

Handläggare
Helena Persson
Telefon 08-508 27 237Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för kv Köpinge 2 (restaurang, konferens- och samlingslokal)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ställa ut planen för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang, fest- och konferenslokal i tre våningar med takterrass och källare. Den föreslagna byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny uttrycksfull stadsdelsfront. Restaurangen kan bli en ny mötesplats för boende och besökare.

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell mark till Ali fastigheter AB.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-09-29 – 2020-11-09. Under samrådet har 16 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskutredningen, elektromagnetiska fält, parkering, gestaltning och översvämningsrisk. Den sakägare som framfört synpunkter önskar att riskavståndet till deras fastighet säkerställs.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ställa ut planen för granskning.

UTLÅTANDE

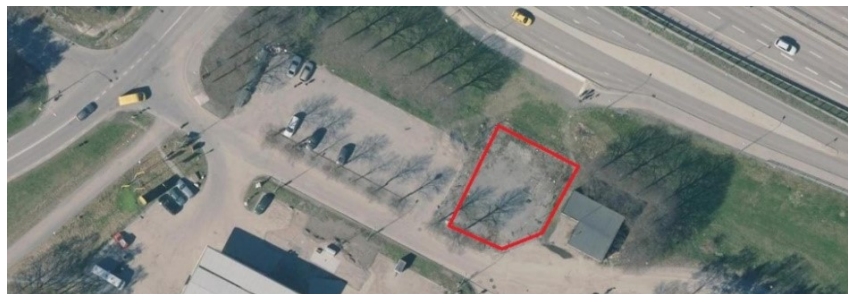
Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang, fest- och konferenslokal i tre våningar med takterrass och källare. Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny uttrycksfull stadsdelsfront. Byggnaden ska därför ges en framträdande gestaltning som start på en ny årsring. Restaurangen kan bli en ny mötesplats för boende och besökare.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Köpinge 2 i Tensta. I söder gränsar planområdet till Krällingegränd, i väster till en markparkering inom fastigheten Köpinge 3, i norr till ett naturområde som ligger längs Hjulstavägen och i öster till fastigheten Köpinge 1 som utgörs av en nätstation samt pumphus.



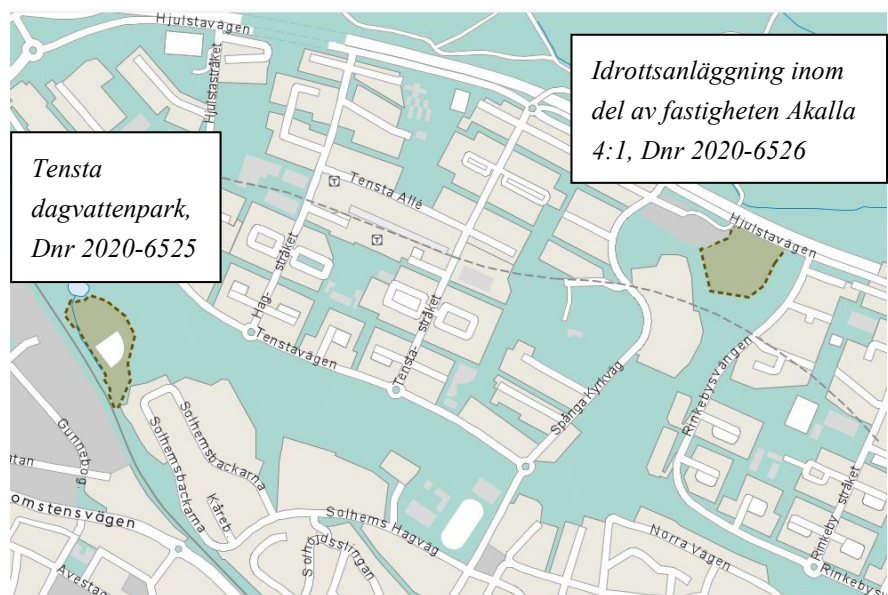
Fastigheten Köpinge 2 är markerad med röd ram.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är Dp 91146. Tillåten användning anges som gatukök.

Pågående detaljplan i området

Öster om planområdet, i norra Spångadalen, pågår en detaljplan för idrottsanläggning inom del av fastigheten Akalla 4:1, dnr. 2020-6526. Planförslaget syftar till att planera för en ny idrottsanläggning som ska inrymma en multifunktionell bollplan för fotboll, softboll, baseboll, en yta för cricket samt en föreningslokal eller servicehus i anslutning till bollplanerna. Sydväst om planområdet pågår en detaljplan för Tensta dagvattenpark inom del av fastigheten Akalla 4:1, dnr. 2020-06525, som möjliggör tre dagvattendammar för att kunna rena Bällstaåns vatten.



Pågående detaljplaner i närområdet är brunmarkerade i kartan.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av staden och upplåts till Ali fastigheter AB med tomträtt. Planområdets yta är ca 500 kvadratmeter.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen presenteras fyra mål för stadsbyggandet. De är "En växande stad", "En sammanhängande stad", "God offentlig miljö" och "En klimatsmart och tålig stad". Föreliggande planarbete har framförallt bäring på "En växande stad" och "En klimatsmart och tålig stad" varav det sistnämnda målet bl.a. syftar på ett effektivt markutnyttjande. I översiktsplanen redovisas Tensta som ett stadsutvecklingsområde med möjligheter till stadsutveckling, främst genom kompletteringar längs med befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Planområdet ligger inom fokusområdet Kista-Järva.

Riksintressen

E18 som passerar ca 46 m nordost om planområdet, är utpekad som riksintresse för kommunikation.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell mark till Ali fastigheter AB.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs idag av en grusyta som nyttjas för biluppställning. Tidigare fanns det ett gatukök på platsen som brunnit ned. Då platsen nu är en övergiven baksida kan den upplevas som otrygg. Upplevelsen förstärks av att otillåten nedskräpning och tippning nu sker på platsen.

Stadsbild

Tensta byggdes under andra hälften av 1960-talet. I stadsdelen finns ca 6 200 bostäder varav drygt 100 är småhus. Tensta skulle bli en blandning av innerstadens täthet och ordning med ytterstadens grönska och frihet från störningar. Lamellhusbebyggelsen följer terrängen med en låg bebyggelse mot den södra dalgången för att växa mot norr. Medvetet skulle de höga enhetliga volymerna kunna upplevas från förbipasserande på E18. För att uppnå hög trafiksäkerhet planerades Tensta enligt tidens ideal med hög grad av trafikseparering. Tenstaborna rör sig via ett gång- och cykelnät på broar över stadsdelens tre huvudgator. Vid centrum är kommersiell och social service samlad samt kollektivtrafik med tunnelbana.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten angörs via Krällingegränd som ansluter till Spånga kyrkväg. Norr om fastigheten passerar Hjulstavägen samt E18. Krällingegränd är i nuläget en återvändsgata. Avståndet till tunnelbanan i Tensta centrum är ca 700 meter och till tunnelbanan i Rinkeby C är ca 950 meter. Precis intill planområdet vid Hjulstavägen finns även en busshållplats.

Miljö

Marken inom fastigheten är platt och består idag till största delen av grus. Längs Krällingegränd finns en trädallé varav ett av träden befinner sig inom planområdet. Det finns även en delvis bruten trädallé norr om fastigheten. Inom fastigheten utgörs marken av fyllning av makadam och sand. Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Fastigheten är utsatt för buller från Hjulstavägen samt E18. Bullernivån är mellan 55-70 dBA ekvivalent.

Vattenfrågor

Planområdet ligger på gränsen mellan Igelbäckens tekniska avrinningsområde och Edsvikens tekniska avrinningsområde. Fastigheten utgörs idag av en grusyta som sluttar mot nordöst. Markens infiltrationsmöjlighet är svår att bedöma då den består av fyllnadsmassor. Inom fastigheterna Köpinge 2 och 3 finns det en befintlig enskild dagvattenledning som hanterar dagvatten på de båda fastigheterna och sedan ansluter till det allmänna nätet.

Riskfrågor

Fastigheten bedöms inte ha någon risk för skred eller ras då marken är plan. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att vattnet vid ett kraftigt skyfall rinner längs Krällingegränd och sluttningen norr om planområdet ned till Spångadalen där vattnet ansamlas. Visst vatten kan samlas inom planområdet. Då tidigare byggnad brunnit ner på fastigheten finns risk för föroreningar som uppkommit i samband med släckningsarbetet. E18 är utpekad som

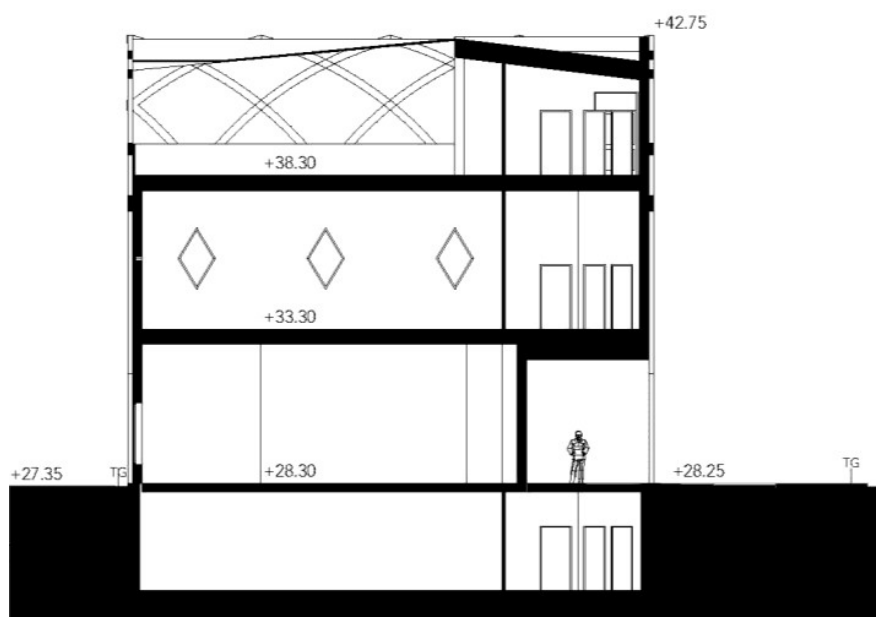
primär led för farligt gods och passerar ca 46 m från planområdet. Hjulstavägen passerar ca 23 m från planområdet. På Krällingegränd sker transporter till den intilliggande bensinstationen.

Service, idrott och kultur

Fastigheten ligger med cirka 800 meters avstånd till både Tensta centrum och Rinkeby centrum. Vid bägge dessa finns matvarubutiker, restauranger, handel och offentlig service. Cirka 300 m norr om fastigheten på Järvafältet har det nyligen uppförts ett offentligt utomhusbad.

Planförslaget

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang, fest- och konferenslokal i tre våningar med takterrass och källare. Förslaget omfattar ca 300 m² byggnadsarea. I bottenvåningen föreslås en restaurang med både lunch- och kvällsservering för ca 80 matgäster. I bottenvåningen finns även restaurangköket som också försörjer festvåningen och takterrassen med mat. Andra våningen avses användas som festlokal och konferensanläggning för upp till 300 personer, med ca 180 möjliga sittplatser. Denna avses hyras ut till för bröllop, Eidfester, begravningsfika och liknande. På plan 2 finns en väderskyddad takterrass med ca 120 sittplatser. I källaren finns teknikutrymmen samt olika föreningslokaler med plats för ca 50 personer.

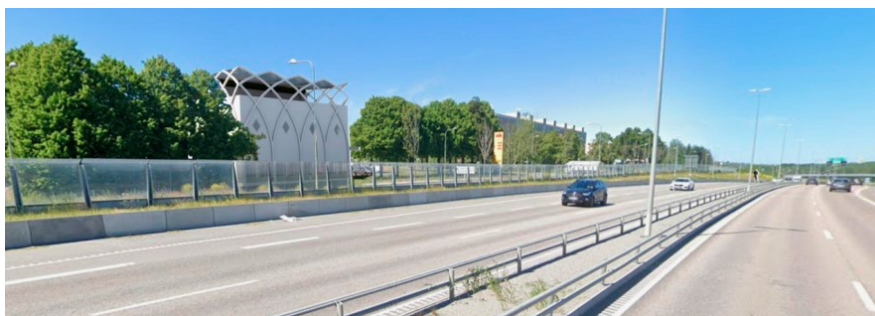


Sektion som visar byggnadens olika våningsplan. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.



3D-visualisering som visar den nya byggnaden i gult sedd ifrån det nya utomhusbadet på Järvafältet. Bild: Stadsmättningsavdelningen, SBK.

Byggnadens placering är fristående och den närliggande bebyggelsen är brokig i form av den låga bensinstationens byggnad samt den högre men lågmälda kyrkobyggnaden. Det finns en gällande detaljplan (Dp 2010-04433) för en ny moské som ännu inte byggts öster om kyrkan.



Fotomontage som visar byggnaden sedd från E18 i färdriktning mot väster. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

Den föreslagna byggnaden blir ett ytterligare tillägg till dessa målpunkter. Med det nya utebadet på Järvafältet uppstår troligen även ett större behov för service i närområdet.

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny uttrycksfull stadsdelsfront.

Angöring och leveranser kan ske från Krällingegränd. Parkeringsbehovet för anställda bedöms vara sex platser, som placeras inom fastigheten. Cykelparkering för ca 18 cyklar kan anordnas inom fastigheten.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget uppfyller översiktsplanens målsättning om en växande stad och att komplettera längs med befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur i Tensta. Planarbetet är en del av stadens satsning inom fokusområdet Kista-Järva.

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

En ny restaurang, fest- och konferenslokal på platsen tillskapar arbetstillfällen och stödjer det lokala näringslivet.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna nybyggnationen inte påverkar området negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadens föreslagna skala och monumentala gestaltning är i linje med tankarna som fanns när området ursprungligen planerades.

En sammanhängande stad

Trygghet

Platsen har potential att bli en mötesplats där människor uppehåller sig över dygnets alla timmar. Den mänskliga närvaron kan bidra till en tryggare offentlig miljö. Utvecklingen av platsen bidrar till målsättningen att det ska bli lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta.

Jämställdhet

En ökad upplevelse av trygghet bedöms vara särskilt viktigt för resande vid intilliggande busshållplats. Statistiskt sett är det fler kvinnor än män som nyttjar kollektivtrafik och ökad trygghet kan vara positivt för jämställdheten.

Trafik och mobilitet

En ny restaurang, fest- och konferenslokal i området möjliggör att fler människor får tillgång till service i ett kollektivtrafiktärläge. Placeringen av den nya restaurangen är särskilt lämpad för besökare till det nya utbadet på Järvafältet som anländer med buss.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den nya byggnaden kommer vara väl synlig ifrån Järvafältet och E18. Därmed bidrar den till en förnyad siluett av stadsdelen Tensta. Byggnadens höjd ligger i linje med de intilliggande skivhusen och dess friliggande läge framhäver dess form. Byggnaden döljs av omgivande grönska i många vinklar.

Kulturliv, idrott och rekreation

Byggnaden utgör en ny festlokal som kan bidra till det lokala kulturlivet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser på naturmiljön då det befintliga trädet avses bevaras. Då fastigheten idag inte har någon rening av dagvatten kan föreslagen bebyggelse

bidra med rening och därmed minska påverkan på recipienterna Igelbäcken och Edsviken. Bedömningen är därmed att planen kommer kunna hjälpa till att uppnå de miljökvalitetsnormer som finns. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till ledningen i Krällingegränd. Reningsverket bedöms inte heller få ökad belastning.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Förslaget bedöms inte öka översvämningssrisken för närliggande nätstation/pumphuset med de åtgärder som föreslås. Byggnadens utformning tar hänsyn till bullret från E18 och Hjulstavägen genom att entrén är riktad söderut samt att bottenvåning har ljudisolerad fasad samt fönster.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inför schaktning har genomförts och i nuläget bedöms fördjupande undersökningar inte vara nödvändiga då de påträffade föroreningarna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning förutom i fåtal punkter.

Framtagen riskutredning visar att det finns förutsättningar för att kunna bevilja bygglov för restaurang på platsen under förutsättning att det ställs krav på tekniska åtgärder som brand- och utrymningslarm, brandteknisk klass E30 på väggar, fönster och dörrar inom riskområden samt att ventilationen ska kunna stängas vid nödläge. Riskområden bedöms vara byggnadens norra och västra fasad. Detta regleras i plankartan med skyddsbestämmelse. Friskluftsintag ska placeras på tak eller på sida vänd bort från E18 och intilliggande drivmedelsstation, vilket även regleras med skyddsbestämmelse i plankartan. Utrymning ska kunna ske åt öster.

Planprocess

Process

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Plansamråd pågick under perioden 2020-09-29 – 2020-11-09.

Samlade synpunkter

Under samrådet har 16 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskutredningen, elektromagnetiska fält, parkering, gestaltning och översvämningssrisk. Den sakägare, drivmedelsstationen St1, som framfört synpunkter önskar att riskavståndet till deras fastighet säkerställs.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: omarbetning av riskutredningen, förtydligande av parkeringslösningar och vändmöjligheter samt bearbetning av byggnadens gestaltning.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 mars 2019 att påbörja planarbete för ändring av detaljplan i enlighet med kontorets förslag.

Undersökning om 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

Preliminär tidplan för projektet är:

Granskning	juni 2021
Antagande	okt 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Ali fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget innebär i huvudsak att kvartersmark som nu har användningen gatukök får en utökad bygg rätt. Kontoret bedömer att föreslagen bygg rätt är motiverad utifrån stadens målsättning om en växande stad. Ett annat av stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen är *En sammanhängande stad* vilket bland annat innebär att det ska finnas målpunkter i varje stadsdel. Målpunkter kan vara platser som kan skapa nya relationer i staden och stärka sammanhållningen mellan stadsdelar. Projektet bedöms ge ett tillskott av en sådan mötesplats i Tensta, särskilt för besökare till nya utebadet på Järvafältet och för kommande besökare till den planerade begravningsplatsen. Byggnaden tillför även nya stadskvaliteter till området, då platsen omvandlas från en övergiven baksida till en livfull plats där människors närvaro bidrar till ökad trygghet. Byggnaden bedöms även stärka stadsrummet ut mot E18 och bli en karaktärsskapande del av Tenstas nya stadsfront norrut.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ställa ut planen för granskning.

SLUT