

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

Antagande av förslag till detaljplan för Ledinge 1 m.fl. i stadsdelen Tensta (170 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus med ca 170 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet. Planen syftar även till att bekräfta befintlig fotbollsplan genom att den planläggs som allmän platsmark; park. Bostäderna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Planområdet ligger väster om Tensta centrum och norr om Spånga kyrka. Planområdet omfattar ca 10 000 kvm och består av fastigheten Ledinge 1 som idag upplåts med tomträtt till SISAB-och en del av Akalla 4:1 som också ägs av Stockholms stad. Byggaktör är AB Svenska Bostäder som 2014-11-13 tilldelades en markanvisning av exploateringsnämnden. Bostäderna kommer att uppföras som hyresrätter.

Planarbetet har bedrivits med standardförfarande. Under samrådet inkom 23 yttranden som berörde främst buller från bollplanerna, utformning av gator och gång- och cykelvägar vad gäller tillgänglighet och bredd, kvartersstrukturen, våningsantalet, placeringen av elnäststationen, parkering och dagvatten. Under granskningen inkom sex yttranden. De flesta innebar ingen erinran men en hade synpunkter på kvartersstrukturen samt våningsantalet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget.

Bilagor: Planbeskrivning, plankarta och kombinerad samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Stadsbyggnadskontoret

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



Planområdet markerat med rött. Planområdet ligger ca 500 m väster om Tensta centrum och norr om Spånga kyrka.

Utlåtande

Syfte

Planen syftar till 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 som allmän platsmark; park.

Bakgrund

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

Markägoförhållanden

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. Skolan som tidigare stod på Ledinge 1 är nedlagd och revs under vintern 2015/våren 2016. Svenska Bostäder kommer i och med planens genomförande att ta över tomträtten.

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.

Vision 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 trivselen och säkerheten i området.

Gällande 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 åtta meter. Den del av Akalla 4:1 som berörs är planlagd som parkmark och gatumark.

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 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande. Kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram en process och ett koncept som ska bidra till sänkta byggkostnader och därmed minska boendekostnaderna. 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.

Förskolebehov

Förskolebehovet i Tensta är förnärvarande tillgodosett vilket gör att det inte funnits något behov av att planera för en förskola inom detaljplanen.



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

Planförslaget

Planen syftar till 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 som allmän platsmark; park

Stockholmshus

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



Illustrationsplan över kvarteret (HMXW arkitekter och Wi landskap)

Ny bebyggelse

Övergripande

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

Förslaget innebär sju punkthus, varav de tre norra husen föreslås i sex våningar och de fyra södra husen 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.

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.

Gestaltungsprinciper

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshusen. Gestaltungsprogrammet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer för Stockholmshusen. I planbeskrivningen beskrivs viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus för att

uppnå en kvalitativ gestaltning som bidrar till byggnader som är välformade, igenkännbara, välkomnande och passar in i sin omgivning. Dessa gestaltungsprinciper säkras med planbestämmelse i plankartan.



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



Husen sett från sydväst, från gångbanan söder om bollplanerna. Till vänster i bild syns den befintliga basketplanen. (White arkitekter)



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

Gator och trafik

Bussenhusvägen kommer att byggas om men fortsätta att vara en kommunal gata med angröping till den nya fastigheten, samt fortsatt fungera som en av angröpingarna till Spånga kyrka. Inom ramen för detaljplanen kommer en ny gång- och cykelbana att läggas längs med Bussenhusvägens södra sida. I samband med projektet planeras för en upphöjd gång- och cykelpassage västerut, över Spånga kyrkväg, som leder till en cykelbana med kopplingar till Rinkeby och Spånga.

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

Parkering

Det projektspecifika p-talet för Ledinge landar på 0,51 bilplatser per lägenhet. Svenska Bostäder har föreslagit ett antal mobilitetstjänster i enlighet med stadens riktlinjer. Om de mobilitetsåtgärder som föreslås vidtas, accepteras en rabatt på 20 % från 0,51 till 0,41 platser per lägenhet.

Ett p-tal på 0,41 skulle för Ledinge 1 med 172 lägenheter innebära att 72 p-platser ska anordnas. Inom kvarteret ryms 43 p-platser som markparkering. Svenska Bostäder äger flera fastigheter i närområdet. Snittet av outhyrda p-platser inom Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Tensta har mellan åren 2013 till 2016 legat på mellan 26 till 37 %. Svenska Bostäder kan därmed garantera ytterligare 28 p-platser i närliggande garage för blivande hyresgäster i kv Ledinge 1. Dessa parkeringsplatser ska säkerställas genom ett avtalsservitut. Detaljplanen möjliggör även för att

parkering kan ske i garage inom fastigheten, då underbyggt parkeringsgarage medges under husen.

Gällande cykelparkering bedöms minst 2,7 cykelplatser per BTA vara lämpligt, totalt ca 390 platser.

Bollplanerna

Den befintliga fotbollsplanen och basketplanen som utgör ca 2 500 kvm av planområdet, kommer att planläggas som allmän platsmark; park, med en egenskapsbestämmelse för bollplan. Bollplanerna har under vintern 2015 rustats upp av SISAB och kommer i och med den nya detaljplanens reglering av marken till allmän platsmark att förvaltas av Spånga- Tensta stadsdelsförvaltning.

Planförslagets konsekvenser

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.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Den framtagna dagvattenutredningen för projektet visar att marken inom planområdet bedöms ha goda förutsättningar för perkolation och att dagvattenavrinningen från området bedöms minska efter exploateringen. Föroreningsberäkningar indikerar att alla halter, även utan rening, ligger under de föreslagna riktvärdena men att den kommande exploateringen kan riskera att bidra till ökning av några föroreningshalter om inte fördröjnings- och infiltrationsåtgärder vidtas. Med fördröjnings- och infiltrationsåtgärder minskar däremot fördröjningsbelastningen från området avseende alla parametrar.

Hantering av dagvatten regleras inte i detaljplanen men detaljplanen möjliggör för placering av infiltrationsmagasin. Vilken dagvattenlösning som är mest lämplig ska utredas vidare under projekteringsskedet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö och stadsbild

Planområdet ligger inom den kulturhistoriskt värdefulla miljön som Tensta som helhet bildar, samt gränsar till den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Spånga kyrka.

Den föreslagna punkthusstrukturen avviker mot den befintliga rätvinkliga lamellhusstrukturen i Tensta med högre bebyggelsekroppar mot norr och lägre mot söder.

Förslagets sex våningar saknar den höjdanpassning mot Spånga kyrka som den tidigare skolbyggnaden på platsen hade. Bussenhuskolan var uppförd i två våningar och var även anpassad i höjd till den befintliga bostadsbebyggelsen syd och sydöst om fastigheten. Förslagets täta placering av punkthusen tillsammans med antalet våningar kommer att få en påtaglig effekt på upplevelsen av miljön.

Punkthusstrukturen är 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.

I en kulturhistorisk analys framtagen för projektet bedöms att Spånga kyrkas roll i landskapet inte påverkas negativt tack vare den stora kyrkogården som i princip fungerar som en buffertzona och att den föreslagna bebyggelsen är genomförbar ur kulturhistorisk synpunkt.

Kontoret bedömer att förslaget med det föreslagna våningsantalet kommer få en påverkan på de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna kring Spånga kyrka och Tensta som helhet. Avvägningen är dock att projektet är genomförbart. Det utgör ett tillskott till stadens bostadsmål med goda boendekvaliteter samt aktiverar och levandegör en plats som kan upplevas som outnyttjad och till viss del otrygg.

Buller

Trafikbuller

Ett fåtal lägenheter kommer att utsättas för ljudnivåer vid fasad över tillåtna riktvärden för trafikbuller. Beräkningar visar att dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad överstiger 55 dBA vid totalt sju lägenheter fördelade i två av husen. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas här till 56 dBA.

För fem av dessa lägenheter finns tillgång till minst hälften av bostadsrummen på tyst sida. För de två återstående lägenheterna föreslås att balkongen flyttas och förlängs samt förses med

tätslutande räcke och skärm på långsida och norra kortsidan. Total höjd på räcke och skärm ska vara minst två meter från balkongbjälklag. Totalt ska skärmningens yta inte överstiga 75 % av den totala ytan. Den näst högsta balkongen förses med ljudabsorbent i tak.

Kontoret gör bedömningen att en teknisk lösning är möjlig för att nå tillräckligt tyst inomhus för de två av ca 172 lägenheter där riktvärdet vid fasad överskrids och som ej har tillgång till minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida.

Buller från intilliggande idrottsplaner

Den ekvivalenta ljudeffektnivån från bollplanerna har uppskattats till 85 dBA. Vid ett värsta fall motsvarar detta ca 57 dBA frifält (direktljud) vid ett hus under förutsättning att allt spelande sker närmast möjligt huset. Vid spel i normalfall motsvarar det ca 49 dBA.

Bollplanerna kommer att planläggas som allmän platsmark för park och kommer att förvaltas av stadsdelsförvaltningen. Bollplanerna är inte fullstora och kommer inte att vara bokningsbara vilket innebär att det inte kommer att ske någon organiserad idrottsverksamhet på planerna. De kommer endast användas av allmänheten för spontanidrott. Kontoret gör därmed bedömningen att ljudet från dessa inte är jämförbara med Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller. Med beräknade ljudnivåer från bollplanerna ska fönster dimensioneras för att nå projektets krav på ljudnivåer inomhus.

Ljusförhållanden

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.

Barnkonsekvenser

Inom planområdet låg tidigare Bussenhuskolan, som stått tom sedan 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 skolområdet. Fotbolls- och basketplanen som ligger i anslutning till den före detta skolan kommer att planläggas som allmän platsmark och få användningen park med preciseringen bollplan vilket ökar möjligheten till spontanidrott. Bollplanerna har rustats upp av SISAB och driften kommer sedan att övergå till stadsdelsförvaltningen. I och med föreslagen detaljplan kommer

även en gång- och cykelbana anläggas längs med Bussenhusvägen vilket skapar trafiksäkrare och tryggare förutsättningar för barn att röra sig i och genom området. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget få några negativa konsekvenser för barnen i området.

Jämställdhetsanalys

I och med föreslagen detaljplan kommer en gång- och cykelbana att anläggas längs med Bussenhusvägen. Att främja säkra och trygga vägar för gångtrafikanter och cyklister är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då det statistiskt sett är fler kvinnor än män som rör sig till fots och åker kollektivt. De föreslagna bostäderna kommer även att aktivera och levandegöra en plats som tidigare kunde upplevas som otrygg vilket är positivt framförallt för kvinnor som statistiskt sett upplever en större oro än män i Tensta för att utsättas för någon form av våld, överfall eller sexuella trakasserier i den offentliga miljön.

Planprocess

Planförslaget har bedrivits med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Ärendet redovisades därför inte i stadsbyggnadsnämnden efter samrådet.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-01 – 2016-06-22. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller från bollplanerna, utformning på gator och gång- och cykelvägar vad gäller tillgänglighet och bredd, kvartersstrukturen samt våningsantalet, placeringen av elnätsstationen, parkering och dagvatten. Den sakägare som framfört synpunkter önskar att våningsantalet på byggnaderna sänks och anpassas till omgivningen samt att färgsättning och materialval i fasader ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse. En övriga boende som lämnat synpunkter önskar att byggnaderna görs så stora som möjligt med tanke på bostadsbristen.

Efter samrådet kompletterade kontoret förslaget på ett antal punkter, de största listas nedan:

- Gång- och cykelbanan söder om Bussenhusvägen breddades till 4 meter.
- Elnätsstationen togs bort.
- Bollplanerna planlades som allmän platsmark för park istället för kvartersmark för idrottsändamål.
- Del av tidigare föreslagen kvartersmark, tänkt att användas för markparkering, återgick till parkmark.

- Bestämmelse om att marken får byggas under med parkeringsgarage lades till för att möjliggöra för parkeringsgarage under husen.
- En bullerutredning togs fram.
- En dagvattenutredning togs fram.

Granskning

Det bearbetade planförslaget skickades ut för granskning under perioden 2016-12-07 – 2016-12-22. Remissinstanserna tillstyrker planförslaget. Två sakägare som framfört synpunkter önskar att våningsantalet på byggnaderna ska sänkas och att förslaget ska anpassas till omgivningen. En sakägare är positiv till förslaget och anser att fler bostäder är välbehövligt.

Revidering efter granskning

Inga förändringar har gjorts av förslaget efter granskningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Utifrån inkomna yttranden har intressekonflikter identifierats mellan föreslagen exploatering med avseende på kvartersutformning samt byggnadshöjd och den kulturhistoriskt värdefulla miljön som Tensta som helhet bildar, liksom den angränsande kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Spånga kyrka.

Kontoret konstaterar att den föreslagna punkthusstrukturen avviker mot den befintliga rätvinkliga lamellhusstrukturen i Tensta med högre bebyggelsekroppar mot norr och lägre mot söder. Förslagets täta placering av punkthusen tillsammans med antalet våningar kommer att få en påtaglig effekt på upplevelsen av miljön. Punkthusstrukturen är dock ett angreppssätt för att hantera närheten till kulturmiljön kring Spånga kyrka, då strukturen möjliggör för att siktlinjer mot kyrkan hålls öppna.

Den framtagna kulturhistoriska analysen bedömer att Spånga kyrkas roll i landskapet inte påverkas negativt tack vare den stora kyrkogården som i princip fungerar som en buffertzon och gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen är genomförbar ur kulturhistorisk synpunkt.

Stockholmshusprojektet utgör ett tillskott till stadens bostadsmål med goda boendekvaliteter i ett bra kommunikationsläge. Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material.

Projektet kan bidra till att aktivera och levandegöra en plats som kan upplevas som outnyttjad och till viss del otrygg. I och med

projektet skapas även bättre förutsättningar för rörelse genom området och till omkringliggande stadsdelar genom den föreslagna gång- och cykelbanan längs med Bussenhusvägen.

Kontorets sammanvägda bedömning är att föreslagen punkthusstruktur, placeringen av husen och byggnadshöjden utgör en lämplig avvägning mellan en högre exploatering på platsen och en anpassning mot kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget.

SLUT