

Handläggare
Sofia Eriksson
Telefon 08-508 27 360**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Ledinge 1 m.m. i stadsdelen Tensta (110 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Vestlund

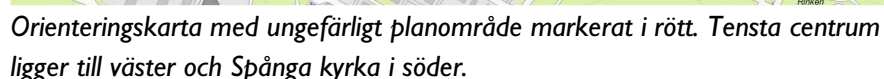
Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus med ca 110 lägenheter. Planen syftar även till att bekräfta befintlig fotbollsplan genom att den planläggs för besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning. Projektet är en viktig del i att uppfylla stadens bostadsmål.

Planområdet omfattar fastigheten Ledinge 1 och del av Akalla 4:1 som ligger i Tensta, norr om Spånga kyrka, ca 500 meter öster om Tensta centrum och Tensta tunnelbanestation.

Ledinge 1 är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för Bussenhuskolan. Skolan är nedlagd och lokalerna står tomma. AB Svenska Bostäder tilldelades 2014-11-13 en markanvisning av exploateringsnämnden för ca 110 lägenheter inom fastigheten Ledinge 1.

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



Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus med ca 110 lägenheter som ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Planen syftar även till att bekräfta befintlig fotbollsplan genom att den planläggs för besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning.

Planområdes läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Ledinge 1 och del av Akalla 4:1 som ligger i Tensta, norr om Spånga kyrka, ca 500 meter öster om Tensta centrum och Tensta tunnelbanestation.

Planområdet omfattar ca 10 000 kvm varav ca 7 500 kvm utgörs av Bussenhuskolan skolbyggnader och ca 2 500 av en fotbollsplan med konstgräs och en basketplan.

Markägoförhållanden

Ledinge 1 är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för Bussenhusskolan. Skolan är nedlagd och lokalerna står tomma.

Gällande planer och tidigare ställningstagande

Översiktsplanen

I översiktsplanen är området utpekad som tät stadsbebyggelse.

Enligt översiktsplanens strategi 4, *Främja en levande stadsmiljö i hela staden*, behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar med bostäder, verksamheter och anläggningar inom

ramen för den pågående markanvändningen. Omvandlingen av den befintliga stadsmiljön och kompletteringar med ny bebyggelse ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller PL 6550 från 1965 som för fastigheten Ledinge 1 anger Allmänt ändamål, låg- och mellanstadieskola samt bollplan. Den del av Akalla 4:1 som berörs är planlagd som parkmark.

Visionen för Järva

Projektet bidrar till att uppfylla delar av målen i visionen för Järva om att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Markanvisning

AB Svenska Bostäder tilldelades 2014-11-13 en markanvisning av exploateringsnämnden för ca 110 lägenheter inom fastigheten Ledinge 1.



Snedbild med ungefärligt planområde markerat i rött.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till är att möjliggöra flerbostadshus med ca 110 lägenheter. Cirka 7 500 kvm av planområdet kommer att planläggas för bostadsändamål.

Den befintliga fotbollsplanen och basketplanen, ca 2 500 kvm av planområdet, kommer att planläggas som kvartersmark och få användningen besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning (i tidigare allmänna råd för planbestämmelser användningen Y;

idrottsandamål). Sportplanerna kommer att rustas upp av SISAB och driften kommer sedan att övergå till Idrottsförvaltningen.

Gestaltungsprinciper

De tillkommande byggnaderna ska anpassas till den omkringliggande bebyggelsen i höjd och skala. Dels ska den nya bebyggelsen förhålla sig till lamellhusens fyrvåningsskala norr om området, dels ska den förhålla sig till den småskaliga miljön runt Spånga kyrka i söder. Stadbyggnadskontoret bedömer att ett våningsantal om ca fyra våningar är lämpligt för den nya bebyggelsen. För att bebyggelsen ska möta Spånga kyrka på ett hänsynsfullt sätt är det viktigt att huskropparna bryts upp och placeras så att genomsikt skapas. Förslagsvis kan de tillkommande huskropparna uppföras som punkthus för att bevara siktlinjerna till och från kyrkan.

Till markanvisningen lämnade Svenska Bostäder in skisser på den föreslagna bebyggelsen. Skisserna tar fasta på önskemål i Vision Järva 2030 om olika hustyper och uppfyller två av programmets nio så kallade utvecklingsteman ”Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse” samt ”Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelens identitet”. Skisserna ska ses som ett underlag för fortsatt arbete utifrån platsens förutsättningar.



Situationsskiss från Svenska Bostäder.



Visionsbild från Svenska Bostäder.

Planförslagets konsekvenser

Bebyggelse inom planområdet

Bussenhuskolan utgörs av fyra huskroppar i två till tre våningar. Skolverksamheten är idag nedlagd. Utbildningsförvaltningen flyttade ut 2012. SFI flyttade in i en av byggnaderna samma år och flyttade ut sommaren 2014. Lokalerna står idag tomma och har sedan nedläggningen utsatts för vandalisering.

Kulturmiljö

Byggnaderna inom fastigheten är gulklassade av Stadsmuseet, det vill säga att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Skolan byggdes 1971 och är ritad av K. Wretling.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en rivning av skolbyggnaderna är möjlig då det enligt utbildningsförvaltningen inte finns behov av fler skolor i området och de befintliga byggnaderna står tomma.

Stads- och bebyggelsestruktur

Då planområdet redan är bebyggt och den nya byggelsen föreslås uppföras i en skala som anpassas till den befintliga bebyggelsen bedöms inte förslaget påverka stads- eller bebyggelsestrukturen.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består främst av hårdgjorda ytor samt en fotbollsplan med konstgräs. Några mindre gröna ytor och träd finns längs med fastighetsgränsen.

Gator och trafik

Fastigheten angörs idag från Bussenhusvägen som slutar i en vändplan. Inga större förändringar av gatunätet planeras ske, men

angöring till byggnaderna inom fastigheten och placering av bil- och cykelparkering kommer att utredas närmare under detaljplanearbetet. En del av Akalla 4:1 kan komma att överföras till Ledinge 1 för att lösa angöringen. I samband med detaljplanearbetet ska även gång- och cykelkopplingarna till och förbi området ses över.

Tunnelbanan

Planområdet är delvis beläget inom säkerhetszonen för tunnelbanans Hjulstagren. Stomljud och vibrationer från tunnelbanan ska beaktas vid utformningen av den nya bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

De högsta bullernivåerna inom planområdet ligger på 45-50 dBA, vilket innebär att bullernivåerna ligger under de riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas. Den tillkommande trafiken till området bedöms inte vara av så stor mängd att bullernivåerna kommer att påverkas.

Luftföroreningar

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för partiklar överskrids.

Farligt gods och andra riskobjekt

Det finns inga identifierade riskobjekt i planområdets närhet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturmiljö

Stadsmuseet anser att någon miljökonsekvensbeskrivning ur kulturhistorisk aspekt inte behövs och ser det som möjligt att bebygga fastigheten och därmed riva befintlig skola. Stadsmuseet anser vidare att det mest väsentliga i det fortsatta arbetet är att mötet mellan den nya bebyggelsen och kulturmiljön vid Spånga kyrka noga studeras.

Miljö- och hälsofrågor

Miljöförvaltningen bedömer att risk för störningar från sportanläggningen för de tillkommande bostäderna samt dagvatten och transporter utgör de viktigaste miljö- och hälsoskyddsfrågorna att ta hänsyn till.

Miljöförvaltningen påpekar att det är viktigt att god ljudstandard uppnås vid bostäderna med avseende på risk för störningar från sportanläggningen samt att dess belysning inte stör bostäderna.

Dagvatten från planområdet avrinner till Bällstaån, som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och därmed omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljöförvaltningen önskar att dagvattnet fördröjs lokalt i planområdet och efterfrågar en dagvattenutredning. Utredningen ska redovisa hur dagvatten från området kommer att omhändertas så att exploateringen av området inte leder till att Bällstaån belastas med föroreningar eller ökade dagvattenflöden från planområdet.

Miljöförvaltningen efterfrågar även att planområdets kopplingar till angränsande cykelnät redovisas och att antalet cykelparkeringsplatser redovisas på motsvarande sätt som bilparkeringsplatser.

Ekonomi

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet faktureras AB Svenska Bostäder enligt planavtal. Planen kommer att medföra kostnader för staden i form av bokförda kostnader och rivningskostnader.

Planprocess och tidplan

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa gång kontoret avser att redovisa ärendet för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Den beräknade tidplanen är följande:

Start-PM	21 maj
Samråd	4: e kvartalet 2015
Granskning	2: a kvartalet 2016
Antagande	3: e kvartalet 2016
Laga kraft	3:e kvartalet 2016

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att i en planprocess pröva bostäder på den aktuella fattigheten. Området ligger i anslutning till befintliga bostäder, har nära till park- och grönområden samt kollektivtrafik.

Den befintliga skolan är nedlagd och utbildningsförvaltningens bedömning är att det inte finns behov av fler nya skolor i området. Bostadsbehovet i Tensta, liksom i hela Stockholm, är stort, varför kontoret bedömer det lämpligt att ersätta skolan med bostäder.

Projektet är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT