

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

## **Startpromemoria för planläggning av bostäder inom fastigheten Fröjel 12 i stadsdelen Beckomberga (180 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund  
tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Norlander  
tf. Avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 180 bostäder inom fastigheten Fröjel 12. Tillkommande bebyggelse ska stärka befintliga stråk i området och bidra till ökad orienterbarhet och trygghet. Planen ska värna och ta till vara på platsens ekologiska kvaliteter, exempelvis genom att till största del koncentrera ny bebyggelse till redan hårdgjorda ytor. I den västra delen av planområdet ska tillfredsställande grönytor för spridningskorridor och vistelse säkerställas. Den tillkommande bebyggelsen ska värna koloniområdet i söder och planen ska ta hand om skyfall utan betydande konsekvenser.

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det möjliggör tillskapande av bostäder på en plats där det idag passerar en kraftledningsgata som ska omlokaliseras. I den fortsatta processen ska bland annat frågor rörande hantering av skyfall, mötet med koloniområdet, naturvärden och spridningsvägar studeras vidare.

I planen avser kontoret arbeta med att vidareutveckla tidigare arbete med en byggaktörsdriven planprocess. En process där byggaktören gör en stor arbetsinsats under planarbetet utan att stadens myndighetsutövande påverkas.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. 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

### Syfte

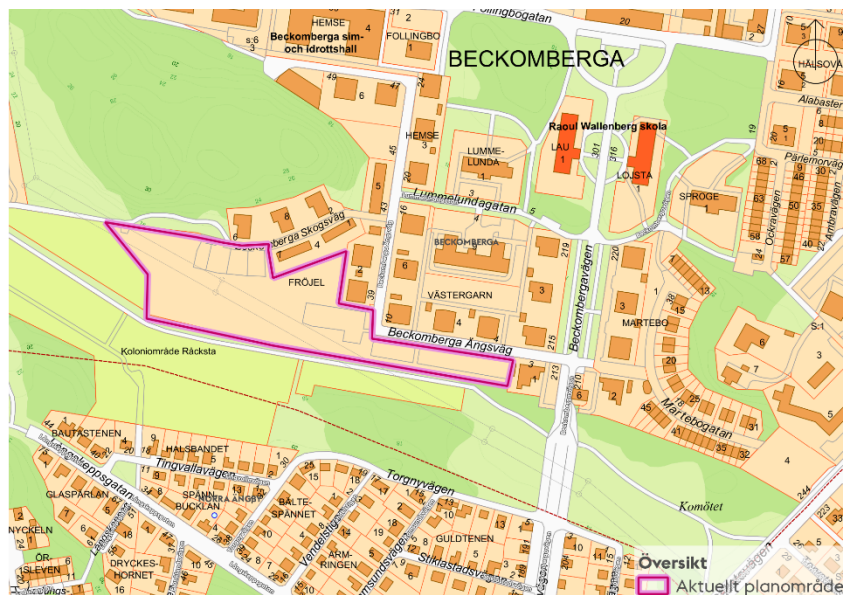
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 180 bostäder inom fastigheten Fröjel 12. Tillkommande bebyggelse ska stärka de stråk som passerar området och bidra till ökad orienterbarhet och trygghet i området.

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

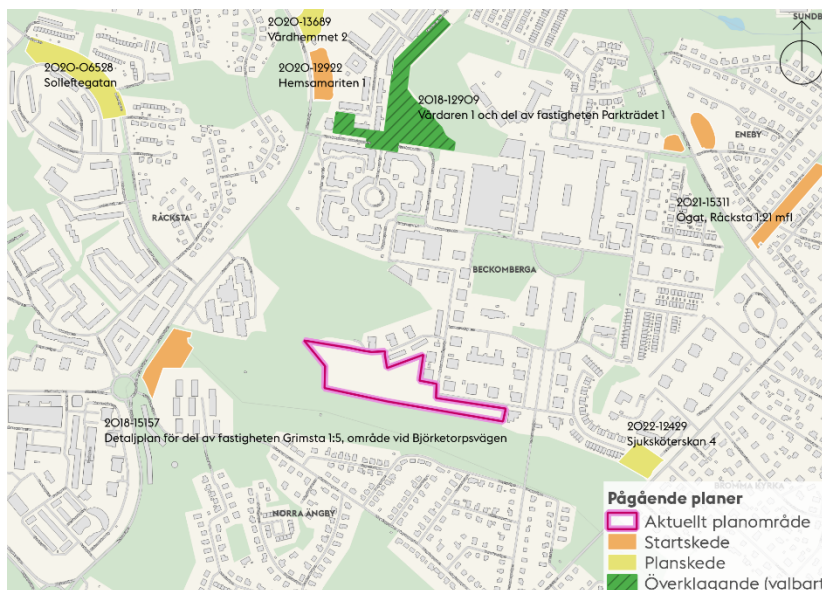
### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet består av del av fastigheten Fröjel 12. Området ligger i anslutning till Beckomberga ängsväg, norr om Räcksta koloniområde. Planområdet omfattar cirka 20 000 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.



Karta som markerar planområdets läge samt närliggande pågående planarbeten.

### Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Hemsamariten 1, dnr 2020–12922. Omfattar 80 servicelägenheter.
- Detaljplan för del av fastigheten Grimsta 1:5, område vid Björketorpsvägen, dnr 2018–15157. Omfattar cirka 100 hyresrätter i två kvarter.
- Detaljplan för Ögat, Råcksta 1:21 m.fl., dnr 2021–15311. Omfattar cirka 70 hyresrätter samt 13 radhus.
- Detaljplan för del av Grimsta 1:2 intill Solleftegatan, dnr 2020–06528. Omfattar ca 120 hyresrätter.
- Detaljplan för Vårdaren 1 och del av fastigheten Parkträdet 1, dnr 2018–12909. Omfattar 160 hyresrätter samt butikslokaler.
- Detaljplan för Sjuksköterskan 4, dnr 2022–12429, start-PM. Omfattar cirka 50 seniorbostäder.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för fastigheten är *Detaljplan för del av fastigheten Beckomberga 1:18 m.fl. Dp 2008–00237*. Detaljplanen fick laga kraft 2012 och anger användningen *bostäder, parkering tills ledningar är flyttade, därefter planläggning för bostäder*. 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

### 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. Kompletteringen bidrar till att hela Stockholm växer och utvecklas samt att stadens bostadsmål kan nås.

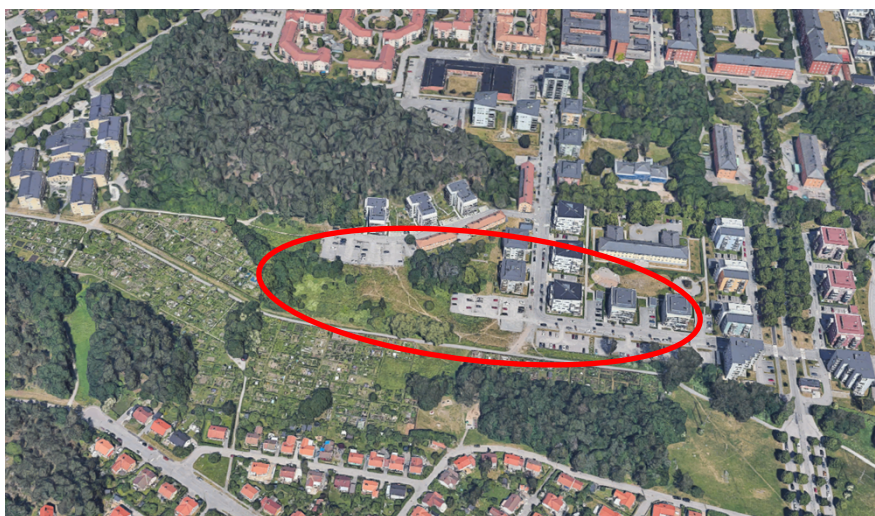
### Stockholms byggnadsordning

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

### Markanvändning

Planområdet består av naturmark i form av triviallövskog och öppen fuktig ängsmark samt områden med markparkeringar. Inom området finns en lågpunkt där vatten samlas vid regn. I den nordvästra delen av området finns en hundrastgård och i söder gränsar området till Räcksta koloniområde. Genom planområdet passerar idag en kraftledningsgata som ska omlokaliseras.



*Flygfoto över platsen. Planområdet ungefärligt markerat med röd cirkel.*

### Stadsbild och karaktär

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. Området präglas till viss del av områden med markparkeringar.

Det föreslagna planområdets gränsar i söder och väster mot Räcksta koloniområde som ligger vid grönstråket under kraftledningsgatan. Grönstråket utgör en viktigt grön och rekreativ koppling mellan Räcksta och Kyrksjön i Bromma.

### Kulturmiljö

I Beckomberga och dess närområde finns flera större bebyggelseområden med höga kulturhistoriska värden. Stora delar i Beckomberga är ännu ej klassificerade, men kan ändå ha kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Bebyggelsen i närhet av planområdet består i huvudsak av ett yngre bebyggelsebestånd med undantag av ett fåtal hus från 1930-talet. Bebyggelsen är inte klassificerad av Stadsmuseet.

### Trafik och kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Beckomberga är svagt utvecklad och busslinjer trafikerar enbart de större vägarna runt om stadsdelen. Närmaste tunnelbanestation är Räcksta som ligger cirka 1,5 km från planområdet och nås via gångvägar. Den närmsta busshållplatsen ligger längs Räckstavägen cirka 400 m från planområdet. De viktiga gångkopplingarna som passerar planområdet har förbättringspotential avseende orienterbarhet, genhet och trygghet.

### Miljö

Beckombergas västra barrskogsområde norr om planområdet är ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område 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 ska anläggas öster om planområdet på andra sidan Beckombergavägen.

Planområdet ingår i tekniskt avrinningsområde för Räcksta träsk. Planområdet ingår även i Östra Mälarens vattenskyddsområde.



### Störningar och risker

Beckomberga utgör ett högriskområde för skyfall och Stockholm stads skyfallsmodell visar att södra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall. Närliggande koloniträdgårdar upplever problem med översvämning redan vid lättare regn. Genom planområdet går ett stråk för skyfallsvatten.

Delar av marken inom planområdet utgörs av lera och våtmark och kan vara vibrationskänslig.

### Teknisk försörjning

Det finns en befintlig kraftledningsgata som korsar aktuellt planområde, denna ska omlokaliseras

## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

NVB Beckomberga KB har inkommit med ett förslag som omfattar tio punkthus i fem våningar inom fastigheten Fröjel 12.

Bebyggelsen omfattar cirka 180 lägenheter och ligger under den befintliga kraftledningen som ska omlokaliseras. Förslaget avser att bygga vidare på det befintliga bebyggelsemönstret i närområdet.

Marken inom området är flack med en lågpunkt där vatten samlas vid större regn. Strukturen ska anpassas utifrån behov av ytor för skyfalls- och dagvattenhantering och kan med fördel användas i gestaltningen av området.

Platsens ekologiska kvaliteter ska bevaras och i den västra delen av planområdet ska tillfredsställande grönytor för spridningskorridor och vistelse säkerställas. Den tillkommande bebyggelsen ska inte påverka koloniområdet i söder på ett negativt sätt. Lämpliga åtgärder för detta ska utredas under planarbetet.

Gata genom området ska bygga vidare på befintlig gatustruktur och bebyggelsestrukturen ska utvecklas utifrån befintligt mönster i området. Behov för parkering ska lösas med exempelvis parkeringsgarage under byggnad eller med annan markeffektiv och lämplig lösning för platsen.

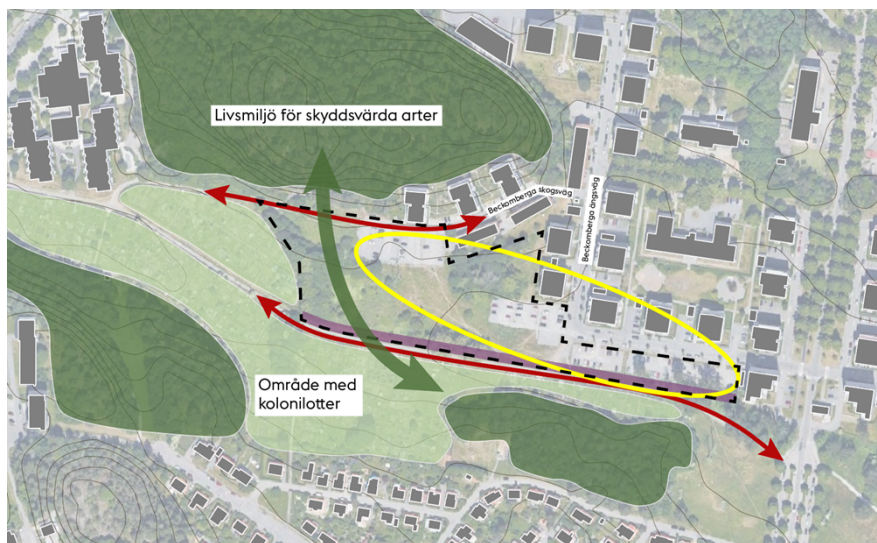
Under planarbetet ska det studeras hur gata genom området utformas, hur parkering ska lösas samt höjder och lokalisering av byggnadsvolymer. En utveckling och förtätning av detta område är i enlighet med översiktsplanen.

Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

### Arkitektonisk idé

Tillkommande bebyggelse ska placeras och gestaltas så att gångstråken i väst-östlig riktning stärks och tydliggörs. Detta ska bidra till ökad orienterbarhet, trygghet och förstärka kopplingen mot Råcksta. Tillkommande byggnader ska med arkitektoniskt uttryck, skala, volym och utformning samspela med befintliga byggnader i närområdet som huvudsakligen uppförts under 2010-talet.

Den arkitektoniska idén ska utvecklas i linje med stadens arkitekturpolicy under planarbetets gång.



*Schematisk bild som visar var i området bebyggelsen huvudsakligen ska lokaliseras (markerat med gul elips). Planområdet är markerat med svart streckad linje och mötet med kolonilotterna med lila streck. De röda pilarna är viktiga stråk som passerar området och den gröna pilen visar ett viktigt spridningssamband med högt naturvärde som ska beaktas.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Förslaget bidrar med cirka 180 nya bostäder i Beckomberga.

### **En socialt sammanhållen stad**

Beckomberga är idag starkt präglad av bebyggelsens ursprungliga funktion som sjukhusmiljö. 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. Den nya bebyggelsen har potential att genom genomtänkt gestaltning bidra till att skapa en god offentlig miljö genom att komplettera stadsrummet längs Beckomberga ängsväg samt Beckomberga skogsväg. I strategiska lägen kan platsbildningar bidra till att skapa mötesplatser i närområdet.

### **Trygghet**

Området består idag av obebyggda ytor med bristande belysning. Gångstråken som går genom området är viktiga passager för att nå kollektivtrafik längs Råckstavägen och tunnelbanans station vid Råcksta. Genom att tillföra bostadsbebyggelse kan området levandegöras vilket kan bidra till en tryggare miljö.

### **Jämställdhet**

Planen ska stärka stråken som passerar genom området och bidra till en ökad känsla av trygghet. Att tryggt kunna ta sig till kollektivtrafik till fots eller cykel kan bidra till ökad jämställdhet.

### **Arkitektur och gestaltning**

Det arkitektoniska uttrycket på den tillkommande bebyggelsen ska samspela med befintliga byggnader i området. Detta ska uppnås genom att uppföra byggnader med liknande skala, form och utformning. Därtill ska byggnaderna placeras och gestaltas så att gångstråken i väst-östlig riktning stärks och tydliggörs.

Den nya bebyggelsens påverkan på koloniområdet i söder ska minimeras. Detta ska säkerställas exempelvis genom att avstånd säkras mot område, att bebyggelsens översta våning utförs indragen eller annat gestaltungsgrepp.

### **Trafik och mobilitet**

Tillkommande bebyggelse ska stärka stråk för fotgängare och cyklister genom området till målpunkter inom och utanför dess direkta närhet.



Angöring kan komma att ske via en sammanlänkning av Beckomberga ängsväg och Beckomberga skogsväg. Hur gatustrukturen utformas och en eventuell förlängning, ska studeras under planarbetet.

På platsen finns idag ett antal markparkeringar som med fördel kan bebyggas. Under planarbetet ska parkerings- och angöringsbehovet studeras tidigt för både befintliga och ny parkeringsplatser och ytkrävande markparkeringar ska undvikas till förmån för alternativa parkeringslösningar.

### Grön och vattennära stad

En naturvärdesinventering bör göras för att kartlägga hur man kan utforma tillkommande bebyggelsestruktur på ett sätt som värnar de ekologiska värdena på platsen. Detta kan exempelvis göras genom att lokalisera bebyggelsen till befintliga markparkeringar. Att nyttja redan hårdgjorda ytor bidrar till en mer effektiv markanvändning som värnar om de ekologiska och sociala ytorna på platsen.

Fastigheten ligger inom spridningszon för skyddsvärda arter som exempelvis barrskogsfågel och groddjur. Hur ny bebyggelse kan komma att påverka dessa arter ska undersökas under planarbetet.

### Kulturliv, idrott och rekreation

I planområdets nordvästra del finns idag en hundrastgård. Planområdet ligger cirka 700 meter från Ängby idrottsplats.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Beckomberga utgör ett högriskområde för skyfall med samhällsviktiga funktioner, vilket kräver särskilt fokus på dessa frågor. Tillkommande bebyggelse medför en risk för försämring av hanteringen av områdets dagvatten, skyfall samt även påverkan på områdets ekologiska samt rekreativa värden.

Det finns idag en lågpunkt i planområdets södra del och området korsas av en flödesväg vid skyfall. Dagvatten, skyfall och höjdsättning ska studeras och hanteras på ett sätt så att problem inte uppstår. Föreslagna åtgärder föreslås utformas så att de även bidrar till områdets rekreativa värden.

Ny bebyggelse kan komma att påverka områdets ekologiska och rekreativa värden. Då området är del i en större spridningszon är det viktigt att denna fråga hanteras tidigt under planarbetet.

### Teknisk försörjning

Genom planområdet passerar idag en luftburen elledning som ska omlokaliseras. Därtill finns övriga befintliga ledningar som

tillkommande bebyggelse behöver ta i beaktande. Hantering av ledningar och ytterligare behov av teknisk försörjning ska studeras under planarbetet.

## **Planprocess**

### **Process**

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

I planen avser kontoret att arbeta med att vidareutveckla en byggaktörsdriven planprocess där byggaktören tar fram planhandlingar utan att stadens myndighetsutövande påverkas. En del i processen är ett initialt arbete i vilket kontoret och byggaktören gemensamt utvecklar ett förslag som sedan byggaktören arbetar vidare med och utformar en samrådshandling. I projektet är även en bygglovshandläggare med tidigt i planprocessen, för att förbereda för en lättare bygglovsprocess.

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	mars 2023
Samråd	november 2023
Granskning	juni 2024
Antagande SBN	december 2024

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslaget då det möjliggör tillskapande av bostäder på en plats där det idag finns en kraftledningsgata som ska omlokaliseras. Området invid kraftledningsgatan pekas särskilt ut som ett område som kan kompletteras med ny bebyggelse i översiktsplanen. Planen bidrar med cirka 180 nya bostäder till Beckomberga och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Bebyggelsen ska stärka de stråk som passerar området och bidra till ökad orienterbarhet och trygghet i området. Planen ska värna och ta till vara på platsens ekologiska kvaliteter och i den västra delen av planområdet ska tillfredsställande grönytor för spridningskorridor och vistelse säkerställas. Den tillkommande bebyggelsen ska värna koloniområdet i söder och planen ska ta hand om skyfall.

Genom att koncentrera tillkommande bebyggelse till redan hårdgjorda markparkeringar och nyttja markeffektiva lösningar för parkering värnas de befintliga ekologiska värdena på platsen.

I den fortsatta processen ska bebyggelsens exakta lokalisering utredas tillsammans med frågor rörande hantering av skyfall, mötet med koloniområdet, naturvärden och spridningsvägar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**