslås klättrande växter som bidrar till mer grönska i centrum.

Punkthus

De nya punkthusen föreslås placeras i samma riktning som omkringliggande punkthus i Fruängen, samt relatera till dem i höjd, för att uppnå en god helhetsverkan. De skulpturala volymerna med regelbunden fönstersättning och balkonger som begränsas i storlek och utförs med pinnräcken samspelar också med Fruängens befintliga punkthus. Alla punkthus fasader föreslås putsas i en varmt ljus gråbeige ton. Balkonger föreslås få mörkbruna smidesräcken mot väster, söder och öster. Mot norr tillåts endast så kallade spanska balkonger som får kraga ut maximalt 0,5 m, för att minska volymens påverkan på kulturmiljön.

Lamellhus

Lamellhusen utformas med en enhetlig gestaltning med likartad placering av balkonger och en regelbunden fönstersättning. Sammanhängande balkongband föreslås mot väster samt mindre balkonger mot söder. Räckena till balkongerna föreslås få en heltäckande del i puts nedtill och smidesräcken ovanpå. Mot norr och öster tillåts inga balkonger, utöver spanska balkonger mot norr. Fasaden ovanför sockelvåningarna föreslås i en varm ljus puts.



Collage över föreslagen materialpalett för ny bebyggelse. Bild Equator.

Tak och bostadsgårdar

Byggnaderna får platta tak med teknikutrymmen indragna från fasaden. På punkthusen tillämpas en diskret materialdetaljerings kring fasadernas avslut för att bryta ned skalan på taksargen, exempelvis genom indelning med en något annorlunda kulör eller annat material. Bostadsgårdar planeras på takterrasser främst på sockelbyggnadernas tak. De delar av taken som inte består av

takterrass planeras som biotoptak med växter och örter samt sedumtak. Taken utformas även med en indragen byggnadsdel i ytterligare en våning, som inrymmer tekniska installationer samt en buller- och väderskyddad terrassdel under tak. För att minska synligheten av installationerna på taket förlängs fasaderna uppåt och bildar sargar runt takplanet.

Dansösen 1



*Visualisering av ny bebyggelse på fastigheten Dansösen 1 längst fram i bilden.
Bild Equator.*

I korsningen mellan Elsa Brändströms gata och Fruängsgatan föreslås ett nytt kvarter med lokaler för centrumändamål, handelsgarage och bostäder. Förslaget förutsätter att befintlig byggnad på fastigheten rivs. Garageinfart är placerad mot Elsa Brändströms gata.

Bostäderna i kvarteret är fördelade på ett punkthus och ett lamellhus som ligger ovanpå en sockelbyggnad med lokaler för handel och service samt garage. Punkthuset är totalt elva våningar mot gata och tolv våningar från torget. Lamellhuset placeras i norra delen av kvarteret, i en riktning som förstärker stråket genom Fruängsgången i öst-västlig riktning. Lamellhuset är sex våningar mot torget och fem våningar mot gatan.



Fasadritning av ny bebyggelse inom Dansösen 1, sett från Fruängsgatan. Bild Equator.



Illustration av bostadsgård och takterrasser inom Dansösen 1. Bild Urbio.

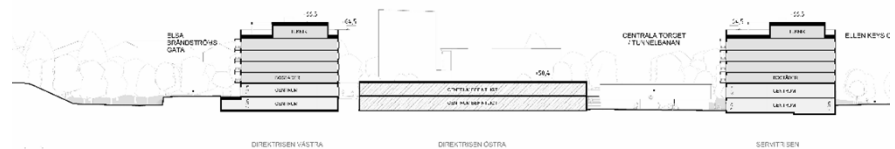
Bostäderna föreslås få en gemensam bostadsgård på taket till sockelbyggnaden. Gården föreslås utformas med olika rumsligheter och funktioner för umgänge och lek. Växtbäddar föreslås för plantering av buskar och mindre träd. På taken till punkthuset och lamellhuset planeras gemensamma uteplatser som är skyddade från

buller. Längs kvarterets södra och östra sida planeras en förgårdsmark som kan omhänderta dagvatten. Fasaderna planeras kläs in med fasadgrönska mot förgårdsmarken.

Direktrisen 1



Visualisering av ny bebyggelse på Fastigheten Direktisen 1 till vänster i bild och fastigheten Dansösen 1 till höger. Bild Equator.



Sektion som visar hur ny bebyggelse på Direktisen 1, till vänster i bild, och Servitrisen 1, till höger i bild, ramar in den befintliga bebyggelsen längs Fruängsgången. Bild: Equator.

På fastigheten Direktisen 1 föreslås ett nytt lamellhus i sex våningar mot Västra torget i söder och fem våningar mot Fruängstorget i norr. Planförslaget förutsätter att befintlig byggnad väster om Fruängsgången rivs. Sockelbyggnaden i två våningar mot Västra torget rymmer lokaler och dess höjd ansluter till befintlig centrumbebyggelse österut. Ny byggnad är något förskjuten söderut mot dagens byggnads fotavtryck, och ger fortsatt plats till fontänen. Plats ges också till uteservering i soligt läge på torget framför lokalerna, samt på en längsgående balkong på skärmtaket. Bostäder tillåts från våning tre och uppåt från Västra torget räknat. Trappan mellan det nya huset och befintlig centrumbebyggelse ska bevaras och skyddas med varsamhetsbestämmelser.



Illustration av ny bebyggelse i västra delen av Direktrisen 1, från Västra torget sett. Bild Equator.

Servitrisen 1

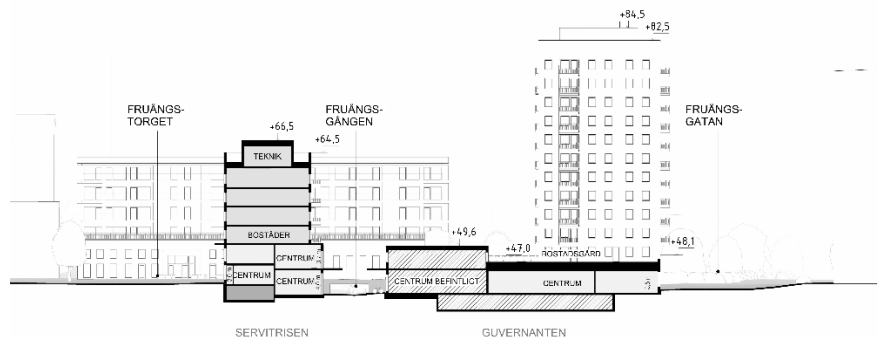


Visualisering av ny bebyggelse på fastigheten Servitrisen 1 i mitten av bilden, med påbyggnaden av vårdhuset i fastigheten Förkunnelsen 3 till vänster i bild och Guvernanten 1 till höger. Bild Equator.

På fastigheten Servitrisen 1 föreslås ett nytt lamellhus i sex våningar, med lokaler i sockelvåningarna och bostäder från våning tre och uppåt. Planförslaget förutsätter att befintlig byggnad på fastigheten rivs. Ny byggnad har ett marginellt utökat fotavtryck mot befintligt. Fasaden mot busstorget som idag är en baksida ersätts med en mer öppen utformning med bostadsentréer och lokaler för handel och service. Byggnaden föreslås få samma utformning som ny bebyggelse inom Direktrisen 1 med en markerad sockelbyggnad i två våningar, fasad i svartvita geometriska former och ett skärmtak i trä, som knyter an till kulturhistoriska värden i befintlig miljö.



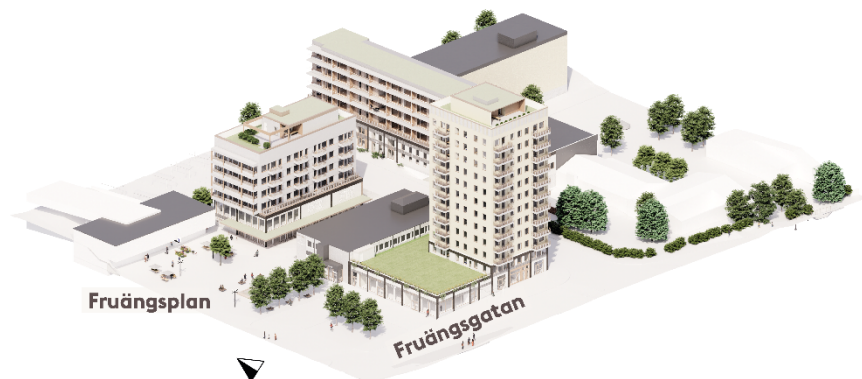
Illustration av ny bebyggelse i Servitrisen 1, sett från Fruängsgången. Bild Equator.



Sektion som visar ny bebyggelse på fastigheten Servitrisen 3 till vänster och fastigheten Guvernanten 1 till höger. Bild: Equator.

Guvernanten 1

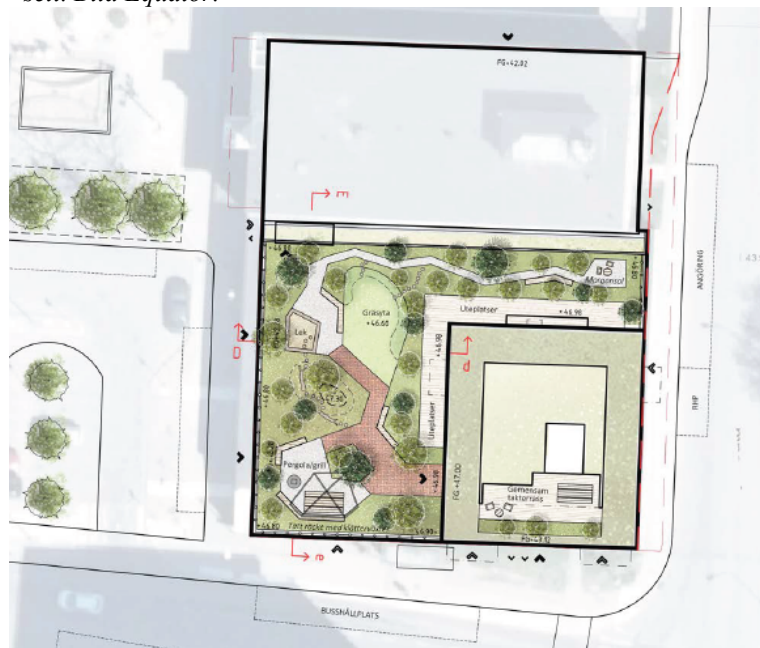
På fastigheten Guvernanten 1 föreslås en tillbyggnad till befintlig centrumbyggnad. Lagerdelen av byggnaden föreslås rivas och ersättas med en sockelbyggnad i en våning med centrumlokaler, med ett punkthus i totalt tolv våningar med bostäder ovanpå. Bostadsgård föreslås på sockelbyggnadens tak i en liknande utformning som för Dansösen 1.



Visualisering av ny bebyggelse på fastigheten Guvernanten 1 i fonden av bilden. Bild Equator.



Illustration av ny bebyggelse i kvarteret Guvernanten 1, från Fruängsgatan sett. Bild Equator.



Situationsplan som visar bostadsgårdens utformning på taket till sockelbyggnaden. Bild: Urbio

Södra Ballerinan

På parkeringsplatsen söder om Ballerinan 1 föreslås två nya punkthus med bostäder i totalt tolv våningar, placerade på sockelbyggnader i en till två våningar med centrumlokaler. Punkthusen har samma utformning och höjd som på fastigheterna Dansösen 1 och Guvernanten 1.

Den befintliga fasaden på byggnad inom Ballerinan 1 mot söder föreslås rustas upp för att få mindre baksideskaraktär. Fruängsgatan blir kantad av ny bebyggelse med entréer och lokaler.



*Visualisering av ny bebyggelse på kvarteret södra Ballerinan. Vy från nordost.
Bild Equator.*



*Visualisering av ny bebyggelse på kvarteret södra Ballerinan. Vy från sydväst.
Bild Equator.*



Illustration av ny bebyggelse inom del av Västberga 1.1, söder om Ballerinan 1, från Fruängsgatan sett. Bild Equator.



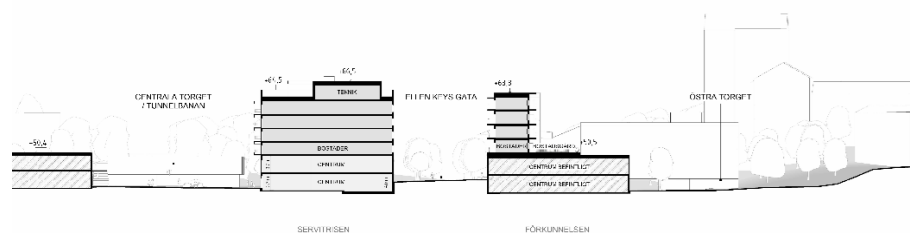
Situationsplan med ny bebyggelse söder om Ballerinan 1. En planteringsyta med ny trappa föreslås mellan husen, samt gemensamma takterrasser. Bild Urbio.

Förkunnelsen 3

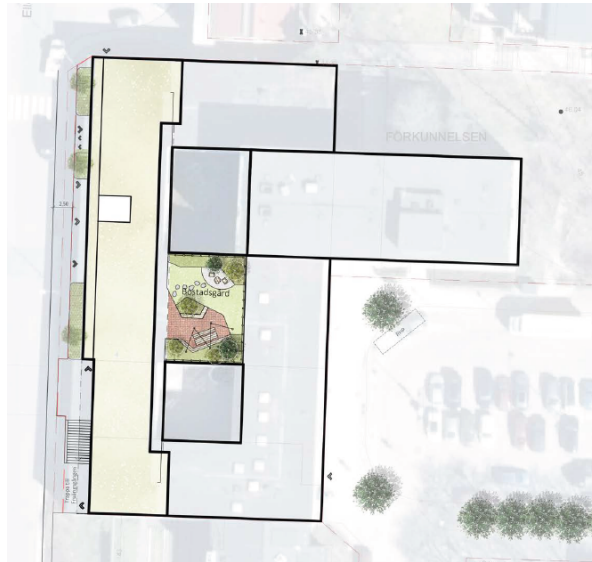
Den lägre delen av byggnaden mot Ellen Keys gata föreslås få en tillbyggnad i fyra våningar med bostäder. Bostadsgård föreslås på taket till befintlig byggnad. Gångtunneln som leder från tunnelbanan österut föreslås omvandlas från kvartersmark till allmän plats. En ny trappkoppling föreslås upp till gatunivå för att stärka tryggheten. Befintlig bottenvåning mot Ellen Keys gata, som idag är sluten, föreslås få en upprustad fasad och nya entréer.



Illustration av påbyggnad med nya bostäder till vänster i bild, inom Förkunnelsen 3. Bild Equator.



Sektion som visar påbyggnad på fastigheten Förkunnelsen 3 till höger i bild, ny bebyggelse på fastigheten Servitrisen 3 i mitten, samt befintlig centrumbebyggelse till vänster. Bild Equator.



Situationsplan med påbyggnad på Förkunnelsen 3 och ny bostadsgård på tak. Bild Urbio.

Parkering

Parkeringstalet har identifierats till 0,43 bilparkeringsplatser per lägenhet. Efter justering utifrån mobilitetsåtgärder och lägenhetsstorlekar innebär studerat förslag ett behov om 104 parkeringsplatser. Boendeparkering samplaneras till ett mobilitetshus cirka 100 meter norr om planområdet på dagens infartsparkeringar tillsammans med boendeparkering för andra kommande detaljplaner intill Fruängen centrum. Cykelparkering för nya bostadshus planeras till cirka 600 platser fördelade i respektive bostadshus.

Planerat parkeringsgarage för besökare till centrum rymmer 30 parkeringsplatser för bilar. På Fruängstorget föreslås det fortsatt finnas parkeringsplatser på kvartersmark, med en minskning från 50 platser i nuläget, till 38 platser. De 12 platserna föreslås tas bort för att tillskapa mer yta för gångbanor, planteringar och angöring. Parkering på allmän plats finns på parkeringsplatsen vid Fruängens kyrkogata, 46 parkeringsplatser.

Leveranser och sophantering

Angöring för leveranser och sophantering föreslås i stort likt dagens situation, med några justeringar. Två lastplatser föreslås på Fruängsplan, en på Ellen Keys gata, en på Elsa Brändströms gata och en på Fruängstorget. Torghandel planeras att angöras likt dagens situation.

Direktrisen 1

Sophantering från Elsa Brändströms gata eller från Fruängstorget. Leveranser sker likt befintlig situation.

Ballerinan 1

Verksamheterna i fastigheten Ballerinan 1 planeras angöras via nya föreslagna lastplatser på Fruängsplan. Lastplatserna kan nås av lastbil (12 meter). Dragvägarna blir längre än med dagens utformning där fordon kan angöra utmed Ballerinans södra fasad.

Dansösen 1

Angöring för leveranser och sophantering till ny centrumverksamhet föreslås till ny lastplats på Elsa Brändströms gata.

Servitrisen 1

Fastigheten planeras angöras via lastplatserna precis norr om fastigheten på bussterminalens södra del, likt dagens situation. Två lastbilar (12 meter) ryms samtidigt. Sophantering för Servitrisen 1 föreslås också ske via de befintliga lastplatserna.

Guvernanten 1

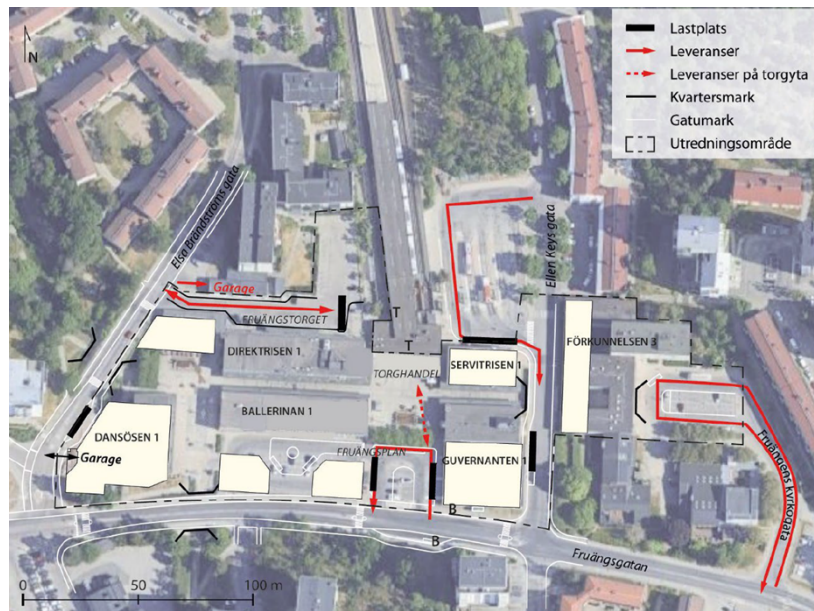
Verksamheter i befintlig byggnad föreslås angöras via nya lastplatser på Fruängsplan och Ellen Keys gata. Sophantering för tillkommande påbyggnad med bostäder föreslås ske via föreslagen lastplats på Ellen Keys gata.

Förkunnelsen 3

Befintliga verksamheter angörs likt dagens situation via parkeringsytan öster om byggnaden. Även sophantering sker från denna plats. Föreslagna bostäder i Förkunnelsen får ett nytt soprum i östra delen av dagens byggnad mot Fruängens kyrkogata.

Södra Ballerinan

Sophantering för bostäderna i de två föreslagna punkthusen planeras till lastplatserna på Fruängsplan. Centrumverksamheter i gatuplan föreslås också angöras via Fruängsplan. Vändytan mellan byggnaderna dimensioneras för minibuss och färdtjänst.



Kartan redovisar förslag för leveranser och sophantering i Fruängens centrum.
Bild Structor.

Befintligt

Strukturen i Fruängens centrum med tunnelbanan, busstationen, vägnätet, torgen, gågatan, trappförbindelserna, gångtunnlarna och parkeringsplatserna är intakt sedan 1960-talet.

Planförslaget innebär att delar av bebyggelse inom Direktrisen 1 samt byggnad inom Ballerinan 1 bevaras. Befintlig bebyggelse i kvarteren Dansösen, Servitrisen, del av Direktrisen 1 samt del av Guvernanten rivs för att ersättas av ny bebyggelse. Därtill föreslås ny bebyggelse uppföras på nuvarande markparkering söder om Ballerinan 1, inom del av Västberga 1:1 (platsen benämns i planbeskrivning som Södra Ballerinan). Läkarhuset inom Förkunnelsen 3 föreslås byggas på med en högre volym mot Ellen Keys gata. Den huvudsakliga strukturen kommer att kvarstå med undantag för tillägget av de två bostadshusen på markparkeringen.

Dansösen 1



Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Dansösen 1, som avses att rivas och ersättas med ny bebyggelse. Bild Stadsmuseet.

Befintligt lamellhus i fem våningar på fastigheten Dansösen 1, byggt 1966, föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad med centrumverksamhet, garage och bostadsbebyggelse.

Direktrisen 1



Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Direktrisen 1 som föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad, med skulpturen Fruarna och fontänen på torget. Bild Stadsmuseet.

Den västra byggnaden på fastigheten Direktrisen 1 föreslås rivas för att ge plats åt en ny byggnad i sex våningar. Byggnaden är en del av de enhetligt utformade kommersiella byggnaderna i anslutning till Fruängsgången, uppförd 1961–62, med fasad av vitslammat tegel och svartvit emaljerad aluminiumplåt. Den indragna placeringen ger plats åt en solig uteservering intill fontänen Fruarna.



*Foto av formklippta träd och gångtunneln som leder västerut från centrum.
Bild Stadsmuseet.*



*Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Direktrisen 1 som avses att bevaras.
Bild Stadsmuseet.*

På fastigheten Direktrisen 1 finns också en centrumbyggnad och ett underbyggt torg med garage och lastfar som bevaras. Byggnaden ramar in Fruängsgången, tillsammans med centrumbyggnaden på Ballerinan 1, som också bevaras.

Servitrisen 1



Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Servitrisen 1 till höger i bild, sett från sydost. Bild Stadsmuseet.



Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Servitrisen 1 sett norrifrån, från bussterminalen. Bild Stadsmuseet.

Tvåvåningsbyggnaden från 1962, med fasad i svartvit emaljerad plåt, på fastigheten Servitrisen 1 föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad i sex våningar.

Guvernanten 1



Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Guvernanten 1, med lagerdelen av byggnaden till höger i bild. Bild Stadsmuseet.

Guvernanten 1 består av en tvåvåningsbyggnad från 1962, som bevaras, och en senare tillbyggd last- och lagerbyggnad i en våning. Lagerdelen av byggnaden föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad.

Ballerinan 1 och södra Ballerinan



Foto av parkeringsplatsen söder om fastigheten Ballerinan 1 som föreslås bebyggas. Byggnaden på Ballerinan 1 sparas och baksidan mot parkeringen föreslås rustas upp. Bild Stadsmuseet.

Markparkeringen söder om Ballerinan 1 föreslås bebyggas med två punkthus i totalt tolv våningar, placerade på sockelbyggnader i två våningar. På parkeringsplatsen finns idag en grill som behöver rivas.

Förkunnelsen 3



Foto av befintlig bebyggelse på fastigheten Förkunnelsen 3 som föreslås bebyggas med en påbyggnad. Bild Stadsmuseet.

På Förkunnelsen 3 finns ett byggnadskomplex i en till fem våningar som byggdes 1967 som läkarcentral och sjukhus. Planförslaget medför en påbyggnad på femvåningsbyggnaden mot Ellen Keys gata.

Motiv till detaljplanens regleringar

Syftet med detta avsnitt är att motivera och beskriva bakgrund till föreslagna planbestämmelser i plankartan.



Sektionens syfte är att stötta tolkningen av planbestämmelser nedan, särskilt bestämmelser under "Byggnaders användning" och "Utformning". Sektionen redovisar hur våning och nivåer ska tolkas mot TORG respektive GATA. Bild Equator och stadsbyggnadskontoret.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA (Gata): Planbestämmelsens syfte är att bekräfta befintlig och föreslagen tillkommande gatumark.

GCVÄG (Gång- och cykelväg): Planbestämmelsens syfte är att bekräfta befintliga gång- och cykelkopplingar och säkerställa deras funktion som trafikseparerade entréer till centrum.

GCVÄG₁ (Gångväg): Avgränsad vertikalt nedåt till +40.8 meter och uppåt till +44.4 meter över angivet nollplan.

Planbestämmelsens syfte är att avgränsa gångväg vertikalt mellan 40,8 meter och 44,4 meter över angivet nollplan samt bekräfta befintlig gångväg och säkerställa dess fortsatta funktion som trafikseparerad entrépunkt.

TORG (torg): Planbestämmelsens syfte är att bekräfta befintliga torgytor och dess funktioner, skapa nya trafikseparerade stråk och förbättra vistelsevärdena inom Fruängen centrum.

Kvartersmark

B (Bostäder): Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge.

B₁ (Bostadskomplement): Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadskomplement i bottenvåning.

C (Centrum): Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra lokaler för centrumändamål och på så sätt stärka Fruängens centrum som ett viktigt stadsdelscentrum i söderort.

D (Vård): Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra fortsatt och framtida vårdverksamhet inom planområdet i fastigheten Förkunnelsen 3 i planområdets östra del.

P (Parkering): Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra besöksparkering till centrum i garage.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

+ 0: Markens höjd över angivet nollplan. Markens höjd över angivet nollplan. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utformning av allmän platsmark genom höjdsättning av ett utvalt antal platser i centrum. Bestämmelsen är en viktig förutsättning för att dagvatten- och skyfallshantering ska fungera samt att entréer för bostäder samt vård- och centrumverksamhet inte blir översvämmade.

skydd₁: Yta avsedd för skyfallshantering. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en översvämningsyta som kan hantera stora mängder vatten vid ett skyfall.

Skydd av kulturvärden

q₁: Fontäner och skulptur ska bevaras, inklusive röd granit samt bandet av smågatsten runt fontänen med skulpturen Fruarna. Planbestämmelsens syfte är att skydda den ursprungliga skulpturen Fruarna och dess fontän på det västra torget samt fontänen på Fruängsplan.

Varsamhet

Fristående belysningsarmaturer på torg, trappor invid Direktrisen 1 och Servitrisen 1, räcken och handledare i svart smide, stödmurar med ingjutet mönster, murar i natursten och

landskapselement i platsgjutten betong med reliefverkan ska bibehållas. Undantag medges där stenmurar och trappa behöver byggas om för att möjliggöra ny bebyggelse på Dansösen 1 och södra Ballerinan. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att ovan nämnda värdefulla element skyddas och bevaras i framtida förändringar av Fruängens torg och allmänna plats.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges inte förutom där det anges. Planbestämmelsens syfte är att begränsa markens utnyttjande för byggnad och parkering till förmån för andra funktioner som gångytor, planteringar, angöring och dagvattenhantering.

Ringmark: Endast byggnad under mark. Planbestämmelsens syfte är att begränsa markens utnyttjande genom att förhindra bebyggelse ovan mark och möjliggöra för besöksparkering, lastfar, angöring och bostadskomplement under mark.

Byggnaders användning

s1: I våning 1 och 2, räknat mot TORG, medges endast centrum, bostadskomplement och bostadsentréer. Planbestämmelsens (*placerad på Direktisen 1 och Servitrisen 1 i plankartan*) syfte är att säkerställa lokaler för centrumändamål i de två nedre sockelvåningarna, räknat mot torget. Bestämmelsen säkerställer också bostadskomplement och bostadsentréer.

s2: Endast centrum, vård, bostadskomplement och bostadsentréer medges. Planbestämmelsens (*placerad på Förkunnelsen 3 i plankartan*) syfte är att säkerställa lokaler för centrumändamål och vårdverksamhet. Bestämmelsen säkerställer också bostadskomplement och bostadsentréer.

s3: Endast centrum, bostadskomplement och bostadsentréer medges. Planbestämmelsens (*placerad på Direktisen 1 och Servitrisen 1 i plankartan*) syfte är att säkerställa lokaler för centrumändamål i de två nedre sockelvåningarna, räknat mot torget. Bestämmelsen säkerställer också bostadskomplement och bostadsentréer.

s4: I våning 1, räknat mot TORG, medges endast centrum, bostadskomplement och bostadsentréer. I våning 2, räknat mot

TORG, medges bostäder till högst 50 % av byggnadsarean.

Planbestämmelsens (*placerad söder om Ballerinan 1 i plankartan*) syfte är att säkerställa lokaler för centrumändamål i de två nedre sockelvåningarna, räknat mot torget. Bestämmelsen säkerställer också bostadskomplement, bostadsentréer och bostäder på våning 2.

s5: Bostadskomplement får finnas endast i våning 1.

Planbestämmelsens (*placerad söder om Ballerinan 1 i plankartan*) syfte är att begränsa bostadskomplement till våning 1.

s6: I våning 1, räknat mot TORG, medges endast centrum, bostadskomplement och bostadsentréer. I våning 2 medges endast centrum, bostadskomplement, bostadsentréer och parkering. Parkering får finnas endast i våning 2, räknat mot TORG. Planbestämmelsens (*placerad på Dansösen 1 i plankartan*) syfte är att säkerställa lokaler för centrumändamål i de två nedre sockelvåningarna, räknat mot torget. Bestämmelsen säkerställer också bostadskomplement och bostadsentréer, samt begränsar parkering till våning 2.

s7: I våning 1 medges endast centrum, bostadskomplement och bostadsentréer. Planbestämmelsens (*placerad på Direktrisen 1, Dansösen 1, Guvernanten 1 och söder om Ballerinan 1 i plankartan*) syfte är att säkerställa lokaler för centrumändamål i våning 1.

s8: Bostadskomplement medges inte. Planbestämmelsens (*placerad på Förkunnelsen 3 i plankartan*) syfte är att begränsa bostadskomplement till en specifik plats.

s9: Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. För lägenheter om max 35 kvm gäller att minst hälften av boningsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå vid fasaden överskrider 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Planbestämmelsen (*placerad på Direktrisen 1, Servitrisen 1, Dansösen 1, Guvernanten 1 och söder om Ballerinan 1 i plankartan*) syftar till att säkerställa att riktlinjer för trafikbuller ska följas.

Höjd på byggnadsverk**h₁-h₁₅: Högsta nockhöjd är x meter över angivet nollplan.**

Planbestämmelserna syftar till att begränsa byggnadshöjd för att samspela med omgivande bebyggelse i centrala Fruängen. Uppdelningen i höjd syftar till att skapa en sammanhållen

höjdsättning som fungerar både i förhållande till den befintliga högre skalan i stadsdelen och till den lägre centrumbebyggelsen.

Markens anordnande och vegetation

n₁: Parkering medges. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en trafiksäker miljö på Fruängstorget genom att begränsa användningen av parkering till utvalda platser.

n₂: Parkering medges ej. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en trafiksäker miljö på Fruängstorget genom att begränsa användningen av parkering till utvalda platser.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x₁: Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa tillräcklig gångbredd i befintlig gångtunnel samt att optimera siktlinjer och trygghet.

x₂: Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa tillräcklig gångbredd i befintlig gångtunnel samt att optimera siktlinjer och trygghet.

Rivningsförbud

r₁: Byggnad får inte rivas. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att befintliga byggnader med höga kulturhistoriska värden på Direktrisen 1, Guvernanten 1, Ballerinan 1 och Förkunnelsen 3 inte rivs.

r₂: Rivningsförbud gäller ursprunglig byggnad på fastigheten Förkunnelsen 3. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att endast den befintliga byggnaden ges rivningsförbud och inte den del av Förkunnelsen 3 som föreslås byggas på.

Skydd av kulturvärden

q₂: Byggnadens karaktärsdrag från byggnadstiden ska bevaras med avseende på dess renodlade volym med starkt geometriska form, låg utbredd profil och platt tak. Planbestämmelsens syfte är att skydda de viktiga kulturmiljömässiga karaktärsdragen i de befintliga byggnaderna Direktrisen 1, Guvernanten 1 och Ballerinan 1. Gäller tillsammans med planbestämmelsen *Rivningsförbud* (r₁).

q₃: Byggnadens volym ska bevaras med avseende på den modernistiska kompositionen med en lågsträckt del mot gata och en tvärställd högd. Byggnadens karaktärsdrag ska

bevaras avseende den starka geometriska formen med rätvinkliga hörn, platt tak och två ljusgårdar utan tak.

Planbestämmelsens syfte är att skydda de viktiga kulturmiljömässiga karaktärsdragen i den befintliga byggnaden Förkunnelsen 3. Gäller tillsammans med planbestämmelsen *Rivningsförbud* (r₁ och r₂).

Utformning

f₁: Byggnad ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter över mark. Pelare får finnas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns och kombinerad gräns. Planbestämmelsens (*placerad på Dansösen 1 och Förkunnelsen 3 i plankartan*) syfte är att skapa en arkad under planerad huskropp.

f₂: Byggnad ska ha en fri höjd om minst 7 meter över mark. Pelare får finnas. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns och kombinerad gräns. Planbestämmelsens (*placerad söder om Ballerinan 1 i plankartan*) syfte är att skapa en arkad under planerad huskropp.

f₃: Tekniskt utrymme medges med en höjd om max 1,5 meter över högsta nockhöjd. Planbestämmelsens syfte är att ge planstöd till befintliga och nya tekniska installationer på tak samt att minska synligheten av dem från gata och torg i så stor utsträckning som möjligt.

f₄: Tak ska utformas som takterrass. Planbestämmelsens (*placerad söder om Ballerinan 1 i plankartan*) syfte är att säkerställa att gemensam takterrass för boende anordnas.

f₅: Tak ska utformas som bostadsgård. Planbestämmelsens (*placerad på Dansösen 1, Guvernanten 1 och Förkunnelsen 3 i plankartan*) syfte är att säkerställa att bostadsgård för boende anordnas.

f₆: Minst 50 % av fasader i sockelvåningar ska vara uppglasade. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad, undantaget i norr där de får kraga ut max 0,5 meter från fasad. Utkragande balkong tillåts inte mot öst. Utkragande balkong mot syd, från och med våning 4, får ha en bredd om max 3 meter. Balkongräcken mot syd och väst får utföras med betong eller puts upp till 0,7 meter och därefter med pinnräcken. Bostadsentré ska finnas mot norr och syd. Entré till centrumlokal ska finnas mot norr, väst och syd.

Planbestämmelsens syfte är att reglera utformning av sockelbyggnad och lamellhus i kvarteret Direktrisen 1. Bestämmelsen säkerställer uppglasning i sockelvåningar längs med kvarteret. Tillsammans med en hög entrétäthet bidrar det till tryggare gångstråk och platser och bättre orienterbarhet. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän

platsmark och centrumlokalerna. Planbestämmelsens syfte är vidare att reglera storlek och utseende på balkonger samt placering av entréer.

f7: Minst 50 % av fasader på sockelvåningar mot TORG och GATA ska vara uppglasade. Balkonger på punkthus får kraga ut max 1,5 meter från fasad, undantaget mot norr där de får kraga ut max 0,5 meter från fasad. Utkragande balkonger på punkthusets fasad mot öst får ha en bredd om max 3,2 meter, mot väst max 5,2 meter, mot syd max 4,5 meter och mot norr max 1,5 meter. Fasad på punkthus ska avslutas med en markerad materialdetaljerings mot takfot. Bostadsentré ska finnas mot syd och väst. Entré till centrumlokal ska finnas mot väst. Planbestämmelsens syfte är att reglera utformning av sockelbyggnad och punkthus i kvarteret Dansösen 1. Bestämmelsen säkerställer uppglasning i sockelvåningar längs med kvarteret. Tillsammans med en hög entrétäthet bidrar det till tryggare gångstråk och platser och bättre orienterbarhet. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän platsmark och centrumlokalerna. Planbestämmelsens syfte är vidare att reglera storlek och utseende på balkonger samt placering av entréer.

f8: Minst 50 % av fasader i sockelvåningar ska vara uppglasade. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad, undantaget mot norr där de får kraga ut max 0,5 meter från fasad. Mot öst och väst får utkragande balkonger ha en bredd om max 3,2 meter, mot syd max 4,5 meter och mot norr max 1,5 meter. Fasad på punkthus ska avslutas med en markerad materialdetaljerings mot takfot. Bostadsentré ska finnas mot norr och syd. Entré till centrumlokal ska finnas mot väst och öst. Planbestämmelsens syfte är att reglera utformning av sockelbyggnader och två nya punkthus i kvarteret Nya Ballerinan. Bestämmelsen säkerställer uppglasning i sockelvåningar längs med kvarteret. Tillsammans med en hög entrétäthet bidrar det till tryggare gångstråk och platser och bättre orienterbarhet. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän platsmark och centrumlokalerna. Planbestämmelsens syfte är vidare att reglera storlek och utseende på balkonger samt placering av entréer.

f9: Minst 50 % av fasad i sockelvåning ska vara uppglasad mot väst, öst och syd. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad, undantaget i norr där de får kraga ut max 0,5 meter från fasad. Mot öst och väst får utkragande balkonger ha en bredd om max 3,2 meter, mot syd max 4,5 meter och mot norr max 1,5 meter. Fasad på punkthus ska avslutas med en markerad materialdetaljerings mot takfot. Bostadsentré ska finnas mot syd. Entré till centrumlokal ska finnas mot syd och väst.

Planbestämmelsens syfte är att reglera utformning av sockelbyggnad och punkthus i kvarteret Guvernanten 1. Bestämmelsen säkerställer uppglasning i sockelvåningar längs med kvarteret. Tillsammans med en hög entrétäthet bidrar det till tryggare gångstråk och platser och bättre orienterbarhet. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän platsmark och centrumlokalerna. Planbestämmelsens syfte är vidare att reglera storlek och utseende på balkonger samt placering av entréer.

f₁₀: Minst 50 % av fasader i sockelvåningar ska vara uppglasade. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad, undantaget mot norr där de får kraga ut max 0,5 meter från fasad. Utkragande balkong tillåts inte mot öst. Utkragande balkong mot syd, från och med våning 4, får ha en bredd om max 3 meter. Balkongräcken mot syd och väst får utföras med betong eller puts upp till 0,7 meter och därefter med pinnräcken. Bostadsentré ska finnas mot norr och syd. Entré till centrumlokal ska finnas mot väst och syd. Planbestämmelsens syfte är att reglera utformning av sockelbyggnad och lamellhus i kvarteret Servitrisen 1. Bestämmelsen säkerställer uppglasning i sockelvåningar längs med kvarteret. Tillsammans med en hög entrétäthet bidrar det till tryggare gångstråk och platser och bättre orienterbarhet. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän platsmark och centrumlokalerna. Planbestämmelsens syfte är vidare att reglera storlek och utseende på balkonger samt placering av entréer.

f₁₁: Utkragande balkong medges inte mot norr och syd. Balkonger mot väst får kraga ut max till sockelvåningarnas fasadliv. Planbestämmelsens (*placerad på Förkunnelsen 3 i plankartan*) syfte är att säkerställa storlek och utseende på balkonger.

f₁₂: Marken ska planteras. Planbestämmelsens (*placerad på Dansösen 1, Söder om Ballerinan 1 och Förkunnelsen 3 i plankartan*) syfte är att säkerställa planteringsytor på kvartersmark för dagvattenhantering.

f₁₃: Marken ska planteras till en yta på minst 10 %. Planbestämmelsens (*placerad på Fruängstorget i plankartan*) syfte är att säkerställa planteringsytor på kvartersmark för dagvattenhantering.

f₁₄: Minst 50 % av fasader på sockelvåningar mot TORG och GATA ska vara uppglasade. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter från fasad, undantaget i norr där de får kraga ut max 0,5 meter från fasad. Utkragande balkong tillåts inte mot öst. Utkragande balkong mot syd, från och med våning 4, får ha en

bredd om max 3 meter. Balkongräcken mot syd och väst får utföras med betong eller puts upp till 0,7 meter och därefter med pinnräcken. Bostadsentré ska finnas mot norr och väst. Entré till centrumlokal ska finnas mot öst. Planbestämmelsens syfte är att reglera utformning av sockelbyggnad och lamellhus i norra delen av kvarteret Dansösen 1. Bestämmelsen säkerställer uppglasad kvot i sockelvåningar längs med kvarteret och bidrar därmed till tryggare gångstråk och platser, fler entréer till centrum och bättre orienterbarhet. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän platsmark och centrumlokaler. Planbestämmelsens syfte är vidare att reglera storlek och utseende på balkonger samt placering av entréer.

Fasader på sockelvåning 1 och 2, räknat mot TORG, ska utföras tydligt markerad med en sammanhållen gestaltning särskild från övrig fasad. Skalan och utformningen ska relatera till befintligt centrum med ett tvåvåningsmotiv i svartvit färgskala och en rytmiskt indelad fasad i räta vinklar. Sockelbyggnaderna ska utföras i återvunnen granit, mörk keramik, putsad varmt vitt återbrukat tegel samt med inslag av trä vid bostadsentréer. Sockelvåningar ska avslutas med ett i huvudsak sammanhängande skärmtak, vars undersida ska utformas med trä. Lokaler för centrum som sträcker sig över hörn ska ha fönsterpartier över hörn. Balkonger medges inte i sockelvåning/-ar, med undantag för Direktrisen 1 mot syd. Bestämmelsen omfattar inte befintlig bebyggelse. Guvernanten 1 har endast en sockelvåning. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa gestaltningen av nya föreslagna sockelbyggnader i Fruängens centrum genom att anpassa bebyggelsen till de befintliga centrumbyggnadernas karaktär. Valet av kulör och material ska bidra till en god helhetsverkan. Bestämmelsens syfte är vidare att säkerställa utformning av fönsterpartier för lokaler och skärmtak lika befintligt.

Fasad ovanför sockelvåning/-ar ska utformas med ljusa varma kulörer i puts eller betong. Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar. Fönster ska placeras regelbundet och jämnt fördelat över hela fasaden. Planbestämmelsens syfte är att skapa en god helhetsverkan i bebyggelsens utförande där gestaltningen av bostadsdelarna ska inordna sig i de närliggande, befintliga bostadshusens kulörpalett och uttryck.

Entréer till bostäder och centrumlokaler ska i huvudsak utformas med dörrkarmar i trä. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att entréer till bostadshusen är tydliga och omhändertagna genom materialval.

Balkonger och terrasser ska utföras med pinnräcken av metall. Dragstag får inte sticka upp över balkongräcke. Kulör på

balkongräcken, fönsterkarmar och övriga plåtdetaljer ska utgöras i en mörkare nyans av fasadkulören. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en enhetlig utformning med god helhetsverkan av balkongräcken, fönsterkarmar och övriga plåtdetaljer.

Utförande

b₁: Bjälklag ska utföras planterbart. Planbestämmelsens (placerad på Dansösen 1, Guvernanten 1 och Förkunnelsen 3 i plankartan) syfte är att säkerställa att bostadsgårdarna kan förses med vegetation i form av träd och buskar.

b₂: Trapphus för utrymning ska finnas. Planbestämmelsens (placerad på Guvernanten 1 i plankartan) syfte är att säkerställa utrymning via bostadsgård i fastigheten Guvernanten 1.

b₃: Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att entréer för byggnader inom planområdet är upphöjda för att klara vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Alternativa entréer krävs och säkerställs genom bestämmelser i plankartan, för en säker utrymning av de byggnader som drabbas av höga vattennivåer mot entréer och fasad i gångtunneln.

b₄: Byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till angivet största beräknat vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att byggnader inom planområdet klarar vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

b₅: Entré för utrymning ska finnas mot väst och öst. Bestämmelsen säkrar att fastigheten Förkunnelsen 3, som inkluderar vårdverksamhet och en vårdcentral, kan utrymmas mot Ellen Keys gata eller mot Fruängens kyrkogata vid översvämning i Fruängsgången.

b₆: Marken ska vara genomsläpplig. Planbestämmelsens (placerad på Dansösen 1 i plankartan) syfte är att säkerställa dagvattenhantering på kvartersmark.

Utnyttjandegrad

Skärmtak får uppföras över allmän plats, med en minsta fri höjd om 3,5 meter över mark. Planbestämmelsen syfte är att säkerställa befintliga och tillkommande skärmtak.

Varsamhet

k₁: Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas med avseende på plattor av gnejs, slutna fasadpartier av slammat vitmålat tegel, spritputs, emaljerade aluminiumplåtar, skyltfönster och stora glaspartier, smala takfotslistor samt fönsterband med rytmisk och enhetlig indelning. Håltagningar för nya fönster och entréer får göras, med hänsyn till befintliga karaktärsdrag. Nya skyltfönster och dörrar ska utföras i natureloxerat aluminium och ha smäckra dimensioner. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att framtida förändringar av den befintliga byggnaden Förkunnelsen 3, sker med varsamhet samt att ovan nämnda karaktärsdrag ska bibehållas. Gäller och ska tolkas tillsammans med planbestämmelserna *Rivningsförbud* (r₁ och r₂) och *Skydd av kulturvärden* (q₃).

k₂: Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas med avseende på slutna fasadpartier av slammat vitmålat tegel, plattor av gnejs i sockel, emaljerade aluminiumplåtar, utkragande skärmtak i svart plåt med undersida av omålat trä, glaspartier och glasdörrar med ramverk av aluminium, smala svarta takfotslistor, ursprungliga fönster med aluminiumbåge, dörrar och skyltskåp. Nya skyltfönster och dörrar ska utföras i natureloxerat aluminium och ha smäckra dimensioner. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att framtida förändringar av de befintliga byggnaderna Direktisen 1, Guvernanten 1 och Ballerinan 1 sker med varsamhet samt att ovan nämnda karaktärsdrag ska bibehållas. Gäller tillsammans med planbestämmelsen *Rivningsförbud* (r₁) och *Skydd av kulturvärden* (q₂).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år och börjar gälla fr.o.m. att planen fått laga kraft. Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en genomförandetid för fastighetsägaren på sju år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av kap. 6 § 13 Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt kap. 14 § 14. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna:

- Ballerinan 1, Direktrisen 1, Dansösen 1, Förkunnelsen 3 Guvernanten 1 och Servitrisen 1, vilka ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till NIAM VII Stationsfastigheter Fruängen AB,

samt delar av fastigheten:

- Västberga 1:1 som ägs av Stockholms stad

Förändrad fastighetsindelning

Mindre delar av fastigheten Dansösen 1 föreslås ändra utformning något för att möjliggöra ny utformning av gata och torg. Delar av Direktrisen 1, Dansösen 1, Servitrisen 1 och föreslås utökas för att möjliggöra utökad yta för bostad och centrumverksamhet. En ny fastighet föreslås bildas inom Västberga 1:1 för att tillskapa bostäder och centrumändamål. Denna mark utgör idag parkering och utgör delar av Fruängsplan.

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, vård och parkering) ska utgöra separata fastigheter, som bildas genom fastighetsreglering och avstyckning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning

bostäder och centrumändamål i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (torg och gata) till kvartersmark (bostäder och centrumändamål) och några mindre områden ändras från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark (gata och torg).

Område utlagt som allmän platsmark (torg och gata) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (bostäder och centrumändamål) till allmän platsmark (torg och gata).

Garaget avses bilda en egen fastighet.

Rättigheter

Följande rättigheter finns inom, eller i direkt anslutning till planområdet:

- Avtalsservitut, väg i byggnad. Akt: 0180IM-13/12863.1. ”
lokaliserad inom fastigheten Direktrisen 1

Inom planområdet finns en anläggningssamfällighet i form av gemensamhetsanläggning (Direktrisen ga:1). Denna anläggning inkluderar lastfar, sprinkleranläggning, bensin- och oljeavskiljare, Fruängsgumman samt belysning ovan mark.

Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x_1 och x_2). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner, stadsplan 5007, stadsplan 4060, ändrad stadsplan 6021A samt detaljplan 95010 helt upphör att gälla inom planområdet.



Förändringskartan redovisar hur fastigheter föreslås förändras inom planavgränsningen. Färgerna redovisas nedan i punktlistan nedan.

- Gult område ska avstyckas från allmän platsfastigheten Västberga 1:1 för att bilda en kvartersfastighet för i huvudsak bostadsändamål
- Gröna områden ska föras från kvartersfastigheten Dansösen 1 till allmän platsfastigheten Västberga 1:1 för ändamålet gata/torg
- Turkost område ska föras från allmän platsfastigheten Västberga 1:1 till kvartersfastigheten Dansösen 1 för i huvudsak bostadsändamål
- Orange område ska föras från kvartersfastigheten Guvernanten 1 till allmän platsfastigheten Västberga 1:1 för ändamålet gata
- Blått område ska föras från allmän platsfastigheten Västberga 1:1 till kvartersfastigheten Servitrisen 1 för i huvudsak bostadsändamål
- Rött område ska föras från kvartersfastigheten Servitrisen 1 till allmän platsfastigheten Västberga 1:1 för ändamålet torg
- Lila område ska föras från allmän platsfastigheten Västberga 1:1 till kvartersfastigheten Direktrisen 1 för centrum-/bostadsändamål

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Kapaciteten för ledningar för vatten och avlopp bedöms klara tillkommande bebyggelse. Den befintliga elnätstationen i området, på Fruängsgatans södra sida, har nått sin kapacitetsgräns och ny nätstation behövs för att försörja nya

föreslagna och planerade bostäder i och omkring Fruängens centrum. Placeringen av nätstationen är under utredning.

På parkeringen söder om kvarteret Ballerinan, del av Fruängsplan, ligger det idag fjärrvärmeledningar, vilka föreslås att flyttas för att möjliggöra nya bostäder med centrumverksamhet mot Fruängsgatan. På samma plats finns befintliga ledningar för dagvatten, vatten och kombinerad ledning vilka också föreslås att flyttas för att möjliggöra de nya byggnaderna. Samtliga ledningar föreslås att omläggas till Ballerinagången, ytan mellan de nya byggnaderna och den befintliga fastigheten Ballerinan 1.

Den befintlig dagvatten- och spillvattenledningen, i dagsläget placerad på Fruängsgatan södra sida med anslutning till Fruängsplan, föreslås läggas om väster om och söder om ny bebyggelse.

På allmän plats finns det ledningar för vatten, avlopp och el som behöver flyttas för att möjliggöra ny utformning av torg.

Ledningssamordning mellan staden och ledningsägarna ska inledas efter samråd.

Dagvatten

Utbyggnaden av planförslaget ska följa Stockholm Vatten och Avfall AB:s riktlinjer för dagvattenhantering. Dimensionering och tekniska lösningar ska väljas för att uppfylla stadens åtgärdsnivå för dagvatten, och gäller för både kvartersmark och allmän plats.

Räddningstjänsten

Utrymning från samtliga bostadshus kan ske genom Tr2-trapphus och andra dimensionerande förutsättningar från räddningstjänsten. Utrymning med räddningstjänstens höjdfordon är därför inte en förutsättning för ny bebyggelse.

Utrymning från en nuvarande tandläkarlokal i den befintliga byggnaden i fastigheten Ballerinan 1 behöver ske via räddningstjänstens stegar. Räddningstjänsten behöver därför kunna köra in till västra torget via den nya gatan söder om befintlig byggnad i Ballerinan 1.

I övrigt gäller att räddningstjänsten ska nå samtliga utrymningsdörrar inom 50 meter från möjliga uppställningsplatser. Det gäller även för befintliga byggnader som påverkas av om- eller tillbyggnation. Räddningstjänsten behöver ställa upp fordon på Elsa Brändströms gata, Fruängsgatan, Ellen Keys gata, Västra torget, busstorget, Fruängstorget och Fruängsplan.

Utbyggnad allmän plats

Stockholms stad ansvarar för utbyggnad av allmän plats. I Fruängens centrum handlar det om upprustning och kvalitetshöjande åtgärder på gata och torg.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medför begränsade ekonomiska konsekvenser för kommunen genom ökade driftkostnader för allmän platsmark. Genom exploateringskontoret ansvarar och finansierar staden för utbyggnad av allmän platsmark. Utbyggnaden av allmän platsmark finansieras genom markförsäljning och tomträttsavgäld på kvartersmark kopplad till detaljplanen.

Genom exploateringskontoret ansvarar och finansierar staden för ombyggnad av torgtor och upprustning av allmän plats inklusive fördröjningsytor för skyfall.

Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för ombyggnad av torgtor, gator och upprustning av allmän plats.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och finansierar även återställande - och anslutningsarbeten inom allmän plats i anslutning till kvartersmarken. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

Planavgift

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka Stockholm stads planarbetskostnad i samband med upprättandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark, såsom upprättande av gemensamhetsanläggning, bekostas av byggaktören.

Drift allmän plats

Trafikkontoret är ansvarig för drift av gata och torg.
Stadsdelsförvaltningen är ansvarig för drift av park.

Drift vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för drift av VA-systemet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar bland annat ansvar och kostnader för genomförandet av exploateringen.

Markanvisning

Markanvisningsavtal tecknades med Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB efter markanvisning i exploateringsnämnden 2023-11-09. Ett tilläggsavtal om förlängning av markanvisningen beslutades 2025-11-06.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	januari 2026 – mars 2026
Granskning	oktober 2027 – november 2027
Antagande	mars 2028
Laga kraft, tidigast	april 2028

Kulturvärden

Bevarandekrav

Detaljplanen reglerar bevarande av kulturhistoriska värden genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet med regleringen är att skydda och värna kulturhistoriska värden i centrumbebyggelse som bevaras, samt att skydda landskapselement såsom stenmurar, trappor, belysningsarmatur och fontäner.

Upplysningar

I planområdet finns idag fem skyddsrum. Planförslaget medför att ett skyddsrum rivs och ersätts med ett nytt skyddsrum i källare till kvarteret Dansösen 1.

Planeringsunderlag

Kommunala

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Brandutlåtande* (Brandskyddslaget, 2025-05-23)
- *Brandutlåtande bilaga Förkunnelsen* (Brandskyddslaget, 2025-11-11)
- *Dagvattenutredning kvartersmark* (WRS AB, 2025-09-24)
- *Dagvattenutredning allmän plats* (Ramboll, 2025-12-03)
- *Handelsutredning* (WSP, 2025-09-03)
- *Inventering av byggnader* (Sören Lundgren Byggkonsult AB, 2024-02-22)
- *Klimatberäkningar och återbruksinventering* (Equator, 2026-01-15)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns, 2026-01-15)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2024-03-26)
- *Markmiljöutredning allmän plats* (Iterio, 2024-08-29)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Structor, 2025-09-03)
- *Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning* (Structor, 2025-09-03)
- *Omgivningsbillerutredning* (Structor, 2025-11-18)
- *PM ledningssamordning* (Iterio, 2025-12-10)
- *PM Värdebärande karaktärsdrag* (Tyréns, 2025-11-14)
- *Sammanställning dialog i Fruängen centrum* (Stockholms stad, 2024-12-19)
- *Skyfallsutredning* (Ramboll, 2025-12-03)
- *Solljus-, skugg- och vindstudie* (Equator, 2025-10-13)
- *Stomljud- och vibrationsmätning* (Structor, 2025-05-09)
- *Trafikutredning kvartersmark* (Structor, 2025-11-21)
- *Trafikutredning allmän platsmark* (Sweco, 2025-11-28)
- *Ungdomsdialog i Fruängen centrum* (Spacescape AB, 2024-12-19)
- *Utrednings-PM Geoteknik – Markförhållanden och grundläggning* (Structor, 2025-09-03)

Övrigt underlag

- *Programhandling för allmän platsmark* (Landskapslaget, 2025-10-03)
- *Utformning av kvartersmark* (Urbio, 2025-10-20)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan 5007 för Fruängen centrum, fastställd 1959, stadsplan 4060 för del av stadsdelen Långbro, fastställd 1952, ändrad stadsplan 6021A för del av kvarteret Trådvanten mm, fastställd 1963 samt detaljplan 95010 för kvarteret Guvernanten mm, laga kraft 1995. Marken är reglerad för torg, gatumark, centrumbebyggelse, bostäder och allmänt ändamål.

Planprogram

Fruängen centrum har studerats inom program för Fruängen, dnr 2019-1431, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2023. Programförslaget utgår från fyra övergripande mål som ger vägledning för kommande utveckling: 1 Låt det gröna vara en ledstjärna, 2 Fler bostäder och mer stadsliv, 3 Koppla ihop och nå ut samt 4 Möjliggör hållbara transporter.

Programmet ger inriktningen om att ny bebyggelse ska koncentreras till centrum, som med sitt kollektivtrafikhärläge föreslås utvecklas med en högre täthet än omgivande bebyggelse. För att värna stadsdelens gröna värden föreslås förtätning i centrumnära lägen och markparkeringar omvandlas med bebyggelse och grönska. Ny bebyggelse och aktiva bottenvåningar ska levandegöra gator och stadsrum, vilket skapar trygghet och plats för fler människor. Centrum tillåts utvecklas med en egen karaktär och en högre täthet än omkringsliggande bostadsområden. Ombyggnad och rivning av befintlig bebyggelse kan prövas.

Översiktsplan

Fruängen är i översiktsplanen utpekad som ett stadsutvecklingsområde där en omfattande komplettering med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor föreslås. Fruängen är utpekad som centrum för flera stadsdelar och har genom utbyggnationen av Spårväg Syd goda förutsättningar att stärkas som bytespunkt för kollektivtrafik. Att utveckla bytespunkten med stadskvaliteter som service, handel, kultur, kontor, arbetsplatser, är viktigt för att göra det klimatsmarta kollektiva resandet attraktivt.

Detaljplanen förväntas bidra med nya stadskvaliteter i form av nya arbetsplatser, kommersiell och offentlig service i linje med översiktsplanens utbyggnadsstrategi om värdeskapande kompletteringar.

Byggnadsordningen

Fruängen utgörs av stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. Vägledningen framhåller att tunnelbanestäderna ska utvecklas utifrån de centrala parkstråken och de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Punkthusens skulpturala verkan i landskapet ska beaktas. Vidare ska ny bebyggelse utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Särskilt relevant för detaljplanen är att nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur ska tas tillvara. Det är viktigt att beakta de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur.

Spårväg Syd

Region Stockholm utreder en möjlig framtida spårväg som är tänkt att gå mellan Flemingsberg och Älvsjö, i samverkan med Huddinge kommun och Stockholms stad. Det saknas beslut om sträckning för Spårväg Syd genom Fruängen. Stockholms stad förordar en sträckning norr om centrum då spårvägen på grund av topografin inte kan ta sig fram i den södra delen av centrum, längs Fruängsgatan.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Södertäljevägen, E4/E20, som ligger drygt 300 meter norr om planområdet är riksintresse för kommunikation och bedöms inte påverka planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 25-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet Magelungen (SE657041 -163174). Enligt VISS november 2025 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är ekologisk potential 2033 och kemisk ytvattenstatus 2027. På grund av avståndet och den varierade topografin som inkluderar flera lågpunkter kommer vatten troligtvis

inte att nå recipienten. En eventuell påverkan kan enbart förväntas vid extrema skyfall.

Planområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865 -161900). Enligt VISS november 2025 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är ekologisk potential 2027 och kemisk ytvattenstatus 2027.

En mindre del av östra planområdet är beläget inom ett annat tekniskt avrinningsområde som leds till recipienten Strömmen (SE629414-1552941) via Henriksdals reningsverk. Enligt VISS november 2025 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är ekologisk potential 2039 och kemisk ytvattenstatus 2027.

Resultaten från grundvattenundersökningen visar att det förekommer detekterbara halter av flyktiga föroreningar i grundvattnet (bensen, toluen och triklormetan). Samtliga uppmätta halter underskrider tillämpade bedömningsgrunder.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Trafikbullerförordning (2015:216).

Klimatpåverkan

Inom ramen för detaljplanen har en klimatkalkyl samt en återbruksinventering tagits fram för planförslaget på kvartersmark.

Potential till återbrukade material.

Allmän platsmark

I granskningsskede ska återbruk av material på allmän plats undersökas på de ställen där rivning är en förutsättning för nybyggnation. Ett exempel på material med potential för återbruk är murbeklädnad längs med Fruängsgatan.

Kvartersmark

I återbruksinventeringen inför samråd har det inledningsvis identifierats vilka material som har möjlighet för att återbrukas i de hus som föreslås rivas.

Betongelement

Samtliga byggnader som föreslås rivas har stomme i platsgjuten betong. Dessa byggnader har en robust konstruktion och är

grundlagda ned till berg. Enligt en byggnadsteknisk inventering framtagna i planarbetet finns det möjligheter för till- eller påbyggnad med eventuella förstärkningar av grundläggning, stomme och dess stabilitet. För återbruk är denna typ av konstruktioner svåra att omvandla. Delar av konstruktionen kan krossas för användning som ballast i nya betongkonstruktioner.

Tegel

Ett av de mest karaktäristiska materialen som används inom planområdet är det vitslammade tegel som utgör en basnot i områdets materialpalett. Det finns väl beprövade tekniker för att ta vara på denna resurs. Mängden av tillgängligt tegel inom projektet är begränsad men kan kompletteras med nyinköpt återbrukat tegel.

Fasadpaneler

Delar av fasaderna på byggnaderna är klädda med emaljerade aluminiumplåtar. Dessa paneler framstår generellt i gott skick och har potential för ett flertal återbruksmöjligheter.

Natursten

Flera av byggnaderna har dekorativa naturstenssocklar av gnejs. Att tillvarata och låta stenen få nytt liv i de nya byggnaderna är ett gestaltungsgrepp för att ge de nya byggnaderna ett släktskap med befintliga byggnader. Stenen kan komma till användning på en mängd olika platser, från montering på fasad till utemöbler eller inklädnad av landskapselement i de nya stadsrummen.

Skärmtak

Skärmtak på byggnader som föreslås rivas har goda förutsättningar att få ett nytt liv med samma funktion på de nya byggnaderna. Att återanvända stommen ger den största klimatvinsten då det ingående stålet har ett stort klimatavtryck.

Stålräcken

Inom området finns ett antal olika typer av stålräcken, horisontella såväl som längs trappor, för att hantera de nivåskillnader som finns. Dessa räcken har potential att återbrukas som räcken i nya lägen, både för terrasser och vid nivåskillnader inom centrumområdet.

Isolering

De befintliga byggnaderna är i stor utsträckning isolerade med expanderad kork. Materialet kan användas som beklädnad av undersidor av skärmtak eller akustikdämpande element i de nya byggnaderna.

Miljö

Dagvatten

Avrinningsområdet är bebyggt med flerbostadshus och centrumbebyggelse med en blandning av hårdgjorda ytor och mindre skogsområden. Kvartersmarken som i befintlig situation till största delen består av takytor, parkeringar och innergårdar, avvattnas helt och hållet av ledningsnät under mark. I området finns det både kombinerade spill- och dagvattenledningar samt ledningar för endast dagvatten.

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller från omkringliggande vägar och spårtrafikbuller från tunnelbanan. Högt trafikerade E4/E20 Södertäljevägen bidrar även till ljudnivåerna. Inom planområdet finns flertalet industribullerkällor i form av utblås samt kylare. Även lågfrekvent buller förekommer inom planområdet.

Befintlig ljudnivå inom planområdet är generellt hög, men i de centrala delarna beräknas 50–55 dBA på en större yta. Vid befintlig bebyggelse närmast Fruängsgatan beräknas upp mot 64 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Även mot Elsa Brändströms gata beräknas strax över 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.

Det finns höga nivåer av verksamhetsbuller i planområdet från utblås och kylaggregat kopplade till verksamheterna i de olika byggnaderna.

Lågfrekvent buller uppkommer då bussar står på tomgång vid busshållplats Fruängen (Fruängsgatan) samt busstorg vid Ellen Keys gata. Beräkningarna visar att det är mycket höga ljudnivåer i låga frekvenser, i synnerhet 160 Hz.

Risk för olyckor

Fruängen tunnelbanestation angränsar till planområdet och är ändstation för den södra riktningen av linje 14. Det föreligger ingen särskild risk för olyckor inom planområdet då tunnelbanans hastighet är begränsad i och med att det är ändstation.

Södertäljevägen, E4/E20, ligger drygt 300 m norr om planområdet och bedöms inte medföra någon risk för planområdet.

Risk för översvämning

Fruängens centrum ligger i en lågpunkt som riskerar översvämmas med stora vattenmängder vid ett skyfall. Eftersom detaljplanen rör förtätning i en redan bebyggd centrummiljö, är möjligheterna för att helt undvika översvämningsrisker genom lokalisering i området begränsade.

Risk för ras och skred

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastmark. Inom delar av området förekommer lera med tjocklek uppemot 3–4 meter.

Förorenad mark

Uppmätta halter i jord underskrider de storstadsspecifika riktvärdena. Det bedöms därmed inte krävas några särskilda efterbehandlingsåtgärder avseende förorenad jord.

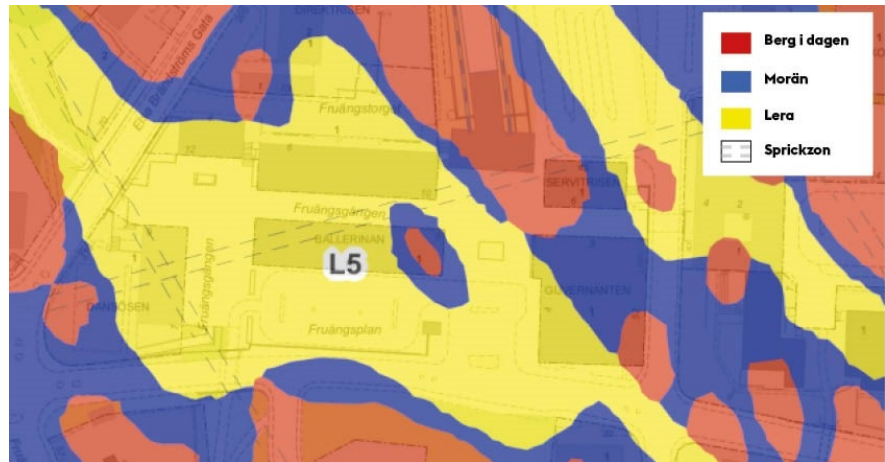
I naturlig lera förekommer halter av kobolt och nickel som i två av fem punkter överskrider generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Uppmätta halter i porgas underskrider riktvärdena och bedöms därför inte medföra en hälsorisk. I planområdet finns berg med höga sulfidhalter.

Uppmätta halter i grundvattnet bedöms vara låga och utgör inte ett hinder för planerad markanvändning. Beräkning visar att grundvatten från planområdet inte påverkar ytvattenrecipienten Magelungen så att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Belastningen bedöms som låg.

Vibrationer

I projektet tillämpas riktvärden: L_{maxF} 32 dBA för stömljud, och komfortvärde 0,4 mm/s för komfortvibrationer. Beräknade stömljudsnivåer utifrån mätningarna överstiger inte 20 dBA för någon passage i någon av mätpunkterna. Inga uppmätta komfortvägda hastigheter översteg 0,1 mm/s under någon passage i någon av mätpunkterna.

Geotekniska förhållanden



Byggnadsgeologiska kartan.

Enligt byggnadsgeologiska kartan från Stockholm stads Geoarkiv utgörs utredningsområdet huvudsakligen av lera och fastmarkpartier med morän och berg i dagen. Det ligger under ett begränsat jordtäckte, normalt bestående av fyllning ovan morän. Inom områdets centrala delar förekommer ett lerområde. Enligt utförda undersökningar utgörs leran huvudsakligen av uttorkad lera så kallad torrskorpelera. I enstaka punkter vid Fruängsplan har vattenmättad lera med en tjocklek varierande mellan cirka 0,7–1,7 meter påträffats. Mindre områden med lera förekommer även i östra delarna och nordvästra delarna av planområdet enligt äldre geotekniska utredningar. Under delar av området förekommer sprickzoner i berg.

Marknivån enligt utförda inmätningar och nivåer enligt grundkartan är lägst i mellersta och södra delen Fruängens centrum och Fruängsplan, omkring +42 och +43. I norr och väst längs Elsa Brändströms gata och Fruängstorget ligger markytan omkring +46, i öst längs Ellen Keys gata ligger marknivån på ca +44. Söder om Fruängsgatan finns en brant slänt mot ett större höjddparti där det förekommer berg i dagen.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnets trycknivå är lodad vid ett tillfälle och låg då cirka 2,8 meter under befintlig markyta.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i en sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten. Planområdet kräver ingen särskild hänsyn till vattenskyddsområdet eftersom inga nya verksamheter med föroreningsnivåer motsvarande

skyddsföreskrifterna (större vägar, broar eller parkeringsanläggningar) planeras. Trots detta bör dagvattnet så långt som möjligt renas, då samlade mindre föroreningskällor från flera områden kan skapa betydande belastning och därmed hota vattenskyddets mål.

Kulturmiljö

Övergripande kulturhistoriska värden

Fruängens centrum uppfördes i etapper under 1960-talet. Tunnelbanestationen invigdes år 1964 och är röda linjens ändstation. Utformningen av Fruängens centrum följer efterkrigstidens ideal om trafikseparering där de offentliga rummen skulle vara på de gåendes villkor. Med undantag för varuleveranser är centrum bilfritt och fordonstrafik leds i en ringgata kring centrum (Ellen Keys gata, Fruängsgatan och Elsa Brännströms gata). På den lägsta nivån i terrängen placerades den låga centrumbebyggelsen utmed gågatan Fruängsgången, utifrån tidens ideal.

Ett signifikant gestaltungsdrag är funktionalismens idéer om bostäder i parkmiljö som omger centrumet, i en stil som kom att kallas Stockholmsskolan. I centrum finns element från denna stil i murar, trappanläggningar, vattenkonst och formklippta träd. Inga större gestaltungsförändringar, förutom spaljetakens omdaning över Fruängsgången, har skett i centrum sedan utemiljöerna stod färdiga 1968.

Fruängens centrum tillhör en av Stockholms tunnelbanecentrum. Dess kulturmiljö präglas av sin tids strama, modernistiska arkitektur och stadsplan med trafikseparering. Centrum präglas av låg centrumbebyggelse och en serie torgrum. Bostadsbebyggelse ligger i direkt anslutning till centrum och består av karaktärsfulla 10-våningshus samt 4-5-våningshus som följer den kuperade terrängen. Mellan bostadsbebyggelsen förekommer parkytor och rekreationsstråk. De bilfria parkstråken i dalgångarna leder in till centrum via trafikseparerade gång- och cykeltunnlar.

Värdebärande karaktärsdrag

Nedan följer en sammanfattning av byggnadernas och utemiljöns viktigaste karaktärsdrag, som skyddas i detaljplanen med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Punkterna ska betraktas som ett förtydligande urval snarare än en fullständig uppräkningslista. I framtida bedömningar och tillståndsprövningar enligt plan- och bygglagen kan andra delar och karaktärsdrag än de som nämns nedan komma att beaktas.

Direktrisen 1

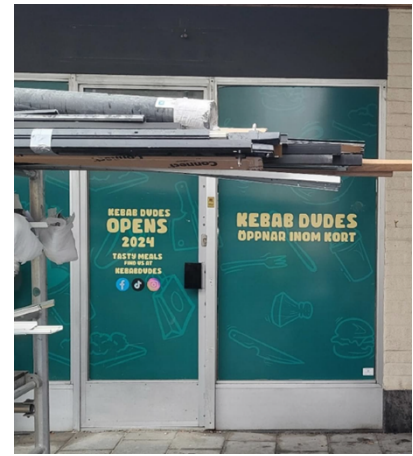
- Renodlad volym med stark geometrisk form, låg utbredd profil och platt tak.
- Fasader med
 - plattor av gnejs på gavlarnas nedre delar
 - stora glaspartier, skyltfönster och glasade dörrar till lokaler i marknivå, indelade med karmar/ramverk av aluminium i smäckra dimensioner.
 - ursprungliga emaljerade aluminiumplåtar som löper vertikalt i övre delen av fasaden mot söder samt på gavlarna. och bildar ett grafiskt mönster med ljusgrå och smalare mörkgrå/svarta plåtar.
 - slutna fasadpartier av slammat vitmålat tegel.
 - smala svarta takfotslistor av plåt.
- Utkragande skärmtak inklätt med svart plåt och med undersida av omålat trä, som bildar väderskydd ovan butikslokalerna längs affärsgatan.
- Ursprungliga fönster med karm och båge av aluminium i smäckra dimensioner, översta våningen mot söder och upptill på gavlar.
- Två ursprungliga dörrar mot Fruängstorget



Foto som visar värdefulla karaktärsdrag för bebyggelse på Direktisen 1, med den renodlade volymen med stark geometrisk form, låg utbredd profil och platt tak. Emaljerade aluminiumplåtar ramar in de ursprungliga fönstren på våning två. Det träklädda skärmtaket syns till höger i bild och det vitslammade teglet på gaveln. Foto: Stadsmuseet.



*Ursprunglig dörr inom Direktrisen
1. Foto Tyréns.*



*Ursprunglig dörr mot
Fruängstorget inom fastigheten
Direktrisen 1. Aluminiumprofilen
på högra sidan av dörrbladet är
ersatt med en ny i samma
dimension som ursprunglig.*

Ballerinan 1

- Renodlad volym med stark geometrisk form, låg utbredd profil och platt tak.
- Fasader med
 - plattor av gnejs på gavlarnas nedre delar och fasad mot söder.
 - stora glaspartier, skyltfönster och glasade dörrar till lokaler i marknivå, indelade med karmar/ramverk av aluminium i smäckra dimensioner.
 - ursprungliga emaljerade aluminiumplåtar som löper vertikalt i övre delen av fasaden mot norr och söder samt på gavlarna, och bildar ett grafiskt mönster med ljusgrå och smalare mörkgrå/svarta plåtar.
 - slutna fasadpartier av slammat vitmålat tegel.
 - kakel/keramik i stående format på fasad mot söder.
 - smala svarta takfotslistor av plåt.
- Utkragande skärmtak inklätt med svart plåt och med undersida av omålat trä, som bildar väderskydd ovan butikslokalerna mot affärsgata och torg.
- Ursprungliga fönster med karm och båge av aluminium i smäckra dimensioner, översta våningen mot norr, båda våningarna mot söder samt på gavlar.
- Tre ursprungliga dörrar mot söder
- Ursprungliga skyltskåp på gavel mot söder.



Foto som visar bebyggelse på Ballerinan 1 samt belysningsarmatur på Fruängsplan beskrivet under Mark och landskap nedan. Foto: Stadsmuseet.



Ursprungliga dörrar på Ballerinan 1 mot söder. Foto Tyréns.

Guvernanten 1

- Renodlad volym med stark geometrisk form, låg utbredd profil och platt tak.
- Fasader med
 - plattor av gnejs i sockel och fasad mot norr.
 - stora glaspartier, skyltfönster och glasade dörrar till lokaler i marknivå, indelade med karmar/ramverk av aluminium i smäckra dimensioner.
 - ursprungliga emaljerade aluminiumplåtar som löper vertikalt i övre delen av fasaden mot norr och söder samt på gavlarna, och bildar ett grafiskt mönster med ljusgrå och smalare mörkgrå/svarta plåtar.
 - slutna fasadpartier av slammat vitmålat tegel.
 - smala svarta takfotslistor av plåt.

- Utkragande skärmtak inklätt med svart plåt och med undersida av omålat trä, som bildar väderskydd ovan butikslokalerna mot affärsgata och torg.
- Ursprungliga fönster med karm och båge av aluminium i smäckra dimensioner, översta våningen mot norr och söder, samt upptill på gavlar.

Förkunnelsen 3

- Dynamisk och utpräglad modernistisk komposition av volymer med en låg långsträckt del mot gata och en tvärställd högdelen som ramar in parkeringsplatsen på Fruängens kyrkogata.
- Stark geometrisk form med rätvinkliga hörn och platta tak.
- Plattor av gnejs i sockel.
- Gatufasader av vitmålat slammat tegel på lågdelen
- Spritputsade fasader i beige kulör på högdelen.
- Den södra ljusgården som öppnar sig över gågatan genom byggnaden.
- Fasader mot södra ljusgården med ljusgrå och mörkgrå/svarta emaljerade aluminiumplåtar som löper runt hela gårdsbildningens övre våning. Det grafiska fasadmönstret, rytmen i fönsterbanden och symmetrin som bildare en effektfull inramning av öppningen i byggnaden.
- Skyltfönster och stora glaspartier mot Fruängsgången genom byggnaden.
- Smala svarta takfotslistor av plåt på högdelen.
- Portgång i anslutning mellan låg- och högdelen, där den högre volymen bärs upp av runda betongpelare.
- Fönsterband med rytmisk indelning längs långsidorna på högdelen och fönsterband med enhetlig indelning på lågdelen fasader mot norr, söder och öster, vilka förstärker volymernas horisontella utbredning.
- Vertikal axel med indragna balkonger på högdelen gavlar.
- Invändigt trapphus som ansluter till ljusgården.



Foto som visar den modernistiska kompositionen av volymer med en lågdel mot gata och en tvärställd högdel, fönsterband med rytmisk indelning, vitslammat tegel på lågdelen och spritputsade fasad på högdelen. Foto: Stadsmuseet.



Foto som visar den södra ljusgården med ljusgrå och mörkgrå/svarta emaljerade aluminiumplåtar som löper runt hela gårdsbildningens övre våning. Foto: Stadsmuseet.

Mark och landskap

- Ursprungliga blockstegstrappor av natursten med tillhörande räcken och handledare i svart smide:
 - mellan husen på fastigheten Direktrisen 1
 - vid östra gaveln på Servitrisen 1
- Planteringskar, plattform och låga murar gjutna av betong med dekorativt reliefmönster / räfflad yta.
- Skulpturer och fontäner på västra torget respektive Fruängsplan, Fruarna och Fruängsfontänen.
- Band av småsten runt fontänen och skulpturen Fruarna, med en blandning av mörkgrå/svart och röd granit.
- Fristående belysningsarmatur med kraftig bas av svart smide och vita globlampor på torgen.
- Stenmurar, i så kallade rubbel- eller polygonmönster, med ovanpåliggande smidesräcken eller smidesstaket.



Foto som visar trappa i natursten och planteringskar i formgjuten betong till höger i bild, intill fastigheten Direktrisen 1. Foto: Stadsmuseet.



Foto på stenmurar i så kallade rubbel- eller polygonmönster intill gångtunnel på det västra torget, med ovanpåliggande smidesräcken. Foto: Stadsmuseet.

Kyrkligt kulturarv

Vårfrukyrkan angränsar till planområdets östra del, Förkunnelsen 3.

Stadsmuseets klassificering

Fruängen har till största del gulmarkerade byggnader, ett antal grönmärkade förekommer i anslutning till centrum. Inom Fruängen centrum är samtliga byggnader grönklassificerade, det vill säga har ett högt kulturhistoriskt värde.

Fruängen utgör en välbevarad representant för utbyggnaden av Stockholms tunnelbanestadsdelar under 1950-talets senare hälft. Modernismens idéer och enhetliga gestaltning i svensk tappning är avläsbara i Fruängens planstruktur, arkitektur och trädgårdskonst. Detta gäller såväl bostadsmiljöer som offentliga funktioner.

Centrumanläggningen illustrerar utöver detta, tidens mer radikala stadsbyggande med tydliga internationella paralleller. Den markerade kontrasten mellan bostadsbebyggelse och centrumanläggning berättar om tidens ideal där olika funktioner blev åtskilda och tydligt avläsbara till innehåll och gestaltning.

Sammantaget utgör Fruängen ett pedagogiskt exempel på hur efterkrigstidens politiska och sociala ideal omsattes i tidens stadsplanering.



Klassificeringskarta med grön- och gul markerad samt skrafferad bebyggelse. Utredningsområdet för kulturmiljöanalys och -konsekvensbedömning (Tyréns 2025) markerat med röd streckad linje. Planområdet ungefärligen markerat med blå linje.

Fysisk miljö



Stråk och platsbildningar i centrum idag. Bild Landskapslaget.

Fruängens centrum består av ett koncentrerat och centralt placerat stråk där merparten av Fruängens handel och service är lokaliserat, Fruängsgången. Stråket löper i västöstlig riktning mellan västra och östra torget. På mitten av Fruängsgången korsar stråket Fruängsplan; med tunnelbanestationen i norr och platsen kring fontänen i söder. De omkringliggande kvarteren har skärmtak med en undersida i trä, som är karaktäristiska för Fruängens centrum och ger väderskydd åt gångytorna. Samtliga butiksbyggnader i centrum är en till två våningar förutom Dansösen 1 och Förkunnelsen 3 som båda delvis är fem våningar.

Fruängstorget

Fruängstorget ligger norr om centrum och är kvartersmark, underbyggt med parkering och lastfar. Torget är tillgängligt för allmänheten och har uteserveringar och bilparkering för besökande till centrum. Utanför tunnelbanebyggnaden löper ett gång- och cykelstråk parallellt med spåren och platsen utanför entrén till tunnelbanan är även den allmän platsmark.

Västra torget

Västra torget är beläget i Fruängsgångens västra ände. Torgrummet är stort och öppet med markbeläggning i betongmarksten. Torget är möblerat med karaktäristiska belysningsstolpar och blomsterurnor för säsongsväxter. Kring fontänen Fruarna är ytan belagd med smågatsten. Intill gångtunneln under Elsa Brändströms gata finns en grupp formklippta träd. Här ansluter ett stort parksammanhang till centrum med gångstråk genom två gångtunnlar: en smal i väst och en bredare tunnel i söder. Parkstråket binder samman idrottsanläggningar och parker i norr med skola och parkområden i söder.

Fruängsplan

Från Fruängsgatan, söder om torget, finns möjlighet till angöring för biltrafik till centrum. Fruängsplan är en L-formad plats med parkeringsplatser med infart från Fruängsgatan och ett torg framför tunnelbanestationen.

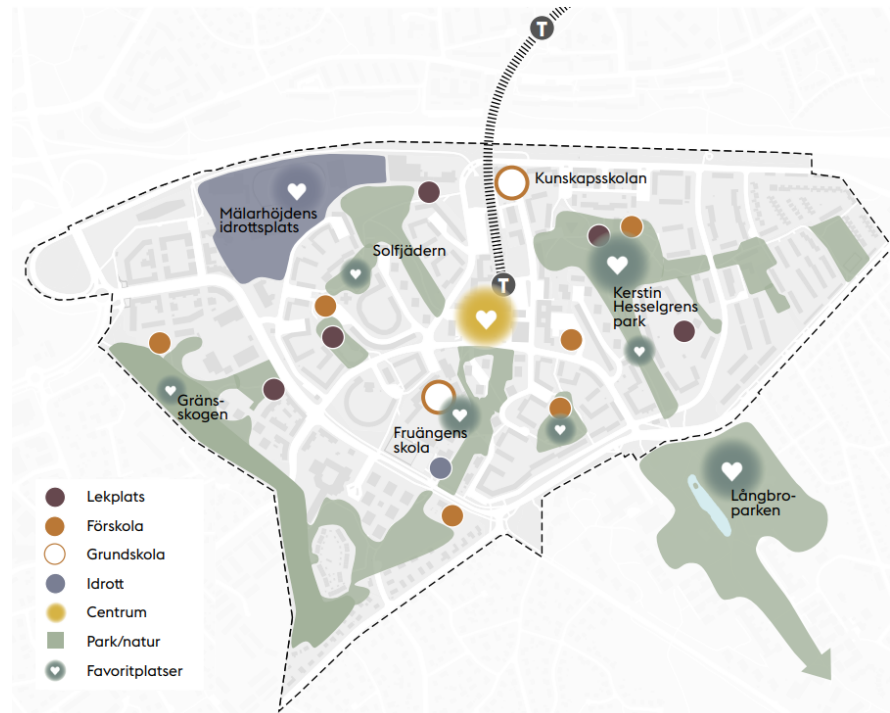
I torgets norra del finns entrén till tunnelbanan och gångkoppling till busstorget. På torget finns torghandel och torget korsas av Fruängsgångens handelsstråk. I söder finns en fontän kantad av sittplatser och robiniaträd som avgränsar mot de trafikerade delarna av Fruängsplan. I nära anslutning till torget finns Fruängsgången med livsmedelsbutiker, systembolag, bibliotek med mera.

Östra torget

I Fruängsgångens östra ände finns en parkeringsplats som ligger utanför planområdet. Verksamheterna kring torget erbjuder

samhällsservice och mötesplatser, som exempelvis vårdcentral, fritidsgård, kyrka och församlingshem. I söder ansluter ett parkstråk, via gångtunnel under Fruängsgatan med promenad söderut mot Långbro park.

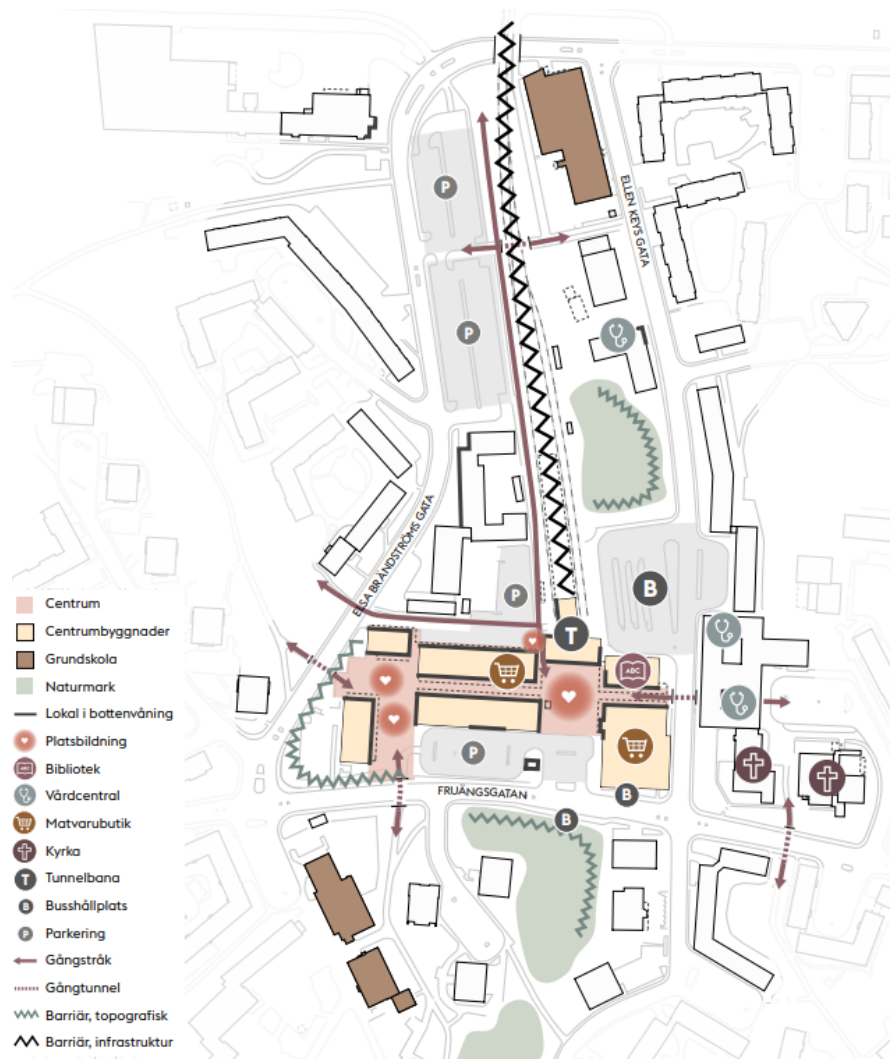
Sociala förhållanden



Karta över några av Fruängens målplatser, samt favoritplatser identifierade i en tidig medborgardialog. Det finns ett behov av lokaler för det fria kulturlivet, scenkonst, samlingslokaler, ateljéer och parklek i stadsdelen. Bild: Program för Fruängen

Majoriteten i Fruängen bor i flerbostadshus. Totalt bor det cirka 9700 personer i hela stadsdelen, fördelat på drygt 5000 bostäder. Medelinkomsten är lägre än Stockholmssnittet. Andel förvärsarbetande är högre än snittet i staden. Bostadsbeståndet består av 65 % bostadsrätter och 35 % hyresrätter. Det finns ett underskott av mindre lägenheter och ett överskott av medelstora lägenheter jämfört med staden i stort.

Idag arbetar knappt 2000 personer i Fruängen. Nästan hälften av alla sysselsatta jobbar inom utbildning, vård och omsorg eller hälso- och sjukvård. Handel och byggverksamheter är andra stora sektorer. Kontorsbyggnader som finns i området är huvudsakligen från 1960- och 70-talet. Kontorsytorna är belägna i byggnader som samnyttjas med lager, logistik eller handel i Fruängens centrum.



Nulägeskarta över centrum med offentliga rum, gångstråk, gångtunnlar och barriärer. De funktionsseparerade gångtunnlarna upplevs särskilt på kvällar och nätter som otrygga. Tunnelbanans sista del kantas av industribyggnader, markparkeringar och en bussterminal. Bild: Program för Fruängen

Inom ramen för programarbetet för Fruängen genomfördes i januari-februari 2021 en medborgarenkät med hjälp av ett digitalt verktyg. Syftet var att samla in kunskap om hur platser och stråk i hela Fruängen används och hur de kan utvecklas. 1410 personer deltog i enkäten, de flesta boende i stadsdelen. En av favoritplatserna som lyftes fram är centrum med sitt utbud av kollektivtrafik och butiker. På frågan om vilka platser som upplevs som otrygga svarade många att centrum och ytorna runt tunnelbanan och busstorget kvälls- och nattetid är otrygga.



Mest förekommande favoritplatser i enkätundersökningen som gjordes inom ramen för Programmet för Fruängen. Bild: Program för Fruängen



Mest förekommande otrygga platser i enkätundersökningen som gjordes inom ramen för arbetet med Program för Fruängen. Bild: Program för Fruängen

Under hösten 2024 genomfördes en medborgardialog på Fruängstorget, samt två dialogpromenader med ungdomar i Fruängen. Syftet med dialogpromenaderna var att nå ut till fler barn och unga i närområdet och samla in kunskap om hur de upplever och använder centrum. Ungdomarna fick också berätta om vad de eventuellt saknar i centrum idag och hur det skulle kunna utvecklas för att passa deras behov bättre. Nio ungdomar i ålder 12 till -17 år deltog. Ungdomarna uttryckte ett behov av mer inbjudande offentliga platser med fler sittmöjligheter, lekytor, grönska, färg och

god belysning, liksom bättre renhållning och ökad trygghet. För gatorna efterfrågas förbättrade gångstråk, fler övergångsställen och bättre cykelbanor, särskilt längs Fruängsgatan. I bebyggelsen önskas ett bredare och mer prisvärt serviceutbud, fler lokaler för unga samt fler bostäder.

I dialogen på torget inkom 122 enkätsvar, varav 35 % var från personer under 20 år. Sammantaget efterfrågas mer grönska, mer platser för lek och umgänge, ett större utbud av handel och restauranger, en biograf och en scen för kultur, teater, musik och konst. Torghandeln och ytor för marknader och loppisar uppskattas. Flera platser upplevs som slitna eller outnyttjade. Samlat finns en tydlig önskan om ett mer levande, färgstarkt och välvårdat centrum.

Teknik

Den befintliga elnätstationen i området ligger på Fruängsgatans södra sida. En ny elnätstation är en förutsättning för att försörja ny bebyggelse i centrum. Placering kommer utredas vidare i kommande planarbete.

På parkeringen söder om kvarteret Ballerinan, del av Fruängsplan, ligger det idag fjärrvärmeledningar samt dagvatten- och spillvattenledning. Dessa ledningar tillsammans med befintliga ledningar för dagvatten, vatten och kombinerad ledning behöver flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse.

På allmän plats finns det ledningar för vatten, avlopp och el som behöver flyttas för att möjliggöra ny utformning av torg och ny byggnation.

Service och handel

Fruängens centrum fungerar som stadsdelscentrum med upptagningsområde för omkringliggande stadsdelar. Som en kollektivtrafiksnod, med slutstation för tunnelbanan, är det många som passerar genom centrum och nyttjar service och handel på väg till eller ifrån kollektivtrafiken.

Centrumet har ett stort utbud av offentlig service och kultur. Här finns bibliotek, en kyrka, barnavårdscentral, folktandvård, apotek, ungdomsgård samt vårdcentral. Det finns flera förskolor i närheten av planområdet. Närmaste grundskola är Fruängens skola strax söder om planområdet.

Verksamhetsutbudet i centrum domineras av dagligvaruhandel, café och restaurang samt kommersiell service. Visst utbud av sällanköpshandel finns men är väldigt begränsat och har en lokal omfattning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet som ansluter till planområdet består av ett trafikseparerat trafiksystem med planskilda passager med flertalet kombinerade gång- och cykelvägar som sträcker sig genom bostads- och parkområden. De planskilda passagerna innebär att gående kan röra sig längs obrutna stråk, helt separerade från motorfordonstrafik, men innebär även trygghetsproblematik på grund av utformningen av tunnlarna. På gatorna inom planområdet löper smala gångbanor utmed körbanorna medan cyklister hänvisas att cykla i blandtrafik, där också bussar trafikerar. Stråket längs med Fruängsgatan är utpekad huvudcykelstråk i stadens cykelplan. Gatan saknar dock separat cykelbana och följer därmed inte standard för huvudcykelstråk.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med såväl tunnelbana som busstorg, medflertal busslinjer. Inom planområdet finns även två hållplatslägen för buss på Fruängsgatan. Platsen är en viktig bytespunkt för tunnelbana och busstrafik i södra Stockholm och Huddinge.

I gällande stadsplaner söder om centrum finns ett tunnelbane-reservat för förlängning av tunnelbanan.

Motortrafik

Gatorna inom planområdet utgörs av Fruängsgatan, Elsa Brändströms gata och Ellen Keys gata. Framkomligheten bedöms generellt som god då körbanor har generösa bredder om cirka 8 till–9 meter och ingen kantstensparkering förekommer.

Fruängsgatan kopplar samman Mickelbergsvägen i öst och Vantörsvägen i väst. Fruängsgatan och Elsa Brändströms gata ansluter till parkeringarna kring centrum. Dessa gator tillsammans med Ellen Keys gata har en uppsamlande funktion för att koppla ihop bostäderna och verksamheterna kring Fruängens centrum med omkringliggande gatunät. I övrigt så finns ett antal mindre återvändsgator med parkeringar.

Fruängsgatan har ett vardagsdygnsflöde på cirka 5 600 fordon, Elsa Brändströms gata cirka 3 800 fordon och Ellen Keys gata cirka 750 fordon per dygn. Hastighetsbegränsningen uppgår till 30 km/h på Fruängsgatan, Ellen Keys gata, Fruängsplan och Fruängstorget. På Elsa Brändströms gata är hastighetsbegränsningen 30 km/h mellan Fruängsgatan och bron och övergår sedan till 40 km/h vidare norrut.

Parkering

I enlighet med program för Fruängen ska stadsdelens grönska till största delen sparas och utvecklas till förmån för omvandling av ytkrävande markparkering och kompletteringar längs trafikrum. Det är i linje med stadens klimatmål och bidrar till en hållbar stadsmiljö. Framtagen parkeringsinventering för programmet konstaterar att det finns ett överskott av parkeringsplatser i stadsdelen, utifrån vad bilnehavet är bland de boende.

I aktuellt planarbete har beläggningen på parkeringarna i centrum inventerats. Inventeringen visar att beläggningen är som störst vid lunchtid, särskilt fredagar. Den sammanlagda beläggningen överskrider inte 100% vid något inventeringstillfälle. Dock kan en parkering redan vid 80–85 % beläggning upplevas som full eller svårt att hitta en plats på, eftersom det kräver mer av bilföraren att hitta en ledig plats.

Tabell 1 Antal lediga P-platser

Parkeringsyta /antal lediga platser	Morgon 06:00			Lunch 12:00				Em. 16:00		Kväll 18:00	
	Tis	Ons	Fre	Tis	Ons	Fre	Lör	Tors	Lör	Tis	Ons
Fruängsplan (51 P)	36	26	9	9	7	5	2	8	15	11	16
Fruängstorget (50 P)	43	47	48	25	18	3	30	25	35	36	33
Förkunnelsen (46 P)	37	38	38	19	11	20	37	23	37	29	38
Tot. antal lediga platser	116	111	95	53	36	28	69	56	87	76	87
Andel lediga platser (totalt 147 p)	85%	82%	70%	39%	26%	21%	51%	41%	64%	56%	64%

Tabell som visar antal lediga parkeringsplatser för befintliga parkeringsytor i planområdet. Bild Structor.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförfordningen.

Naturvärden

Inom området finns inga höga naturvärden.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Fruängens kulturmiljö bedöms påverkas av detaljplanen samtidigt som de starka dragen i centrumets stadsbild förblir, då strukturer, skala och rörelsemönster bevaras i stor utsträckning. Centrumutvecklingen bedöms vara väl motiverad för att behålla centrumets relevans både funktionellt och som värdefull kulturmiljö. Även om läsbarheten av den kulturhistoriska stadsbilden delvis minskar kommer läsbarheten av centrum fortsatt kvarstå, och projektet bidrar till att stärka Fruängens centrum som helhet.

Risker för människors hälsa och miljö

Relevanta risker som buller, översvämning, markförhållanden, förorenad mark har utretts och hanterats inom planförslaget.

Planerad höjdsättning och dagvattenhantering minskar risken för översvämning inom planområdet. Åtgärdsnivån för dagvattenhantering bör tillämpas på västra torget, Ballerinagången samt Fruängsplan samt de föreslagna bostadskvarteren. För övriga delar av planområdet bedöms att åtgärdsnivån inte tillämpas då ingen eller endast mindre ombyggnation sker. För att uppnå åtgärdsnivån inom hela planområdet så behövs en fördröjningsvolym på totalt 194 m³. Planförslagets dagvattenlösningar har kapacitet att omhänderta 388 m³. Samtliga ytor som bedöms omfattas av åtgärdsnivån inom planområdet uppnår åtgärdsnivån.

Fruängens centrum ligger i ett instängt område som har en stor översvämningsproblematik. Planerade skyfallsytor och justeringar av marknivåer bedöms sänka vattennivåerna något utan att påverka omgivande områden negativt. Trots befintlig skyfallsproblematik, som inte bedöms kunna åtgärdas utan omfattande och kostsamma insatser, kan ny bebyggelse skyddas genom att entréer och färdiga

golvnivåer placeras minst 10 cm över beräknad maximal vattennivå. Delar av byggnader som hamnar under denna nivå ska utformas för att tåla tillfällig översvämning. Med dessa åtgärder bedöms ny bebyggelse inte riskera skador vid ett 100-årsregn.

Med föreslagna åtgärder säkerställer planen att bullerriktvärden efterföljs. Lågfrekvent buller från bussar behöver utredas vidare. För att uppfylla Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller behöver de befintliga takinstallationerna åtgärdas, för att reducera befintligt buller. Sammantaget bedöms bullernivåer kunna hanteras vidare inom detaljplaneprocessen.

Låga halter av föroreningar har påträffats i jord och grundvatten. Samtliga halter i både fyllnadsmassor och naturlig jord underskrider tillämpade storstadsspecifika riktvärden. Jorden bedöms därmed inte utgöra en miljö- eller hälsorisk vid vare sig gällande eller planerad markanvändning. Grundvatten har undersökts och resultaten visar generellt på låga halter av förorenande ämnen. Vid beräkning av spridning bedöms bidraget från planområdets grundvatten till ytvattenrecipienten Magelungen inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids, och belastningen bedöms vara låg.

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastmark med låg risk för ras och skred. Stabilitetsförhållandena bedöms som goda i befintliga förhållanden.

Samttaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 290 bostäder, varav ungefär hälften planeras som hyresrätter och hälften planeras som bostadsrätter. Det leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör 8 servicebostäder. Det bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens Boendeplan - Bostad med särskild service SoL och LSS.

Klimatpåverkan

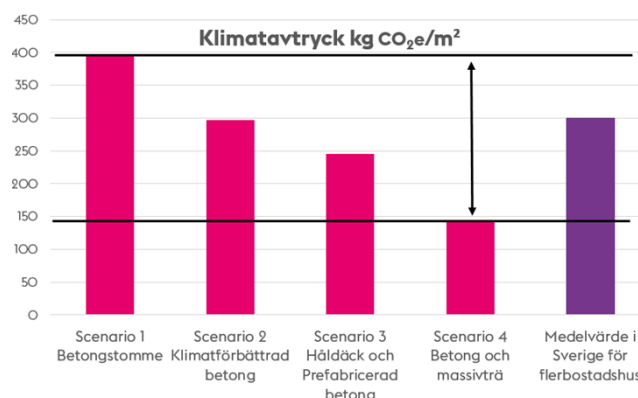
Projektets klimatpåverkan, rivning och påverkan på kulturmiljön har vägts mot planförslagets målsättning att tillskapa fler bostäder, en mer attraktiv stadsmiljö och utvecklade möjligheter till hållbart resande.

Rivning och nybyggnation medför en klimatpåverkan. Staden och fastighetsägare har stora möjligheter att påverka hur stor klimatpåverkan blir genom val av byggmaterial samt att arbeta med återbruk. Inom ramen för arbetet med planförslaget har strategiska val gjorts för att minska klimatpåverkan. Eftersom underjordiska parkeringsgarage har ett stort klimatavtryck, föreslås all tillkommande boendeparkering i ett mobilitetshus vid infartsparkeringarna intill tunnelbanespåret. Mobilitetshuset är tänkt att fungera för parkering även för nya bostäder i kommande detaljplaner i stadsdelen. Det väntas leda till ett mer hållbart resande i stadsdelen.

Klimatkalkyl kvartersmark

I en klimatkalkyl har klimatpåverkan av ny bebyggelse på kvartersmark beräknats och resulterat i fyra olika scenarier, se diagram nedan. Beroende på materialval kan projektets koldioxidutsläpp variera från cirka 400 kg CO₂ per m² (scenario 1) till cirka 150 kg CO₂ per m² (scenario 4).

I vidare planarbete kommer möjligheterna till att få ner planförslagets klimatpåverkan studeras. Projektets ekonomiska förutsättningar, tekniska krav och arkitektonisk idé är andra faktorer som kan komma att påverka materialvalet framöver.



Tabellen redovisar fyra olika scenarier för den föreslagna bebyggelsens klimatpåverkan. Bild stadsbyggnadskontoret.

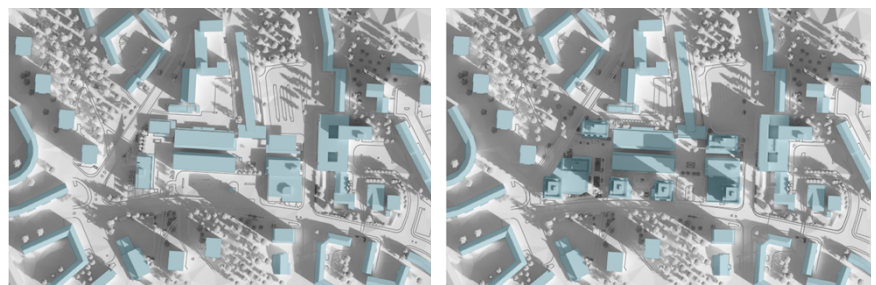
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudie

Eftersom centrumbebyggelsen idag är låg medför planförslaget mer skuggning av den allmänna platsen. Fruängsplan är fortsatt solbelyst vid lunchtid, men får under vår och höst mer skugga på för- och eftermiddagen på grund av ny högre bebyggelse i söder. Under sommaren är den del av torget som ligger närmast tunnelbanan fortsatt solbelyst under hela dagen. Det är också den del av torget som har högst vistelsevärden och som planeras att fortsatt användas för torghandel.

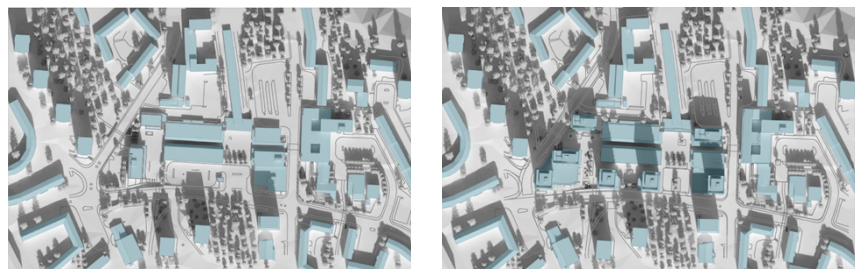
Det västra torget skuggas idag delvis av det befintliga lamellhuset på fastigheten Dansösen 1, samt centrumbebyggelsen vid Fruängsgången, speciellt under vår och höst. Planförslaget medför mer skuggning av den idag solbelysta ytan vid fontänen Fruarna, där det fortsatt planeras för uteservering. Under sommarmånaderna är ytan fortsatt solbelyst under hela dagen. Den södra delen av torget där skyfallsytor planeras får marginellt mer skugga än idag.

Busstorget norr om Servitrisen 1 får mer skugga under vår och höst i den södra delen. Planförslaget medför också att kyrkan och bostadshusen öster om Östra torget får mer skugga under eftermiddag vår och höst. Fruängsgången, samt gatorna och övrig bebyggelse utanför planområdet får marginellt mer skuggning än idag.



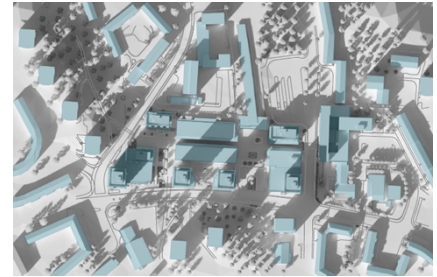
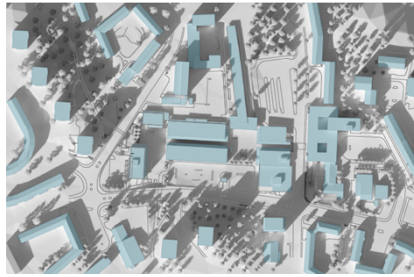
Solstudie 21 mars kl 9, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.

Bild: Equator.

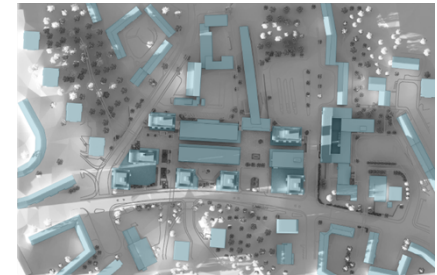
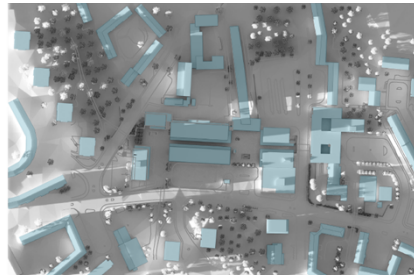


Solstudie 21 mars kl 12, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.

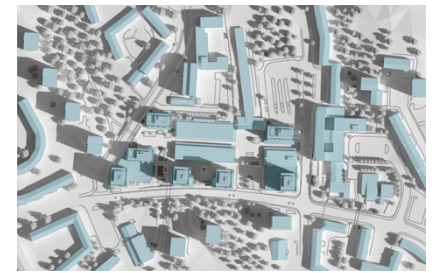
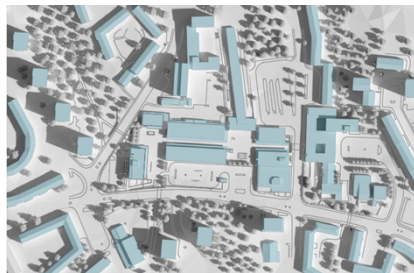
Bild Equator.



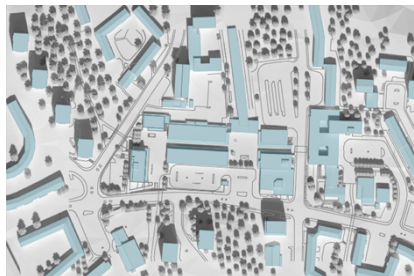
*Solstudie 21 mars kl 15, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.
Bild Equator.*



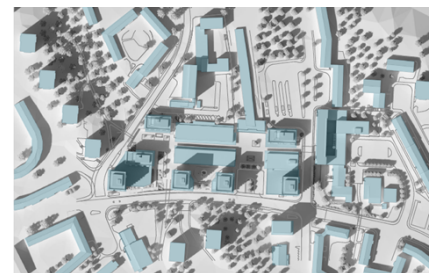
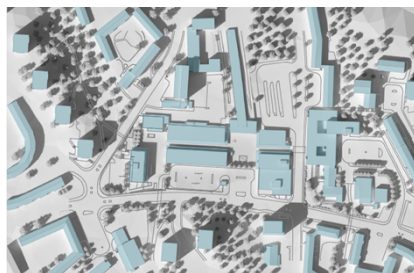
*Solstudie 21 mars kl 18, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.
Bild Equator.*



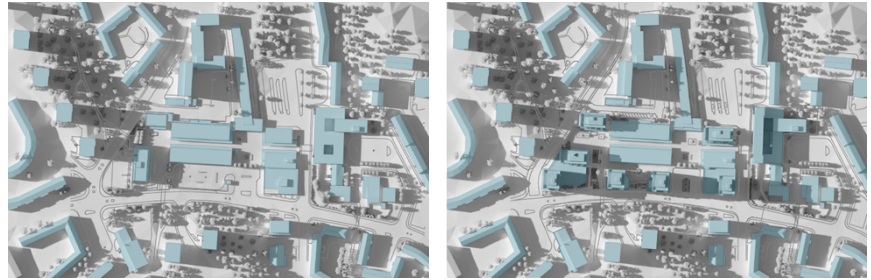
*Solstudie 21 juni kl 9, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.
Bild Equator.*



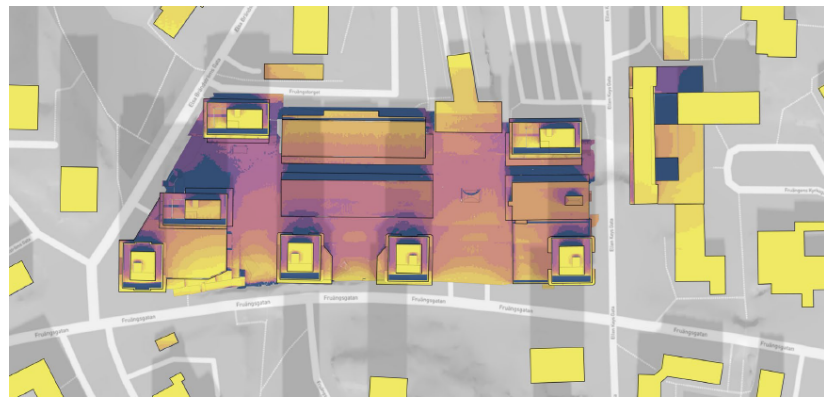
*Solstudie 21 juni kl 12, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.
Bild Equator.*



*Solstudie 21 juni kl 15, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.
Bild Equator.*



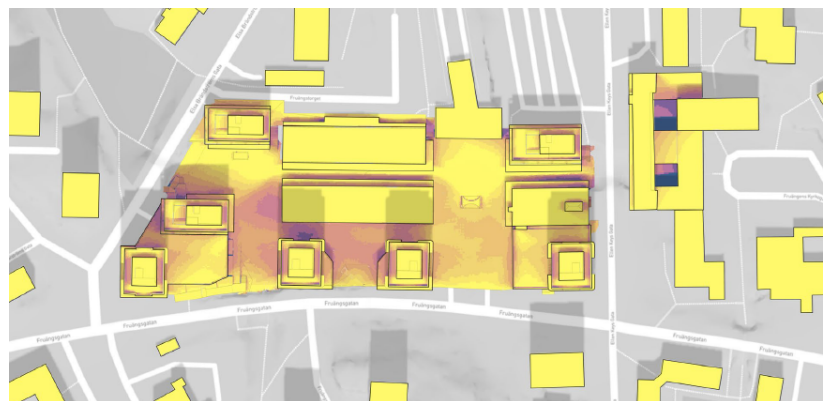
*Solstudie 21 juni kl 18, befintlig situation till vänster och planförslag till höger.
Bild Equator.*



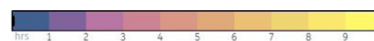
Antal soltimmar 21 mars



Solstudie för planförslaget den 21 mars. Bild Equator.



Antal soltimmar 21 juni

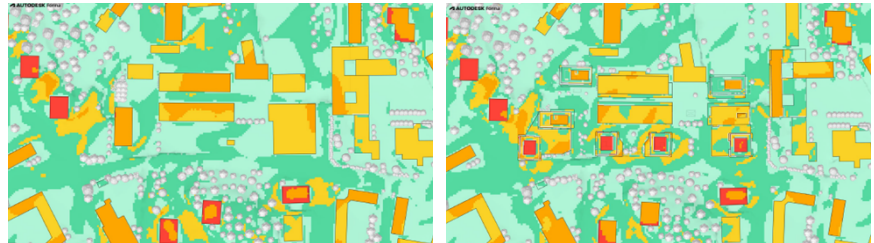


Solstudie för planförslaget den 21 juni. Bild Equator.

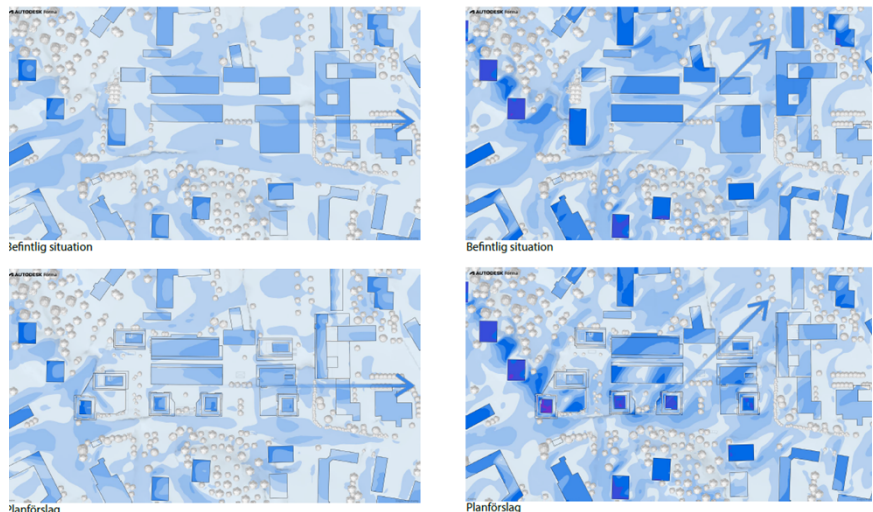
Vindkomfort

Planförslaget medför att vindförhållandena på platsen ändras. Takterrasserna högst upp på punkthusen beräknas få en relativt hög vindstyrka och kan ibland komma att upplevas som obekväma att vistas på. Västra torget och Fruängsplan får en större andel yta med

lägre komfortnivå för vindar, men de övriga ytorna av torgen bedöms fortsatt ha en hög komfortnivå. För de dominerande vindriktningarna västlig och sydvästlig vind bedöms ingen markant försämring av vindstyrkan på allmän plats inom och intill planområdet.



Vindstudie som visar vindkomfort i planområdet, med befintlig situation till vänster och planförslaget till höger. Ljusgröna ytor har minst påverkan av vind, med en gradient via gul till rött som har mest påverkan. Bild Equator.



Vindstudie som visar vindstyrka i planområdet, med befintlig situation högst upp och planförslaget längst ner. Västlig vindriktning till vänster och sydvästlig vindriktning till höger. Bild Equator.

Natur

Stadsgrönska

De gröna tilläggen i Fruängens centrum är ett efterfrågat tillskott enligt medborgarenkäter. Nya träd och planteringar skapar ett behagligt mikroklimat där de bidrar med skugga och lägre temperaturer samt årstidsvariationer. Bostadsgårdarna som är förlagda ovanför marknivå bidrar med grönska till de boende och stärker förutsättningarna för områdets biologiska mångfald.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Eftersom planområdet främst idag består av hårdgjorda ytor bedöms föreslagna åtgärderna bidra positivt till möjligheten att hantera dagvatten.

Till följd av ombyggnationen förväntas markens hårdgörningsgrad minska från 0,79 till 0,74. Detta leder till att de sammanlagda utgående flödena för ett 10-årsregn utan klimatfaktor minskar från 220 l/s till 210 l/s. För ett dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor minskar flödet från 280 l/s till 260 l/s.

För att uppnå åtgärdsnivån inom hela planområdet så behövs en fördröjningsvolym på totalt 194 m³. Planförslagets dagvattenlösningar har kapacitet att omhänderta 388 m³. Samtliga ytor som bedöms omfattas av åtgärdsnivån inom planområdet uppnår åtgärdsnivån.

Kvartersmark

Med en fördröjningsvolym på kvartersmark motsvarande 135 m³ minskar det dimensionerande 10-årsflödet (med en klimatfaktor på 1,25) från 280 l/s innan exploatering till 150 l/s efter exploatering med LOD-åtgärder (Lokalt omhändertagande av dagvatten).

Föroreningshalterna och -mängderna beräknas minska för samtliga undersökta ämnen inklusive koppar, bly och kvicksilver som har värden över gränsvärdet för god status i recipienten.

Inom kvartersmarken föreslås takvatten i största möjliga mån ledas ner i planteringsytor för rening och ytterligare fördröjning. Nedsänkning av planterings- och gräsytor eftersträvas därför för att öka möjligheterna för fördröjning. För att öka jordens vattenhållande kapacitet bör växtsubstrat med hög porositet väljas, detta är speciellt viktigt för fördröjning på bjälklagsgården. En välfungerande dränering under bjälklagsgårdar och gröna tak är även viktig för att systemet ska fungera. Dagvatten från parkeringsytor och liknande bör i största möjliga mån renas via infiltration i nedsänkta växtbäddar innan det leds vidare till Stockholms stads dagvattennät.



Bilden visar förslag på åtgärder och avledning för dagvatten inom kvartersmark.
Bild: Ramboll.

Allmän platsmark

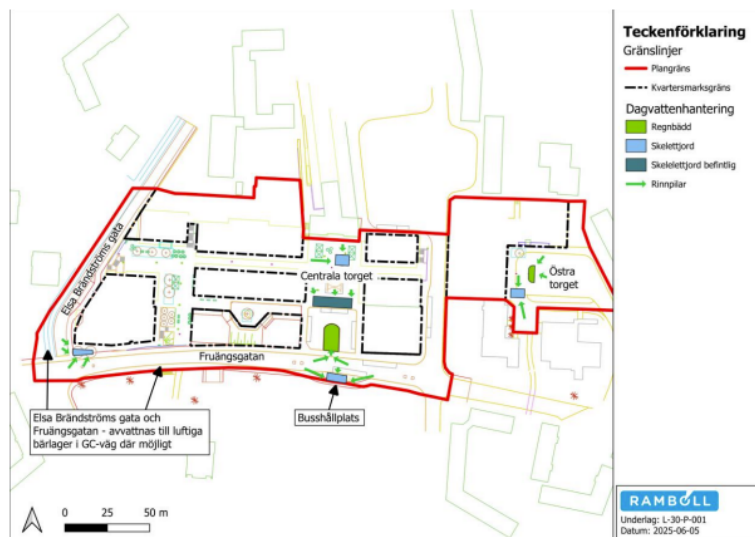
Efter planens genomförande sker viss förändring inom allmän platsmark. Breddningen av Fruängsgatan och Elsa Brändströms gata tar både delar av nuvarande körbana och intilliggande grönytor i anspråk. På torgytorna tillkommer planteringsytor/regnbäddar samt träd i hårdgjord yta, samtidigt som en del befintliga träd tas bort. Det bedöms att åtgärdsnivån bör tillämpas på Västra torget, Ballerinagången samt Fruängsplan. Här sker förändringar som kan klassas som nya- eller större ombyggnationer, bland annat på grund av ett nytt ledningsstråk från Västra torget till Fruängsplan.

Inom Västra torget föreslås dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas i skelettjordar samt i en nedsänkt regnbädd vilken även ska fördröja skyfallsvatten. I Ballerinagången föreslås en mindre cirkulär öppen regnbädd, med underliggande skelettjord som breder ut sig under körbanan. På Fruängsplan föreslås en nedsänkt regnbädd, som likt den på Västra torget, både hanterar dagvatten och fördröjer skyfallsvatten. Med föreslagna anläggningar bedöms att åtgärdsnivån kan nås för samtliga ytor som den omfattar. Anläggningarna har tillsammans kapacitet att omhänderta 98 m³ dagvatten, vilket överskrider den enligt åtgärdsnivån erforderliga fördröjningsvolymen med knappt 40 m³. För resterande torgytor samt Ellen Keys gata sker ingen eller endast mindre ombyggnation och de omfattas därför inte av åtgärdsnivån.

Med föreslagna dagvattenanläggningar inom den del av områdets allmänna platsmark som omfattas av åtgärdsnivån beräknas flödena från området minska relativt idag.



Föreslagna dagvattenanläggningar för den del av planområdets allmänna platsmark som omfattas av åtgärdsnivån. Ungefärlig ytlig avrinning till anläggningarna illustreras med gröna pilar. Bild: Ramboll.



Föreslagna dagvattenanläggningar för den del av planområdets allmänna platsmark som inte omfattas av åtgärdsnivån. Ungefärlig ytlig avrinning till anläggningarna illustreras med gröna pilar. Bild: Ramboll.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Centrumutvecklingen är väl motiverad för att behålla centrumets relevans både funktionellt och som kulturmiljö. Strukturer och rörelsemönster bevaras i stor utsträckning. Den huvudsakliga utvecklingen, med punkthus i den södra delen av centrum, bedöms utgöra en expansion och utveckling av centrum som trots skalan ger relativt begränsad påverkan på kulturvärdena. Nya byggnader är konsekventa sett till typ och skala och har en till befintliga förhållanden väl avvägd fasadutformning. Aktiveringen av gatorna runt centrum bedöms kunna ske utan betydande negativa följder för kulturvärdena.

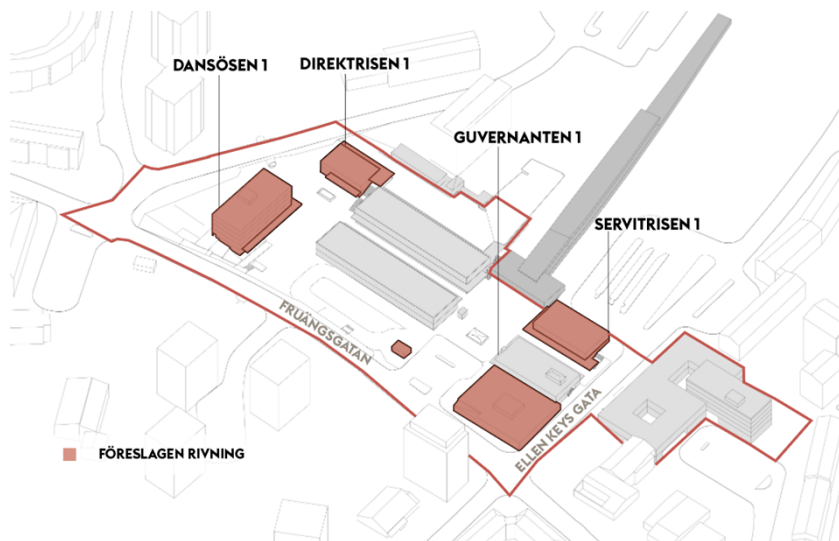
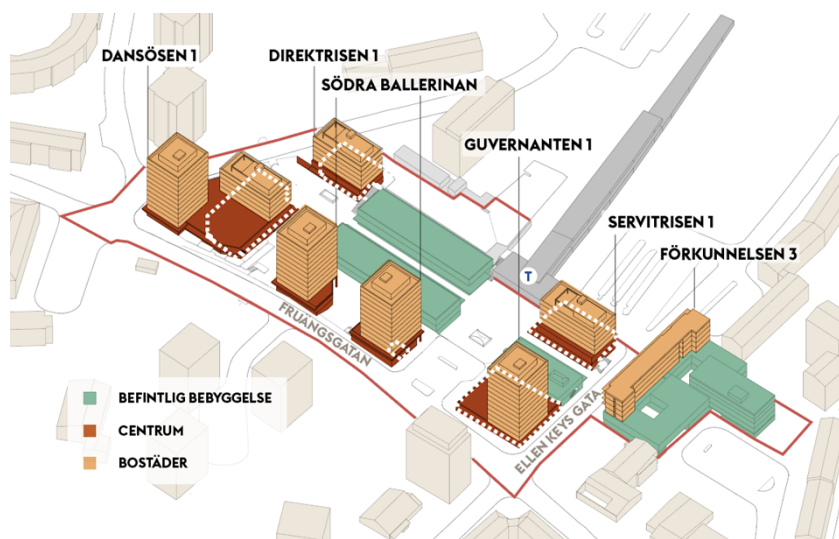


Illustration som visar föreslagen rivning av bebyggelse i rött. Bild: Equator och stadsbyggnadskontoret.

Planförslaget innebär att byggnaderna på fastigheterna Dansösen 1, Direktrisen 1 och Servitrisen 1 samt delar av Guvernanten 1 föreslås rivas. Rivningarna bedöms ge negativa konsekvenser för kulturvärdena. Störst påverkan får rivningarna vid det västra torget, där ny bebyggelse ramar in platsen. På fastigheten Direktrisen 1 har befintliga delar som avses rivas en tydlig baksideskaraktär och den negativa påverkan på kulturvärdet bedöms som begränsad. Återbruk av byggnadsmaterial kommer studeras vidare i planprocessen, vilket utöver klimatvinster kan ge bebyggelsen en platsanknuten utformning.



Bilden redovisar planförslaget tillsammans med de befintliga byggnader som föreslås rivas, illustrerade med vit streckad linje. Bild Equator och stadsbyggnadskontoret.

Planförslaget medför en stor förändring av centrum som det ser ut och upplevs idag. Den nya bebyggelsen är högre och förändrar stadsbilden. Den föreslagna byggnadsstrukturen innebär en

förändring av Fruängens siluett, men stärker samtidigt de offentliga rummen och tillför ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Utvecklingen ligger i linje med översiktsplanens och program för Fruängens mål att utveckla centrum med mer stadsliv och bostäder.

Markavvattning

Det finns inga närliggande markavvattningsföretag som kan påverka eller påverkas av planområdets dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms generellt sett inte att medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

Vatten

Planområdets ytvattenavrinningsområde Magelungen bedöms endast eventuellt påverkas i händelse av extrema skyfall.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Enligt föroreningsberäkningarna finns möjlighet att i och med exploateringen minska planområdets nuvarande utsläpp av föroreningar till recipient Mälaren-
Visualisering av planförslaget med ungefärlig markering av byggnader som föreslås rivas i vit streckad linje. Bild: Equator och stadsbyggnadskontoret

Fiskarfjärden och Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Då det inte planeras tillkomma särskilda källor till några föroreningar inom planområdet i och med detaljplanens genomförande bedöms risken för ökad spridning till recipienten vara mycket låg. Sammantaget leder detta till att detaljplanen inte bedöms försämra recipientens möjlighet att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.

Uppmätta halter i grundvattenundersökningen bedöms inte innebära en hälsorisk till följd av ånginträngning i byggnader

Buller

Trafikbullerförordningens riktvärden klaras för samtliga planerade lägenheter med de föreslagna planlösningarna. Inga särskilda åtgärder krävs för byggnader i Servitrisen 1 och Förkunnelsen 3.

Dansösen 1 – punkthuset

Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 64 dBA vid fasad för punkthuset inom Dansösen 1. Det innebär att lägenheter om högst 35 kvm kan planeras i samtliga lägen utan åtgärder, men att större

lägenheter behöver tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. På våningsplan 7 till 11 beräknas som högst 60 dBA, vilket betyder att lägenheter här kan planeras utan särskild bulleranpassning. Nuvarande förslag på planlösningar medger att riktvärdena klaras för samtliga lägenheter inom kvarteret med föreslagna åtgärder.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för punkthus i kvarter Dansösen. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



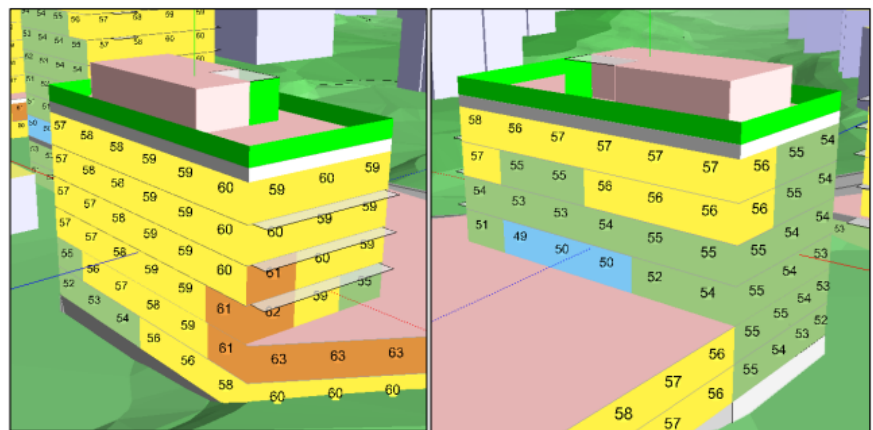
Planlösning för punkthus i kvarter Dansösen, våningsplan 2 (till vänster) och för våningsplan 3 (till höger). Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



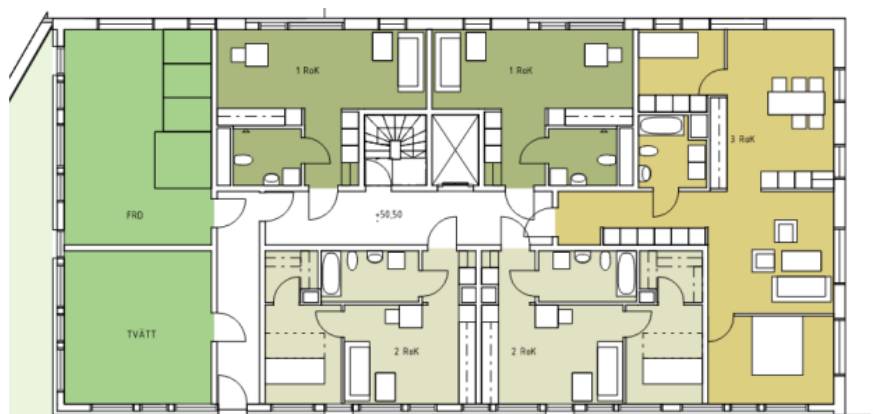
Planlösning för punkthus i kvarter Dansösen, våningsplan 4-6 (till vänster) och för våningsplan 7-11 (till höger). Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

Dansösen 1 – lamellhus

Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 61 dBA vid fasad för lamellhuset inom Dansösen 1. För större lägenhet som vetter mot väst på våningsplan 3 där över 60 dBA beräknas erhålls ljudämpad sida mot söder. Nuvarande förslag på planlösningar medger att riktvärdena klaras för samtliga lägenheter inom kvarteret med föreslagna åtgärder.

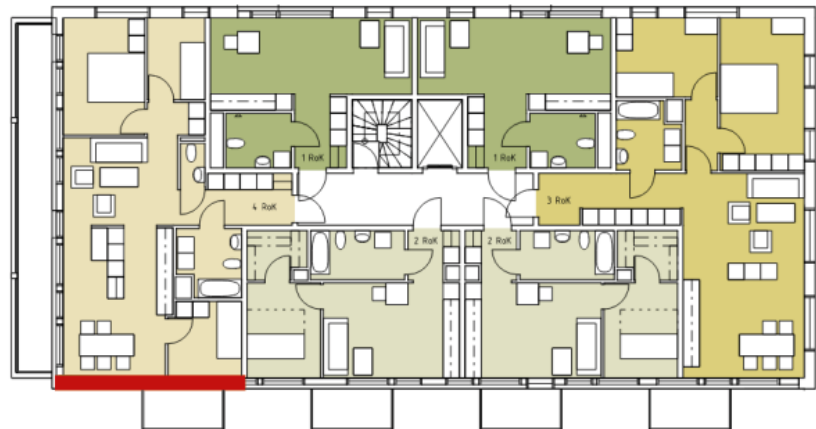


Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för lamellhus inom Dansösen 1. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



Planlösning för lamellhus inom Dansösen 1 våningsplan 2. Bild: Structor, 2025-

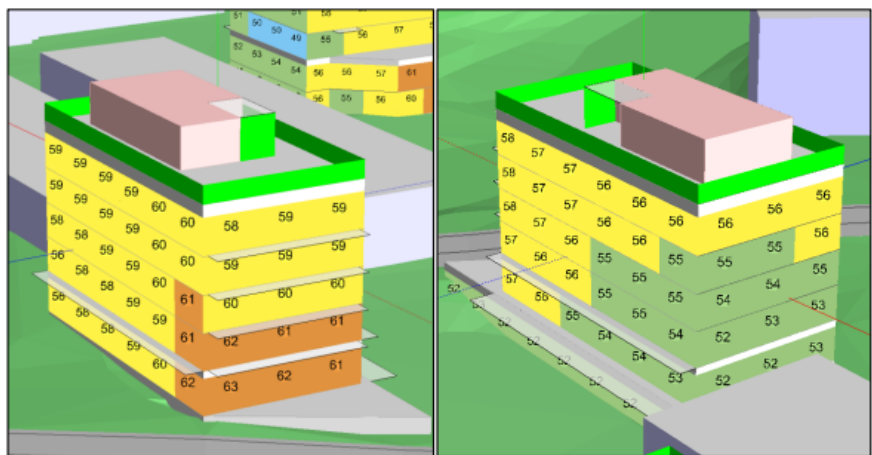
11-18



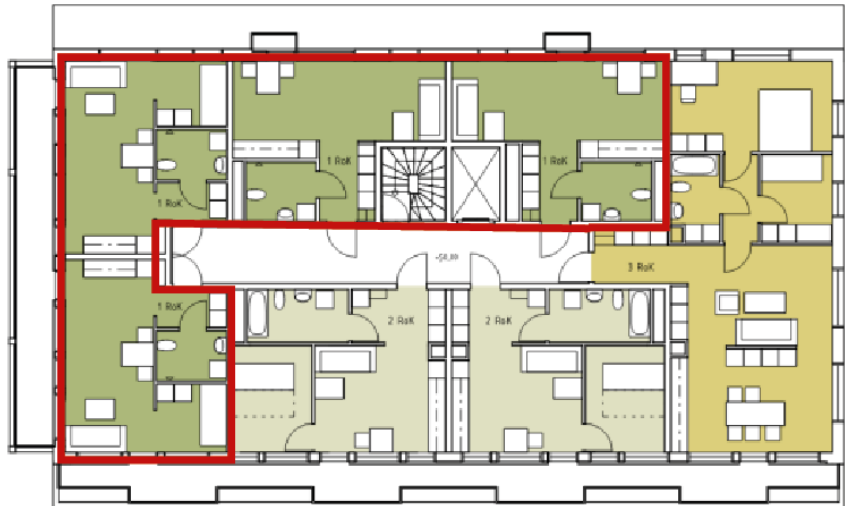
Planlösning för lamellhus inom Dansösen 1 våningsplan 3-5. Röd linje visar på där hälften av bostadsrummen behöver placeras för att åstadkomma tyst sida för lägenhet på plan 3. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

Direktrisen 1

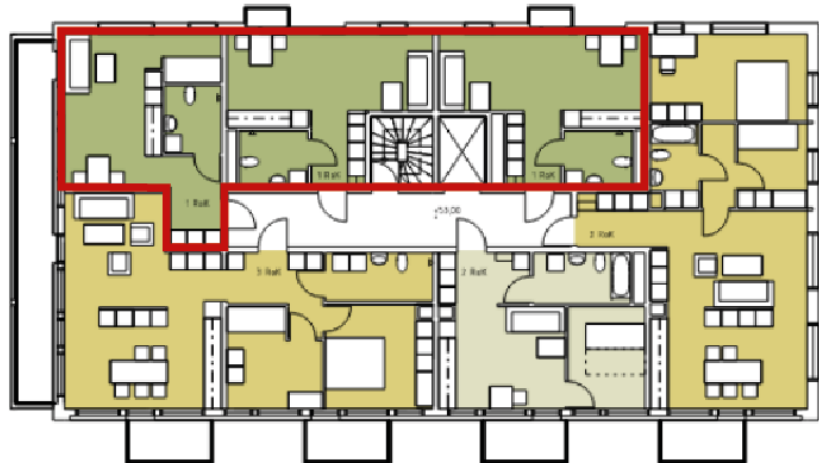
Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 62 dBA vid fasad för hus inom Direktrisen. Det innebär att lägenheter om högst 35 kvm kan planeras i samtliga lägen utan åtgärder, men att större lägenheter behöver tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. På våningsplan 4 till 5 beräknas högst 60 dBA, därmed kan lägenheter planeras utan särskild bulleranpassning på dessa våningsplan. Nuvarande förslag på planlösningar medger att riktvärdena klaras för samtliga lägenheter inom kvarteret med föreslagna åtgärder.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för lamellhus i kvarter Direktrisen. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



Planlösning för lamellhus inom Direktrisen 1 våningsplan 2. Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



Planlösning för lamellhus inom Direktrisen 1 våningsplan 3. Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

Guvernanten 1

Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 64 dBA vid fasad för hus inom Guvernanten 1. På våningsplan 7 till 11 beräknas som högst 60 dBA, därmed kan dessa våningsplan planeras utan särskild anpassning till buller. Utmed fasad som vetter mot söder beräknas över 60 dBA på våningsplan 1 till 6. I dessa lägen planeras mindre lägenheter (≤ 35 kvm) på samtliga våningar. Nuvarande förslag på planlösningar medger att riktvärdena klaras för samtliga lägenheter inom kvarteret med föreslagna åtgärder.



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för punkthus inom Guvernanten 1. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

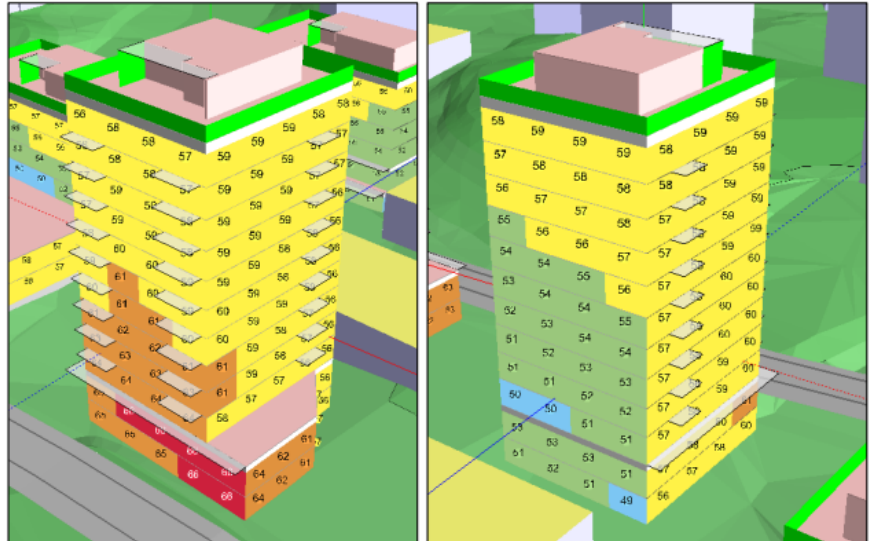


Planlösning för punkthus inom Guvernanten 1 våningsplan 1-5 (till vänster) och våningsplan 6 (till höger). Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

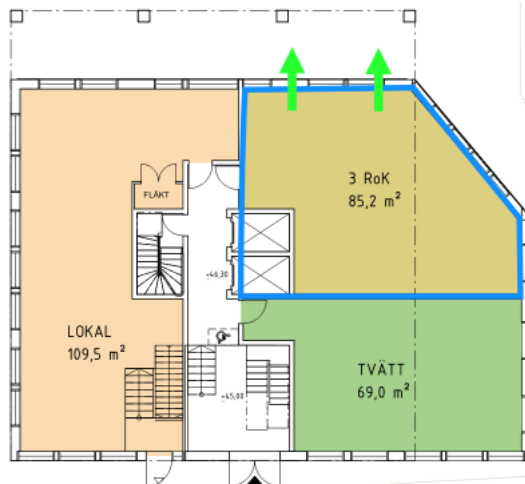
Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D1

Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 65 dBA vid fasad för hus inom del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1, hus D1. I bottenvåningarna där över 65 dBA beräknas planeras för lokaler och tvättstuga. På våningsplan 7 till 11 beräknas högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, vilket innebär att bostäder kan utformas utan särskild bulleranpassning. På våningsplan 2 till 6 beräknas över 60 dBA (dock högst 65 dBA) vilket innebär att mindre lägenheter ($\leq 35 \text{ m}^2$) kan planeras. På våningsplan 1 uppfylls riktvärdet för den större hörnlägenheten i nordöst då den erhåller ljuddämpad sida som visat i figur 20 (hälften av bostadsrummen behöver vara orienterade mot den markerade fasaden). Nuvarande förslag på planlösningar medger att riktvärdena klaras för samtliga lägenheter inom kvarteret med föreslagna åtgärder.

Observera att planförslagets förslag till utbredning av byggnad inte stämmer helt överens med byggnaden i beräkningen. De två nedre våningsplanen ska vara indragna mot norr. Byggnaden har modellerats utan detta indrag eftersom beräkningsstandarden inte stödjer ljudnivåer som har passerat under utskjutande objekt. Ljuddämpad sida bedöms klaras även med indraget.



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad för punkthus inom Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D1. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



Figur 20. Planlösning våningsplan 1 hus D1 inom Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D1. Fasad där hälften av bostadsrummen behöver vara placerade för större hörnlägenhet markeras med gröna pilar. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

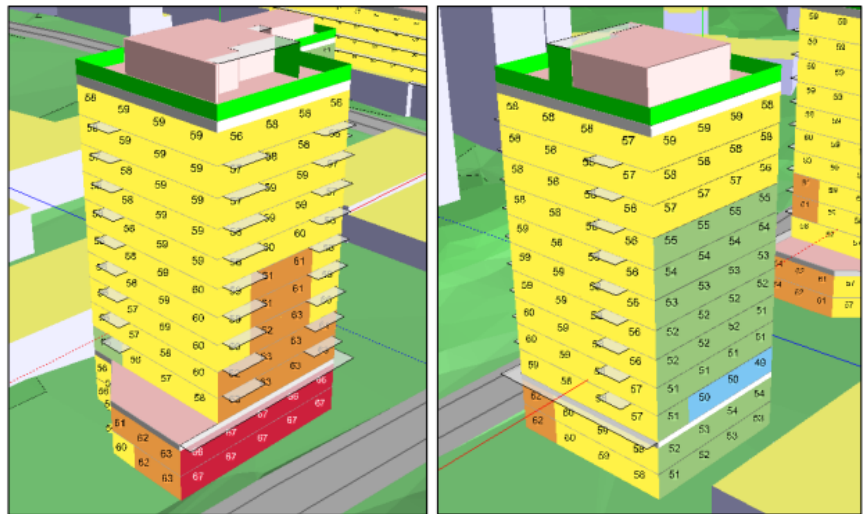


Planlösning för punkthus inom Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D1 våningsplan 2-4 (till vänster) och våningsplan 5-6 (till höger). Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

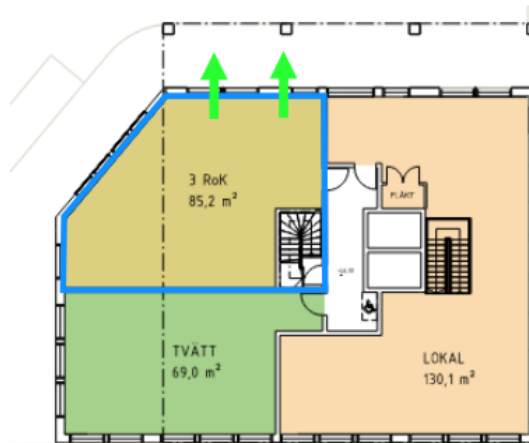
Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D2

Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår 64 dBA vid fasad för hus inom del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1, hus D2. I bottenvåningarna där över 65 dBA beräknas planeras för lokaler och tvättstuga. Samtliga lägenheter på våningsplan 7 till 11 klarar riktvärde om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, här kan lägenheter planeras utan särskild hänsyn till buller utomhus. För våningsplan 2 till 6 beräknas över 60 dBA (dock högst 65 dBA) i vissa lägen vilket innebär att mindre lägenheter ($\leq 35 \text{ m}^2$) kan planeras. På våningsplan 1 uppfylls riktvärdet för större hörnlägenhet i nordväst genom att den erhåller ljuddämpad sida som visat i figur 23. Hälften av bostadsrummen behöver vara orienterade mot denna fasad. Nuvarande förslag på planlösningar medger att riktvärdena klaras för samtliga lägenheter inom kvarteret med föreslagna åtgärder.

Observera att planförslagets förslag till utbredning av byggnad inte stämmer helt överens med byggnaden i beräkningen. De två nedre våningsplanen ska vara indragna mot norr. Byggnaden har modellerats utan detta indrag eftersom beräkningsstandarden inte stödjer ljudnivåer som har passerat under utskjutande objekt. Ljuddämpad sida bedöms klaras även med indraget



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad för punkthus inom Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D2. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



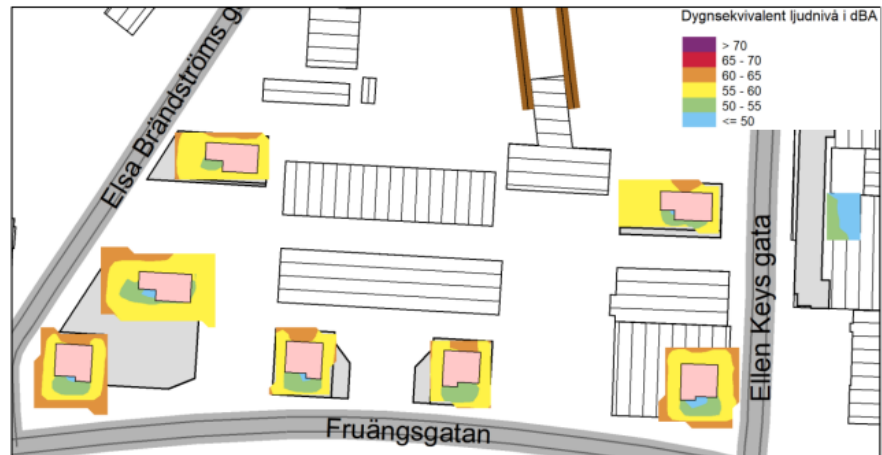
Figur 23. Planlösning våningsplan 1 hus D2 inom Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1. Fasad där hälften av bostadsrummen behöver vara placerade för större hörnlägenhet markeras med gröna pilar. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18



Planlösning för punkthus inom Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 – hus D2 våningsplan 2-4 (till vänster) och våningsplan 5-6 (till höger). Röd linje markerar möjlig planlösning för att uppfylla bullerförordningens riktlinjer. Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

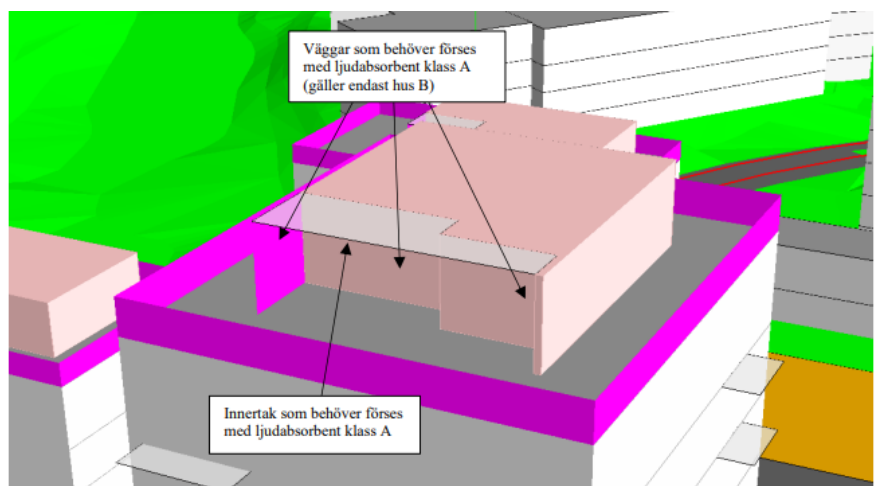
Uteplatser

Gemensamma uteplatser planeras på samtliga byggnader i form av antingen takterrasser eller bostadsgård. Riktvärde klaras på bostadsgården inom Förkunnelsen 3.



Dygnsekvivalent ljudnivå på takterrass 1,2 meter över terrassgolv utan åtgärder
Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

För resterande bebyggelse krävs täta räcken om höjd 1,5 meter runt samtliga uteplatser med ljudabsorberande sidor i riktning in mot terrassen. På taken planeras teknikbyggnader som även har en skärmande effekt. På samtliga hus utom inom Förkunnelsen 3 görs ett tillägg av bullerskärm. Uteplatsernas innertak behöver även de försees med ljudabsorbenter. För Direktisen 1 krävs även att samtliga väggar och bullerskärmen försees med ljudabsorbenter för att uppfylla riktvärde.



Principiell utformning av takterrass för hus inom Dansösen 1, Direktisen 1, Guvernanten 1, Del av Västberga 1:1, söder om Ballerinan 1 hus D1 och D2.
Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

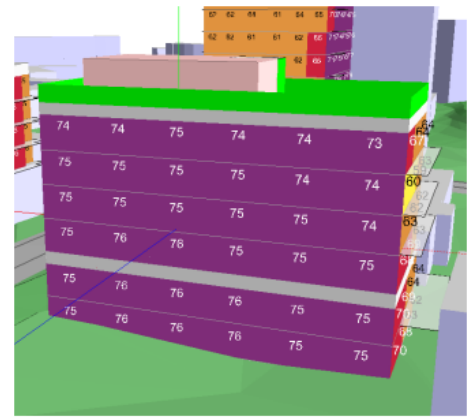
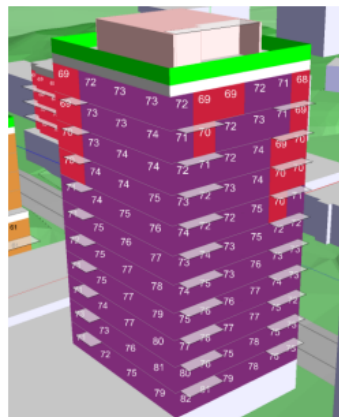
För att uppfylla Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller behöver befintliga takinstallationerna åtgärdas. Riktvärdet om högst 50 dBA

ekvivalent ljudnivå dagtid överskrider med 1-3 dBA för bostadshus i södra Ballerinan och Förkunnelsen 3. Riktvärdet om högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvälls- och nattetid överskrider med 1-8 dBA för samtliga nya bostadshus förutom lamellen inom Dansösen 1 och punkthuset i Direktrisen 1. Enligt beräkningar behöver ljudeffektnivån för källa 1 dämpas med 12 dB, källa 2 med 5 dB och källa 6 med 7 dB för att klara riktvärde för verksamhetsbuller om högst 45 dBA nattetid vid samtliga fasader.



Placering av takinstallationer som inmättes med benämning 1-6. Bild: Structor, 2025-11-18

Det lågfrekventa bullret från bussar överskrider riktvärdena och behöver utredas vidare.



Beräknad ekvivalent ljudnivå (ovägd, dB) vid fasad som vetter mot busshållplats för byggnaden inom Guvernanten 1 (vänster) och byggnaden inom Servitrisen 1 (höger). Bild: Structor och Equator, 2025-11-18

Översvämning

Föreslagna åtgärder i detaljplanen minskar områdets sårbarhet för översvämning och säkerställer människors hälsa och säkerhet.

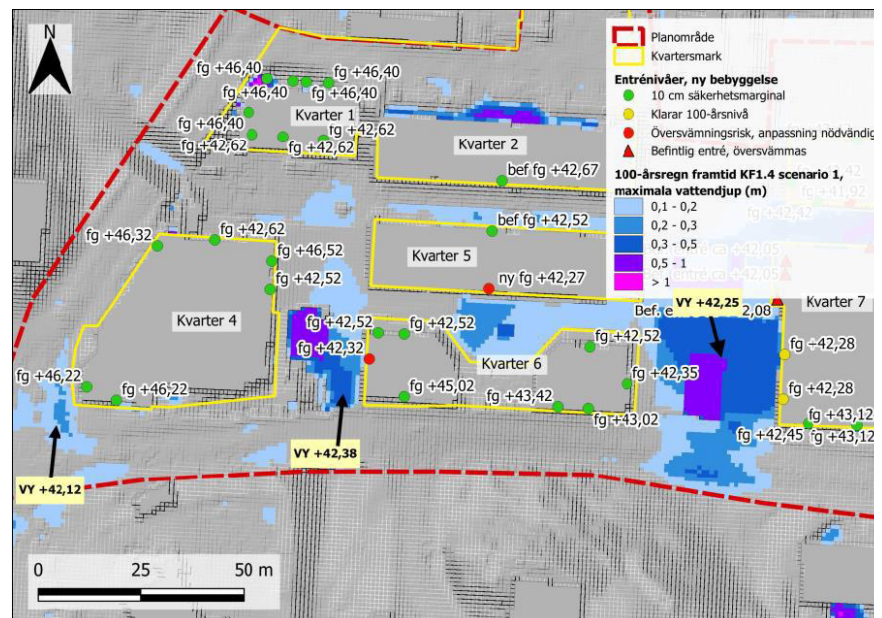
Då översvämningarnivåer för ny bebyggelse i planområdet minskar marginellt samtidigt som ny bebyggelse kan anpassas till översvämningarnivåerna kommer riskerna i stort att minska för området, även om viss översvämningrisk kvarstår. Den befintliga skyfallsproblematiken kan inte byggas bort utan en mycket stor

förändring av centrum och kostsamma lösningar, vilket inte bedöms som realistiskt ur ett ekonomiskt perspektiv eller miljömässigt hållbart att genomföra. Fruängens centrum har mycket goda utvecklingsmöjligheter och är del av ett redan etablerat centrum. Att pröva tillkommande bebyggelse i ett sådant läge är en god hushållning av stadens mark och bedöms bidra till en effektiv och hållbar markanvändning i enlighet med stadens övergripande mål om minskad klimatpåverkan.

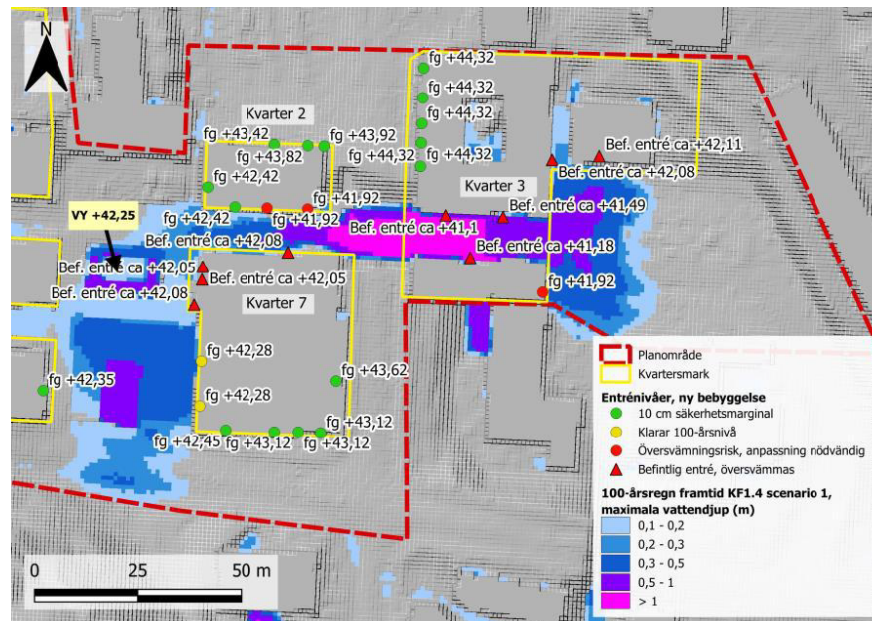
Ny bebyggelse

Med föreslagna skyfallsåtgärder, genom ytlig fördröjning i ytor på torgen och ändring av markhöjder, beräknas att vattennivåerna generellt sänks något gentemot nuvarande situation. Planförslaget medför ingen ökad översvämningsrisk och inga skador kopplade till skyfall på befintlig bebyggelse nedströms planområdet.

Ny bebyggelse skyddas genom placering och höjdsättning av entréer och färdigt golv, som ska placeras över beräknad vattennivå vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,4. Eventuella delar under det ska tåla tillfällig översvämning. Detta innebär att planerade entréer som angränsar till lågpunkten i västra delen av planområdet, ska ligga på minst +42,38. Motsvarande lägsta entré- och färdig golvnivå vid lågpunkten i östra sidan av planområdet är +42,25. Färdig golvnivå har planerats utifrån målsättningen att klara en säkerhetsmarginal på 10 cm över beräknade vattendjup.



Karta som visar entrénivåer vid ny bebyggelse i västra delen av planområdet. Grön markering innebär att säkerhetsmarginal på 10 cm kan uppnås, vid gul markering klarar entrén 100-årsnivån och vid röd markering behöver åtgärder genomföras i byggnaden för att hantera en potentiell översvämning. Oförändrade befintliga entréer som översvämmas är markerade med röd triangel (WRS, 2025).



Karta som visar entrénivåer vid ny bebyggelse i östra delen av planområdet. Grön markering innebär att säkerhetsmarginal kan uppnås, vid gul markering klarar entrén 100-årsnivå och vid röd markering behöver åtgärder genomföras i byggnaden för att hantera en potentiell översvämning. Oförändrade befintliga entréer som översvämmas är markerade med röd triangel (WRS, 2025).

36 av 43 entréer inom planområdet föreslås få en höjdsättning så att de klarar ett 100-årsregn med en 10 cm säkerhetsmarginal. För de byggnader som inte når upp till 10 cm marginal rekommenderas åtgärder som att material och byggteknik väljs som minimerar vattenskador och att all elutrustning och liknande känslig teknik placeras över översvämningsnivå med säkerhetsmarginal.

Befintlig bebyggelse

Även om vattennivåerna minskar med föreslagna åtgärder kvarstår risk för översvämning för befintlig bebyggelse inom planområdet. Det innebär att vatten riskerar att bli stående längs fasader på ett flertal platser, vilket kan leda till översvämmade entréer och skador på fastigheterna. Befintliga källare riskerar att översvämmas. I gångtunneln under Ellen Keys gata utgör lågpunkten fortfarande ett riskområde med stora vattendjup i samband med ett 100-årsregn. Beroende av ledningsnätets kapacitet är det dock möjligt att vattendjupet är lägre än beräknat i gångtunneln vid ett 100-årsregn. Övrig befintlig bebyggelse inom planområdet har alternativa utrymningsvägar som inte påverkas av översvämning.

Vårdcentralen bedöms som en samhällsviktig verksamhet. Den beräknas översvämmas vid befintlig situation i samband med både

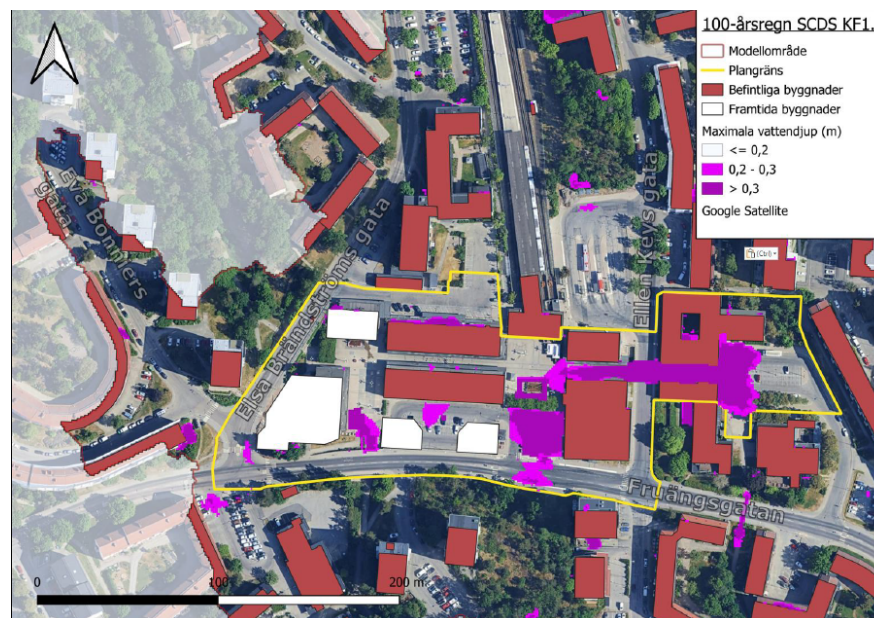
ett 100- och 500-årsregn. Ny bebyggelse påverkar inte dess översvämningsrisk ytterligare. I samband med genomförande säkerställs utrymning genom alternativa entréer vilket bedöms minska potentiella negativa konsekvenser vid ett skyfall. Den nya bebyggelsen bedöms inte heller påverka tunnelbanestation.

I kommande planarbete kommer åtgärder för att minska konsekvenser för de befintliga fastigheterna att studeras vidare tillsammans med byggaktören.

Framkomlighet

Framkomligheten för räddningstjänst till och från planområdet bedöms idag vara begränsad, främst vid en lågpunkt i Fruängsgatan. Vid framtida situation finns det fortfarande vattendjup som begränsar framkomligheten men med föreslagna åtgärder bedöms framkomligheten att förbättras. Det finns också andra framkomliga vägar för att ta sig förbi lågpunkten i Fruängsgatan. Mellan Fruängsplan och ny byggnad finns en framkomlig yta som är cirka 6 meter bred, där vattendjupet understiger 20 centimeter. Ytan kan vara körbar för ett räddningsfordon för att ta sig in i centrum och till de centrala torgytorna.

Ellen Keys gata, Elsa Brändströms gata samt Fruängstorget bedöms vara framkomliga och entréer går att nå vid ett 100-årsregn.



Karta som visar framkomlighet för räddningstjänsten. Vattendjupet som ses vid Ellen Keys gata är i gångtunneln under gatan. Gatan är framkomlig. (Ramboll, 2025)

Risk för ras och skred

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastmark med låg risk för ras och skred. Stabilitetsförhållandena bedöms som goda i befintliga förhållanden.

Förorenad mark

Eventuella överskottsmassor som uppstår i samband med markarbeten ska hanteras efter föroreningsgrad och på ett miljö- och hälsomässigt godtagbart sätt, på en av mottagningsanläggning som är godkänd av tillsynsmyndighet. Det kommer behövas kompletterande prover av massorna inför eller under byggnationen för att korrekt hantering. Detsamma gäller vid eventuell rivning av befintliga byggnader, eftersom mark som inte varit möjlig att undersöka då friläggs och därmed blir lättare att provta.

I planområdet finns berg med höga sulfidhalter. Vid eventuell loss hållning av berg bör kompletterande analyser utföras. Massor som inte klarar kriterierna för inert avfall (och därmed kan släppa ifrån sig skadliga sulfidhalter) ska tas omhand på en godkänd anläggning. Detta bedöms vara en fråga som kan utredas närmare i samband med byggnation.

I samband med eventuell rivning av befintliga byggnader kan kontroller utföras i mark som inte varit tillgänglig för provtagning i detta skede för att mäta porgas.

Vibrationer

Inga åtgärder bedöms krävas för att uppfylla riktvärden för stömljud och komfortvibrationer.

Elektromagnetiska fält

Befintlig elnätsstation på Fruängsgatan har anlagts på ett sådant sätt att ytor för stadigvarande vistelse har godtagbara riskavstånd till elektromagnetiska fält.

Social hållbarhet och barnperspektiv

Genom förbättrade förutsättningar för stadsliv och mötesplatser med vistelsevärden stärks tryggheten i centrumområdet. Med fler bostäder, aktiva bottenvåningar mot torg och gator, fler attraktiva platser samt väl upplysta och befolkade stråk lockas fler människor till centrum vilket är en viktig aspekt för att gynna trygghet. I kommande arbete ska vistelseplatser med fokus på unga studeras vidare. Även gångtunnlarnas belysning och gestaltning är viktiga i kommande arbete för att säkerställa trygga entréer till centrum. Ett tryggare centrum gör det lättare för barn och unga att röra sig fritt.

Att centrum till största delen är bilfritt bidrar till en säker och väl anpassad miljö för barn. Breddade trottoarer inom planområdet är viktigt då det finns en skola i anslutning till området. Det innebär att många barn rör sig via gång- och cykelstråken för att komma till skolan. Det ger också ett tryggt alternativ för de som inte vill nyttja parkstråken, särskilt kvällstid.

Tillskottet av fler bostäder gör att centrum blir befolkat kväll och nattetid, vilket ger mer liv och rörelse som kan förbättra den upplevda tryggheten i området.

Genom att förbättra utformningen och underhåll av offentliga rum, samt att skapa fler platser för umgänge och gemenskap, kan utvecklingen i centrum bidra till engagemang, hemkänsla och trivsel. Det kan leda till en ökad upplevd trygghet i centrum. Andra principer är bättre överblickbarhet och orienterbarhet i tidigare skymda delar och fler tydliga stråk in och ut från det lågt liggande centrumdelarna.

För att skapa goda förutsättningar för trygga offentliga rum med öppna siktlinjer behöver skymmande träd ersättas av nya träd i välplacerade lägen. Detta gäller främst det kompakta och låga trädtaget i anslutning till gångtunneln på det västra torget. Val av nya träd och deras placering studeras vidare i nästa skede.

Jämlikhet och jämställdhet

Planförslaget bidrar till en inkluderande utemiljö som gestaltas med trygghet och grönska i fokus. Gång- och cykeltrafik prioriteras inom och i anslutning till planområdet. Det skapas därmed förutsättningar för att fler människor kan använda stadens offentliga rum på ett säkert och uppmuntrande sätt. Där det tidigare var parkeringsplats för privatbilism föreslås bostadshus med bottenvåningar som utformas för att ge liv och rörelse i centrumets alla delar. Planförslaget gör det lättare för gående och cyklister att röra sig inom och till/från området. De nya byggnadernas närhet till tunnelbanan underlättar det kollektiva resandet.

Trafik

Tillgänglighet och trafiksäkerhet

Planförslaget innebär att Fruängens centrum öppnas upp mot omgivande gatustruktur, vilket skapar mer liv och rörelse samt ökad trygghet utmed gatorna. På Fruängsplan bebyggs befintlig markparkering, vilket innebär att centrumet blir en plats för oskyddade trafikanter och biltrafiken leds bort från torgytorna.

Dagens överbreda körbanor minskas för att ge plats åt gående och cyklister samt planteringsytor och platsbildningar. Det ger en

tydligare trafiksituation med lägre hastigheter, vilket ökar trafiksäkerheten.

Planförslagets bebyggelse förstärker gångstråken utmed gatorna, då den ansluter direkt mot gångbanorna. Det skapar en aktiv och trygg gatumiljö, med lokaler och entréer i bottenvåningar.

På Fruängsplan skapas ett angöringstorg mellan ny bebyggelse och befintliga byggnader, med funktioner för lastning och angöring till fastigheterna. Angöringsslingan enkelriktas för att strukturera trafiken och minska konflikterna. Torget tydliggörs genom att en grönyta anläggs i mitten av angöringsslingan och gångbanorna separeras från körytan med kantsten. Den västra delen av Fruängsplan regleras som gångfartsområde och separeras från angöringsslingan med nedsänkbara pollare. Avgränsningen innebär att endast fordon med tillstånd kan ta sig in på ytan.

Gång- och cykeltrafik

För gående ökar framkomligheten och tillgängligheten, då gångbanorna inom planområdet breddas. Både på Elsa Brändströms gata och Ellen Keys gata har den ena sidans gångbana prioriterats, för att möjliggöra att minimimåtten för stadens driftfordon klaras på åtminstone ena sidan av gatan. Utmed bebyggelsen föreslås breddmått om 3 – 3,5 meter, för att möta entréer på ett önskvärt sätt. Även om rekommenderade mått i Gata Stockholm inte har uppfyllts utmed huvudgatorna bedöms standarden vara god. Gångbanorna som passerar angöringsslingan på Fruängsplan görs breda, för att möjliggöra större gångflöden.

För cyklister bedöms framkomligheten förbättras markant jämfört med idag, där de nya föreslagna kombinerade gång- och cykelbanor utmed Fruängsgatan och Elsa Brändströms gata kopplar området mot omgivande huvudnät och primära stråk.

Förslag med separerad gång- och cykelbana har studerats, men har bedömts ha för stora konsekvenser på övriga funktioner inom gatusektionen varför det har valts bort.

Kollektivtrafik

De nya hållplatslägena på Fruängsgatan bedöms förbättra flödet av kollektivtrafik samt ge bättre förutsättningar för gång- och cykelresenärer.

Motortrafik

Trafiksituationen bedöms förbättras inom planområdet då befintlig yta för motorfordonstrafik prioriteras ned till förmån för oskyddade trafikanter. Fruängens centrum trafiksepareras i större utsträckning, jämfört med dagens utformning, då markparkeringen byggs bort

och endast leveranser och viss hämtning och lämning väntas ske på torgytan.

Tillkommande trafik i och med planförslaget beräknas uppgå till cirka 320 motorfordon/vardagsdygn, vilket inte bedöms ha någon påverkan på kapaciteten i området. En kapacitetsberäkning har gjorts för garaget inom Dansösen 1, vilken visade att köerna var små och belastningsgraden låg i samtliga tillfarter.

Besöksparkering

Planförslaget medför att dagens parkeringsplatser minskar från totalt 144 till 113 stycken i och i direkt anslutning till planområdet. Tabellen nedan beskriver parkeringsbehovet till följd av tillkommande verksamheter och med antal parkeringsplatser som planförslaget innebär. Verksamheterna antas dock inte generera någon större mängd tillkommande kunder då en stor andel (50% antaget) av besökarna förväntas vara kunder till befintliga verksamheter. Högst efterfrågan är det, likt nuläget, kring lunch på vardag och helg, då den sammanlagda beläggingsgraden uppgår till som mest 95%. Den sammanlagda beläggningen underskrider 100% vid samtliga inventeringstillfällen.

	Morgon 06:00			Lunch 12:00				Em 16:00		Kväll 18:00	
Parkeringsyta/ antal lediga platser	Tis	Ons	Fre	Tis	Ons	Fre	Lör	Tors	Lör	Tis	Ons
Dansösen (30 P)	24,6	14,8	20,7	-2,0	-3,9	-5,9	-8,9	-3,0	3,9	0,0	4,9
Fruängstorget (38 P)	31,5	35,5	36,4	13,8	6,9	-7,9	18,7	13,8	23,6	24,6	21,7
Förkunnelsen (46 P)	36,4	37,4	37,4	18,7	10,8	19,7	36,4	22,7	36,4	28,6	11,8
Totalt antal lediga platser	92,6	87,7	94,6	30,5	13,8	5,9	46,3	33,5	64,0	53,2	38,4
Andel lediga platser	81%	77%	83%	27%	12%	5%	41%	29%	56%	47%	34%
Beläggingsgrad	19%	23%	17%	73%	88%	95%	59%	71%	44%	53%	66%

Tabell som visar parkeringsbeläggning utifrån behovet av nya verksamheter och med föreslagen lösning för parkeringsplatser i detaljplanen. Bild Structor.

Boendeparkering

Det planerade mobilitetshuset norr om planområdet innebär att mindre fordonsrörelser kommer att ske intill centrum.

Angöring

Angöringsytor för leveranser till verksamheterna i området koncentreras till specifika platser, vilket bedöms öka trafiksäkerheten på platsen.