



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

Till
Marknämnden 2005-09-01

Detaljplan för del av Beckomberga sjukhusområde, norra delen, i stadsdelen Beckomberga. Remiss av planförslag

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till stadsbyggnadsnämnden på förslag till detaljplan för del av Beckomberga sjukhusområde, norra delen, S-Dp 2004-00990-54.

Göran Långsved

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 fastighet Beckomberga 1:2 har indelats i tre planområden som ligger i norr, öster respektive söder om landstingets centrala fastighet. Det nu aktuella planområdet utgör det norra delområdet. I planområdet ingår även skolfastigheten Fornvården 1.

Planen syftar till att på del av fastigheten Beckomberga 1:2 skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus samt punkthus, utökad skolverksamhet samt säkerställande av fornlämningar, de riksintressanta De Geer moränerna samt park och naturområden.

Totalt beräknas området rymma ca 160 lägenheter inklusive ombyggda bostadshus. Skolan utökas till att inrymma ca 450 elever och ca 80 förskolebarn.

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

Den nya bebyggelsen har i huvudsak placerats på de öppna gräsytorerna eller på glest bevuxen mark. Ingrepp i naturmark sker endast i den nordöstra delen av området, som delvis utgörs av f d jordbruksmark som sedan många decennier fått växa igen. Tre punkthus i fyra våningar förläggs utmed den norra allégatan och den nya infarten från Spångavägen. Varje hus innehåller i princip ca 16 lägenheter.

Övrig nybebyggelse utgörs av småhus i form av par- och radhus i två våningar. Totalt kan ett 80-tal småhus uppföras.

Tre befintliga bostadshus, som enligt stadsmuseet har klassats som särskilt värdefulla ges skyddsbestämmelse i plan. Husen är i princip redan ombyggda och innehåller ca 30 lägenheter.

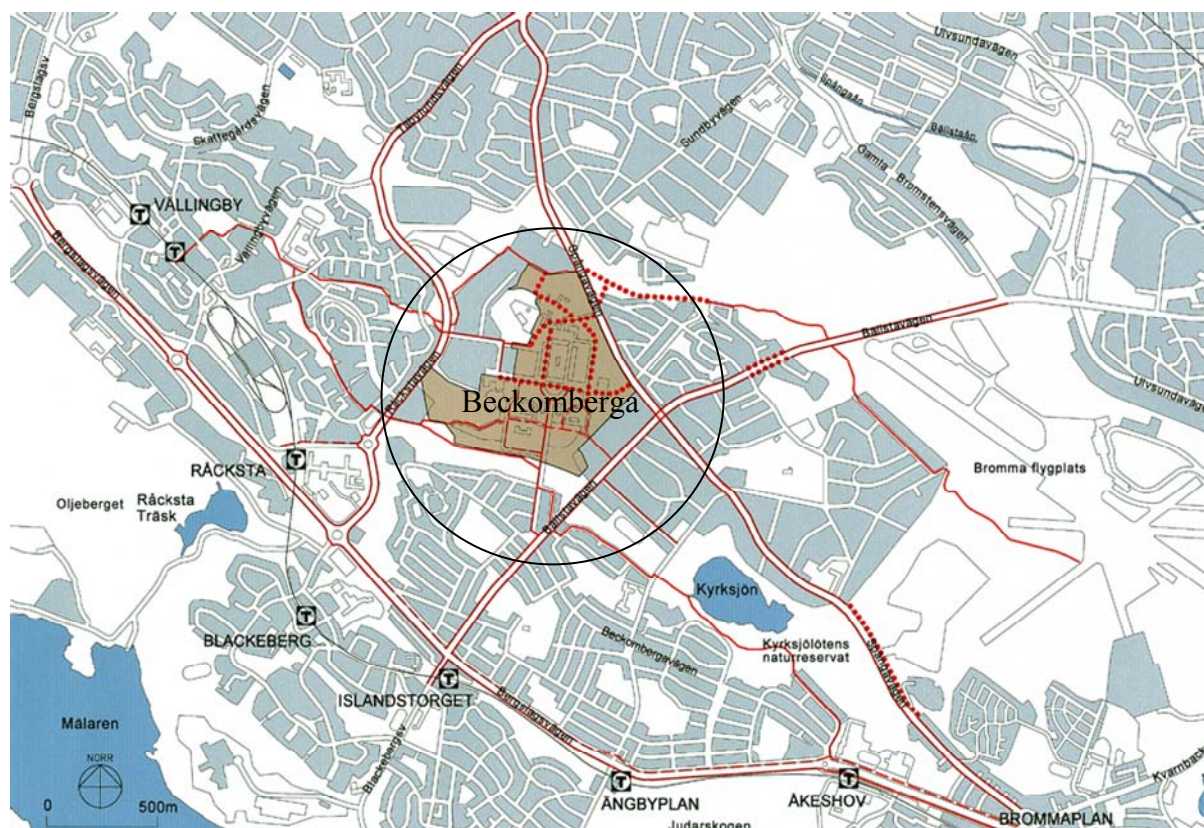
Skoltomten, Fornvården 1, utökas till att även omfatta det s.k. "Pannhuset" och "Stallet" med intilliggande mark som tillhör NVB-bolaget.

Bromma stadsdelsnämnd beslutade den 16 juni 2005 att till marknämnden hemställa om förvärv av de båda byggnaderna "Stallet" och "Pannhuset" med tillhörande tomtmark för att införliva dem i nuvarande skolfastighet Fornvården 1.

Den norra infarten från Spångavägen flyttas ca 150 meter söderut. Infarten utformas som rondell med anslutning till den norra allén, som utläggs till lokalgata och avslutas med enkelriktad rundkörning för angöring till skolan. I övrigt förläggs vägnätet på kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Gångbanorna ligger helt på kvartersmark. De vägar som skall vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik har i plan markerats med x-beteckning.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägaren NVB-bolaget om ett exploateringsavtal till grund för detaljplanen. Avtalet kommer att föreläggas nämnden under hösten 2005 i tid före att planen tas upp för antagande. NVB-bolaget står för planens exploateringskostnader och kommer att överlämna lokalgatan och park/naturmark till staden. Stadens skoltomt inom exploateringsområdet medför att en mindre del av kostnaden för lokalgatan skall erläggas av staden. Detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

I exploateringsavtalet regleras förutom smärre markbyten även markförvärvet av skolmark, som Bromma stadsdelsnämnd enligt ovan önskar att staden förvärvar för att ingå i nuvarande skoltomt. Kontoret har tillsammans med SISAB förhandlat om att förvärva två byggnader med tillhörande mark av NVB-bolaget för att ingå i skolfastigheten Fornvården 1. Efter stadens förvärv säljs byggnaderna till SISAB och marken upplåts med tomträtt.



Översiktskarta

Utlåtande

Stadsbyggnadskontoret har med skrivelse den 13 juni 2005 överlämnat detaljplandeförslag S-Dp 2004-00990-54 till kontoret för synpunkter.

Bakgrund

Avvecklingen av Beckomberga sjukhus beslutades av Stockholms läns landsting år 1995. Landstingets bolag LOCUM AB begärde år 1998 detaljpanelläggning 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 nu aktuella planområdet utgör det norra delområdet. I planområdet ingår även skolfastigheten Fornvården 1.

Planområdet

Markägare till Beckomberga 1:2 är byggbolagen NCC AB, Veidekke AB och Besqab AB. Marken söder om planområdet, Beckomberga 1:1 ägs av Stockholms läns landsting och skolfastigheten Fornvården 1 är upplåten med tomträtt till SISAB.

Planen syftar till att på del av fastigheten Beckomberga 1:2 skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus samt punkthus, utökad skolverksamhet samt säkerställande av fornlämningar, de riksintressanta De Geer moränerna samt park och naturområden.

Planområdet omfattar norra delen av Beckomberga 1:2 och gränsar i norr till bostadskvarteret Naturvården, i nordost till Spångavägen, i söder till landstingets fastighet Beckomberga 1:1, som omfattar de gamla centrala sjukhusbyggnaderna och i väster till parkmark och bostadskvarteret Vårdaren. Totalt beräknas området rymma ca 160 lägenheter inklusive ombyggda bostadshus. Skolan utökas till att inrymma ca 450 elever och ca 80 förskolebarn.

Natur och park

I samband med programarbetet genomfördes en landskapsanlays 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. Området har en struktur där bostads- och servicebyggnaderna samsas i ett upplägg som mera följer naturen än ett givet planmönster. Den nya bebyggelsen har i huvudsak placerats på de öppna gräsyrtorna eller på glest bevuxen mark. Ingrepp i naturmark sker endast i den nordöstra delen av området, som delvis utgörs av f d jordbruksmark som sedan många decennier fått växa igen.

Alléerna, som parkens viktigaste element, skapar ett ramverk såväl för bebyggelsen som för parkens struktur. Inom området finns alléer av alm, lind och björk. Avsikten är att spara så stor del av befintlig vegetation som möj-

ligt. 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. I kommande skötselplan anges hur områdena skall skötas.

Fornlämningar

Inom området finns ett antal registrerade fornlämningar. Samtliga fornlämningar, som skyddas genom Kulturminneslagen ligger på mark, som föreslås bli allmän platsmark/naturmark.

Bebyggelseområden

Bostäder

Tre punkthus i fyra våningar förläggs utmed den norra allégatan och den nya infarten från Spångavägen. Varje hus innehåller i princip ca 16 lägenheter.

Övrig nybebyggelse utgörs av småhus i form av par- och radhus i två våningar. Totalt kan ett 80-tal småhus uppföras.

Tre befintliga bostadshus, som enligt stadsmuseet har klassats som särskilt värdefulla ges skyddsbestämmelse i plan. Husen är i princip redan ombyggda och innehåller ca 30 lägenheter.

Offentlig service, skolor

Söderbergaskolan ligger på fastigheten Fornvården 1 men disponerar lokaler i gamla stallet på NVB-bolagets fastighet samt i köksbyggnaden på landstingets fastighet. Skolan tillhör den större enheten Norra Ängby skolor och har ca 250 elever upp till 5:e klass.

I samband med områdets utbyggnad krävs ett ökat lokalbehov för ca 80 förskolebarn och 450 skolbarn upp till 5:e klass.

Skolan planeras för att utgöra en naturlig resurs och samlingsplats för bostadsområdet genom att vissa av skolans lokaler görs tillgängliga utanför skoltid. I anslutning till skolan planeras dessutom barnavårdscentral/mödravård och lokaler för socialtjänsten.

Skoltomten, Fornvården 1, utökas till att även omfatta det s k Pannhuset och Stallet med intilliggande mark som tillhör NVB-bolaget.

Bromma stadsdelsnämnd beslutade den 16 juni 2005 att till marknämnden hemställa om förvärv av de båda byggnaderna ”Stallet” och ”Pannhuset” med tillhörande tomtmark för att införliva dem i nuvarande skolfastighet Fornvården 1.

Kommersiell service

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

Kulturmiljö

Alla skyddsvärda byggnader, förutom ett gammalt tvätteri, som inte kan anpassas till nybebyggelsen, kommer att bevaras och förses med skyddsbestämmelser. Ombyggnader kommer att ske i nära samarbete med stadsmuseet.

Almallén kommer att ersättas med nya likvärdiga träd, typ ask. Kommande skötselplan anger hur träden skall vårdas.

Friytor, lek för barn och rekreation

Planen innebär att några friytor bebyggs men ingreppen i skogspartier med rekreativvärden är mycket begränsade. I anslutning till ny bostadsbebyggelse anläggs nya närlekplatser. Centralt i området utläggs ängen till allmän parkmark för lek och spel.

Gator och trafik

Den norra infarten från Spångavägen flyttas ca 150 meter söderut. Infarten utformas som rondell med anslutning till den norra allén, som utläggs till lokalgata och avslutas med enkelriktad rundkörning för angöring till skolan. I övrigt förläggs vägnätet på kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Gångbanorna ligger helt på kvartersmark. De vägar som skall vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik har i plan markerats med x-beteckning.

Området försörjs med ett antal busslinjer som trafikerar Spångavägen och Råckstavägen. Några turer går in och vänder vid Bromma Sjukhus. När hela Beckomberga är utbyggt förutsätts nya busslinjer trafikera området med busshållplats på norra allén vid Spångavägen.

All parkering för flerbostadshusen förläggs på kvartersmark dels som samlad parkering, dels i form av kantstensparkering. Parkeringsnormen föreslås till 0,9 bilplatser per lägenhet som byggs ut från början. Därtill kommer en utbyggnadsreserv om 0,3 bilplatser. Vid samutnyttjande, vilket diskuteras med landstinget, kan normen minskas. För småhusen föreslås 1,2 bilplatser i anslutning till husen, som byggs ut från början. Skolans parkeringsbehov tillgodoses på den egna fastigheten.

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. Huruvida den nya bebyggelsen kommer att anslutas till systemet är under utredning.

Utredning pågår hur dagvattenhanteringen skall ske, då marken består av mest lera och morän, vilka har mycket dålig kapacitet för infiltration av dagvatten.

Miljökonsekvenser

Miljöförvaltningen har inför programarbetet för sjukhusområdet upprättat ett program för miljökonsekvensbeskrivning. Av detta program framgår att de väsentligaste frågorna bedöms vara naturmiljö, de riksintresseklassifierade De Geer montränsystemet, dagvatten, trafik och buller.

Naturmiljö

En skötselplan kommer att upprättas för hela sjukhusområdet, för att säkra den långsiktiga utvecklingen av parkanläggningen med alléerna, naturmarken med fornlämningar och De Geermoräner. Naturområden har utlagts till skydd för de fasta fornlämningarna och De Geer moränerna.

Trafikbuller

Området är utsatt för buller från Spångavägen. En trafikbullerutredning har gjorts som visar att med en bullerskärm på 1,8 meter intill Spångavägen och som anges i planen uppnås en godtagbar miljö både på lek- och rekreationsängen och vid samtliga radhusfasader. Genom lämplig planlösning eller delvis inglasning uppfylls normen även för punkthusen mot norra allén.

Med planerad bebyggelseutformning och prognostiserade trafikmängder kan målet ”avstegsfall B” innehållas för samliga bostäder. Det innebär att avsteg görs från riktvärdena utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Kontorets synpunkter

Markkontoret 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 kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren, NVB-bolaget. Plansamråd hålls under juni-augusti 2005, utställning av planen i november 2005 och ett beräknat antagande första kvartalet 2006.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägaren NVB-bolaget om ett exploateringsavtal till grund för detaljplanen. Avtalet kommer att föreläggas nämnden under hösten 2005 i tid före att planen tas upp för antagande.

Ekonomi

NVB-bolaget står för planens exploateringskostnader och kommer att överlämna lokalgatan och park/naturmark till staden. Stadens skoltomt inom exploateringsområdet medför att en mindre del av kostnaden för lokalgatan skall erläggas av staden. Detta kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

I exploateringsavtalet regleras förutom smärre markbyten även markförvärvet av skolmark, som Bromma stadsdelsnämnd enligt ovan önskar att staden förvärvar för att ingå i nuvarande skoltomt. Kontoret har tillsammans med SISAB förhandlat om att förvärva två byggnader med tillhörande mark av NVB-bolaget för att ingå i skolfastigheten Fornvården 1. Efter stadens förvärv säljs byggnaderna till SISAB och marken upplåts med tomträtt.

SLUT