



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

Till  
Exploateringsnämnden 2010-04-22

## **Detaljplan för del av Beckomberga sjukhusområde, södra delen i Beckomberga. Svar på remiss samt förslag till exploateringsavtal**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadsnämnden på förslag till detaljplan för del av Beckomberga sjukhusområde, södra delen, S-Dp 2008-00237-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtalen med NVB-bolaget respektive LOCUM rörande del av Beckomberga 1:18, etapp 3 respektive del av Beckomberga 1:1 i Beckomberga.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

### **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 ca 900 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 utbyggt och inflyttat. Det östra delområdet (etapp 2) är planlagt. Utbyggnad och inflyttning pågår. Det nu aktuella planområdet utgör den södra delen, etapp 3 samt en del av LOCUM:s centrala del.

- 
- Bilaga 1: Planbeskrivning
  - Bilaga 2: Genomförandebeskrivning
  - Bilaga 3: Plankarta med bestämmelser
  - Bilaga 4: Exploateringsavtal med NVB-bolaget
  - Bilaga 5: Exploateringsavtal med LOCUM

Planen syftar till att på del av fastigheten Beckomberga 1:18 och del av Beckomberga 1:1 skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av punkthus, radhus/parhus samt säkerställande av de riksintressanta De Geer moränerna, park och naturområden.

Planområdet omfattar största delen av Beckomberga 1:18 och viss del av Beckomberga 1:1. Det gränsar i norr till den centrala delen av Beckomberga i väster till Råckstavägen. I öster avgränsas området av kv. Hälsovården och Sjuksköterskan och i söder till grönstråket Komötet.

Totalt beräknas området rymma ca 500 lägenheter.

Den nya bebyggelsen har placerats på de öppna gräsytor. Utbyggnaden bär sjukhusområdet Beckombergas tydliga struktur med axlar, där alléerna vid Beckombergavägen och Beckomberga Ängsväg är det tydliga element som anger riktningen för de nya byggnadernas inplacering i området. Byggnaderna placeras utmed gatorna, utom i sydost där radhus och parhus placeras i kanten av grönkullen.

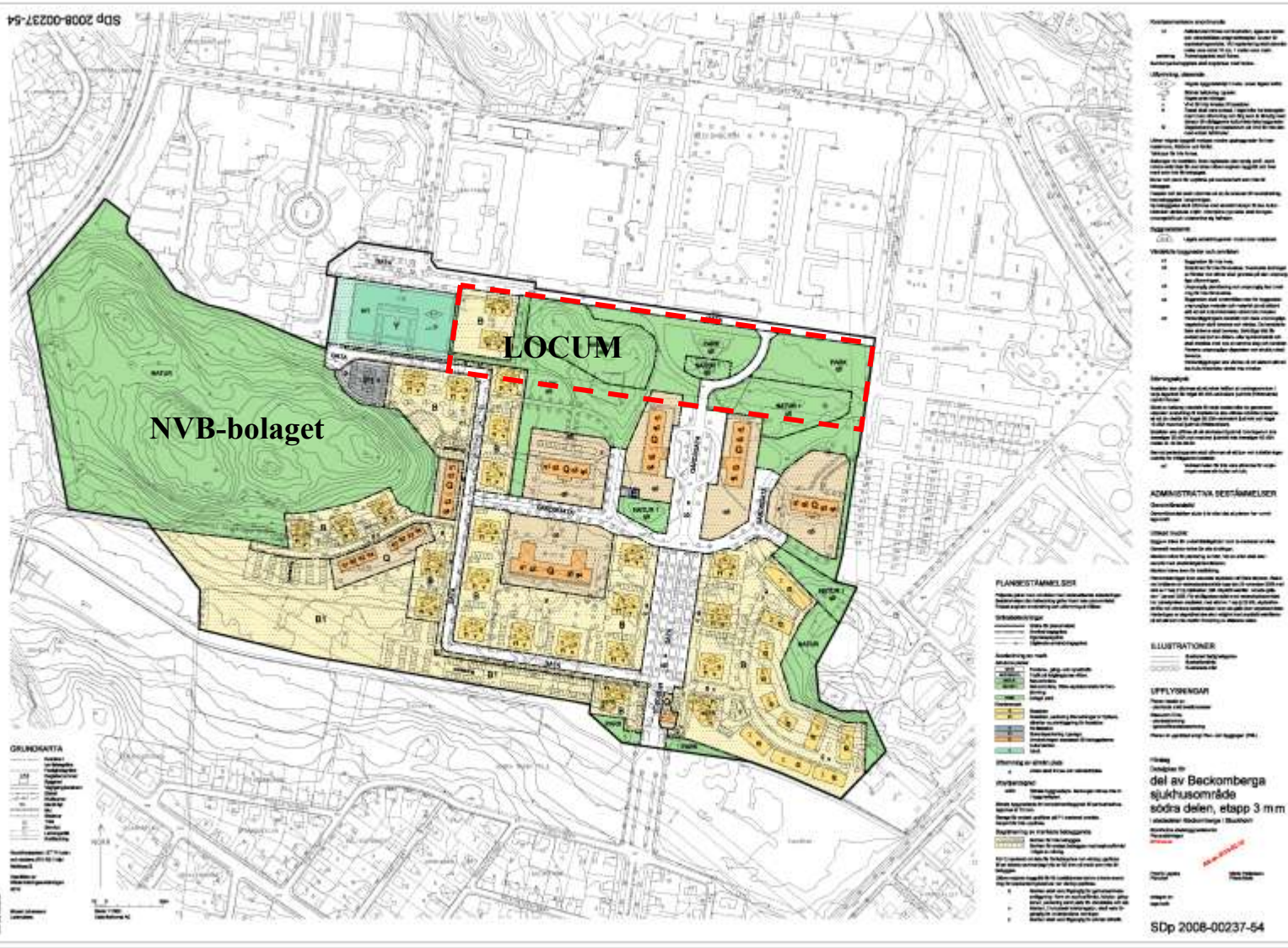
### Översiktskarta



Planområde

Utmed Beckomberga vägen och Beckomberga Ängsväg förläggs flerbostadshus i form av punkthus i fem våningar. Närmast områdets södra entré är två flerbostadshus i sju våningar placerade. Längst i nordväst, invid simhallen och vid mötet med Beckombergas centrala storskaliga del, är ett hus i sex och två hus i åtta våningar placerade. Övrig nybebyggelse utgörs av småhus i form av parhus och radhus i två våningar.

### Detaljplanekarta



(Röd streckat område = LOCUM:s område)

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägarna, NVB-bolaget och LOCUM om exploateringsavtalen till grund för detaljplanen. Exploateringsavta-



len innebär att NVB-bolaget och LOCUM var för sig utför och bekostar alla kommunala anläggningar inom planområdet och överlämnar dem därefter till staden.

## **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har med skrivelse den 6 februari 2007 överlämnat detaljplaneförslag S-Dp 2008-00237-54 till kontoret för synpunkter.

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 ca 900 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.

De norra och östra delområdena (etapp 1 och 2) är detaljplanelagda. Planerna vann laga kraft år 2006 och 2007. Utbyggnaden för norra delen är färdig och har påbörjats för den östra delen. Det nu aktuella planområdet utgör den södra delen, etapp 3. Största delen av detaljplaneområdet ägs av NVB-bolaget. Markområdet i norra delen av planområdet intill den centrala delen ägs av LOCUM.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägarna NVB-bolaget och LOCUM om exploateringsavtal till grund för detaljplanen. NVB-bolaget och LOCUM står för planens exploateringskostnader och kommer att överlämna lokalga- tor och park/naturmark till staden.

## **Planområdet**

Markägare till Beckomberga 1:18, den största delen av planområdet, är byggbolagen NCC AB, Veidekke AB och Besqab AB. Marken i norra delen av planområdet, Beckomberga 1:1 ägs av Stockholms läns landsting (LOCUM).

Planen syftar till att på del av fastigheten Beckomberga 1:18 och del av Beckomberga 1:1 skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av punkthus, radhus/parhus, säkerställande av de riksintressanta De Geer moränerna samt park och naturområden.

Planområdet omfattar största delen av Beckomberga 1:18 och viss del av Beckomberga 1:1. Det gränsar i norr till den centrala delen av Beckomberga i väster till Råckstavägen. I öster avgränsas området av kv. Hälsovården och Sjuksköterskan och i söder till grönstråket Komötet.

Totalt beräknas området rymma ca 500 lägenheter.

### **Natur och park**

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

Inom planområdet finns olika typer av naturområden. I väster och öster finns tio till femton meter höga bergkullar som ger en fin inramning till hela området. 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 gräsyterna 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. Den mäktigaste flerradiga södra allén är planterad med lindar.

### **Bebyggelseområden**

Den nya bebyggelsen har placerats på de öppna gräsyterna. Utbyggnaden bär sjukhusområdet Beckombergas tydliga struktur med axlar, där allén vid Beckombergavägen och Beckomberga Ängsväg är det tydliga element som anger riktningen för de nya byggnadernas inplacering i området. Byggnaderna placeras utmed gatorna, utom i sydost där radhus/parhusen placeras i kanten av grönkullen.

Utmed Beckombergavägen och Beckomberga Ängsväg förläggs flerbostadshus i form av punkthus i fem våningar. Närmast områdets södra entré är två flerbo-



stadshus i sju våningar placerade. Längst i nordväst, invid simhallen och vid mötet med Beckombergas centrala storskaliga del, är ett hus i sex och två hus i åtta våningar placerade. Övrig nybebyggelse utgörs av småhus i form av parhus och radhus i två våningar.

Byggnaderna avgränsas mot gemensamma gångbanor och gemensam uteplats med häckar, alternativt låga murar.

### **Befintliga byggnader**

Befintliga byggnader inom planområdet i den ursprungliga sjukhusanläggningen från 1930-talet är särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaderna inklusive tomtorna runt dem, omfattas i planen av Q med innebörden kulturreservat. Detta innebär att byggnaden inte får rivas och att exteriören inte får förvanskas. De ges även viss rätt till kompletteringsbebyggelse.

En tidigare grindstuga invid Beckombergavägen är nu kontor (Beckomberga 1:5). Beckomberga 1:8, 1:9 och 1:10 är befintliga bostadshus i den västra delen av planområdet. Beckomberga 1:11 och 1:14 är nu förskolor och Beckomberga 1:12 och 1:13 är privat gymnasieskola. Sim- och idrottshallen i nordvästra delen av planområdet inköptes av staden år 2006 och förvaltas av Idrottsförvaltningen (Beckomberga 1:16). Beckomberga 1:7 som ligger centralt i området står idag tom.

### **Tillgänglighet och avfallshantering**

De nya husen samt utemiljön skall så långt som möjligt vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Detaljplanen medger att utrymmen anordnas för avfallshantering i enlighet med stadens riktlinjer för god hantering av avfall.

### **Lek och rekreation**

Planen innebär att friytor bebyggs men ingreppen i skogspartier är mycket begränsade. Närlekplatser föreslås på de egna gårdarna medan en större lekplats kan ordnas i anslutning till den gemensamma grönytan. Den skogsklädda kullen i väster har högt rekreativt värde med möjligheter till lek och promenadstigar. Sim- och sporthallen drivs av Stockholms Handikappidrottsförbund som ett idrottens hus för handikappidrotten.



## Gator och trafik

Områdets huvudinfart sker söderifrån via Beckombergaavägen, som blir allmän gata. Det är möjligt att därifrån nå Spångavägen och Råckstavägen med bil. Huvudgata med busstrafik blir den öst-väsliga gatan mellan Söderberga Allé i väster och Beckomberga Allé i öster. En ny lokalgata anläggs i stort sett i samma läge som Beckomberga Ängsväg, som återvändsgata. I övrigt förläggs vägnätet på kvartersmark med en körbanebredd på 5,5 meter. Både bil och cykeltrafiken får samsas på lokal- och kvartersgatorna, som har låga trafikmängder. Gångbanorna ligger både på gatemark och 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.

Biltrafik genom området mellan Spånga- och Råckstavägen är inte önskvärd. Huvudgatan i öst- västlig riktning, Klockhusgatan, kommer därför att utformas så att den inte inbjuder till genomfartstrafik.

För att nå förskolorna på Beckomberga 1:11 och 1:14 läggs befintliga småvägar ut som gårdsgator. Gårdsgata är en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras och skall lämna företräde åt gående.

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 mellan Spångavägen och Råckstavägen.

Den mesta parkeringen förläggs som markparkering på kvartersmark. Parkeringen sker antingen på en egna tomten eller på en gemensamhetsanläggning dels i form av kantstensparkering dels på samlad parkeringsyta. Låga häckar skall omgärda de större parkeringsytorna för avskärmning mot bl. a. billyktornas ljus. Längst i nordväst byggs ett garage med parkering i två plan. Parkeringsnormen för flerbostadshus föreslås till 1 bilplats/lgh och för enbostadshusen 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 dränerande material som används vid plantering av träd och buskar. Eventuellt överskott på dagvatten kommer att ledas i separat ledning till dagvattenledning söder 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 park-natur- och rekreativavärden och befintliga DeGeermorän.

### **Naturmiljö**

För att säkra De Geermoränerna och det framtida nyttjandet för rekreation och spridningskorridor har dessa delar 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 förhållningssätt till skötseln av natur- och parkytor inom hela Beckomberga sjukhusområde oavsett vem som har huvudmannskapet.

### **Exploateringsavtalens 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. För justering av plangränsen överlåtelse Staden en mindre markbit (ca 300 kvm) till NVB-bolaget, som skall ingå i bolagets kvartersmark.

I exploateringsavtalet med LOCUM överlåter Staden ca 300 kvm till LOCUM och LOCUM överlåter ca 350 kvm till Staden. De totala köpeskillingarna för ovan angivna överlåtelser bedöms ej bli högre än att överlåtelserna kan tas på delegation.

#### *Kommunala anläggningar*

NVB-bolaget och LOCUM 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 4 och 5) mellan staden och byggherrarna, NVB-bolaget och LOCUM. Plansamråd äger rum mellan 2 mars till 16 april 2010, utställning av planen beräknas till september – oktober 2010 och ett beräknat antagande till december 2010.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägarna, NVB-bolaget och LOCUM om exploateringsavtalen till grund för detaljplanen. Exploateringsavta-



len innebär att NVB-bolaget och LOCUM var för sig utför och bekostar alla kommunala anläggningar inom planområdet och överlämnar dem därefter till staden.

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

**Slut**