

Planbeskrivning

Detaljplan för Ledinge 1 m.fl. i stadsdelen Tensta, S-Dp 2015-02025

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus med ca 170 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. Planen syftar även till att bekräfta befintlig fotbollsplan genom att den planläggs för besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning. Inom planområdet medges även en elnätstation.

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

Samråd	1 juni – 22 juni 2016
Granskning	3: a kvartalet 2016
Antagande	4: e kvartalet 2016
Laga kraft	1: e kvartalet 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	7
Befintlig bebyggelse	7
Landskapsbild/stadsbild	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	8
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Stockholmshus	11
Ny bebyggelse	11
Bollplaner	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	14
Gestaltungsprinciper	16
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild	22
Störningar och risker	24
Ljusförhållanden och lokalklimat	24
Barnkonsekvenser	24
Tidplan	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	28
Genomförandetid	29

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

- *Kulturhistorisk analys* (White arkitekter AB, 2016)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (HMXW arkitekter, White arkitekter AB 2016)
- *PM gällande parkering* (Svenska Bostäder, 2016)
- *PM gällande cykelparkering* (Svenska Bostäder, 2016)
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen (2016)*

Medverkande

Planen är framtagen av Sofia Eriksson, stadsbyggnadskontoret i samarbete med José Sterling, stadsbyggnadskontoret och Per-Eric Siljestam, Mats Rheborg, Sofia Brolin och Daniel Lundqvist på exploateringskontoret. Ragnhild Fahleryd har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Emelie Eriksson och Karin Stålh har medverkat från Svenska Bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus med ca 170 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Bostäderna ska utgöra ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Detaljplanen reglerar karaktärsdrag i fasad enligt gestaltungsprinciper för Stockholmshusen för att säkerställa de kvalitéer som Stockholmshusprojektet ska innehålla. För att möjliggöra för en flexibilitet i framtiden medger planen centrumändamål i bottenvåningen på bostadshusen. Planen syftar även till att bekräfta befintlig fotbollsplan genom att den planläggs för besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning. Inom planområdet medges även en elnätstation.

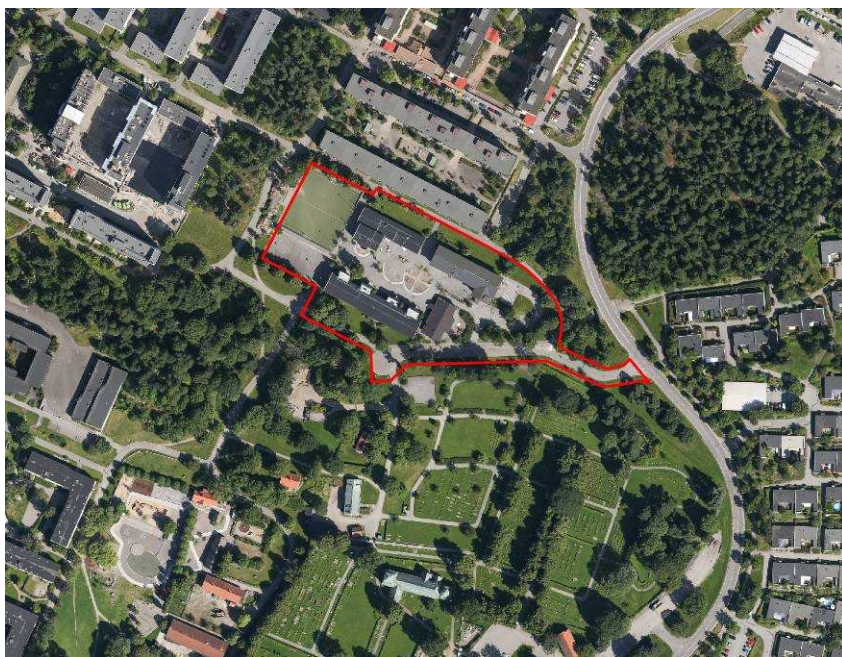
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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 området där före detta Bussenhuskolans skolbyggnader stod, och ca 2 500 av en fotbollsplan med konstgräs och en basketplan.

Ledinge 1 är idag upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för Bussenhusskolan. Skolan är nedlagd och revs under vintern 2015/våren 2016.



Ortofoto med planområde markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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. Skolan medges till en byggnadshöjd av 8 meter. Den del av Akalla 4:1 som berörs är planlagd som parkmark och gatumark.

Kommunala beslut i övrigt

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.

Stockholmshusen

I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Förutsättningar

Natur

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 nuvarande fastighetsgräns.

Naturvärden

Inom planområdet finns inte några naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgång till områden för rekreation och friluftsliv. I direkt anslutning till planområdet ligger Kämpingeskogen, Glömmingeskogen samt Spånga bys parklek med lekplats, parklek och djurhållning. Ca 500 meter från planområdet ligger Järva friområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan från ca 1980 utgörs planområdet huvudsakligen av morän, samt eventuella ledningar.

Tunnelbanan

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen risk föreligger för översvämningar till följd av höga vattenflöden i hav eller sjö. Vad avser översvämningar till följd av häftiga skyfall finns inga utredningar gjorda.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån. Enligt VISS november 2015 har Bällstaån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus för Benso(b)fluoranten och Benso(g,h,i)perylene till 2021.

Dagvatten

Dagvattnet leds idag via takavvattning och på gården belägna brunnar ner i fastighetens dagvattenledningar i mark och efter tomtgräns vidare ut i stadens ledningsnät.

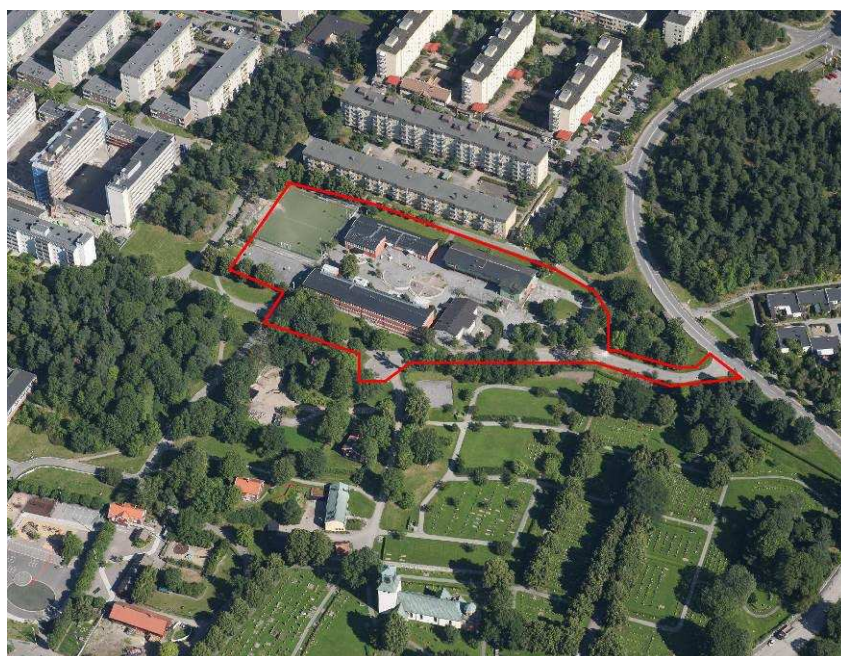
Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Tidigare stod den nedlagda Bussenhusskolan på platsen. I oktober 2015 fick SISAB

startbesked för att påbörja en rivning av byggnaderna och de revs vintern 2015/våren 2016.

Landskapsbild/stadsbild

Den omkringliggande bebyggelsen utgörs av skivhus och radhus utformade enligt rekordårens (1970-talets) tidstypiska planering. Direkt norr om planområdet ligger ett skivhus i fyra våningar, husen ytterligare norr om det och till väster om planområdet utgörs av skivhus i fem till sex våningar. Öster om planområdet ligger ett område med radhus i en våning och söder om ligger Spånga kyrka och kyrkogård.



Snedbild med planområde markerat i rött. Områdena norr och väster om planområdet utgörs av lamellhusbebyggelse, öster om utgörs av radhusbebyggelse, söder om ligger Spånga kyrka och kyrkogården.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Söder om planområdet ligger ett soldattorp som är blåklassat av Stadsmuseet. Även Spånga kyrka är blåklassad och skyddas enligt 4:e kapitlet i kulturminneslagen. Blåklassning innebär synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Hela Tensta är utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö enligt Stockholms stadsmuseum. Det var i Tensta bandstadsprincipen introducerades. Bebyggelsen är grupperad i

tre parallella bälten; högre bostadshus som en skyddande mur mot motorvägen och det öppna landskapet i norr, ett bälte med centrumfunktioner och gemensamma anläggningar i en mellanzon samt lägre bostadsbebyggelse i ett bälte mot dalgången i söder. Grupperingen skulle förstärka landskapet struktur och stadsdelen skulle vända sig mot solen i söder. De täta bostadskvarteren är organiserade i rätvinkliga system med storkvarter. Enligt underlag från stadsmuseet 2009 så har Tensta som helhet ett stort byggnadshistoriskt värde.

Även miljön kring Spånga Kyrka är utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö av Stadsmuset. Området omfattar kyrkan och kyrkogården, torpet Bussenhus, gårdsbildningen Spånga by samt det vikingatida gravfältet. Enligt underlag från stadsmuseet från 2009 utgör den äldre bebyggelsen i Tensta ett tidsdokument och en mycket viktig länk mellan traktens äldsta historia och nutiden.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Den gulklassade bebyggelsen på Ledinge 1 är nu riven. De gröna markeringarna avgränsar de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna. Planområde markerat i rött.

Fornlämningar

På platsen för fotbollsplanen fanns fornlämningar i form av stensättningar som idag är undersökta och borttagna.

Kyrkomiljöer

Spånga kyrka ligger ca 150 meter söder om planområdet och är blåklassad av stadsmuseet (se beskrivning av klassning ovan). Spånga Kyrka är ett kyrkligt kulturminne enligt 4 kap. KML.

Offentlig service**Skola och förskola**

I Tensta finns flera förskolor varav ca 13 stycken ligger inom 500 meter från planområdet. I Tensta finns även fyra grundskolor och ett gymnasium.

Sjukvård

I Tensta centrum finns vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Tensta centrum med butiker, restauranger och annan kommersiell service ligger ca 500 meter från planområdet.

Gator och trafik**Gatunät**

Fastigheten angörs idag från Bussenhusvägen som slutar i en vändplan söder om planområdet. Bussenhusvägen används som angöring till planområdet och till kyrkogårdens norra del.

Gång- och cykeltrafik

Det finns god tillgång till cykelvägar som är kopplade till stadens cykelnät.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. Tensta tunnelbanestation ligger ca 500 meter bort och vid Spånga kyrka finns en busshållsplats.

Störningar och risker**Förorenad mark**

Det finns inga uppgifter om att det förekommer markföroreningar inom planområdet.

Djurhållning

Tensta 4H-gård ligger ca 150 meter söder om planområdet. På 4H-gården förekommer viss djurhållning.

Luft

Miljökvalitetsnormen för kväveoxid, NO₂, samt partiklar, PM₁₀, överskrids inte inom planområdet.

Buller, vibrationer

De högsta bullernivåerna inom planområdet ligger på 45-50 dBA, vilket innebär att bullernivåerna ligger under de riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas.

Farligt gods

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

Planförslag

Stockholmshus

Första etappen av Stockholmshusen, där Ledinge 1 ingår, startade hösten 2015 och ska vara byggstartade under 2017.

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget möjliggör för ett bostadskvarter i punkthusstruktur med en gemensam gård mellan husen.



Illustrationsplan över kvarteret (HMXW arkitekter)

Förslaget innebär sju punkthus, varav de tre norra husen är i sex våningar och de fyra södra husen är i sex våningar plus en souterrängvåning. De södra husen angörs från Bussenhusvägen och de norra kommer att angöras från en ny kvartersgata norr om byggnaderna. För att möjliggöra för en flexibilitet i framtiden

medger planen centrumändamål i bottenvåningen på bostadshusen.

Bollplaner

Den befintliga fotbollsplanen och basketplanen som utgör ca 2 500 kvm av planområdet, kommer att planläggas som kvartersmark och få användningen R; besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning (i tidigare allmänna råd för planbestämmelser användningen Y; idrottsändamål). Sportplanerna har under vintern 2015 rustats upp av SISAB och driften kommer att övergå till Idrottsförvaltningen.

Gator och trafik

Gatunät

Bussenhusvägen kommer att byggas om men fortsätta att vara en kommunal gata med angöring till den nya fastigheten samt fortsatt fungera som en av angöringarna till Spånga kyrka.

Biltrafik

Norr om de föreslagna bostäderna planeras en kvartersgata för att angöra de tre norra punkthusen. Parkering föreslås förläggas till tre olika sammanhängande parkeringsytor samt längs med angöringsvägen för att bryta upp antalet parkeringsplatser och för att undvika att skapa en känsla av alltför stora sammanhängande parkeringsytor.

Gång- och cykeltrafik

I och med planförslaget planeras en gång- och cykelbana med en bredd på 3,5 meter längs med Bussenhusvägens södra sida. Gång- och cykeltrafiken kan sedan ta sig vidare till Tensta centrum via delvis ombyggda och delvis befintliga gång- och cykelbanor på parkmark. Mellan bostadskvarteret och bollplanerna planeras en gång- och cykelförbindelse på parkmark. Denna fanns tidigare, men avslutades då i en trappa. För att öka framkomligheten kommer den utformas med en ramp med tillgänglig lutning. Gång- och cykelbanan kommer att användas som uppställningsplats för räddningsfordon och kommer därför att kräva en bredd på ca 5 meter.

Bil- och cykelparkering

Bilparkering

För projekten inom Stockholmshuskonceptet gäller att parkering i garage inte ska förekomma, all parkering i direkt anslutning till byggnaderna måste därför lösas som markparkering. Det

lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering i detta läge har bedömts till 0,48 platser per lägenhet.

Projektspecifikt parkeringstal

Den tillkommande bebyggelsens karaktär och storlek är central för parkeringstalet. Det projektspecifika parkeringstalet påverkas därför av lägenhetsstorlek inom den tillkommande bebyggelsen.

Inom projektet kommer ca 49 % av lägenheterna utgöras av små tvåor (44 respektive 54 m²). Detta borde kunna motivera en sänkning av det projektspecifika p-talet med 15 % till 0,40. Med en uppräkningsfaktor med 10 % för besöksparkering landar det projektspecifika p-talet på 0,44 bilplatser per lägenhet.

Gröna parkeringstal

Byggherrarna erbjuder en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. De mobilitetstjänster som diskuteras i aktuell detaljplan är följande:

Stadens krav för grundläggande nivå:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resealternativ belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkering av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (till exempel fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum)

Om dessa mobilitetsåtgärder som föreslås vidtas accepteras en rabatt på 10 % och ett parkeringstal på 0,40.

Ett p-tal på 0,40 skulle för Ledinge 1 med 169 lägenheter innebära att 68 p-platser ska anordnas. Inom kvarteret ryms 55 p-platser som markparkering.

Svenska Bostäder äger flera fastigheter i närområdet. Snittet av outhyrda p-platser inom Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Tensta ligger i dagläget på 29 %. Svenska Bostäder kan därmed garantera minst 13 p-platser i närliggande garage för blivande hyresgäster i kv Ledinge 1.

Cykelparkering

För bostäderna bedöms 2,5 cykelplatser per BTA vara lämpligt.

Cykelparkering av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering kommer att erbjudas. Det kommer att finnas tillgång till lätt nåbara cykelrum och förbättrade cykelfaciliteter (till exempel fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum).

Tillgänglighet

Den föreslagna angöringsvägen på kvartersmark kommer att få en lutning som är större än riktlinjerna för tillgänglig lutning på gata, lutningen kommer bli ca 8 %. Detta för att undvika att göra för stora markingrepp och schakt i den befintliga marken och för att anpassa mot den befintliga gång- och cykelbanan och husen norr om den. Då angöringsvägen ligger på kvartersmark gäller inte samma krav som för en gata på allmän platsmark.

Byggnaderna kommer dock att kunna angöras med bil samt ha tillgång till parkering för rörelsehindrade inom 10 meter från bostadsentréerna, två av entréerna kommer dock att få ca 15 meter till parkering för rörelsehindrade. Den befintliga gång- och cykelbana nordöst om den nya angöringsvägen kommer att behöva byggas om. Den har idag, och kommer även att få, en lutning som är större än riktlinjerna men det går att välja alternativa gång- och cykelbanor i området som är tillgängliga. Bussenhusvägen och gång- och cykelbanan längs med den kommer att utformas enligt Stockholms stads riktlinjer. Den föreslagna gång- och cykelbanan mellan bollplanerna och det nya bostadskvarteret kommer att utformas på ett tillgängligt sätt för att säkerställa en tillgänglig angöring för gångtrafikanter och cyklister till bollplanerna.

Fastigheten har höjdskillnader på ca fem meter i en nordsydlig och östvästlig riktning, vilket gör att de södra husen kommer att få en souterrängvåning. Bostadsgården kommer att kunna nås via ramper från de norra husen. Från de södra husen kommer gården att nås via trappor eller på ett tillgängligt sätt via ett av bostadshusen som kommer att ha ett genomgående trapphus. Alternativt kan bostadsgården nås via gång- och cykelbanan i väster.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Anslutningspunkt finns i anslutning till fastigheten.

El/Tele

Ledningar och möjlighet till anslutning till elnät och fiber finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Elnätstation

Ellevio AB ser ett behov av en ny elnätstation inom området i anslutning till Bussenhusvägen. För att kunna angöra bostadskvarteret kommer den befintliga vändplanen i Bussenhusvägens slut att byggas om och placeras mer norrut än den befintliga. Detta innebär att den gamla vändplanen skulle kunna nyttjas för en placering av en ny elnätstation. Marken är idag hårdgjord och plan och kan angöras från Bussenhusvägen.

Energiförsörjning

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närheten av den planerade bebyggelsen. Vidare utredning om anslutningspunkter skall ske med berörda ledningsägare.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Räddningstjänst

Förslaget är anpassat för att klara av krav på uppställning och framkomlighet för utryckningsfordon. I förslaget finns uppställningsplatser för utryckningsfordon redovisade, dessa finns även illustrerade i plankartan.

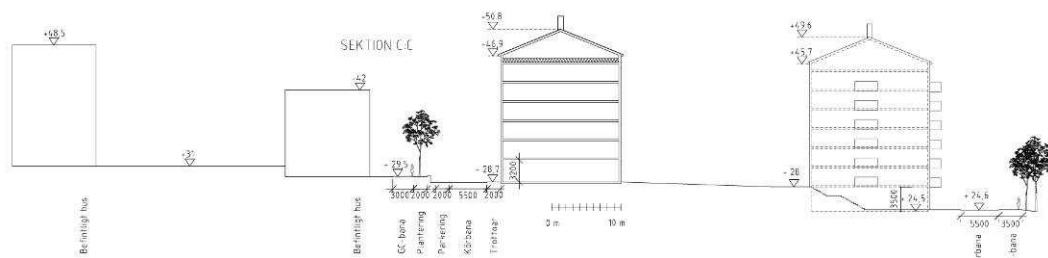


Illustrationsplan med uppställningsplatser för räddningstjänst markerade. (HMXW arkitekter)

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen föreslås som sju punkthus i sex våningar på de tre norra huskropparna och i sex våningar plus en souterrängvåning på de fyra södra huskropparna.



Sektion C-C. (HMXW arkitekter)

Den föreslagna punkthusstrukturen med en mindre gård avviker mot den annars dominerande lamellhusstrukturen i Tensta som är organiserad i storkvarter. Punkthusstrukturen möjliggör dock för att siktlinjer till och från Spånga kyrka hålls öppna.

Taket föreslås utformas som ett symmetriskt så kallat tälttak, med en taklutning på 22 %. Detta regleras med planbestämmelse (f1) i plankartan.

Balkonger föreslås på två sidor av de norra husen och på tre sidor av de södra husen. Inga balkonger föreslås på fasad som vetter mot gårdssidan. Balkonger får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad. Alltför stora balkonger inskränker på gårdsrummet och gaturummet mot Bussenhusvägen. Detta regleras med planbestämmelse i plankartan.

Fasaden ska utföras i puts i en färg som är anpassad till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse; bostadshusen norr om kvarteret samt kyrkomiljön söder om. Detta kommer att studeras vidare under planprocessen. Den slutgiltiga kulören fastställs i bygglövskedet.

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar (f3).



Illustrationsbild. De föreslagna husen sett från nordväst, från norr om fotbollsplanen. (White arkitekter)



Husen sett från sydväst, från gångbanan söder om bollplanerna. Till höger i bilden ses det blåklassade soldattorpets. (White arkitekter)



Husen sett från söder, från kyrkogården. Illustrationerna visar ett exempel på husens fasad. Den slutgiltiga färgsättningen fastställs i bygglovet. (White arkitekter)

Elnätstation

Då den föreslagna elnätstationen ligger inom den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Spånga kyrka bör den ges en medveten gestaltning som anpassas mot kyrkomiljön med avseende på form och material. Elnätstationen kommer även att placeras i anslutning till vändplanen som ska fungera som en torgrum och entré till det nya bostadsområdet, vilket gör att den med fördel skulle kunna utformas för att inbjuda till vistelse med till exempel sittmöjligheter.



Referensexempel. Tekninkbyggnad Norra Djurgårdsstaden (Urban Design). Foto Robin Hayes.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. Nedan beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att uppnå en kvalitativ gestaltung som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse f2.

- Byggnad ska vara välformade avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper ska minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Alternativt kan sockelvåningen bekläs helt eller delvis med tegel i kulör i likhet med fasad. Sockelvåningens fasad ska markeras med en list av plåt och vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet bestå av glas och ask eller ek.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad. Balkongplatta av betong ska ha ursparning i yttre underkant.
- Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar.
- Tak, fönster, rännor/stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.



Fasadens komposition utförs med regelbunden placering av fönster och med få fönstertyper. Fönster anpassas i proportion efter den förhöjda sockelvåningen. Enligt Stockholmshusens gestaltungsprogram föreslås rum i sockelvåningen klara 3,2 meter i rumshöjd. Huvudentré placeras mot gata. (Illustration HMXW arkitekter)



Sockelvåningen utförs i puts i samma kulör som fasad. Alternativt kan sockelvåningen helt eller delvis bekläs med tegel i kulör i likhet med fasad. Teglet muras på högkant. Entréparti utförs i ask eller ek samt med glas. Entrépartiet utförs något indraget och med skärmtak. Det kompletteras med identitetsbärande detaljer för Stockholmshusen såsom sittbänk, draghandtag och adresssiffra. (Bild Dinell Johansson)



Sockelvåningen markeras med en plåtlist i samma kulör som övriga plårdetaljer. (Bild White arkitekter)



Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. (Bild Dinell Johansson)



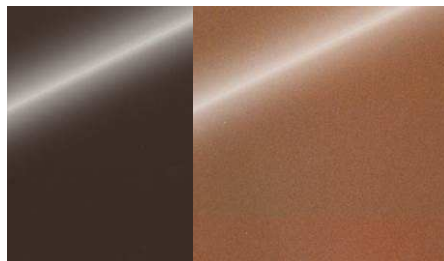
Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugeradplåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant



Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare

så att den upplevs nättare. (Bild
White arkitekter)

intryck. (Referensbild Dinell
Johansson)



Kaffebrown

Koppar-
metallic



Silvermetallic



Brun

Grön



Sand

Varmvit

Möjliga kulörer för plåtdetaljer
enligt gestaltningsprogrammet.
Varje huskropp eller trapphus ska
endast ha en kulör på plåt-
detaljerna.

Möjliga kulörer för puts enligt
gestaltningsprogrammet. Varje
huskropp ska endast ha en
kulör på fasad. Val av kulör
utgår ifrån omgivningens
förutsättningar.

Omgivande miljö, park, gaturum

Bussenhusvägen kommer att avlutas i en vändplan som föreslås
få en sammanhängande markbeläggning med den angränsande
kvartersmarken för att bilda ett slags torgrum och en entré till
bostadsområdet. Flera träd kommer att behöva tas bort i och med
exploateringen, men föreslås att återplanteras.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande
inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som
åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en
miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Bussenhusvägen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet ligger inom den kulturrehistoriskt värdefulla miljön som Tensta som helhet bildar, samt gränsar till den kulturrehistoriskt värdefulla miljön kring Spånga kyrka. I bilaga Kulturrehistorisk analys (White Arkitekter AB 2016) beskrivs områdets kulturrehistoriska värde samt redogörs för en konsekvensanalys av den planerade bebyggelsen.

Den föreslagna punkthusstrukturen avviker på flera sätt mot den befintliga strukturen i Tensta (höjdstrukturen, bebyggelsetypologin och i övrigt rätvinkliga storkvare i lamellhus). Punkthusstrukturen är dock ett angreppssätt för att hantera närheten till kulturmiljön kring Spånga kyrka. Strukturen möjliggör för att siktlinjer mot kyrkan hålls öppna och är en avvägning mellan en högre exploatering på platsen och en anpassning mot kulturmiljön.

Det nuvarande förslaget med de föreslagna sex våningar bryter mot höjdanpassningen mot Spånga kyrka som den tidigare byggnaden på platsen hade.



Förslaget sett från söder. Spånga kyrka i förgrunden. Illustration från 3Dmodell (HMXW och stadsmättningsavdelningen).

Förslaget bryter även mot en av de bärande idéerna i Tenstas övergripande stadsstruktur med högre bebyggelsekroppar mot norr och lägre mot söder. Den tidigare Bussenhuskolan var uppförd i två våningar och var anpassad i höjd till den befintliga lägre bostadsbebyggelsen syd och sydöst om fastigheten. Den täta placeringen av byggnaderna tillsammans med det höga antalet våningar kommer att få en påtaglig effekt på upplevelsen av miljön och kommer tydligt avvika från befintlig struktur och höjd.



Förslaget sett från sydväst. Den föreslagna bebyggelsen möter med den befintliga, lägre bebyggelsen norr om kvarteret. Illustration från 3Dmodell (HMXW och stadsmättningsavdelningen).

Sammantaget bedöms förslaget med det föreslagna våningsantalet ha en negativ påverkan på de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna kring Spånga kyrka och Tensta som helhet.

Störningar och risker

Buller

Den tillkommande trafiken till området bedöms inte vara av så stor mängd att bullernivåerna kommer att påverkas.

Luft

Genomförandet av planen bedöms inte kommer medverka till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Ljussförhållanden och lokalklimat

De befintliga bostäderna norr om den föreslagna bebyggelsen kommer att få minskat sol- och dagsljus jämfört med dagsläget. Den tidigare bebyggelsen på fastigheten var uppförd i två våningar och de föreslagna bostadshusen föreslås i sex våningar. Detta kommer att påverka sol- och dagsljuset för de befintliga bostäderna framförallt under eftermiddagen under tiden runt vår- och höstdagjämningen.



Solstudier, redovisat vår- och höstdagjämning vid klockan 9.00, 12.00 och 15.00 (HMXW arkitekter)

Barnkonsekvenser

Inom planområdet låg tidigare Bussenhuskolan, som stått tom sen 2014. Utbildningsförvaltningen flyttade ut 2012 och ser idag inget behov av en skola på platsen. De föreslagna bostäderna kommer inte att ta ytterligare mark i anspråk än det tidigare

skolorområdet. Fotboll- och basketplanen som ligger i anslutning till den före detta skolan kommer att planläggas som kvartersmark och få användningen besöksanläggning; idrotts- och sportanläggning. Bollplanerna rustas upp av SISAB och driften kommer sedan att övergå till Idrottsförvaltningen. Planförslaget bedöms inte få några negativa konsekvenser för barnen i området.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Samråd	1 juni – 22 juni 2016
Granskning	3: a kvartalet 2016
Antagande	4: e kvartalet 2016
Laga kraft	1: a kvartalet 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Gång- och cykelbanorna i området ligger på parkmark och driftas därmed av stadsdelsförvaltningen vilket de även kommer att göra inom föreslagen detaljplan. För att säkerställa att räddningstjänsten ska kunna angöra alla byggnader måste gång- och cykelbanan mellan bollplanerna och punkthusen snöröjas kontinuerligt vilket stadsdelsförvaltningen ansvarar för.

Huvudmannaskap

Staden har huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet (gata).

Avtal

Innan detaljplan antas ska en överenskommelse om exploatering upprättas mellan staden och byggaktören. Överenskommelsen reglerar kostnader, ansvar, tidplan med mera. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6550 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Ledinge 1, som ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till SISAB samt del av Akalla 4:1 som också ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget medger bostäder, idrottsändamål samt teknikutrymme inom kvartersmark, och på den allmänna platsmarken medges gata för fordons- gång och cykeltrafik samt parkområde. För detaljer, se nedan under rubriken

Förändringskarta

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

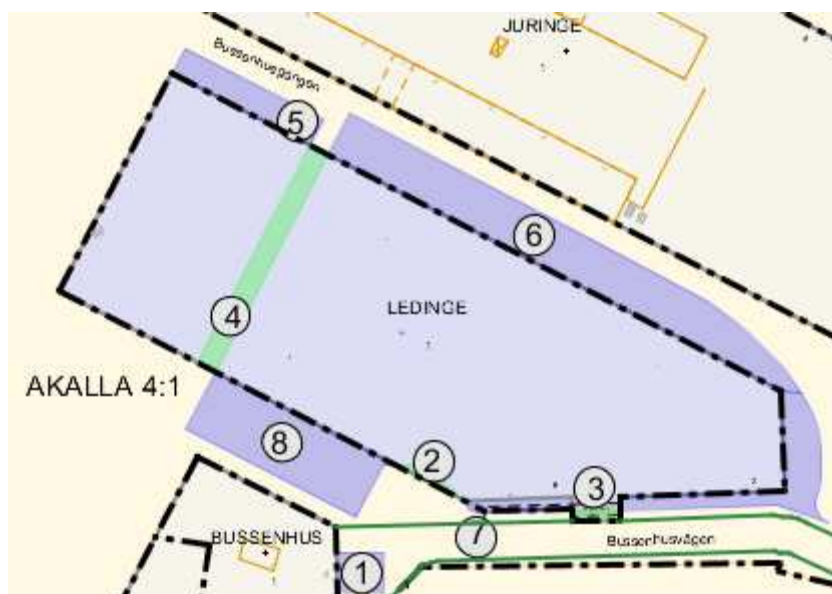
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostad ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Ett område är utlagt för användning idrott. Planen möjliggör att det området kan bli en egen fastighet, som då kommer att sakna tillfartsväg. Några mindre områden kräver fastighetsreglering då de ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder respektive idrott, se även förändringskartan nedan.

Område utlagt som allmän platsmark för gata och park samt kvartersmark för idrottsändamål ska ägas av Stockholms stad. Det kan ske genom fastighetsreglering eller genom att Stockholms stad övertar ägandet av Ledinge 1 när bostadsmarken har avskilts.

Förändringskarta



Figur A. Visar hela planområdet markerat med blå heldragen linje.



Figur B. Illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Allmän platsmark (grön markering i figur B)

- figur 2-4 fastighetsregleras från Ledinge 1 till av kommunen ägd allmänplatsfastighet.
- figur 2 och 3 visar områden som blir gatumark
- figur 4 visar område som blir parkmark.

Kvartersmark (blå markering i figur B)

- figur 5-8 fastighetsregleras från Akalla 4:1 till kvartersmarksfastighet
- figur 1 kan bli en egen fastighet
- figur 5 visar område för idrottsändamål
- figur 6-8 visar områden för bostadsändamål.
- figur 1 visar område för tekniska anläggningar

Streckad svart linje visar befintliga fastighetsgränser.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

I planområdet finns behov av ledningsrätter. Markreservat för underjordiska ledningar (u) har avsatts där ledningsrätter ska lokaliseras.

Det finns en ledningsrätt lokaliserad sen tidigare (dnr 2004-038522.1). Överföringen av allmän platsmark till kvartersmark

innebär att ledningsrätten behöver omprövas för att kunna gälla även i det överförda området.

Ekonomiska frågor

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för flytt av ledningar. Byggaktören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kvartersmarken för bostäder upplåts med tomträtt till byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggaktören.

Gatukostnader

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttar. I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området.

Plankostnader

Byggaktören ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastigheter med i huvudsak det läge och gränser som framkommer av detaljplanen.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av

dagvatten (LOD). I andra hand får det i samråd med Stockholm vatten ledas till det kommunala nätet.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns framdragna i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.