

**Handläggare**  
Camilla Morfeldt  
Telefon 08-508 27 338**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Tensta 4:11 i stadsdelen Tensta (130 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson  
AvdelningschefLouise Heimler  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus med cirka 130 lägenheter längs Krällingegränd och Spånga kyrkväg i Tensta. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter inom konceptet Stockholmshusen. Bebyggelsen placeras mellan befintliga flerbostadshus längs Krällingegränd, Hjulstavägen och E18. Bebyggelsen utgör en del av en ny stadsfront mot E18 och det är viktigt att bebyggelsen utformas med en väl genomarbetad gestaltning, som håller över tid och som samspelar med både befintlig och planerad bebyggelse. Bebyggelsens riktning ska följa den befintliga strukturen. Typologi, volym och form ska studeras vidare under planprocessen.

I och med planområdets läge invid Hjulstavägen och E18 ska bland annat buller och risk utredas under planarbetet. Tensta utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelsen ska utformas med hänsyn till skyddsavstånd till E18 och kulturmiljö.

Staden är markägare och exploateringsnämnden markanvisade området till AB Familjebostäder den 16 december 2021.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus som avses upplåtas som hyresrätter inom Tensta. Bebyggelsen är en del av en ny stadsfront mot E18 och Järvafältet och ska samspela med befintlig och planerad bebyggelse.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger vid Krällingegränd och Spånga kyrkväg i Tensta och angränsar till flerbostadshusen på andra sidan Krällingegränd, samt Hjulstavägen och E18 nordöst om området. Tensta centrum ligger sydväst om området. Planområdet omfattar en yta om cirka 5700 kvadratmeter.



*Karta visar planområdets läge och preliminära avgränsning (markerat i rosa) samt pågående detaljplaner i närområdet.*

#### Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för Lättingebacken, dnr 2019-15774, pågår nordväst om planområdet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus med cirka 150 bostäder och LSS-boende. Detaljplanen är inför samråd.

Detaljplan för idrottsanläggning i norra Spångadalen, dnr 2020-06526, pågår sydöst om planområdet. Detaljplanen innebär planläggning för idrottsändamål och är inför granskning.

Detaljplan för Kvarnluckan 1 och 2, dnr 2021-10030, pågår sydöst om planområdet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus med cirka 60 bostäder. Detaljplanen är inför samråd.

### **Gällande detaljplaner**

Gällande detaljplan för aktuellt planområde är PL 6550 Bussenhus inom stadsdelen Järvafältet. I detaljplanen regleras ytan som parkeringsområde och marken får inte bebyggas. I planen finns ett utfartsförbud mot Spånga kyrkväg. Genomförandetiden har gått ut.

### **Markägoförhållanden**

Stockholms stad är markägare och fastigheten upplåts med tomträtt till AB Familjebostäder.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Tensta har möjligheter till stadsutveckling, främst genom kompletteringar längs befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Fler bostäder av blandade storlekar och upplåtelseformer behövs för att minska trångboddhet och segregation. Det prioriterade strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga kan stärkas genom utveckling av bostäder, offentlig service och nya mötesplatser. För att koppla samman Spånga och Tensta kan Spånga kyrkväg på sikt omvandlas till ett urbant stråk.

Genom stadsutveckling ska sammankopplingen av Tensta med Solhem och Rinkeby förbättras och det är angeläget att förbättra gång- och cykelvägarna mellan områdena.

#### **Riksintressen**

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Området ligger inom hinderbegränsat området för flygtrafiken kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

#### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *storskalig stadsdel*. De storskaliga stadsdelarna präglades av modernismens



idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. I vägledningen anges bland annat att ny bebyggelse ska utvecklas med ett helhetsgrepp och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Vid förändringar i de storskaliga stadsdelarna ska det också eftersträvas att trafiksäkra miljöer förenas med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet.

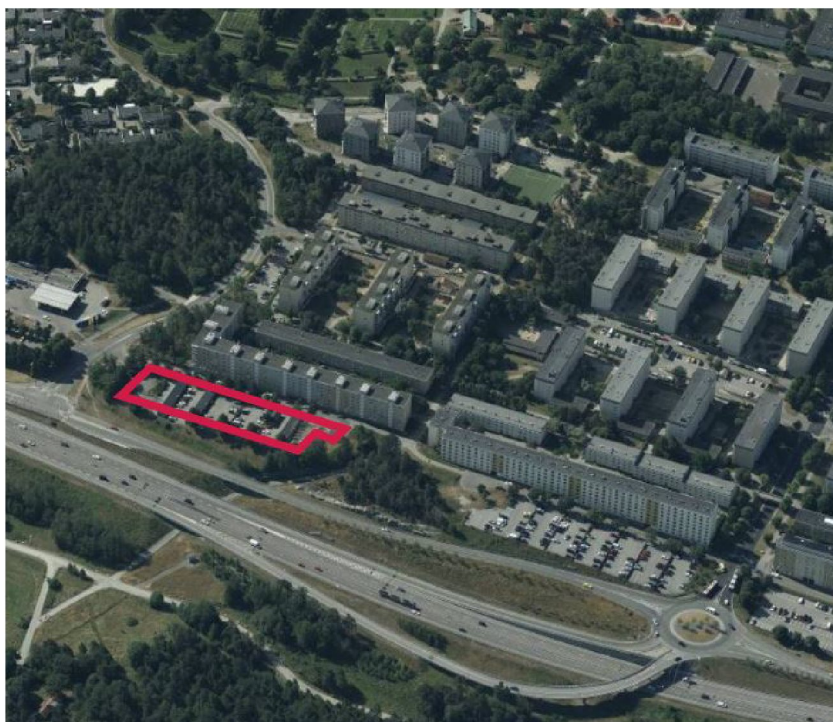
### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden markanvisade området till AB Familjebostäder den 16 december 2021.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Markanvändning**

Området används idag som markparkering. En basketplan finns också inom området, på kvartersmark.



*Flygfoto över del av Tensta och preliminär avgränsning av planområdet markerat med röd linje.*

#### **Stadsbild och karaktär**

Området ligger längs med Krällingegränd och Spånga kyrkväg i Tensta. Tensta är en stadsdel från 1960-talet med i huvudsak lamellhus i två till åtta våningar och konsekvent trafikseparering.



Den storskaliga stadsdelen präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Stadsmiljöer skapades med ambitionen från innerstadens täthet och ytterstadens närhet till natur. Området präglas av rationellt byggande, enighet och en tydlig, enhetlig gestaltungsstrategi.

Den rationella byggmetoden medförde en enkel och stram gestaltning med ibland en slätputsad varm palett. Platta tak eller svagt lutade sadeltak skapar en enhetlig siluett.

Inom planområdet finns idag en markparkering. Den befintliga byggnaden på motsatt sida av Krällingegränd har en sluten fasad med hög sockel och ett fåtal lokaler och entréer. De befintliga byggnaderna är i sju våningar i suterräng.



*Foto över befintliga markparkeringen och trädallé.*

### Kulturmiljö

Tensta utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseet. Bredvid Tensta 4:11 ligger fastigheten Krällingegränd 1 som är gulklassad, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Området ansluter till Krällingegränd och Spånga kyrkväg. Gångbanor saknas längs de båda gatorna. På den södra sidan av Krällingegränd finns en trottoar för gångtrafik som leder väster ut och ansluter till gång- och cykelbanor mot Järvafältet och Tensta centrum.

Vid Hjulstavägen i nära anslutning till planområdet finns busshållplatser med busslinjer mot Tensta centrum och Spånga station samt Sollentuna station och Stockholms Universitet. Tunnelbanestationen Tensta ligger cirka en kilometer från planområdet.

### Miljö

Området ligger höglänt och risken för översvämning är låg. Flödesvägar passerar runt och genom planområdet. MKN för vatten och hantering av lågpunkter, där vatten riskerar att ansamlas, ska behandlas under planprocessen.

Området ligger söder om Igelbäckens kulturresevat. Angränsande till området finns mindre skogspartier. Trädalléer och trädgångar finns längs gata och runt markparkeringen.

Området ligger inom habitatnätverk för groddjur och fladdermus och i utkanten av habitatnätverk för barrskogsfåglar.

### Störningar och risker



*Foto från detaljplaneområdet över Hanstavägen och E18. Järvafältet syns i fonden.*

Området påverkas av trafikbuller från E18 och Hjulstavägen. E18 är primärled för transporter med farligt gods. En drivmedelsstation ligger nära planområdet, inom fastigheten Akalla 4:1. Luftkvalitet och risk för skred ska utredas under planarbetet.



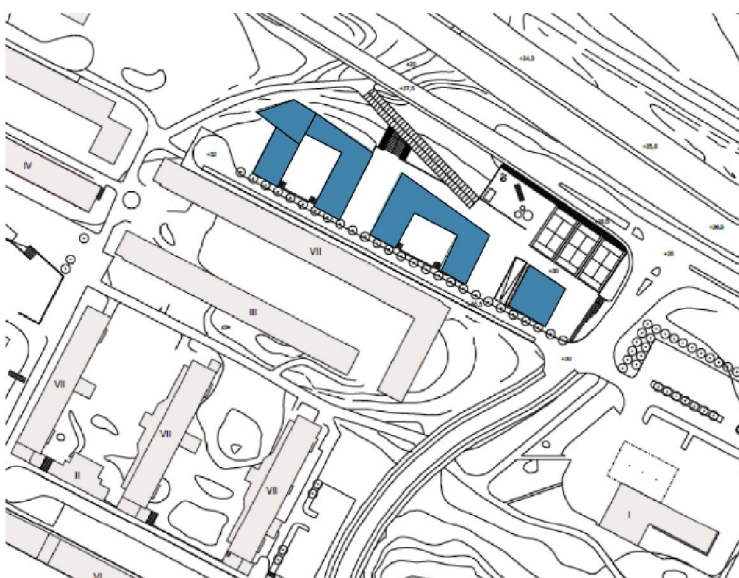
## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innebär byggnation av flerbostadshus med cirka 130 hyresrätter inom konceptet Stockholmshusen. Byggnadsstrukturen består av lamellhus och ett punkthus i fem till sju våningar. Parkering föreslås i underjordiskt garage alternativt underjordiskt garage i kombination med markparkering. Ett delvis upphöjt däck överbyggt med padelbanor och rekreationsytor omgivna av grönska föreslås mot Hjulstavägen. Förslaget innebär också att befintliga kopplingar till Järva fältet stärks och nya tillskapas. Tillgängliga cykel- och gångstråk bibehålls med hänsyn till områdets karaktär med separering av olika funktioner.

### Arkitektonisk idé

Bebyggelsen utgör en del av Tenstas och Stockholms nya stadsfront mot det storskaliga landskapsrummet och E18 vilket ställer krav på byggnadernas gestaltning och samspel med befintlig bebyggelse. Byggnaderna ska ha en väl genomarbetad gestaltning med hög kvalitet. De ska utformas på sådant sätt att de harmoniserar med den befintliga bebyggelsens typologi med enkel och stram gestaltning i takutformning, fasadgestaltning och volymhantering. Detta för att skapa ett sammanhängande och harmonisk helhetsintryck av befintlig och ny bebyggelsen på platsen.



Förslag på byggnaders placering visas i blått. Illustration: White Arkitekter.

Bebyggelsen ska utformas med en sammanhållen siluett när det gäller volymhantering och det arkitektoniska uttrycket, särskilt mot Järva friluftsområde och E18. Bakomliggande byggnad längs Krällingegränd ska fortsatt gå att uppleva från Järva friområde och

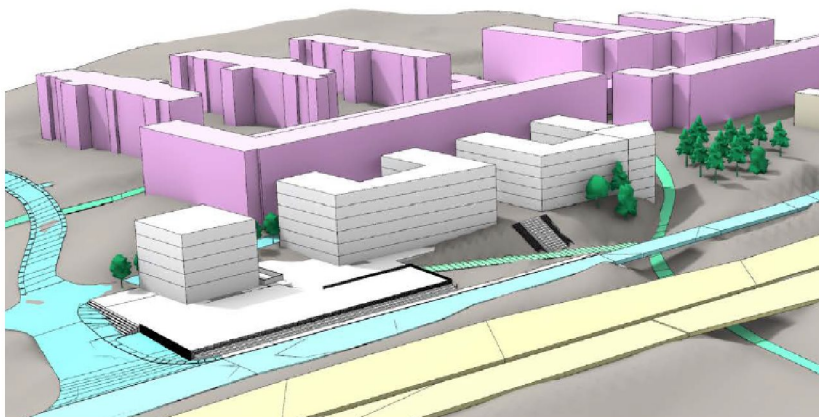


E18. Byggnadernas detaljeringsgrad kan vara högre mot Krällingegränd och Spånga kyrkväg där fler människor vistas. Sockelvåningarnas utformning och innehåll är viktig för att bidra till ett tryggare gaturum.

Upplevelsen av trygghet ska beaktas. Förslaget ska genom att tillföra fler entréer mot Krällingegränd och skapa nya kopplingar bidra till ett tryggare gaturum.

Genom att bebygga en markparkering skapas tydligare definitioner av den befintliga rumsligheten. Tydligare definitioner av vad som är privat, semi-privat och offentligt kan skapas med ny bebyggelse och förstärkas med gårdar och passager i tydliga riktningar.

Bebyggelsen ska följa den befintliga strukturen med tydliga riktningar som är en stor del av områdets karaktär.



*Förlag på byggnadsvolymer visas i vitt. Illustration: White Arkitekter.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 140 000 bostäder till 2030. Att möjliggöra för bostadsbebyggelse i det aktuella området bidrar till att uppfylla Stockholms mål om att växa till en sammanhängande och attraktiv stad. En hög takt i stadsbygget ska säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla. I området finns redan god utbyggd kollektivtrafik och infrastruktur vilket innebär att platsen är väl lämpad för utveckling.

## En socialt sammanhållen stad

### Trygghet

Detaljplanen kan bidra till ett tryggare gaturum genom att skapa bebyggelse med entréer mot gatan på ena sidan av Krällingegränd. Befintlig bebyggelse mot gatan är sluten med få entréer. Genom att nya trottoarer och stråk mot Järvafältet skapas ökar tillgängligheten och tryggheten genom en ökad närvaro av människor på platsen.

### Jämställdhet

Projektet bidrar till att fastigheten, som i dag är en stor parkeringsyta, aktiveras vilket ökar upplevelse av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Gaturummet har i dag en sluten fasad på andra sidan Krällingegränd som kommer finnas kvar, men projektet bidrar till att ena sidan av gaturummet får en mer öppen fasad.

### Kulturmiljö i en växande stad

Projektet ska ta hänsyn till stadsbild och kulturmiljö samt bidra till att skapa en god helhetsverkan. Bostadshusen i de olika kvarteren i Tensta grupperar sig på ett tydligt, uppreparande sätt med lamellhus och skivhus i rader samt ett fåtal punkthus och radhus. Hur byggnaderna ska förhålla sig till befintlig bebyggelse mot Krällingegränd avseende volym ska studeras vidare. De tillkommande byggnadernas riktning bör följa strukturen i Tensta som är ett tydligt stadsbyggnadsgrepp för tillkomsttiden.

### Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär en ny stadsfront mot norr, som annonserar stadsdelen längst med E18 och Hjulstavägen. De nya husen har en något lägre skala än den angränsande skivhusbebyggelsen vid Krällingegränd. Den nya bebyggelsen har möjlighet att gestaltningsmässigt lyfta den befintliga stadsfronten genom gestaltning och volymhantering. Utvecklingen av den nya stadsfronten inleddes med överdäckningarna av E18 som del av Vision Järva 2030. Planområdet utgör även ett entréläge vid infarten till Spånga kyrkväg vilket ska beaktas vid projektets utformning.

### Trafik och mobilitet

Förslaget innebär ianspråktagande av befintliga parkeringsplatser. Både de markparkeringsplatser som tas i anspråk och det behov som den tillkommande bebyggelsen genererar behöver hanteras. Under planprocessen ska mobilitetslösningar arbetas fram för att minska behovet av bilparkeringsplatser. Tillgängliga och attraktiva cykelparkeringsplatser ska skapas i anslutning till de tillkommande bostäderna.

Trafikmängden på Krällingegränd kommer att öka något men förslaget bedöms inte påverka framkomligheten för bil i större utsträckning. För gående kommer framkomligheten öka genom att en ny trottoar tillkommer längs den norra sidan av Krällingegränd.

Boende har goda förutsättningar för ett hållbart resande då det är möjligt att på ett enkelt sätt ta sig till tunnelbana och buss från planområdet. Det bör utredas om tillgängligheten till busshållplatser längs Hjulstavägen kan förbättras genom nya trottoarer längs Krällingegränd och Spånga kyrkväg. I dag är det en upptrampad stig till busshållplatsen på Spånga kyrkvägs västra sida.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att en parkeringsyta bebyggs med bostäder och underjordiskt garage. Ovan garaget föreslås en bostadsgård. Potential finns för att tillföra mer grönska genom planförslaget och dagvatten kan hanteras inom bostadsgården. Runt parkeringen och längs Krällingegränd finns i dag träd som eventuellt behöver tas ner med anledning av ny bebyggelse. Träd bör ersättas inom fastigheten.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Närheten till Järva friområde och Spångadalen är positivt för de boendes tillgång till gröna miljöer och rekreationsområden.

Genom att padelbanor planeras anläggas inom planområdet finns goda möjligheter för de boende att utöva idrott.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Från planområdet går det att på ett enkelt sätt ta sig som gångtrafikanter till tunnelbana och en busshållplats ligger i nära anslutning till planområdet. Genom nya trottoarer längs Krällingegränd och Spånga kyrkväg kan tillgängligheten till kollektivtrafik ytterligare förbättras. Det finns därmed goda förutsättningar för att resa hållbart. Att i så stor utsträckning som möjligt bevara de gröna stråk och träd som finns i området möjliggör för klimatanpassning och bidrar till bättre förutsättningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall. I området föreslås att bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark, vilket möjliggör för att grönytor i större utsträckning kan bevaras och stärkas.

Trafikbuller från E18 och Hjulstavägen behöver utredas och bebyggelse anpassas efter detta. E18 som primärled för farligt gods



och drivmedelstationen på andra sidan Spånga kyrkväg utgör riskkällor vilket ska beaktas under planarbetet.

### **Teknisk försörjning**

En eventuell flytt av befintlig elnätsstation ska studeras tidigt under planprocessen. Om möjligt ska elnätstationen integreras i bebyggelsen.

## **Planprocess**

### **Process**

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 kulturförvaltningen, 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	augusti 2022
Samråd	september 2023
Granskning	augusti 2024
Antagande SBN	november 2024

### **Planavtal**

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

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på förslaget som innebär cirka 130 bostäder inom konceptet Stockholmhus, upplåtna som hyresrätter i Tensta. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Det är också ett led i att uppfylla stadens målsättning att förnya Järvastadsdelarna.

Bebyggelse föreslås i fem till sju våningar och bildar en ny stadsfront mot E18 och Järvafältet. Den nya bebyggelsen ska tillsammans med Rinkeby- och Tenstaterrassen annonsera stadsdelen för förbipasserande på E18 och besökare av Järvafältet. Förslaget bidrar till att vitalisera Krällingegränd med nya trottoarer, entréer samt alléträd. Planområdet utgör även ett entréläge vid infarten till Spånga kyrkväg.

Då en markparkering bebyggs ska tillräckligt antal parkeringsplatsen skapas i garage för att tillgodose behovet för befintliga och tillkommande bostäder.

Planförslaget ska utvecklas och studeras vidare utifrån platsens förutsättningar och områdets behov i syfte att på bästa sätt bidra till utvecklingen av Tensta som helhet och skapa en attraktiv stadsmiljö. Bebyggelsestruktur och de tillkommande funktionernas relation till både omgivningen, parkrummet och andra offentliga rum behöver studeras utifrån översiktsplanens mål om att skapa förutsättningar för fler stadskvaliteter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT