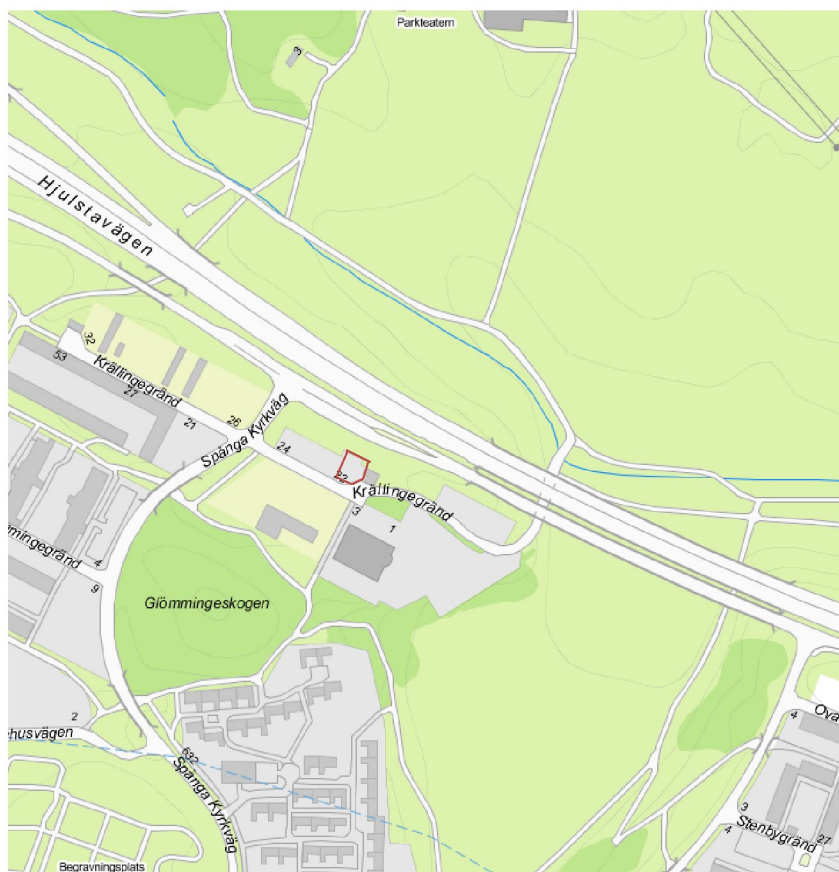


Laga kraft 2022-07-18

Planbeskrivning Detaljplan för Köpinge 2 i stadsdelen Tensta, Dp 2020-01238



Detaljplanens läge är markerad med en röd gräns

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny karaktärsskapande byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre till fyra våningar med källare.

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.

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsfront och ska därför ges ett framträdande utseende. Byggnaden kan bli en ny mötesplats för boende och besökare.

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

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

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

Granskning
Antagande

2 juni-29 juni 2021
9 juni 2021

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	9
Befintlig och planerad bebyggelse	9
Landskapsbild/stadsbild	9
Kommersiell och offentlig service	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Ny bebyggelse	11
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Gestaltungsprinciper	15
Konsekvenser	16
Undersökning om betydande miljöpåverkan	16
Naturmiljö	16
Miljökvalitetsnormer för vatten	16
Landskapsbild/ stadsbild	17
Störningar och risker	17
Ljusförhållanden och ljudmiljö	19
Trygghet och jämställdhet	19
Tidplan	19
Organisatoriska frågor	19
Verkan på befintliga detaljplaner	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Trapezia AB, 20200609 rev 20210518)
- *Risk-PM för planerad nybyggnation av restaurang, inom detaljplan för Krällingegränd, Köpinge 2, Tensta, Spånga-Tensta* (Brandkonsulten Peter Andersson AB, rev 20210406)
- *Sammanställd bedömning av riskfrågor, Köpinge 2* (Stadsbyggnadskontoret, 20210522)
- *Översiktlig markundersökning* (Miljöanalys, 20200608)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Helena Persson och Oscar Jarheim har varit kartingenjör från stadsbyggnadskontoret.

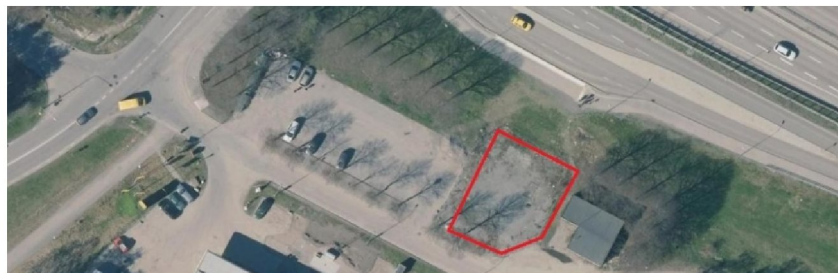
Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny karaktärskapande byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre till fyra våningar och källare. Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsfront och ska därför ges ett framträdande utseende. Byggnaden kan bli en ny mötesplats för boende och besökare.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Köpinge 2. I söder gränsar planområdet till Krällingegränd, i väster till fastigheten Köpinge 3 som är en markparkering, i norr till ett naturområde som ligger längs Hjulstavägen och i öster till fastigheten Köpinge 1 som utgörs av en nätstation- samt pumphus. Fastigheten ägs av staden och upplåts Ali fastigheter AB med tomträtt. Planområdets yta är ca 500 kvadratmeter.



Fastigheten Köpinge 2 är markerad med röd ram.

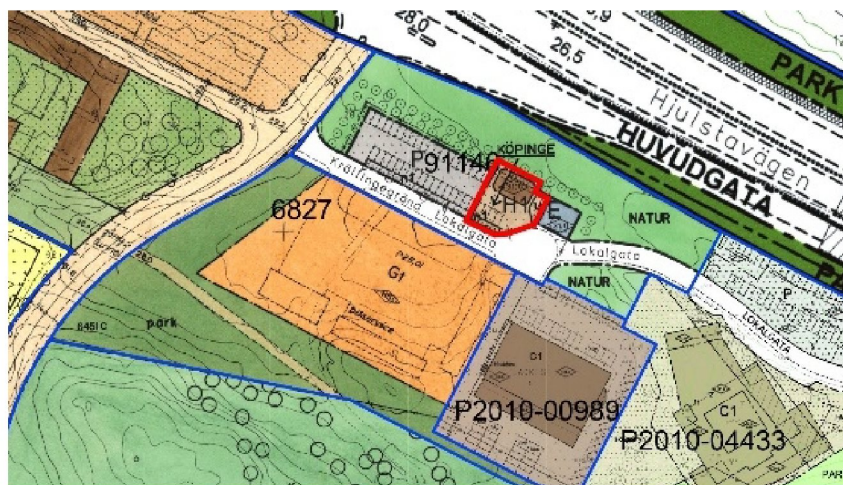
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen presenteras fyra mål för stadsbyggandet. Det 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.

Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är Dp 91146. Tillåten användning i plan anges som H1- Gatukök. Inom fastigheten finns en byggrätt som är 126 kvm med byggnadshöjden 31 m. Det finns även ett u-område i fastighetens östra del och i södra delen skyddas befintligt träd med n1- träden skall bevaras. Det finns även utfartsförbud i del av fastighetsgräns mot Krällingegränd.



Gällande detaljplan. Röd streckad linje markerar ungefärligt planområde.

Budget

I stadens budget finns mål om arbetet med socialt hållbar planering, där stadsbyggnadsnämnden ska verka för attraktiva och inkluderande offentliga platser med ökad trygghet. Fokus ska läggas på ytterstaden i enlighet med den sociala hållbarhetskommisionens analyser. Stadsbyggnadsnämnden ska även verka för att grupper som inte tidigare medverkat i dialog inom planprocessen framför sina synpunkter.

Skillnadernas Stockholm

Inom ramen för *Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm* har sociala skillnader inom Stockholms stad kartlagts.

Stadsdelsnämndsområdet Spånga-Tensta avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden. Tensta hör till de stadsdelar där invånarna är mest trångbodda och en av de stadsdelar där personer känner sig otrygga/mycket otrygga i sitt bostadsområde. Antalet invånare uppgår till närmare 19 000 vilket gör stadsdelen till en av de befolkningsrikaste bland de ca 100 stadsdelar i ytterstaden.

Jämställd stadsplanering

Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholms analyser visar på skillnader i levnadsvillkor och tillgång till det offentliga rummet mellan olika samhällsgrupper. Trygghetsmätningar har visat att det finns en större oro att utsättas för överfall eller våld i det offentliga rummet i Tensta än i många andra delar av staden. En av målsättningarna för planarbetet är att det ska bli lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 mars 2019 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell mark till Ali fastigheter AB för att möjliggöra en byggnad för restaurang/festlokal/konferens inom Köpinge 2. Marken avses upplåtas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal medger gatukök på fastigheten Köpinge 2

Tidigare dialogarbete

Vision Järva 2030

Hösten 2007 enades samtliga politiska partier i Stadshuset om en gemensam målbild för det så kallade Järvalyftet som är en långsiktig satsning för att förbättra levnadsvillkoren i

stadsdelarna kring Järvafältet däribland Tensta. Målsättningen var att genom medverkan från boende och samverkan med andra parter skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett område dit många vill flytta – och stanna kvar. Inom ramen för visionsarbetet har bl a detaljplaner framtagits för Tenstaterrassen (godkännande februari 2020), nya bostäder vid Hyppinge- och Risingeplan (laga kraft) och ett nytt genomfört studenthus i Tensta centrum med ca 240 lägenheter.

Riksintressen

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

Förutsättningar

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.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är platt och består idag till största delen av grus.

Naturvärden

Längs Krällingegränd finns en trädallé varav ett av träden befinner sig inom planområdet, denna omfattas av biotopskydd. Det finns även en delvis bruten trädallé norr om fastigheten.

Rekreation och friluftsliv

Fastigheten ligger i närheten av en viktig entré till Järvafältet där ett nytt utomhusbad nyligen uppförts.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom fastigheten utgörs marken av fyllning av makadam och sand.

Ras/skred

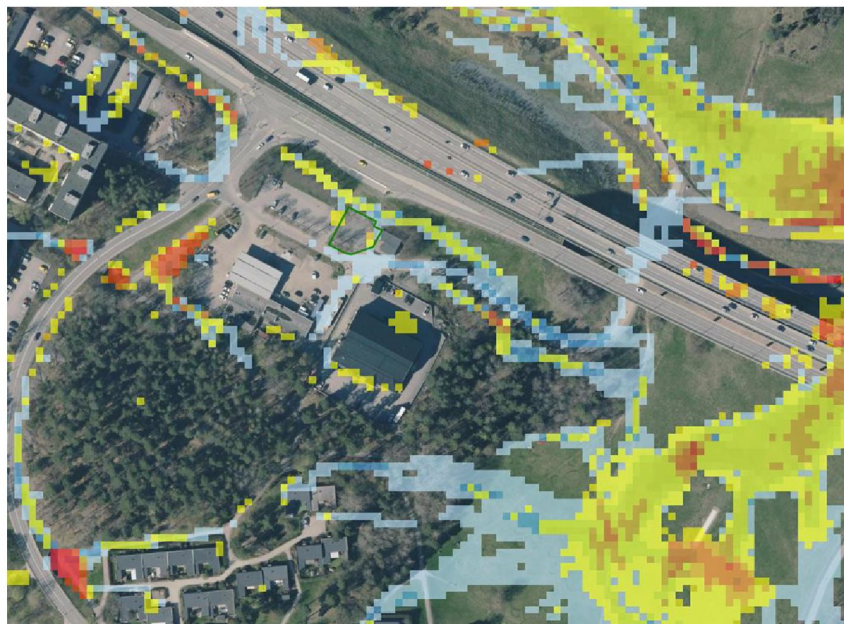
Fastigheten bedöms inte ha någon risk för skred eller ras då marken är plan.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att vattnet vid ett kraftigt skyfall rinner längs Krällingegränd och slutningen norr

om planområdet ned till Spångadalen, se karta nedan. Vattnet ansamlas sedan i Spångadalen. Visst vatten kan samlas inom planområdet.



Skyfallskarta som visar vattnets rinnvägar (blått) och uppsamlingsplatser (gult och rött). Röd färg visar platser där större mängder vatten ansamlas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger på gränsen mellan Igelbäckens tekniska avrinningsområde och Edsvikens tekniska avrinningsområde

Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Edsvikens ekologiska status är idag otillfredsställande. Klassningen baseras på övergödning och miljögifter. Edsvikens kemiska status uppnår ej god. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och poly-bromerade difenyletrar (PBDE) överskrids (VISS, 2020-01-27). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Enligt miljökvalitetsnormerna ska även god kemisk status uppnås.

Följande ämnen är försedda med undantag:

- Bromerad difenyleter (mindre stränga krav).
- Kvicksilver och kvicksilverföreningar (mindre stränga krav).
- Antracen (tidsfrist till 2027).
- Tributyltenn-föreningar (tidsfrist till 2027).

Även för Igelbäcken finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Igelbäckens ekologiska status är idag god. Klassningen baseras på statusen för kiselalger. Igelbäckens kemiska status

uppnår ej god. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS (VISS, 2020-01-28).

Dagvatten

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.

Befintlig och planerad bebyggelse

Väster om Köpinge 2 finns en anordnad parkering (på Köpinge 3), söder om fastigheten ligger en bensinstation och en syrisk ortodox kyrka. Det finns även en framtagen detaljplan som möjliggör en ny moské öster om den befintliga kyrkan.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Generalplanen för Tensta-Rinkeby från 1965 betecknades som ett exempel på "nytt stadsbyggande". Det nya stadsbyggandet innebar även att man frångick idealet med hus i park, för att bygga tätare och utan hänsyn till befintlig växtlighet. Fastigheten Köpinge 2 har ingen kulturarhistorisk klassificering i Stadsmuseets klassificeringskarta, men ligger inom ett kulturarhistoriskt värdefullt område utpekade av Stadsmuseet, samt i översiktsplanen för Stockholms stad. Skivhusen i norr, tillsammans med Tensta vattentorn, är uppförda i en enkel och stram arkitektur. De ger, med sin placering på stadsdelens högre del, en monumental prägel mot E18. Bebyggelsen har som helhet ett stort byggnadshistoriskt värde.

Landskapsbild/stadsbild

Tensta byggdes under andra hälften av 1960-talet. I stadsdelen finns ca 6 200 bostäder varav drygt 100 är småhus. Hyresrätter dominerar och andelen bostadsrätter uppgår till ca 28 procent. 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 tas in 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.

Kommersiell och offentlig service

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 har det nyligen uppförts ett offentligt utomhusbad.

Gator och trafik**Gatunät**

Fastigheten angörs via Krällingegränd som ansluter till Spånga kyrkväg. Norr om fastigheten passerar Hjulstavägen samt E18.

Biltrafik

Krällingegränd är i nuläget en återvändsgata. På intilliggande fastighet, Köpinge 3, finns en korttidsparkering som ägs av staden. I nuläget kan man parkera där i två timmar.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en nybyggd gångväg som ansluter Krällingegränd till busshållplatsen på Hjulstavägen. Det saknas dock trottoar längs den del av Krällingegränd som passerar fastigheten. Då det är en återvändsgata bedöms den ha lite trafik.

Kollektivtrafik

Planområdet är välförsett med kollektivtrafik. 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.

Tillgänglighet

Planområdet har mycket små höjdskillnader.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Då det tidigare brunnit ner en byggnad på fastigheten finns risk för föroreningar som uppkommit i samband med släckningsarbetet.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Fastigheten är utsatt för buller från Hjulstavägen samt E18. Bullernivån mellan 55-70 dBA ekvivalent.

Farligt gods

E18 är utpekad som primär led för farligt gods och passerar ca 40 meter från planområdet. På Krällingegränd sker transporter till den intilliggande bensinstationen.

Planförslag

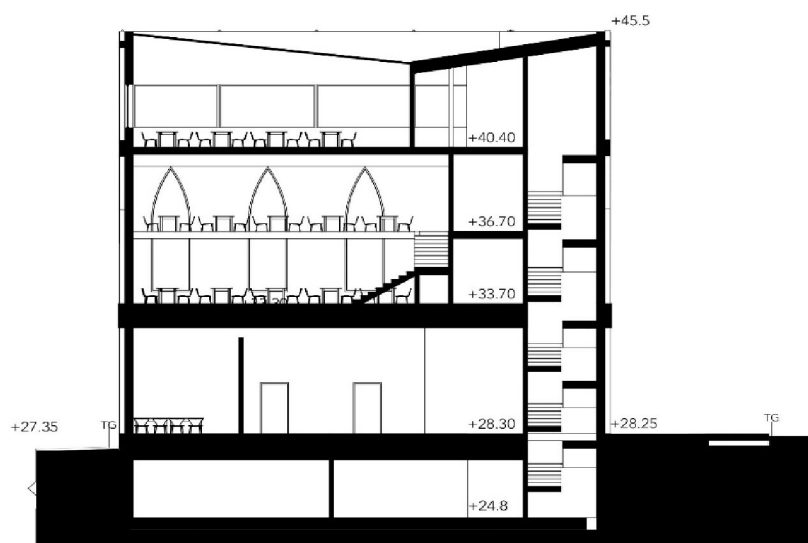


Fotomontage som visar byggnaden sedd från Hjulstavägen i färdriktning mot öster. Det yttre ramverket ska utformas så att det kontrasterar mot fasaden för att kunna uppfattas på håll och vida passage i höga hastigheter, bilden visar ett möjligt sätt att göra detta. Bilden illustrerar också ett sätt att särskilja sockelvåningen från resten av byggnaden med avvikande kulör.

Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

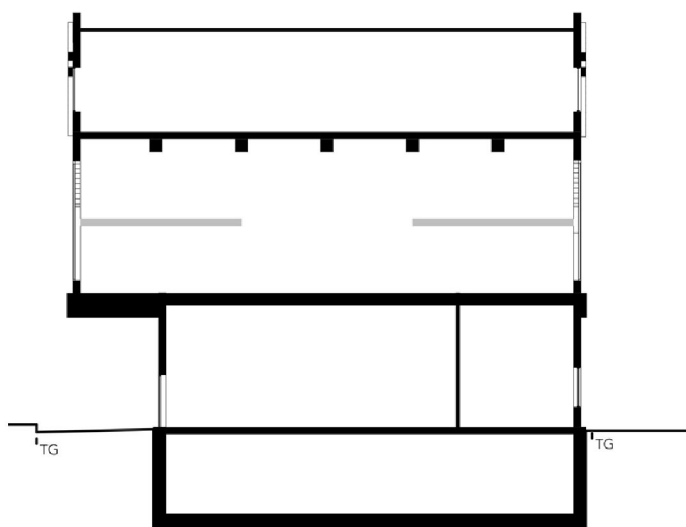
Ny bebyggelse

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny karaktärskapande byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre till fyra våningar med källare. Förslaget omfattar ca 350 m² byggnadsarea. Entréer, trapphus samt hiss som binder samman de olika våningarna finns i den södra delen av byggnaden.



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

I bottenvåningen föreslås en restaurang med både lunch- och kvällsservering för ca 80 matgäster. I bottenvåningen finns även restaurangköket som också försörjer festvåningen och takterassen med mat. 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 2 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. Dessa ansluter till hiss och trapphus på samma plan vilket medför att byggnadens södra del blir fyra våningar hög. 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.



Sektion B-B som visar de invändiga entresol-planen och byggnadens utkragande del mot öster. 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. Moskén planeras få en utformning som utgår ifrån mötet mellan en muslimsk formvärld och en skandinavisk modernistisk byggnadstradition, med ljus fasad, kupol och minaret.



Fotomontage som visar byggnaden sedd från E18 i färdriktning mot väster. Här framträder takets horisontella raka linje som ger en skarp siluett som markerar byggnadens avslut. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

Den föreslagna byggnaden blir ett ytterligare tillägg till dessa målpunkter. Med det nya utebadet på Järnvälfältet uppstår troligen även ett större behov för service i närområdet. Byggnadens placering gör den väl synlig från E18, vilket medför att dess gestaltning ska ges grova drag som kan upplevas på långt håll och i höga hastigheter.

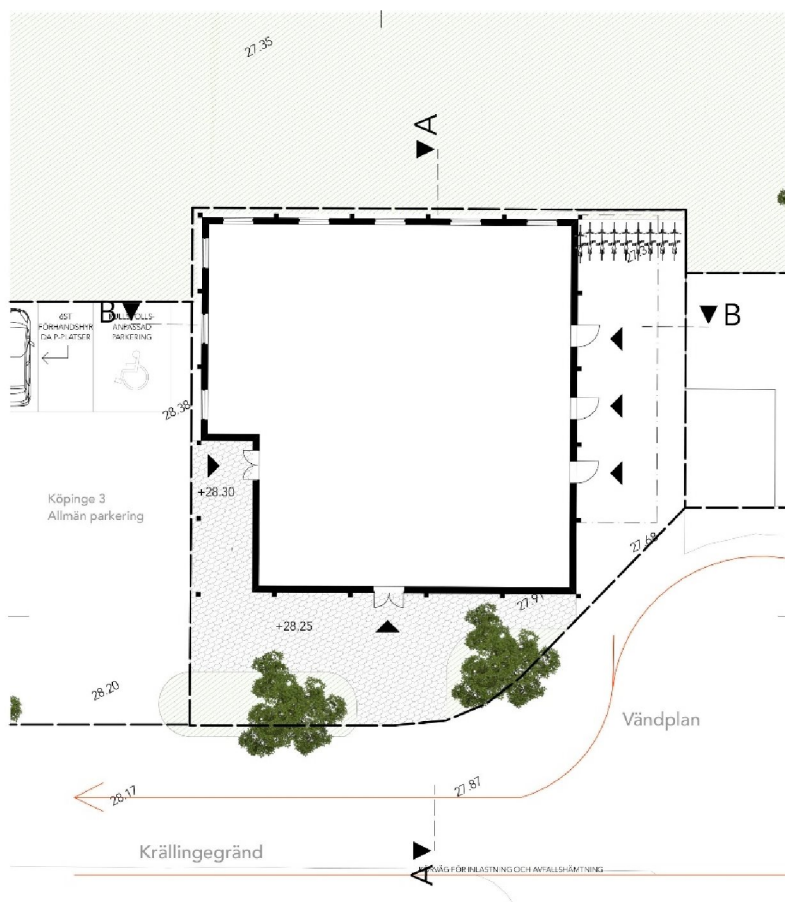
Gator och trafik

Biltrafik

Angöring och leveranser kan ske från Krällingegränd. Parkeringsbehovet för den nya byggnaden, som bedöms vara 6 parkeringsplatser inklusive en plats för rörelsehindrade, avses lösas inom Köpinge 3 med nyttjanderätt. Dessa avses främst tillgodose de anställdas parkeringsbehov. I övrigt hänvisas till allmän parkering. Vid större sammankomster finns möjligheten att bussa dit besökare, eller lämnar av och parkerar en bit bort. Byggnadens verksamhet vänder sig främst till närboende som befinner sig på gångavstånd.

Gång- och cykeltrafik

Uti från restaurangens läge bedöms ca 12 cykelparkeringar vara tillräckligt för verksamhetens behov. Dessa vänder sig främst till de anställda och föreslås placeras på fastighetens östra sida intill pumphuset/nätstationen.



Illustrationsplan som visar cykelparkering, bilparkering, rörelsehindradeparkering samt körspår vid vändplanen. Dessutom visas placeringen av sektionerna på sid 11 och 12. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

Kollektivtrafik

Restaurangen ligger nära busshållplatsen vid Hjulstavägen.

Tillgänglighet

Minst en entré ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bebyggelsen ska följa riktlinjerna i dokumentet "Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshantering är möjlig från byggnadens östra del mot Krällingegränd. Byggnaden planeras ha ett inbyggt soprum. Befintlig vändplan är underdimensionerad för hämtfordon för avfall och lastbilar och kräver därmed backrörelser. Det bedöms dock inte vara rimligt att projektet medför en ombyggnad av vändplanen då det inte finns tillräckligt med allmän platsmark att

utnyttja, samt att projektet medför ett lågt antal backrörelser. Verksamhetsutövaren planerar att avfallshämtning sker en gång per dag, tidigt på morgonen och att leveranser sker med små skåpbilar.

Räddningstjänst

En utrymningstrappa har planerats inom byggnaden med utgång mot byggnadens östra fasad.

Dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas med växtbädd om 13 m² med ett djup på 20 cm samt ett fördröjningsmagasin om minst 9 m³. Byggnaden föreslås även delvis att vara täckt med ett sedumtak som jämnar ut flödet från taket och även bidrar till viss fördröjning.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsdelsfront. Byggnaden ska därför förse med ett yttre ramverk utanpå fasaden, vilket ger ett starkt formspråk som stärker byggnadens identitet och är avläsbart på långt avstånd och vid passage på E18 i hög hastighet.

Den föreslagna gestaltningen har influerats av både traditionell och modern islamsk arkitektur i länder och områden som Iran, Irak, Egypten, Levanten och Hejaz. Det arkitektoniska element som inspirerat formspråket är olika moderna tolkningar av det traditionella arkitektoniska elementet Mashrabiya. Ramverkets geometriska mönster är inspirerat av spetsbågen som har sitt ursprung i muslimsk och indisk arkitektur. Byggnadens tak ska döljas bakom ytterväggarna såsom ofta är fallet för stadshus i muslimska städer. Detta ger även en tydlig siluett mot Järvafältet. Sockelvåningen bär upp en platta som utgör ramen som bågarna vilar på i den utkragande byggnadsdelen. Ramen bör utformas i samma material och kulör som bågarna.

För att bågarna tydligt ska framträda bör fönster och fasad läsas samman till en enhet, fasadmaterialet föreslås därför vara betong eller puts på de övre våningarna. Sockelvåningen ska kläs i tegel, kakel eller sten för att ge tyngd åt byggnaden samt ge fasaden en högre detaljeringsgrad i ögonhöjd. Dessa material är även lämpliga ur ett brandskyddsperspektiv.

De planbestämmelser som reglerar detta är följande:

f1- Fasaden ska utsmyckas med ett yttre ramverk som kontrasterar mot fasaden. *Se bild på sid 11.*

f2- Fasaden på sockelvåning ska utföras i tegel, kakel eller sten. Kulören ska kontrastera mot övervåningarnas fasad. *Se bild på sid 11.*

f3- Fasaden ska gå förbi takfot och vara horisontellt gestaltad för att markera byggnadens avslut. *Se bild på sid 11 och 13.*

Omgivande miljö, park, gaturum

Längs Krällingegränd finns idag en trädallé varav ett träd inryms inom fastigheten Köpinge 2, detta träd avses bevaras och skyddas därför med följande planbestämmelse:

n1- Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med ett nytt av samma art.

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n1.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser på naturmiljön då det befintliga trädet avses bevaras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 m 25 m² växtbäddar med ett djup på minst 30 cm samt ett fördröjningsmagasin med volymen 3 m³ kommer

de åtgärdsnivåer som finns uppfyllas samt påverkan på recipienterna att minska.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledningen i Krällingegränd. Reningsverket bedöms inte heller få ökad belastning.

Landskapsbild/ stadsbild

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 men dess friliggande läge framhäver dess form. Byggnaden döljs även av omgivande grönska i många vinklar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inför schaktning har genomförts för att ge en överblick på eventuella föroreningar på underliggande massor. De jordarter som påträffades inom fastigheten var fyllning av makadam samt sand och sten. Med de jordarter som påträffades vid borringarna bedömdes att PCB inte behövdes analyseras i detta skede. Vid eventuell schakt kan ett PCB prov tas ut för att säkerställa eventuella PCB halter. Proverna påvisar halter över mindre känslig markanvändning(MKM) avseende koppar. Kvicksilver påvisar halter överskridande känslig markanvändning(KM).

Eftersom halten koppar inte är mycket över MKM bedöms det inte som en risk i nuläget. Halter över KM bedöms inte behöva åtgärdas då det planeras byggas en restaurang på platsen. Föroreningarna som har hittats verkar komma från massorna som har tillförts platsen och det finns inga uppgifter om att det har pågått någon miljöstörande verksamhet på platsen. Inga fördjupande undersökningar bedöms vara nödvändiga då de påträffade föroreningarna inte överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning förutom i fåtal punkter.

Vid schaktning bör det tas kompletterande prover för framtagandet av en massklassificering. Prover på schakt botten bör även göras för att verifiera att botten är ren.

Buller

Trafiken på Krällingegränd är begränsad medan bullret från E18 och Hjulstavägen är påtagligt. Byggnadens utformning tar hänsyn till detta genom att entrén är riktad söderut samt att bottenvåning har ljudisolerad fasad samt fönster.

Översvämningsrisker

Då fastigheten Köpinge 1 ligger nedströms från Köpinge 2 finns en risk att nätstationens/pumphusets översvämningsrisk kan öka i och med exploateringen. Detta kan dock enkelt avväjas genom höjdsättning av mark, samt kansten, så att lutning sker mot det naturligt förekommande rinnstråket norr om fastigheten. Det finns inga ytliga vattenförekomster i närheten som utgör en översvämningsrisk samt att det i öster om området finns ett lågområde dit ytvatten i fastighetens närhet naturligt strömmar. Förslaget bedöms inte försämra översvämningsrisken för den/det närliggande nätstation/pumphuset med de åtgärder som föreslås. Detta regleras med bestämmelsen

- Mark ska utföras med minst 10 cm hög kantsten mot grannfastighet och med lutning som leder ytvatten norrut.

Elektromagnetisk strålning

Den intilliggande nätstationen bedöms finnas på sådant avstånd att elektromagnetisk strålning inte medför hinder för planens genomförande.

Farligt gods och intilliggande drivmedelsstation

Planområdet är lokaliserat till en, ur risksynpunkt, relativt utsatt plats med hänsyn till att planerad bebyggelse ligger i anslutning till E18 som är klassad som en primär transportled för farligt gods och ligger intill en drivmedelsstation. Det är 40 m mellan vägkant och planerad restaurang. Däremellan går lokalgatan Hjulstavägen. Transporterna till drivmedelsstationen sker på Krällingegränd. Planerad byggnad ligger på ungefär samma topografiska nivå som E18.

Riskenivåerna bedöms vara höga för både individrisken och för samhällsrisken men de ligger inom ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable). Därmed kan riskenivån tolereras om riskreducerande åtgärder införs. Utifrån detta har stadsbyggnadskontoret baserat sina ställningstaganden.

Stadsbyggnadskontoret anser att följande riskreducerande åtgärder behöver regleras i plankartan utöver skyddsavstånden till riskkällorna.

- Friskluftsintag ska placeras på tak eller på sida bort från E18 i norr och drivmedelstation i väster.
- Fasad mot nordost, nordväst och sydväst ska utföras i obrännbart material alternativt lägst motsvarande brandteknisk klass EI 30.
- Kvartersmark mellan byggnad och E18 samt mellan byggnad och drivmedelstation ska utformas så att platsen inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Byggnad utformas med möjlighet att utrymma bort från E18 i norr och drivmedelstation i väster.

Ljusförhållanden och ljudmiljö

Byggnadens friliggande placering ger den goda förutsättningar för goda ljusförhållanden, skyddsåtgärder kan dock påverka antal samt storlek på fönster. Källarvåningen planeras helt utan fönster. Då byggnaden har entréplatsen vänd mot bullerskyddad sida, bedöms bullerdämpning vara viktigast för inomhusmiljön på de nedersta planen.

Trygghet och jämställdhet

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. Det bedöms vara särskilt viktigt för resande vid intilliggande busshållplats. Statistiskt sett är det fler kvinnor än män som nyttjar kollektivtrafik.

Tidplan

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

Antagande

9 juni 2021

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.

Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal har tecknats med Ali fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Staden skall träffa ett tilläggsavtal till tomträttsavtal med tomträtthavaren till Köpinge 2 om utökning av byggrätten samt avtal om fastighetsreglering av mark mellan Akalla 4:1 och Köpinge 2.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplanen Dp 91146 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten

Köpinge 2, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ali Fastigheter AB

Samt del av fastigheten

Akalla 4:1, ägs av Stockholms kommun

Användning av mark

Föreliggande planförslag ändrar användningen av marken ändras H1- gatukök samt parkmark till C1- restaurang, konferens och samlingslokal.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Mark utlagt som C1 - restaurang, konferens och samlingslokal inom Akalla 4:1 kommer inte kunna utnyttjas till detta innan den införlivas med Köpinge 2. Detta sker via fastighetsreglering.

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u) i plankartan. Rådigheten för ledningar i markreservatet

kommer att behöva säkerställas genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

Inga andra rättigheter påverkas i och med planförslaget.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

El och tele m.m.

Anslutning till el och tele bekostas av byggaktören.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Helena Persson
Stadsplanerare