

The map shows a residential area with a grid of streets. A red-outlined plot of land is labeled 'Borsenbushuset'. Other labels include 'Tensås', 'Kämpingeången', 'Glömmingseskogen', and 'Borsenbushuset'.

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 som allmän platsmark; park.

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

Granskning	7 december – 21 december 2016
Antagande	1: a kvartalet 2017
Laga kraft	1: a 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	15
Gestaltungsprinciper.....	16
Konsekvenser	22
Behovsbedömning.....	22
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö och stadsbild.....	22
Störningar och risker	24
Ljusförhållanden och lokalklimat	27
Barnkonsekvenser	27
Tidplan	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor	32
Genomförandetid.....	34

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, rev 160829)
- *Dagvattenutredning* (Novamark 161114)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (HMXW arkitekter, White arkitekter AB, Wi landskap 2016)
- *PM gällande parkering* (Svenska Bostäder, rev 161019)
- *PM gällande cykelparkering* (Svenska Bostäder, rev 161104)
- *Gestaltningssprogram för Stockholmshusen* (rev 160928)
- *Systemhandling Ljud* (Structor 161031)

Medverkande

Planen är framtagen av Sofia Eriksson, stadsbyggnadskontoret i samarbete med José Sterling, stadsbyggnadskontoret och Per-Eric Siljestam, Mats Rheborg, Axel Nelstrand och Daniel Lundqvist på exploateringskontoret. Ragnhild Fahleryd har ansvarat för de fastighetsrättsliga beskrivningarna. Emelie Eriksson och Karin Ståhl 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 som allmän platsmark; park.

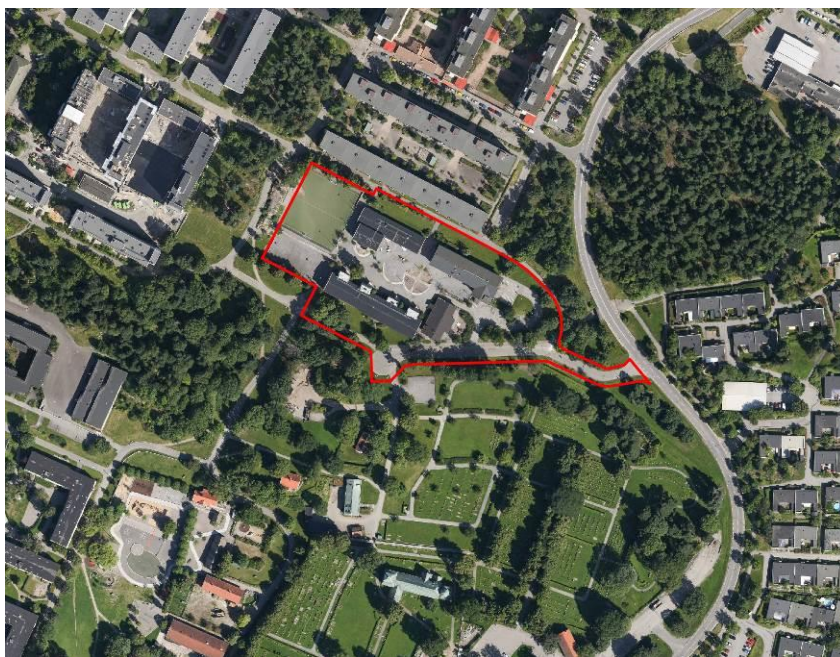
Plandata

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. Skolbyggnaden är idag riven.

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 trivselen 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 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.

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, Glömmingskogen 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 2016 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 via 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. Skolbyggnaden är idag riven. Områdena norr och väster om planområdet utgörs av lamellhusbebyggelse, öster om utgörs av radhusbebyggelse, söder om ligger Spånga kyrka och kyrkogården.

Kultuhistoriskt 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 kultuhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Hela Tensta är utpekad som en kultuhistorisk 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 landskapets 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 (parkvägar) 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**Trafikbuller**

Enligt stadens bullerkartering ligger de högsta bullernivåerna inom planområdet på 50-55 dBA, vilket innebär att bullernivåerna ligger under de riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas.

Buller från idrottsplaner

Inom planområdet finns en fotbollsplan och en basketplan. Bollplanerna nyttjas av allmänheten. Det arrangeras ingen tränings- eller tävlingsaktivitet på planerna och de är inte bokningsbara.

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.

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



Illustrationsplan över kvarteret (HMXW arkitekter och Wi landskap)

Bollplaner

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.

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 två 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 4 meter längs med Bussenhusvägens södra sida. Gång- och cykeltrafiken kan sedan ta sig vidare västerut till Tensta centrum via delvis ombyggda och delvis befintliga gång- och cykelbanor på parkmark. I öster leds gång- och cykeltrafiken över en planerad, upphöjd gc-passage över Spånga kyrkväg till en cykelbana med kopplingar till Rinkeby och Spånga. 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

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.

En justering med hänsyn till lägenheternas storlek har gjorts till 0,46. Med en uppräkningsfaktor på 10 % för besöksparkering landar det projektspecifika p-talet på 0,51 bilplatser per lägenhet.

Gröna parkeringstal och mobilitetspaket

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

- 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)
- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området.

- Prova på kort på kollektivtrafik – erbjudande under viss tid.
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén etc)
- Bilpool där byggaktören ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen och täcker den fasta månadskostnaden för lägenhetsinnehavaren i minst fem år.
- Attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan.

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 garagen inom fastigheten då underbyggt parkeringsgarage medges under husen.

Cykelparkering

För bostäderna bedöms minst 2,7 cykelplatser per BTA vara lämpligt.

I Ledinge ska trygga, lätt nåbara cykelrum skapas. Ca 250 cykelplatser förläggs i markplan i bostadshusen och ca 50 cykelplatser i låsbara utrymmen på gården. Utöver det planeras för cykelställ för besökare utanför varje bostadsport samt ytterligare cykelställ på gården. Totalt anordnas ca 390 cykelparkeringsplatser. I ett av cykelrummen kommer en fast luftpump och en reparationsplats att iordningsställas.

Tillgänglighet

Den föreslagna anförsvägen på kvartersmark kommer att få en lutning som är större än riktlinjerna för tillgänglig lutning på gata, lutningen kommer bli ca 7 %. 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 att få ca 13 meter respektive 20 meter till parkering för rörelsehindrade, vilket uppfyller tillgänglighetskraven i BBR. Den befintliga gång- och cykelbana nordöst om den nya angöringsvägen kommer att till viss del behöva byggas om. Den har idag, och kommer även att få, en lutning som är större än riktlinjerna, ca 7 %, men det går att välja alternativa gång- och cykelbanor i området som är tillgängliga. Ledstång och bänkar kommer att placeras på den sträckan som inte uppfyller tillgänglighetsriktlinjerna. 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. Från de södra husen kommer gården att nås via trappor eller på ett tillgängligt sätt via två 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.

EI/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.

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.

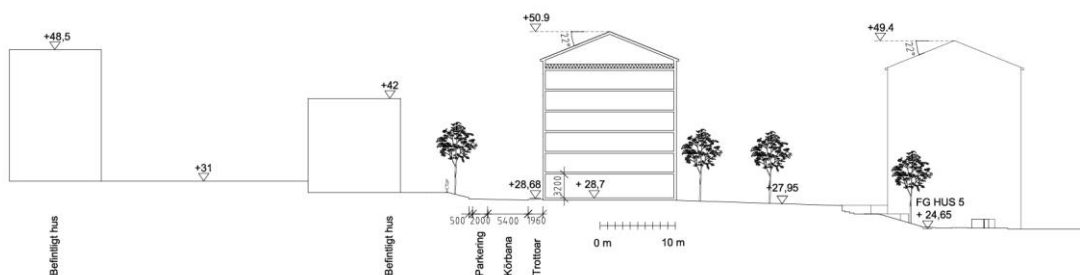


Illustrationsplan med uppställningsplatser för räddningstjänst markerade. (HMXW arkitekter och Wi landskap)

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 tagen genom mitten av kvarteret, genom hus 2 och 5. Sektionen visar de befintliga husen till vänster och de tillkommande till höger. Sektionen visar även skillnaden i marknivåerna och souterrängvåningen samt tälttakets vinkel. (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. Då de södra husen ligger i souterräng regleras även i plankartan att balkong i souterräng får ligga lägre än 3 meter från mark.

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. Den slutgiltiga kulören fasställs i bygglovskedet.

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 soldattorpet. (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)

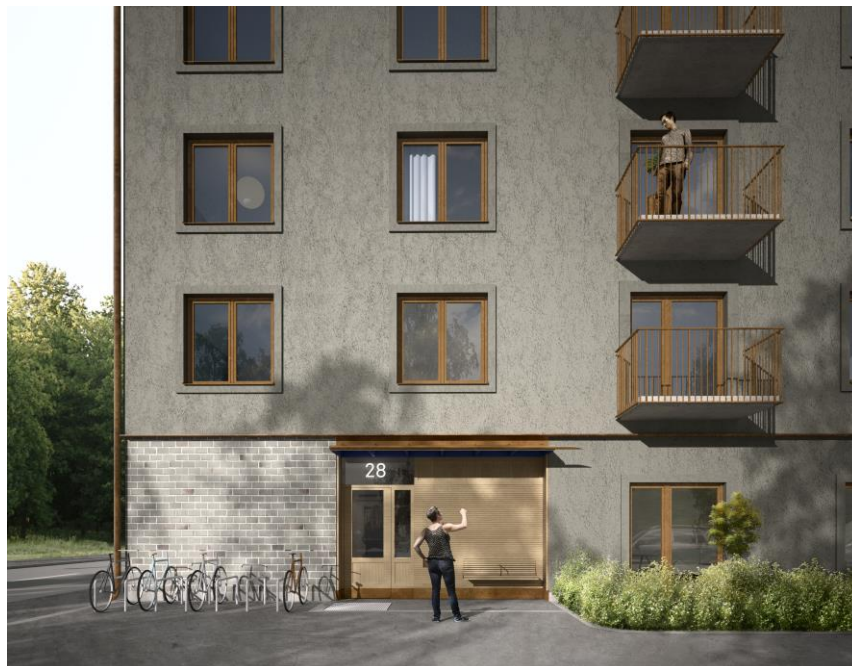
Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

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 gestaltning 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 detaljomsorg. 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.
- Sockelvåningen ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar och markeras med en list av plåt. Fönster i sockeln ska vara högre än standardfönstren i bostadsvåningarna.
- 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, rännen/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 propotion 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)



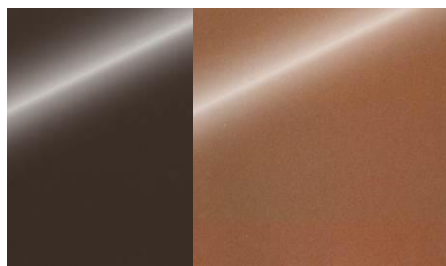
Balkongdörr- och fönsteromfattningar utförs i samma kulör som fasad. Omfattningarna utförs som upphöjd relief i puts som ger en skuggverkan på fasad. (Bild Dinell Johansson)



Balkong med pinnräcke. Den kan även utföras med perforerad korrugerad plåt. Balkongplattan i betong får en ursparning i framkant så att den upplevs nättare. (Bild White arkitekter)

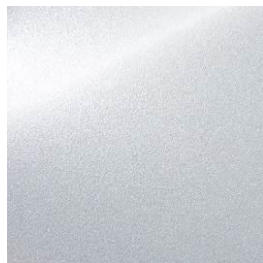


Takfoten ska utformas utstickande med synliga taktassar. Det skyddar fasaden och ger byggnaden ett lättare intryck. (Referensbild Dinell Johansson)



Kaffebrun

Koppar-
metallic



Silvermetallic

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



Brun

Grön



Sand

Varmvit

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. Vissa träd kommer att behöva tas bort i och med exploateringen, men förslås att ersättas med nya träd på andra platser inom planområdet. Den befintliga parkvägen som leder

från Bussenhusvägen väster ut mot Tensta, söder om bollplanerna, ska i möjligaste mån bevaras i samma läge för att kunna bevara så många av de befintliga träden som möjligt. Genom att bevara befintliga träd kan en buffertzona av grönska behållas mellan det tillkommande bostadskvarteret och kulturhistoriska miljön kring Spånga kyrka.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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, se sidan 32. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

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.

I bilaga Kulturhistorisk analys (White Arkitekter AB 2016) beskrivs områdets kulturhistoriska 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 storkvarter 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 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 bebyggelsens möte med den befintliga, lägre bebyggelsen norr om kvarteret. Illustration från 3Dmodell (HMXW och stadsmättningsavdelningen).

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

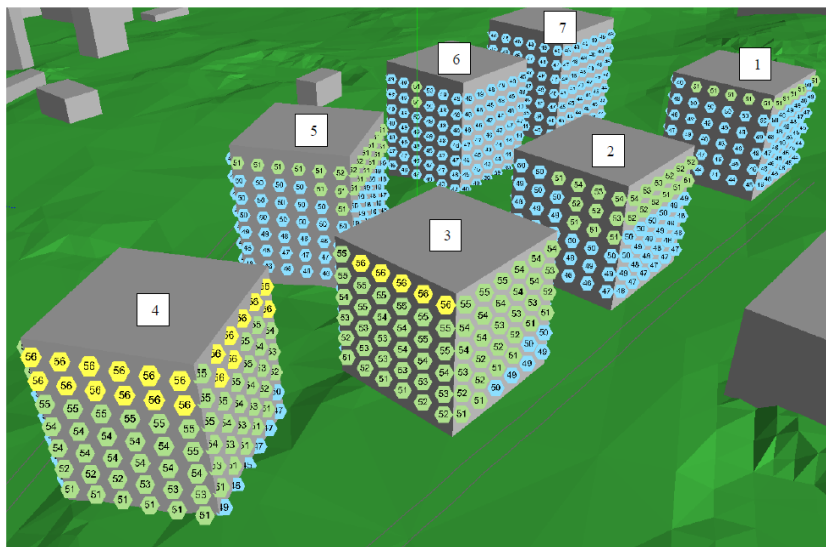
Kontoret bedömer att förslaget med det föreslagna våningsantalet kommer få en påverkan på de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna kring Spånga kyrka och Tensta som helhet. Den sammanvägda bedömningen är dock att projektet är genomförbart då det utgör ett tillskott till stadens bostadsmål genom att aktivera och levandegöra en plats som tidigare kunde 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.

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller

Bullerberäkningar utförda av Structor (Systemhandling för ljud) visar att ett fåtal lägenheter kommer att utsättas för ljudnivåer vid fasad över tillåtna riktvärden för trafikbuller (beräkningarna utgår från Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad, SFS 2015:216). Beräkningarna visar att dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad överstiger 55 dBA vid totalt sju lägenheter i hus 3 och 4. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas här till 56 dBA.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad från vägtrafik, vy från nordöst.
Illustration från systemhandlingen för ljud.

För fem av dessa lägenheter finns dock tillgång till minst hälften av bostadsrummen på tyst sida. För de två återstående nordöstra lägenheterna på de två översta planen i hus 4 föreslås att balkongen flyttas och förlängs enligt planlösning nedan. Balkong förses med tätslutande räcke och skärm på långsida och norra kortsidan. Total höjd på räcke och skärm ska vara minst 2 meter från balkongbjälklag. Totalt ska skärmningens yta inte överstiga 75 % av totala ytan. Den näst högsta balkongen förses med ljudabsorbent i tak.



Föreslagen lösning för hus 4 för att erhålla ljuddämpad sida. Balkongen föreslås flyttas (se pil) på alla våningsplan för att få ett sammanhållet fasaduttryck, men förlängs enbart på de två övre våningsplanen samt glasas in för att uppnå ljuddämpad sida. Illustration från systemhandlingen för ljud.

Den dygnsekvivalenta ljudnivån på egen uteplats på balkong beräknas överstiga 50 dBA för ca 30 av ca 172 lägenheter, främst i östlig riktning. Gemensamma uteplatser där dygnsekvivalenta ljudnivån ej överstiger 50 dBA och maximala ljudnivån ej överstiger 70 dBA (dag-kväll) kan dock anordnas på gården.

Stadens gör bedömningen att då det är enbart två av ca 172 lägenheter där riktvärdet vid fasad överskrids och som ej har tillgång till minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida, är för dessa två fall en teknisk lösning för att nå tillräckligt tyst innemiljö, möjlig.

Buller från intilliggande idrottsplaner

I systemhandlingen för ljud (Structor) har ljudnivåerna från bollplanerna studerats. Den ekvivalenta ljudeffektnivån från bollplanerna har uppskattats till 85 dBA. Vid ett värsta fall motsvarar detta ca 57 dBA frifält vid hus 1 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 inte är fullstora och kommer inte att vara bokningsbara vilket innebär att det inte kommer att ske någon organiserad idrottsverksamhet på planerna, de kommer endast används av allmänheten för spontanidrott. Staden 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.

Vibrationer och stomljud

I systemhandlingen för ljud (Structor) redogörs för vibrationsmätningar utförda september 2016. Vibrationer från tunnelbanan mättes i två punkter.

Komfortvibrationer

Som högst uppmättes 0,03 mm/s komfortvägt i mätpunkt 1 och 0,02 mm/s i mätpunkt 2. Med vald grundläggningsmetod bedömds komfortvägda svängningshastigheter i färdigställda byggnader innehålla kravet om 0,4 mm/s. För att säkerställa byggnadernas lämplighet regleras följande i plankartan: "Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostäder ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."

Stomljud

I mät punkt 1 uppmättes vibrationer omräknat till stomljud motsvarande 27 dBA max Slow respektive 15 dBA i mät punkt 2. Stomljudsnivåer i färdigställda byggnader med vald grundläggningsmetod bedöms ej överstiga kravet om 30 dBA. För att säkerställa byggnadernas lämplighet regleras följande i plankartan: "Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i bostäder ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage."

Luft

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

Ljushållanden 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 skolområdet. Fotboll- och basketplanen som ligger i anslutning

till den före detta skolan kommer att planläggas som allmän platsmark och få användningen park med preciseringen bollplan. Bollplanerna rustas 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 förslagna 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 för att utsättas för någon form av våld, överfall eller sexuella trakasserier i den offentliga miljön.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Granskning	7 december – 21 december 2016
Antagande	1: a kvartalet 2017
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 och park).

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 inom kvartersmark, och på den allmänna platsmarken medges gata för fordons- gång och cykeltrafik samt parkområde. För detaljer, se nedan under rubriken Förändringskarta

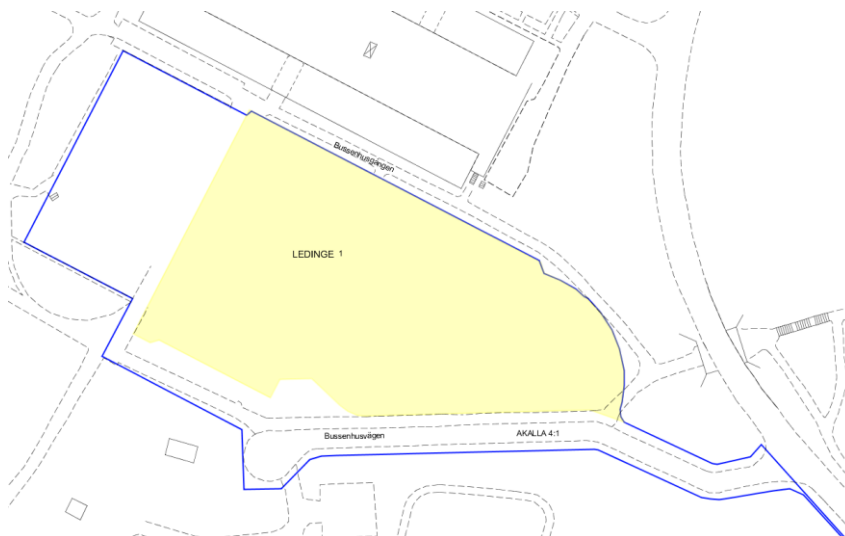
Fastighetsbildning

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

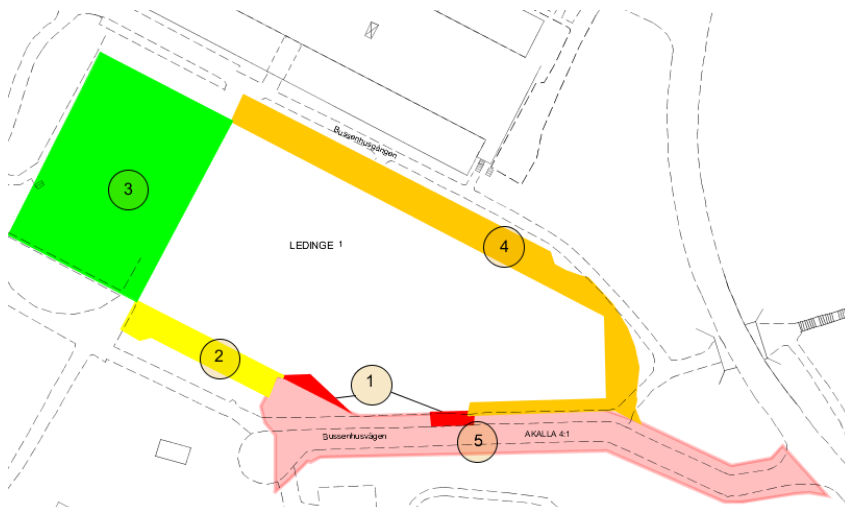
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostad ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Några mindre områden kräver fastighetsreglering då de ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder, se även förändringskartan nedan.

Område utlagt som allmän platsmark för gata och park 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. Område som ska bli kvartersmark för bostäder är gult, område som ska vara allmän platsmark (gata eller park) är vitt.



Figur B. Visar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Allmän platsmark

- figur 3 (grön) är idag kvartersmark och ska bli parkmark
- figurerna 1 (röda) är idag kvartersmark och ska bli gatumark
- figur 5 (rosa) är idag gatu- och parkmark och ska bli gatumark

Kvartersmark

- figur 2 (gul) är idag parkmark och ska bli kvartersmark
- figur 4 (orange) är idag parkmark och ska bli kvartersmark

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas 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. 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. 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. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

En dagvattenutredning framtagen av NovaMark (2016-11-14) visar att marken inom planområdet bedöms ha goda förutsättningar för perkolation. Utredningen visar att dagvattenavrinningen för området minskar från ca 177,5 l/s (räknat på innan skolan revs) till 156 l/s efter exploatering. Kapaciteten i befintlig dagvattenledning ligger på kring 70 l/s (10 års regn) där vägen bidrar med ca 30 l/s vilket gör att det finns ca 40 l/s kvar för fastigheten. För att flödet ska bli 40 l/s vid 10 års regn behövs åtgärder som tillsammans har en effektiv volym på ca 80,2 m³.

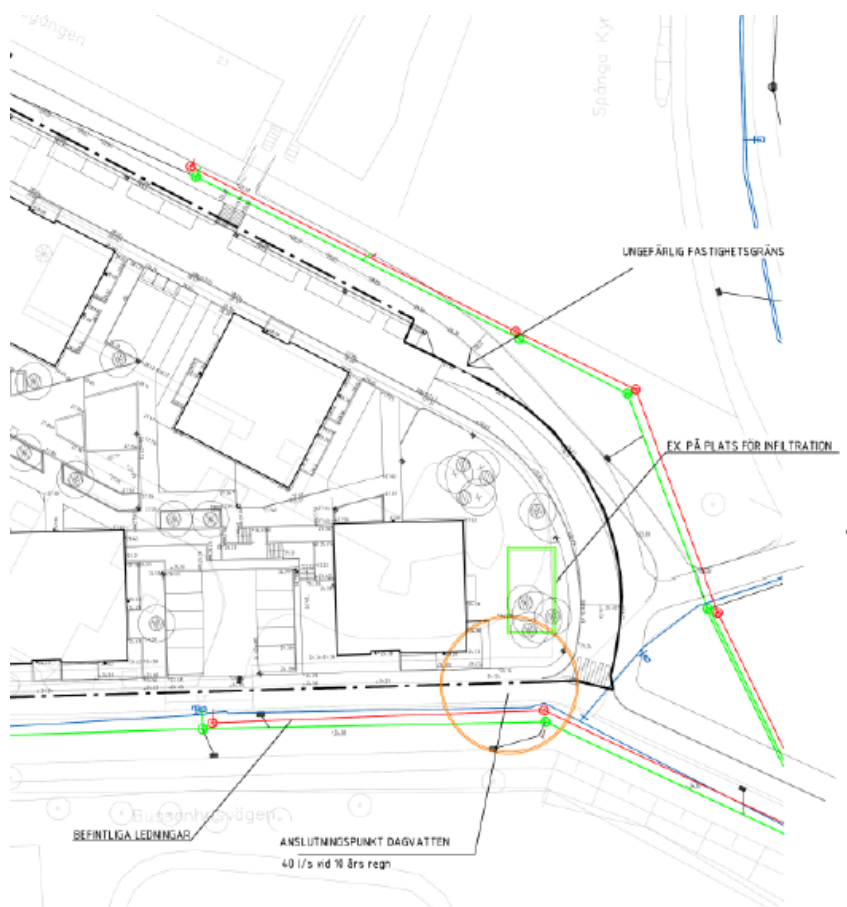
Föroreningsberäkningen i dagvattenutredningen indikerar att alla halter, även utan rening, ligger under de föreslagna riktvärdena men att den kommande exploateringen kan riskera att bidra till ökning av några föroreningshalter om inte fördröjnings- och infiltrationsåtgärder vidtas. Med fördröjnings- och infiltrationsåtgärder minskar däremot fördröjningsbelastningen från området avseende alla parametrar.

För att minska dagvattenflödet, och samtidigt minska fördröjningsbelastningen, behövs åtgärder. De lösningar som väljs bör tillsammans ha en effektiv volym på 80,2 m³. Den faktiska storlek/yta som för denna volym dagvatten, beror på vilken/vilka åtgärder som väljs.

Förslag till olika dagvattenlösningar:

Fördröjningsmagasin/perkolationsmagasin

Dagvatten från hårdgjorda ytor föreslår vi leds till växtplanteringar, grönytor eller till något slags fördröjning/perkolationsmagasin. Först när växlighet och marken runt magasinen är mättad, bräddar dagvattnet till kommunala ledningar, eller tillåts rinna på ytan bort mot allmän platsmark.



Utredningsskiss, Novamark. Skissen är schematiskt och ger inga exakta ytor för dagvattenanläggning, utan visar bara exempel på placering.

Gröna tak/genomsläppliga beläggningar

På platser där andelen hårdgjorda ytor är stor, kan det bli svårt att hitta ytor för naturlig infiltration. Därför är det viktigt att få in så mycket grönska som möjligt, samt att använda sig av genomsläpplig beläggning.

Infiltreerande växtbäddar/stenkistor

Takvatten från de olika husen kan också ledas till växtbäddar, eller till "stenkistor". Med de här lösningarna kommer dagvattnet till användning, genom att bevattna växter, samt perkolerar ner i marken. Det är bra för upprätthållande av den naturliga grundvattennivån.

Hantering av dagvatten regleras inte i detaljplanen men detaljplanen möjliggör för placering av infiltrationsmagasin. Till exempel är marken prickad (byggnad får ej uppföras) på området för exempel på dagvattenanläggning enligt illustration

ovan. Vilken dagvattenlösning som är mest lämplig ska utredas vidare under projekteringsskedet.

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.