



Claes-Henrik Niklasson
Ytterstad
Telefon: 08-508 276 68
claes-henrik.niklasson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-03-08

Detaljplan för del av Beckomberga sjukhusområde, östra delen, i Beckomberga. Remiss samt förslag till exploateringsavtal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återoppar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadsnämnden på förslag till detaljplan för del av Beckomberga sjukhusområde, östra delen, S-Dp 2005-12676-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtalet med NVB-bolaget rörande del av Beckomberga 1:15, etapp 2 i Beckomberga.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

NCC AB, Veidekke AB och Besqab AB, nedan kallad NVB-bolaget, köpte mark och byggnader inom Beckomberga sjukhusfastighet, förutom den centrala delen, av landstinget nedan kallad LOCUM, våren 2002. En strukturplan togs fram hösten 2002 och våren 2003 i samråd mellan byggherrarna, LOCUM och berörda förvaltningar. Strukturplanen visar en måttfull och anpassad nybebyggelse med drygt 800 lägenheter i form av mindre punkthus i fyra och fem våningar, stadsvillor i tre våningar och radhus i två våningar. Bolagens markområde har indelats i tre planområden som ligger norr, öster respektive söder om landstingets centrala fastighet.

Det norra delområdet (etapp 1) är detaljplanelagt. Planen vann laga kraft den 10 juli 2006 och utbyggnaden har påbörjats. Det nu aktuella planområdet utgör den östra delen, etapp 2.

Planen syftar till att på del av fastigheten Beckomberga 1:15 skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus samt punkthus, samt säkerställande av de

-
- Bilaga 1: Planbeskrivning
 - Bilaga 2: Genomförandebeskrivning
 - Bilaga 3: Plankarta med bestämmelser
 - Bilaga 4: Ortofoto med planerade byggnader inlagda
 - Bilaga 5: Exploateringsavtal

riksintressanta De Geer moränerna samt park och naturområden. Totalt beräknas området rymma ca 250 lägenheter.

Det triangelformade planområdet utgörs av obebyggd mark med plana öppna gräsytor och i den centrala delen en ca 30 meter lång moränrygg. Området har varit bebyggt med fyra mindre växthus och en större vårdbyggnad från 60-talet som revs år 2005.

Den nya bebyggelsen har placerats på de öppna gräsytorerna. Utmed den östra allégatan förläggs flerbostadshus i form av punkthus i fem våningar, som i höjd underordnar sig de befintliga sjukhusbyggnaderna.

På ömse sidor om en gemensam större kvarterspark, vilken mynnar ut i det allmänna parkrummet med De Geermoränen, äppellund och naturmark, placeras fem lägre punkthus i fyra våningar.

Övrig bebyggelse utgörs av ca 80 småhus i form av parhus och radhus.



Översiktskarta

Planområde

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägaren NVB-bolaget om ett exploateringsavtal till grund för detaljplanen. NVB-bolaget står för planens exploateringskostnader, utför och bekostar samtliga kommunala anläggningar för att därefter överlämna lokalgata och park/naturmark till staden.



Detaljplanekarta

Utlåtande

Stadsbyggnadskontoret har med skrivelse den 6 februari 2007 överlämnat detaljplaneförslag S-Dp 2005-12676-54 till kontoret för synpunkter.

Bakgrund

Avvecklingen av Beckomberga sjukhus beslutades av Stockholms läns landsting år 1995. Landstingets bolag LOCUM AB begärde år 1998 detaljplaneläggning med syfte att dels kunna bygga bostäder, dels få en ändrad användning av vårdbyggnaderna. Programmet redovisades för gatu- och fastighetsnämnden den 6 november 2001.

Efter samrådet vilade planarbetet med anledning av att LOCUM inledde förhandlingar med tre byggbolag, NCC, Veidekke och Besqab om försäljning av mark och byggnader förutom den centrala delen av Beckomberga. Köpet blev klart våren 2002 varefter planarbetet fortsatte. Under hösten 2002 och våren 2003 har en samlad strukturplan tagits fram i samråd med byggherrarna, LOCUM och berörda förvaltningar. Strukturplanen visar en måttfull och anpassad nybebyggelse med drygt 800 lägenheter i form av mindre punkthus i fyra och fem våningar, stadsvillor i tre våningar och radhus i två våningar. Bolagens fastighet har indelats i tre planområden som ligger i norr, öster respektive söder om landstingets centrala fastighet. Det norra delområdet (etapp 1) är detaljplanelagt. Planen vann laga kraft den 10 juli 2006 och utbyggnaden har påbörjats. Det nu aktuella planområdet utgör den östra delen, etapp 2.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägaren NVB-bolaget om ett exploateringsavtal till grund för detaljplanen. NVB-bolaget står för planens exploateringskostnader och kommer att överlämna lokalgatan och park/naturmark till staden.

Planområdet

Markägare till Beckomberga 1:15 är byggbolagen NCC AB, Veidekke AB och Besqab AB. Marken väster om planområdet, Beckomberga 1:1 ägs av Stockholms läns landsting.

Planen syftar till att på del av fastigheten Beckomberga 1:15 skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus, punkthus samt säkerställande av de riksintressanta De Geer moränerna samt park och naturområden.

Planområdet omfattar östra delen av Beckomberga 1:15 och gränsar i norr till den nya infartsgatan Styresman Sanders väg, som byggs i etapp 1, i väster till dels landstingets fastighet Beckomberga 1:1, dels till den södra delen av sjukhusområdet som ingår i Beck-

omberga 1:15. Dessa områden ingår i etapp 3 och 4 och är ännu ej detaljplanelagda. I nordost gränsar området till Spångavägen och i söder och sydost till bostadskvarteret Sjuksköterskan.

Totalt beräknas området rymma ca 250 lägenheter.

Natur och park

I samband med programarbetet genomfördes en landskapsanalys och en ekologisk inventering för hela Beckombergaområdet.

Marken inom planområdet utgörs av leror med ett par tydligt uppstickande moränkullar. Ändmoränsystemet, de s.k. De Geer moränerna, är av riksintresse för den vetenskapliga naturvården och bedöms ha de högsta naturvärdena. Den mark som innehåller moränkullarna utläggs i huvudsak till allmän naturmark och i framtiden skötselplan anges hur området skall skötas. Den nya bebyggelsen har i huvudsak placerats på de öppna gräsytorerna eller på glest bevuxen mark. Alléerna, som är parkens viktigaste element, skapar ett ramverk såväl för bebyggelsen som för parkens struktur. Avsikten är att spara så stor del av befintlig vegetation som möjligt. Nya alléträd kommer att ersätta träd i dålig kondition eller träd som kommer i konflikt med de nya husen. Almallén, som drabbats av almsjukan kommer att ersättas med likvärdiga träd, typ ask. Den landskapsbildande skogsridån mot Spångavägen är en viktig tillgång för rumsbildningen, utemiljö och skärm mot trafiken. Skogsridån föreslås bevaras och utläggs till allmän parkmark.

Bebyggelseområden

Den nya bebyggelsen har placerats på de öppna gräsytorerna. Utmed den östra allégatan förläggs flerbostadshus i form av punkthus i fem våningar, som i höjd underordnar sig de befintliga sjukhusbyggnaderna med ca två meter.

På ömse sidor om en gemensam större kvarterspark, vilken mynnar ut i det allmänna parkrummet med De Geermorän, äppellund och naturmark, placeras fem lägre punkthus. Husen uppförs i tre våningar samt med en fjärde indragen takvåning.

Övrig nybebyggelse utgörs av småhus i form av dels parhus i två våningar med inredningsbar vind, dels radhus i två våningar.

Kommersiell service

Två livsmedelsaffärer ligger i närheten av planområdet, den ena vid korsningen Söderberga Allé-Råckstavägen och den andra vid Spångavägen-Bällstavägen. Kioskbutik finns vid Söderberga Allé och i Bromma sjukhus.

Friytor, lek för barn och rekreation

Planen innebär att några friytor bebyggs men ingreppen i skogspartier är mycket begränsade. Närlekplatser föreslås på de gemensamma grönytorna medan en större lekplats kan ordnas i anslutning till den allmänna parkmarken med äppellund och De Geermorän. I sjukhusområdet finns dessutom tillgång till rekreativ park samt sim- och idrottshall.

Gator och trafik

Områdets huvudinfart sker från Spångavägen via den nya lokalgatan Styresman Sanders Väg. En ny lokalgata anläggs i samma läge som den östra allén och ges en körbanebredd på 6,5 meter, för att möjliggöra framtida busstrafik. Väster om den nya lokalgatan kommer i detaljplan för etapp 3, centrala delen, att reserveras ett ca 5,5 meter brett markområde längs hela lokalgatan för plantering av alléträd, snöremsa och gångbana.

I övrigt förläggs gatunätet på kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Kvartersgatornas bredd uppgår till 5,5 meter då de även skall rymma ledningar för fjärrvärme. Både bil- och cykeltrafik kan samsas om utrymmet på lokal- och kvartersgatorna, som har låga trafikmängder. Gångbanorna ligger helt på kvartersmark med en bredd som varierar från 1,5 till 2,5 meter. Kvartersgatorna skall hållas öppna för fotgängare och cyklister i enlighet med exploateringsavtalet.

Området försörjs med ett antal busslinjer som trafikerar Spångavägen och Råckstavägen. Några turer går in och vänder vid Bromma Sjukhus. När hela området är fullt utbyggt planeras nya busslinjer trafikera området med busshållplats på Styresman Sanders Väg vid Spångavägen.

All parkering förläggs som markparkering på kvartersmark men får olika lösningar. Endera föreslås parkeringen ske på den egna tomten eller som gemensamhetsanläggning dels i form av kantstensparkering dels på samlad parkeringsyta. Låga häckar skall omgärda de större parkeringsytorna för avskärmning mot bl.a. billyktornas ljus. Parkeringsnormen för flerbostadshusen föreslås till 1,0 bilplatser/lgh och för enbostadshusen 1,2 bilplatser/lägenhet.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp och el är gamla och har otillräcklig funktion och kapacitet. De kommer att ersättas med nya ledningar. Området försörjs idag av fjärrvärme. I samband med utbyggnaden måste befintligt fjärrvärmenät läggas om och kompletteras med nya ledningar då den nya bebyggelsen ska anslutas till systemet.

Huvuddelen av området består av lerjord med dålig infiltrerbarhet. Hur hanteringen av dagvattnet skall ske har utretts tillsammans med Stockholm Vatten. Till viss del kan vattnet infiltreras i anlagda grönytor, stenmagasin under parkeringsplatser samt till dräneran-

de material som används vid plantering av träd och buskar. Eventuellt överskott på dagvatten kommer att ledas i separat ledning till Nälsta dike/ Bällstaån norr om planområdet.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen, bilaga 1. De väsentligaste miljöfrågorna att belysa är parknatur- och rekreativvärden, befintlig De Geermorän och planområdets utsatthet för buller.

Naturmiljö

För att säkra De Geermoränen och det framtida nyttjandet för rekreation och spridningskorridor har den östra delen med del av äppellunden utlagts till parkmark. Antalet nya träd som planteras överstiger väl det antal träd som tas bort.

En skötselplan har upprättats för hela sjukhusområdet. Planen, som är knuten till exploateringsavtalet kommer att verka som styrmedel för att få till stånd ett samlat förhållnings sätt till skötseln av natur- och parkytor inom hela Beckomberga sjukhusområde oavsett vem som har huvudmannskapet.

Trafikbuller

Med planerad bebyggelseutformning, bullerskärm intill Spångavägen och prognostiserade trafikmängder bedöms de nya bostäderna få en god ljudmiljö. Planbestämmelser har införts, som säkerställer att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. I samband med utbyggnaden av planområdet kommer byggherren att uppföra de föreslagna bullerskärmarna längs Spångavägens västra sida.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar hela rubricerade planområde. De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal.

Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet.



Marköverlåtelse

När NVB-bolagets samtliga anläggningsarbeten är avslutade ska NVB-bolaget till staden överlåta marken där den nyanlagda gatan är belägen. Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på anläggningsarbetena för gatan. För fastställande av köpeskillingen ska NVB-bolaget till staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19§ mervärdesskattelagen. Staden begär med stöd av denna handling ersättning för den specificerade mervärdesskatt för anläggningsarbetena, som NVB-bolaget redovisat. Köpeskillingen erläggs sedan till den del den begärda ersättningen utbetalats till staden. NVB-bolaget äger ej påkalla betalning av sådan del av köpeskillingen som ej finansieras av utbetald ersättning. Utformningen av denna avtalsdel har skett i samråd med stadens skattechef och juridiska avdelning.

Kommunala anläggningar

NVB-bolaget utför och bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Denna utbyggnadsetapp av Beckombergaprojektet innebär inga investeringar för staden.

Kontorets synpunkter

Exploateringskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program som redovisade för gatu- och fastighetsnämnden den 6 november 2001. Kontorets synpunkter har beaktats.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av exploateringen regleras i bifogat exploateringsavtal (bilaga 5) mellan staden och byggherren, NVB-bolaget. Plansamråd hålls februari – mars 2007, utställning av planen i april – maj 2007 och ett beräknat antagande under försommaren 2007.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägaren NVB-bolaget om exploateringsavtalet till grund för detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär att NVB-bolaget utför och bekostar alla kommunala anläggningar inom planområdet och överlämnar dem därefter till staden.

Kontoret föreslår att avtalet godkännes av exploateringsnämnden samt att nämnden överlämnar och återoppar detta tjänsteutlåtande som svar på planremissen till stadsbyggnadsnämnden.

Slut