

Handläggare
Helena Persson
Telefon 08-508 27 237**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Köpinge 2 i stadsdelen Tensta (restaurang, konferens- och samlingslokal)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Louise Heimler
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra 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 välgestaltad 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 har skickats ut för granskning under perioden 2021-06-02 – 2021-06-29. Under granskningen har 10 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk, byggnadshöjd, parkering och vändplan. Genom en mindre revidering av riskbestämmelserna bedömer stadsbyggnadskontoret att synpunkterna avseende risk tillgodoses. De synpunkter som kommit angående parkering, vändplan och byggnadshöjd tillgodoses inte. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en fyra våningar hög byggnad är lämplig på platsen.

Kontoret bedömer att föreslagen byggnad tillför stadskvaliteter till närområdet och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret

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

*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR,
granskningsutlåtande GDPR*

UTLÅTANDE

Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra 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 välgestaltad stadsdelsfront och årsring. Byggnaden ska ges en kvalitativ gestaltning utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse i enlighet med Stockholms byggnadsordning. Bebyggelsens skala trappas upp mot norr och placeras så att befintlig bebyggelse fortsatt framträder. Byggnaden markerar en viktig entré då den är belägen intill norra infarten till Spånga kyrkväg, som är den enda genomgående gatan söderut. 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.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Öster om planområdet, i norra Spångadalen, pågår en detaljplan för idrottsanläggning inom del av fastigheten Akalla 4:1, dnr 2020-6526 som befinner sig i skedet inför granskning. Planförslaget syftar till att planera för en ny idrottsanläggning.

Nordväst om planområdet pågår en detaljplan för Lättingebacken inom del av fastigheten Tensta 4:1, dnr 2019-15774, som möjliggör ca 150 bostäder och befinner sig i samrådsskedet. Lättingebacken är en del av den nya stadsdelsfonten mot E18 som aktuell detaljplan bidrar till.



Karta som visar pågående utvecklingsprojekt som utgör ny stadsfront mot Järvaområdet. Kv Köpinge 2 i rött och övriga i orange färg.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är Dp 91146 från 1994. Tillåten användning anges som gatukök.

Markägförhållanden

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

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

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. Stadsdelsområdet har behov av ytterligare mötesplatser för kultur och föreningsliv.

Riksintressen

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

Stockholms byggnadsordning

Tensta kategoriseras som *storskalig stadsdel* i byggnadsordningen. De storskaliga stadsdelarna präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft. Tensta utformades med en tydlig trafikseparering och med exempelvis höga skivhus mot E18, med en tydlig murverkan. I vägledningen anges att nya byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell fastighet 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 obebyggd och kan upplevas som övergiven, kan den upplevas som otrygg.



Flygfoto som visar platsen idag.

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.

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.

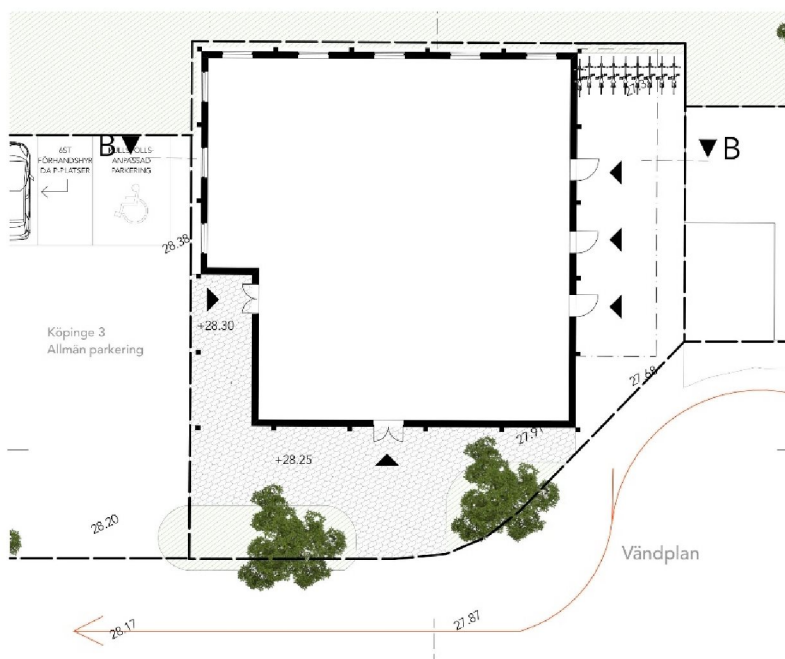
Planförslaget



Fotomontage, som visar ett exempel på hur byggnaden kan gestaltas, från Hjulstavägen i färdriktning mot öster. Utformningen ska kunna uppfattas på håll och bidra till god helhetsverkan. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

Syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny karaktärskapande byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre till fyra våningar med källare. En ny byggnad inom fastigheten bidrar till en ny målpunkt, som ligger strategiskt på vägen till bl.a. Järvafältet och Järvabadet.



Illustrationsplan. Bild: Johanna Wickström.

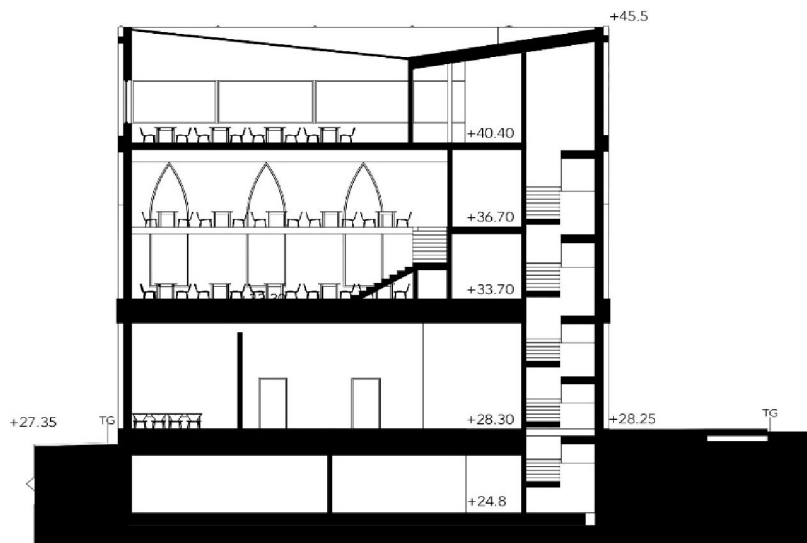
Förslaget omfattar ca 350 kvadratmeter byggnadsarea. Entréer, trapphus samt hiss som binder samman de olika våningarna finns i den södra delen av byggnaden. I bottenvåningen föreslås en restaurang med både lunch- och kvällsservering för ca 80 matgäster. Andra våningen avses användas som festlokal och konferensanläggning för upp till 300 personer, med ca 280 möjliga sittplatser. Denna avses hyras ut till för bröllop, Eidfester, begravningsfika och liknande. Plan två planeras få väl tilltagen takhöjd och där möjliggörs två entresolplan, det vill säga interna balkonger, för att skapa så många sittplatser som möjligt inom samma rum.

I källaren finns teknikutrymmen samt olika föreningslokaler med plats för ca 50 personer. Byggnadens sydöstra sida kragar ut med 4,5 meter fri höjd under. Denna sida är husets funktionella sida. Från den lilla gränd som bildas mellan restaurangbyggnaden och nätstationen/pumphuset intill sker inlastning av varuleveranser samt avfallshämtning.

Arkitektonisk idé

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18. Byggnaden föreslås bli en del av en ny välgestaltad stadsdelsfront vars byggnader, i enlighet med byggnadsordningen, ska gestaltas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Plankartan anger att byggnaden ska förse med ett yttre ramverk utanpå fasaden, som ger en reliefverkan. Detta ger byggnaden ett välgestaltat uttryck, som är avläsbart på långt avstånd och vid passage på E18 i hög hastighet.

Byggnadens tak ska döljas bakom ytterväggarna för att skapa en tydlig siluett mot Järvafältet i linje med Tenstas befintliga karaktär. Byggnaden ska ges en kvalitativ gestaltning utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse i enlighet med Stockholms byggnadsordning. Bebyggelsens skala trappas upp mot norr och placeras så att befintlig bebyggelse fortsatt framträder. Byggnaden markerar en viktig entré då den är belägen intill norra infarten till Spånga kyrkväg, som är den enda genomgående gatan söderut.



Sektion A-A som visar byggnadens olika våningsplan samt hur fasaden går förbi takfoten i höjdlid. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Platsen har potential att bli en mötesplats där människor uppehåller sig över fler av dygnets 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 är positivt för jämställdheten.

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.

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.

Trafik och mobilitet

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

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 miljö kvalitetsnormer som finns. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till ledningen i Krällingebränd. Reningsverket bedöms inte heller få ökad belastning.

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 restaurang på platsen under förutsättning att det ställs krav på tekniska åtgärder som brand- och utrymningslarm, brandteknisk klass EI30 på väggar, fönster och dörrar inom riskområden samt att ventilationen ska kunna stängas vid nödläge. Riskområden bedöms vara byggnadens nordöstra, nordvästra och sydvästra 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.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Förslaget bedöms inte öka översvämningsrisken 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.

Planprocess

Process

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2021-06-02 – 2021-06-29.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-03-19 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Ärendet behandlades därefter i stadsbyggnadsnämnden 2021-03-11 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 16 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskutredningen, elektromagnetiska fält, parkering, gestaltning och översvämningsrisk. Under granskningen inkom 10 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk, byggnadshöjd, parkering och vändplan.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder följande revidering av planförslaget:

- Även södra fasaden ska utföras i obrännbart material alternativt lägst motsvarande brandteknisk klass EI30.
- Tydligare beskrivning av väderstrecken så att dessa inte riskerar att missuppfattas.
- Formuleringen av planbestämmelserna justeras efter SSBF's rekommendation.

- En planbestämmelse införs för att säkerställa att marken utformas för att undvika översvämningssrisk för grannfastigheten.

Revideringen bedöms inte vara av sådan omfattning att en ny granskning krävs.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Projektet bedöms ge ett positivt tillskott av en mötesplats i Tensta, särskilt för besökare till nya utebadet på Järvafältet och för kommande besökare till den planerade begravningsplatsen.

Kontoret bedömer att föreslagen byggrätt är motiverad utifrån stadens målsättning om en växande och sammanhängande stad. Byggnaden tillför även nya stadskvaliteter till området, då platsen omvandlas från en obebyggd plats till en livfull plats där människors närvaro bidrar till ökad trygghet. Byggnaden bedöms även stärka stadsrummet ut mot E18 och bli en del av Tenstas nya stadsfront norrut.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en fyra våningar hög byggnad är lämplig på platsen. Byggnadens föreslagna skala och gestaltning är även i linje med tankarna som fanns när området ursprungligen planerades där bebyggelsens skala trappas upp mot norr. Byggnaden placeras så att befintlig bebyggelse fortsatt framträder och markerar en viktig entré då den är belägen intill norra infarten till Spånga kyrkväg, som är den enda genomgående gatan söderut.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen byggnad är positiv för platsen och tillför stadskvaliteter till närområdet. Kontoret bedömer att planförslaget är en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT