

Handläggare
Kajsa Vogel
Telefon 08-508 271 14**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sjuksköterskan 4 i stadsdelen Beckomberga (Seniorbostäder, 50 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson
T.f. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Karin Norlander
T.f. Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 50 seniorbostäder samt aktivitetscenter för äldre inom fastigheten Sjuksköterskan 4 i Beckomberga.

Fastigheten är placerad längs med Bällstavägen i anslutning till det tidigare kraftledningstråket som är ett viktigt gångstråk och grön koppling genom Beckomberga och Bromma. Fastigheten består av naturmark och har en outnyttjad bygg rätt för förskola som inte behövs enligt stadsdelsförvaltningen.

Under planarbetet behöver frågor kring naturvärden, bullerhantering, dagvatten och skyfall tidigt analyseras för att kartlägga hur förslaget bör utformas. Det är även viktigt att studera hur förslaget kan stärka befintliga samband och bidra till ökad orienterbarhet i området.

Marken ägs av staden som avser att markanvisa tomträtten till Micasa fastigheter i Stockholm AB under november 2022.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget eftersom ett tillskott av seniorbostäder bidrar till stadens mål om att vara en äldrevänlig stad samt att projektet tillför en målpunkt längs Bällstavägen och gångstråket längs den tidigare kraftledningsgatan.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE



Översiktskarta, planområdet markerat med lila linje.

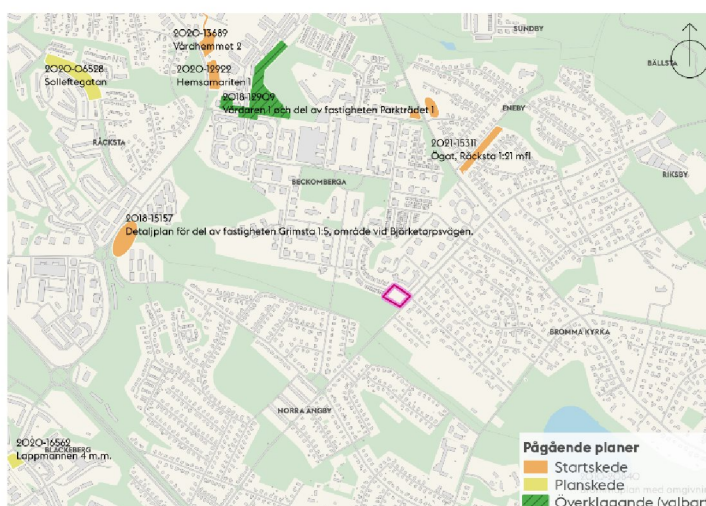
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 50 seniorbostäder samt aktivitetslokal inom fastigheten Sjuksköterskan 4. Ett varierat utbud av bostäder för äldre bidrar till stadens mål att vara en äldrevänlig stad. Detaljplanen syftar även till att stärka Ballstavägen som urbant stråk genom att tillföra en målpunkt samt att komplettera bebyggelsen längs det tidigare kraftledningstråket som är ett viktigt rekreativt grönstråk som binder ihop Råcksta, Beckomberga och Bromma.

Bakgrund

Plandata

Området ligger längs med Ballstavägen i höjd med det tidigare kraftledningstråket. Fastigheten omfattar 3300 kvm.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning (lila markering) samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1, dnr 2018–12909, antagen. Omfattar 160 hyresrätter samt butikslokaler.
- Detaljplan för Ögat, Råcksta 1:21 mfl, dnr 2021-15311, start-PM. Omfattar cirka 70 hyresrätter samt 13 radhus.
- Detaljplan för del av fastigheten Grimsta 1:5, område vid Björketorpsvägen, dnr 2018–15157, planskede. Omfattar cirka 100 hyresrätter i två kvarter.

Gällande detaljplaner

Planen ingår i Pl 6710 från 1966. För fastigheten anges användningen barndaghem, byggrätten är outnyttjad.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Beckomberga bedöms i översiktsplanen ha vissa möjligheter till stadsutveckling och komplettering med nya bostäder, arbetsplatser och service. Området vid kraftledningsgatan pekas särskilt ut som ett område som kan kompletteras med ny bebyggelse, men även delar av Bällstavägen kan kompletteras. Bällstavägen är ett utpekat urbant stråk i stadens översiktsplan.

Stockholms byggnadsordning

Beckomberga utgör en tät stadsenklav enligt Stockholms byggnadsordning 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. Strukturen föreslås kompletteras med verksamhetslokaler i strategiska lägen vid centrala stråk och offentliga rum. Torg och parker bör tas tillvara och utvecklas för att möta behovet av rekreation och mötesplatser.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Fastigheten angränsar till stadsdelen Bromma kyrka som är en villastad med villor i en till två våningar från olika årtionden. Enligt vägledningen bör kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäder gestaltas utifrån ett helhetsperspektiv och beakta närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk kan

tillvaratas genom att kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där möjlighet finns.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Micasa fastigheter i Stockholm AB under november 2022. Marken avses upplåtas med tomträtt. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet består av naturmark i form av triviallövskog och öppen fuktig ängsmark. I det västra hörnet finns en lågpunkt med ett dike som löper längs den södra plangränsen.



Snedställt flygfoto över platsen, planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

Stadsbild och karaktär

Nordväst om fastigheten ligger Martebogatan med samtida radhusbebyggelse i två till tre våningar. Gatan slutar i en återvändsgränd mot Sjuksköterskan 4 och övergår i en gångstig som binder ihop Martebogatan med Bällstavägen.



Vy över gångstigen som korsar sjuksköterskan 4, mellan träden skymtar Martebogatans radhusbebyggelse samt flerbostadshus längs Beckombergavägen.

Norr om fastigheten ligger kvarteret Sjuksköterskan 5 som består av ett flerbostadshus i tre våningar från 1985. Flerbostadshuset har en gul putsad fasad och består av en enda lång huskropp som följer fastighetens form. Längs planområdets östra gräns löper Bällstavägen och på andra sidan Bällstavägen ligger villabebyggelse i en till två våningar. Villaträdgårdarna och den trädallé som löper längs Bällstavägen bidrar till att vägen får en grön karaktär.



Vy från Bällstavägen med Sjuksköterskan 4 samt flerbostadshusen inom Sjuksköterskan 5 till vänster i bild och villaträdgårdarna i Bromma kyrka till höger i bild.

Söder om planområdet ligger det tidigare kraftledningstråket som idag är en grön korridor med en gångförbindelse som löper från Räcksta vidare ner mot Kyrksjön i Bromma.



Bild från gångstigen genom kraftledningstråket, Sjuksköterskan 4s läge är ungefärligt markerad med röd ring.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i södra delarna av Beckomberga består i huvudsak av ett yngre bebyggelsebestånd som ej är klassificerat av Stadsmuseet. Inte heller den närliggande bebyggelsen i Bromma kyrka är klassificerad av stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Det finns ingen infart för biltrafik till fastigheten i dagsläget. En mindre grusad gångstig mellan Bällstavägen och Martebogatan korsar Sjuksköterskan 4.

Busshållplatsen Vassvägen som trafikeras av SL:s busslinje 113 ligger i direkt anslutning till fastigheten. Närmaste tunnelbana är Islandstorget som ligger cirka 1,1 km söderut längs Ballstavägen.

Miljö

Planområdet ligger inom spridningszon för skyddsvärda arter i stadens gröna infrastruktur och inom habitatnätverk för barrskogsfåglar. Planområdet ingår även i habitatnätverk för groddjur. Diket som går genom området är klassat som potentiell groddjurslokal. Längs med diket, strax väster om planområdet håller en groddjursdamm på att anläggas. Planområdet ligger cirka 700 m från Kyrksjön, som är en känd leklokal för den artskyddade större vattensalamandern.

Planområdet ingår i tekniskt avrinningsområde för Räcksta träsk. Ett lokalt åtgärdsprogram antogs 2021. Planområdet ingår även i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Störningar och risker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att diket som ligger i södra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid ett kraftigt skyfall. Genom planområdet går även ett skyfallsstråk.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Ballstavägen. Ljudnivån överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd längs med den östra fastighetsgränsen som gränsar mot Ballstavägen enligt stadens bullerkarta.

Delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Ballstavägen är klassad som vibrationskänslig vägsträcka förbi planområdet och det finns vibrationsstörda byggnader i närheten. Det finns också uppgifter om att radhusen intill planområdet påverkats av vibrationer i samband med anläggandet av en groddamm som även ligger i närheten av aktuell fastighet.

Teknisk försörjning

Det finns befintliga ledningar inom fastigheten som ny bebyggelse behöver ta hänsyn till.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Micasa fastigheter i Stockholm AB har inkommit med ett förslag som omfattar ca 50 lägenheter, ett aktivitetscenter samt underjordisk parkering. Förslaget omfattar två byggnader om fyra våningar som placeras längs Ballstavägen samt i den högre liggande nordvästra delen av tomten. Byggnadskropparna placeras så att

fastigheten även inrymmer rekreativa gårdsutrymmen. Gångkopplingen som går mellan Martebogatan och Bällstavägen bevaras men justeras utifrån den nya bebyggelsen. En infart från Bällstavägen för angöring kommer anläggas i det nordöstra hörnet av fastigheten norr om busshållplatsen Vassvägen. Aktivitetscentret avses placeras med tydlig relation till Bällstavägen vilket bidrar till orienterbarhet och ökad trygghet. Byggnadsvolymernas placering kommer fortsätta att utredas under planarbetet. Särskilt placeringen av byggnadskroppen som inte löper längs med Bällstavägen kommer utgöra ett extra fokus. Målet är att hitta en placering som på ett logiskt sätt kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

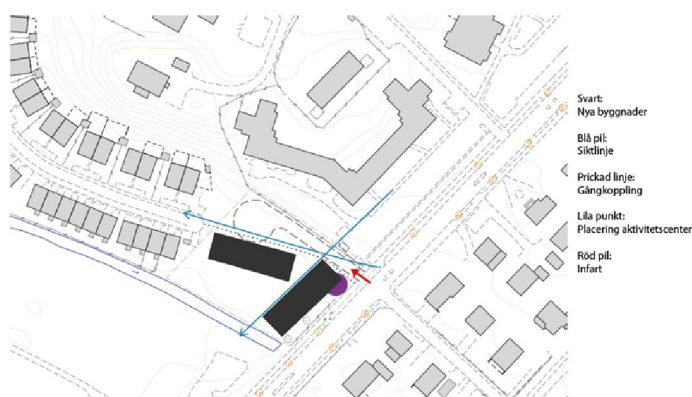


Illustration av förslagets möjliga placering.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen ska gestaltas så att den kompletterar den befintliga närliggande bebyggelsen avseende skala och volymhantering. Aktivitetscentret bör placeras i bottenvåning med en tydlig relation till Bällstavägen för att stärka gatan som urbant stråk genom att tillföra en målpunkt. Att lägga en publik funktion i bottenplan bidrar även till ökad trygghet längs Bällstavägen och invid busshållplatsen Vassvägen. Placeringen av volymerna bör även bidra till att stärka befintliga riktningar i bebyggelsestrukturen samt värna befintliga siktlinjer som bidrar till orienterbarhet i området.

Platsens gröna värden bör i möjligaste mån bevaras och användas för att skapa goda rekreativa värden på platsen. Det är även positivt att utreda om hanteringen av områdets skyfallsproblematik kan användas dekorativt i gestaltningen av gårdsmiljön. Bebyggelsen ska utformas så att fasader som vetter mot grönstråket vid den tidigare kraftledningsgatan inte upplevs som slutna baksidor utan istället stärker stråket som ett tryggt och grönt vardagsrum i Beckomberga.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget innehåller seniorbostäder och ett aktivitetscenter vilket kompletterar befintliga bostadsfunktioner i området. Ett tillskott av seniorbostäder bidrar till ett varierat utbud av boendeformer för äldre i staden vilket är i linje med stadens mål att vara en äldrevänlig stad.

Stadens invånare över 65 år beräknas öka med 52 procent i regionen fram till 2040 och det är viktigt att möjliggöra för olika typer av boendeformer för äldre när staden växer. Detta ligger även i linje med stadens mål att skapa en äldrevänlig stad.

En socialt sammanhållen stad

Beckomberga är idag starkt präglad av bebyggelsens ursprungliga funktion som sjukhusmiljö. Områdets inre kärna är förhållandevis tätbyggd och stadsmässig, men saknar ett tydligt centrum med platsbildning. Endast ett sjukhus, ett gym, en restaurang och en specialinriktad simhall har funktioner för allmänheten. Ett aktivitetscenter för äldre skulle ha potential att bli en ny välbehövlig målpunkt och mötesplats invid Bällstavägen. Den nya bebyggelsen har även potential att genom god gestaltning komplettera stadsrummet och där med stärka före detta kraftledningstråkets kvalitéer som ett rekreativt grönt vardagsrum i Beckomberga.

Genom att utveckla stadsrummet längs Bällstavägen, tillföra en målpunkt och komplettera bebyggelsen mot kraftledningstråkets parkrum bidrar projektet till en god offentlig miljö.

Trygghet

Sjuksköterskan 4 är idag obebyggd och består till viss del av tät växtlighet. Gångstigen som korsar fastigheten är oupplyst. Genom att bebygga tomten levandegörs platsen vilket leder till ökad trygghet och bättre belysning. Bebyggelsen stärker även tryggheten längs Bällstavägen.

Jämställdhet

Kollektivtrafiknära bebyggelse bidrar till en mer jämställd stad då kvinnor i högre grad åker kollektivt och där med drar nytta av utveckling av kollektivtrafiknära målpunkter.

Trafik och mobilitet

En komplettering av stadsbebyggelsen intill Bällstavägen och en bebyggelse med framsida även mot parkstråket kan bidra till tydligare stads- och parkrum och leda till bättre orienterbarhet i området. Gångstigen mellan Bällstavägen och Martebogatan ska fortsatt vara en tillgänglig gångkoppling för allmänheten även om dess position kan komma att förändras något.

Den befintliga busshållplatsen längs Bällstavägen, Vassvägen, kan behöva flyttas något i sydlig riktning i och med planarbetet, då en infart till Sjuksköterskan 4 måste tillskapas från Bällstavägen.

Grön och vattennära stad

Området är tidigare obebyggt och består av naturmark. En naturvärdesinventering bör genomföras tidigt under planarbetet för att kartlägga de gröna värdena på platsen för att på bästa sätt tillvarata dessa i planarbetet. Att ta tillvara på grönska och undvika hårdgörande av ytor bidrar till en mer klimattålig stad.

Fastigheten ligger även inom spridningszon för skyddsvärda arter så som barrskogsfågel och groddjur. Hur ny bebyggelse kan komma att påverka dessa arter är viktigt att fastställa tidigt under planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Fastigheten ligger längs Bällstavägen vilket medför buller. En bullerutredning bör genomföras tidigt under planarbetet då bebyggelsen kan behöva anpassas utifrån bullerexponeringen för att klara riktvärdena för buller i bostäder.

Då fastigheten inrymmer en känd lågpunkt och andelen hårdgjord yta kommer öka vid bebyggelse innebär det att frågan om hantering av dagvatten och skyfall tidigt måste utredas under planarbetet. Denna fråga kan även komma att påverka placeringen av bebyggelsen inom fastigheten.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Även tidigare byggnation av en groddamm i närområdet har orsakat vibrationer som påverkat närliggande bebyggelse. En geoteknisk utredning behöver genomföras för att kartlägga markförutsättningarna och bedöma om krav behöver ställas på grundläggningen av ny bebyggelse.

Planen innebär minskad grönyta och därmed ökad risk för höga temperaturer. Eftersom planen omfattar seniorboende är det extra viktigt att se över möjligheten att spara uppvuxen grönska som bidrar till svalkande miljöer då äldre personer är särskilt känsliga för höga temperaturer.

Teknisk försörjning

Det finns befintliga ledningar inom fastigheten som ny bebyggelse behöver ta hänsyn till. Detta kommer utredas närmare under planarbetet.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	November 2022
Samråd	Oktober 2023
Granskning	April 2024
Antagande SBN	Oktober 2024

Planavtal

Planavtal kommer tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att Beckomberga kompletteras med ny bebyggelse i form av seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Ett ökat bestånd av seniorbostäder bidrar till ett varierat bostadsutbud för äldre vilket ligger i linje med stadens mål att vara en äldrevänlig stad.

Beckomberga har enligt översiktsplanen viss möjlighet till stadsutveckling. Genom att utveckla stadsrummet längs Bällstavägen, tillföra en målpunkt och komplettera bebyggelsen mot det tidigare kraftledningstråkets parkrum bidrar projektet till en god offentlig miljö. Genom att bebygga platsen och placera bebyggelse längs Bällstavägen förstärks tryggheten i området. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen och utformas på ett sådant sätt att den följer befintliga

bebyggelsemönster avseende riktning, volym och skala. Viktiga siktlinjer och gångkopplingar som bidrar till områdets orienterbarhet bör värnas.

Det är viktigt att redan tidigt under arbetet utreda knäckfrågor avseende buller, skyfall och naturvärden för att kunna anpassa förslaget till platsen förutsättningar. Gröna värden bör värnas i möjligaste mån för att bidra till goda rekreativa värden i anslutning till den nya bebyggelsen. Fasader som vetter mot gångstråket längs det tidigare kraftledningstråket bör bidra till att stärka stråket som Beckombergas gröna vardagsrum.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT