

**Handläggare**  
Viktor Hemling  
Telefon 08-508 272 38**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Fröjel 12 i stadsdelen Beckomberga (180 lägenheter, parkering, natur)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Tf. avdelningschefKarin Norlander  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder, ett mobilitetshus och natur inom fastigheten Fröjel 12. Planen innefattar cirka 180 lägenheter fördelat på nio punkthus i fem våningar. Ett mobilitetshus med lokaler i bottenvåningen föreslås att ersätta ianspråktagen markparkering. För att behålla spridningszonens funktion som finns på platsen idag planläggs planområdets västra del som naturmark. Tidigare medskick från stadsbyggnadsnämnden har hanterats och avvägningar har gjorts mellan naturvärden, skyfallshantering och bebyggelseförslaget.

Fastigheten ägs av Tipton Fastighets I AB, Tipton Fastighets II AB och Tipton Fastighets III AB.

Plansamråd genomfördes under perioden den 27 augusti till 7 oktober 2024. Under samrådet inkom det 57 yttranden. De inkomna synpunkterna berör framför allt dagvatten och skyfall, framkomlighet utmed den nya kvartersgatan, parkering och naturvärden.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till en växande stad med en värdeskapande komplettering och bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, parkering och natur inom fastigheten Fröjel 12. Tillkommande bebyggelse ska stärka de stråk som passerar området och bidra till ökad orienterbarhet och trygghet i området.

Planen ska värna och ta vara på platsens ekologiska kvaliteter och i den västra delen av planområdet ska grönytor för spridningssamband och vistelse säkerställas. Den tillkommande bebyggelsen ska på ett respektfullt sätt möta koloniområdet i söder och planen ska ta hand om skyfall utan betydande konsekvenser.

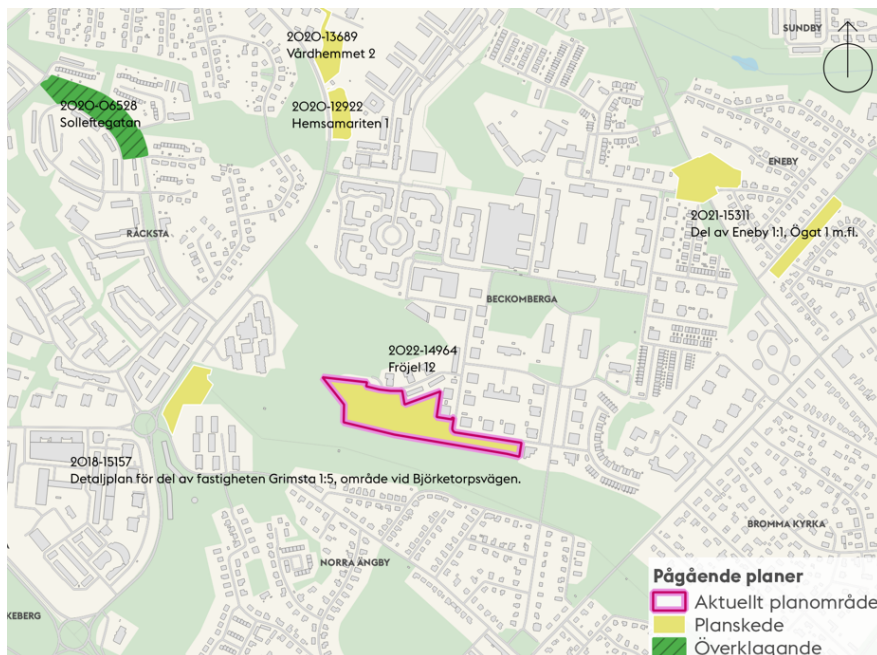
### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet består av fastigheten Fröjel 12. Området ligger i anslutning till Beckomberga ängsväg och Beckomberga skogsväg, norr om Råcksta koloniområde. Planområdet omfattar cirka 2,1 ha.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Pågående detaljplaner i området

- Vårdhemmet 2, dnr 2020-13689, planskede, cirka 300 bostäder.
- Hemsamariten 1, dnr 2020-12922, planskede, cirka 80 servicelägenheter.
- Del av Grimsta 1:2 intill Solleftegatan, dnr 2020-06528, planskede, ca 120 hyresrätter.
- Del av Eneby 1:1, Ögat m.fl., dnr 2021-15311, planskede, cirka 70 hyresrätter samt 13 radhus.
- Del av Grimsta 1:5, dnr 2018-15157, planskede, cirka 100 hyresrätter i två kvarter.

### Gällande detaljplaner

Dp 2008-00237 (laga kraft 2012) gäller aktuell fastighet och inom fastigheten anger användningen *bostäder* med prickmark som används som parkering. och. Genomförandetiden för planen har gått ut.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Fröjel 12 ägs av Tipton Fastighets I AB, Tipton Fastighets II AB och Tipton Fastighets III AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### **Riksintresse**

Planområdet är inom riksintresset Bromma Stockholm Airports påverkansområde för flyghinder, elektromagnetisk kompatibilitet (EMC) och bländning.

### **Översiktsplan**

Beckomberga bedöms i översiktsplanen ha vissa möjligheter till stadsutveckling och komplettering med nya bostäder, arbetsplatser och service. Beckomberga avgränsas av Råckstavägen, Spångavägen och Bällstavägen vilka är utpekade urbana stråk i stadens översiktsplan. Områden invid den tidigare kraftledningsgatan pekas särskilt ut som områden som kan kompletteras med ny bebyggelse.

### **Stockholms byggnadsordning**

Beckomberga utgör en tät stadsenklav och är ett äldre, numera omvandlat, sjukhusområde. Enligt byggnadsordningen föreslås området utvecklas utifrån tidigare planmönster, där byggnaderna utformas med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse utifrån en sammanhållen idé.

### **Nuvarande förhållanden**

Planområdet består av naturmark i form av triviallövskog och öppen fuktig ängsmark samt områden med markparkeringar. Genom planområdet passerar idag en kraftledningsgata som ska omlokaliseras. I den nordvästra delen av området finns en hundrastgård och i söder gränsar området till Råcksta koloniområde som ligger vid grönstråket under kraftledningsgatan. Grönstråket utgör en viktigt grön koppling mellan Råcksta och Kyrksjön i Bromma.

I Beckomberga och dess närområde finns flera större bebyggelseområden med stadsbildsmässiga och höga kulturhistoriska värden. Två angränsade hus i två våningar i norr om planområdet är gröna i Stadsmuseets klassning. Bebyggelsen längs Beckomberga Ängsväg som gränsar till de östra delarna av planområdet består av punkthus i fem våningar uppförda under 2010-talet. Längs Beckomberga skogsväg strax norr om planområdet finns äldre bebyggelse från 1930-talet samt nyare punkthus från 2010-talet.

Beckombergas västra barrskogsområde nordväst om planområdet är ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) med livsmiljö för skyddsvärda arter. Grönområdet inom planområdet utgör en

spridningszon mellan Kyrksjölöten, Judarn samt Grimstaskogen. Planområdet ingår även i habitatnätverk för groddjur och barrskogsfåglar. I skogen norr om planområdet anlades en groddamm 2012, ytterligare en groddamm kommer att anläggas öster om planområdet på andra sidan Beckombergavägen.

Planområdet ingår i tekniskt avrinningsområde för Råcksta träsk och även i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Inom området finns en lågpunkt där vatten samlas vid regn. Enligt Stockholms stads skyfallsmodell utgör Beckomberga ett högriskområde för skyfall. Genom planområdet går ett stråk för skyfallsvatten.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planförslaget innefattar cirka 180 lägenheter i punkthus i fem våningar, ett mobilitetshus i fyra våningar i öster med möjlighet för lokaler i bottenvåning samt naturmark i väst.



*Illustrationsplan över planområdet. (Strategisk arkitektur)*

### Arkitektonisk idé

Planen ligger i utkanten av bostadsområdet som har omvandlats och utvecklats från ett sjukhusområde med tillhörande parkmiljöer. Visionen för planförslaget är att knyta an till utvecklingen av Beckomberga och komplettera områdets helhetsbild.



Den nya strukturen ska fortsätta på den befintliga strukturen med punkthus placerade i ett rationellt och rätvinkligt rutnät. En svängande gata knyter ihop den rätvinkliga Beckomberga Ängsväg med Beckomberga skogsväg och nya punkthus placeras längs den förslagna gatan. För att anpassa till de naturvärden som finns på platsen och den gröna karaktären, ska den västra delen av planområdet bevaras som naturmark.



*Flygvy från sydväst. Bilden visar exempel på gestaltning. Befintliga bebyggelse i vitt. (Strategisk arkitektur)*

Bebyggelsens typologi och skala följer den befintliga bebyggelsen som angränsar till planområdet. Mobilitetshuset som ersätter befintlig markparkering ska vara lägre än intilliggande bostadsbebyggelse och dess övergripande volym ska brytas ned i mindre delar för att minska den upplevda storleken. Detta görs genom förskjutningar av fasaden och att skapa utrymme för lokaler mot gatan. Dessa avses även bidra till att skapa en trygg och levande gatumiljö.



*Perspektiv från Beckomberga ängsväg sett österut. Bilden visar exempel på hur mobilitetshuset, till höger i bild, kan gestaltas. (Strategisk arkitektur)*

Gestaltningen av bostadsbebyggelsen ska vara omsorgsfull och ha gemensamma drag. Punkthusen kan variera sinsemellan i sin utformning men de ska upplevas som del av samma helhet. Bebyggelsesgestaltning ska studeras vidare inför granskning.



*Perspektiv från Beckomberga skogsväg västerut. Bilden visar exempel på hur punkthusen kan gestaltas. De två punkthusen mitt i bilden är föreslagen bostadsbebyggelse. (Strategisk arkitektur)*

Den omkringliggande grönskan tillåts vara en del av strukturen med gröna gårdar mellan punkthusen. Dessa ligger i anslutning till parkstråket i söder och naturmarken i väst.

#### Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Dagvatten- och skyfallshantering
- Punkthusens och mobilitetshusets gestaltning och avstånd till närliggande byggnader
- Kvartersgatas utformning för att säkra framkomlighet

Utredningar som ska kompletteras eller tas fram inför granskning:

- Hålträdsinventering
- Trafikutredning
- Komplettering av naturvärdesinventering
- Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning
- Komplettering av solstudie

Kontoret föreslår att plangränsen ändras. Ändringen görs så att planområdet omfattar den del av Beckomberga Skogsväg som kvarstår efter att skogsvägen anslutit till nya kvartersgatan i norr. Mobilitetstjänster för att nå p-tal med ambitiös rabattnivå ska

utredas och implementeras i planen. Formalia och redaktionella ändringar kommer göras i planhandlingar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan intressen.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Detaljplanen möjliggör för cirka 180 bostäder för att uppnå bostadsmålet.

### **En socialt sammanhållen stad**

Områdets kärna är förhållandevis tätbyggd och stadsmässig men saknar ett tydligt centrum och har ett begränsat utbud av service för allmänheten. Att tillföra fler bostäder i Beckomberga gör att områdets befolkning ökar vilket leder till ett större kundunderlag som kan bidra till en ökning av serviceutbudet. Möjlighet till lokaler i mobilitetshuset kommer även ge möjligheter för att bjuda in service, butiker med mera.

Området har många platser för barn i form av grönytor, lekplatser samt förskola och skola inom gångavstånd från den nya bebyggelsen. Planen strävar efter att dessa förhållanden ska bibehållas. Med trottoarer om bägge sidor om körfältet kan barn röra sig trafiksäkert inom området. De gemensamma bostadsgårdarna kommer vara fria från biltrafik. Där finns utrymme att tillskapa sociala ytor för lek vilket ger goda förutsättningar för barn att ha trygga och kvalitativa utemiljöer.

De nya bostadshusen innebär att ett idag outnyttjat område blir befolkat. Med fler människor som rör sig i området kan den upplevda tryggheten öka. Detta gäller framför allt för gång- och cykelstråket söder om området som i dagsläget ligger relativt långt från bebyggelse. Planen tillskapar bilfria gårdar mellan husen vilket kan stödja ökad jämställdhet.

### **Arkitektur och gestaltning**

Det arkitektoniska uttrycket på den tillkommande bebyggelsen ska samspela med befintliga byggnader i området. Detta ska uppnås genom att medge byggnader med liknande skala, form och gestaltning. Mobilitetshuset kommer att bryta i volym mot bostadsbebyggelsen varför det kommer att ges en utformning som bryter ner den upplevda storleken.



### Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär att en ny gata tillkommer till den befintliga vägstrukturen. Den nya gatan är planerad som en enkelriktad kvartersgata som länkar samman Beckomberga Ängsväg och Beckomberga Skogsväg. Förslaget innebär att vändmöjligheten för Beckomberga Skogsväg försvinner och den skulle därför behöva omvandlas till en enkelriktad gata. Möjligheter för att samtliga gator ska vara dubbelriktade ska utredas inför granskning.

Den nya gatan genom planområdet planeras ha trottoar på bägge sidor om körfältet så att gångtrafikanter kan röra sig säkert genom området. Cykling sker i blandtrafik. Genom planområdet planeras ett markreservat som säkerställer att gång- och cykeltrafikanter kan ta sig från Beckomberga Ängsväg till stråket söder om planområdet. Då befintliga parkeringsplatser kommer att ersättas på andra platser innebär planförslaget att trafiken i området kommer att ändras.

### Grön och vattennära stad

Förslaget innebär att en del av planområdet fredas och planläggs som natur. Grönyta som omvandlas vid byggnation av garagen under mark föreslås återställas ovan garagen för att befintliga naturvärden ska kvarstå. Planen föreslår även gröna bostadsgårdar fria från parkering mellan punkthusen.

Skyddsåtgärder föreslås i syfte att höja kvalitén på naturmarken då populationerna av ett antal fågelarter annars bedöms riskera att påverkas negativt av den planerade exploateringen.

Det finns även en risk att fladdermöss påverkas negativt. Ett antal åtgärder är nödvändiga för detaljplanens genomförande och en skötselplan ska tas fram. Nödvändiga utredningar, bland annat inventering av hålträd, ska utföras inför granskning.

Om åtgärder görs bedöms att kontinuerlig ekologisk funktion kommer att upprätthållas för samtliga arter och att planförslaget inte innebär betydande negativa konsekvenser på naturvärden som finns i området idag.

### Friluftsliv och rekreation

Naturområdet i planområdets västra del säkerställer en koppling mellan Beckombergaskogen och grönstråket i söder. Planförslaget innebär dock att hundrastgården inte kommer ligga kvar som i dagsläget då den delvis är uppförd inom privat mark.

Grönstråket och koloniområdet i söder kommer få ett nytt sammanhang i och med planförslaget. Idag kantas grönstråket av öppen, men vildvuxen, grönyta och markparkering. Med planförslaget kommer bebyggelsen närmare grönstråket men inom ett skäligt avstånd norr om det allmänna gång- och cykelstråket. Grönstråket förväntas fortsatt upplevas som fritt och offentligt.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär inga negativa konsekvenser för östra Mälarens vattenskyddsområde och dagvattenhanteringen inom planområdet följer dess föreskrifter.

Planförslaget innebär inte att situationen för omkringliggande byggnader förvärras vid en översvämningssituation. Vid skyfall kommer vattnet från ytor norr om den nya gatan att rinna längs tillkommande gata in på Beckomberga Ängsväg och vidare österut. Ytor söder om den nya gatan mellan huskropparna föreslås ledas yttligt till grönstråket söder om planområdet för att inte belasta områden nedströms mer än vad det gör idag. Frågan ska studeras vidare inför granskning för att säkerställa korrekt dimensionering.

Planförslaget innebär skuggning av omgivande bebyggelse. Mobilitetshuset skuggar den befintliga bostadsbebyggelsen norr om Beckomberga Ängsväg till viss del mitt på dagen och under eftermiddagen. Detta gäller främst bottenvåningen. Mobilitetshuset skuggar även befintlig bebyggelse öster om planområdet. Skuggningen som planförslaget innebär bedöms inte medföra betydande olägenhet för omkringliggande bebyggelse men ska utredas vidare. Påverkan på omkringliggande bebyggelse ska redovisas tydligare till granskning.

### Teknisk försörjning

De nya fastigheterna ska anslutas till befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele. Elskapacitet för ny bebyggelse kommer utredas vidare i kommande skede.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd pågick under perioden från den 27 augusti till 7 oktober 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till

remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen *Mitt i* 31 augusti 2024. Samrådsmöte hölls 10 september 2024 i Blackebergs gymnasium, Wergelandsgatan 22, Bromma, där cirka 45 personer närvarade.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 20 april 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

I samband med planstart lämnades särskilt uttalande från majoriteten att det är lämpligt att bygga på markparkeringsytorna men att stor försiktighet måste iakttas avseende lågpunkter med översvämningsrisk och naturområden med viktig spridningszon. Det påtalades även att en naturvärdesinventering ska genomföras och dess resultat måste få genomslag i fortsatt planering.

Bebyggelsestrukturen i samrådsförslaget har utformats för att minimera översvämningsrisker och marken i västra delen av planområdet har planlagts som naturmark för att säkerställa spridningszonens funktion. Därutöver har naturvärdesinventering och artskyddsutredningar gjorts för att utreda eventuella åtgärder som kan krävas vid ett genomförande. Åtgärdernas genomförande säkerställs i exploateringsavtalet.

#### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom det 57 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Flertalet remissinstanser har ingen erinran eller tillstryker planförslaget men framför synpunkter i sak. Dessa berörde framför allt dagvatten, översvämningsrisk vid skyfall, framkomlighet utmed den tillkommande kvartersgatan, parkering och komplettering av inventeringar. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljökvalitetsnormer för vatten och översvämningsrisk kopplat till skyfall.

För att minska risken för att bostäder utsätts för översvämningsrisk vid skyfall har mobilitetshuset placerats i den del av planen där översvämningsrisken är störst. Därtill har den grundläggande bebyggelsestrukturen utformats så att skyfall ska kunna passera längsmed gatan förbi tillkommande bebyggelse utan att skada befintlig. Risker för skyfall är beaktade och hanterade men kommer att förtydligas inför granskning.

Inför granskning kommer tillkommande kvartersgata att studeras vidare för att utreda möjlighet till att den dubbelriktas. Detta görs för att hantera synpunkter om framkomlighet och parkering, speciellt vid sophering.

Tillkommande bebyggelse har placerats främst på platser där det idag är parkering. För att upprätthålla spridningskorridorernas funktion har västra delen av planområdet lämnats fri från bebyggelse och ytan planläggs som naturmark. För att säkerställa att naturvärden inte påverkas ska kompletterande utredningar och inventeringar genomföras.

Stadsbyggnadskontoret ser att inkomna synpunkter går att hantera inför granskning.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Till granskning ska kompletterande utredningar göras för att säkerställa bedömningen. Med fullständigt underlag ska sedan beslut fattas i enlighet med miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	september 2025
Antagande SBN	december 2025

### **Planavtal**

Planavtal finns tecknat med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.



## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling i enlighet med planförslaget. Planförslaget innebär en utveckling av området i enlighet med översiktsplanens stadsbyggnadsmål om värdeskapande komplettering. Kompletteringen sker huvudsakligen på redan ianspråktagen mark för parkeringsplatser och tillkommande bebyggelse är en naturlig fortsättning av strukturen i området. Bebyggelse består främst av bostadshus i form av punkthus, i likhet med närliggande bebyggelse.

Planförslaget innebär att nya och befintliga parkeringsplatser samlas i garage, mobilitetshus eller utmed kvartersgata för att effektivisera markanvändningen. Mellan husen planläggs gröna bostadsgårdar som har ett rekreativt och ekologiskt värde samt är viktiga för planförslagets dagvattenhantering.

Västra delen av planområdet planläggs som naturmark för att värna viktiga spridningssamband i anslutning till Beckombergaskogen och ekologiskt känsliga områden. För att skydda befintliga värden avseende djur och natur planeras förstärkningsåtgärder, till exempel holkar för fladdermöss.

Centrala frågor för fortsatt arbete är att tydligare redovisa hur översvämningsrisker vid skyfall hanteras. Därtill kommer utformning av tillkommande gata att studeras för att se om den går att dubbelrikta för att hantera frågor om tillgänglighet och parkering. Utredningar och inventeringar kommer att kompletteras för att förtydliga situationen avseende exempelvis skyfall, naturvärden, hålträd och skuggning. Kontorets samlade bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**