

Handläggare
Peter Lundevall
Telefon 08-508 27 292Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta (ca 170 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförande av en ny förvaltningsbyggnad och bostäder inom kv Kämpinge 2 i centrala Tensta. AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för 6 000 kvm kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning och 170 lägenheter med hyresrätt inom Kämpinge 2. Exploateringsnämnden beslöt 2017-05-18 om markanvisning till AB Svenska Bostäder.

Planområdet är beläget öster om Tensta centrum och Tenstastråket. Närhet finns till skola, lekplats och grönska. Området består av den nedlagda Kämpingeskolan, hårdgjord yta och naturmark. Den f d skolan som är gulklassad av Stadsmuseet avses att rivas. Skolan ska ge plats för Spånga-Tenstas förvaltningsbyggnad som idag är ”utlokaliserad” till Lunda industriområde samt för medborgarkontoret i Tensta. Antalet arbetsplatser i den nya byggnaden blir ca 280. Därutöver tillkommer ett väsentligt antal bostäder i ett kollektivnära läge i Tensta.

Kontoret anser att planområdet är lämpligt att pröva för ny användning. Ett välkommet betydande antal arbetsplatser skulle kunna etableras i Tensta, naturmark bevaras och nya bostäder i bra kollektivtrafikläge bidra till att uppfylla en lokal efterfråga på bostäder. Planförslaget är även ett led i stadens strävan att bygga 40 000 bostäder till 2020. Mot denna bakgrund bedömer kontoret sammantaget att Kv Kämpinge 2 är en av Tenstas lämpligaste tomter för förnyelse. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

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



Aktuellt planområde markerat med röd ruta

Utlåtande

Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny förvaltningsbyggnad och ca 170 hyresbostäder i kv Kämpinge 2. Ursprungligen var Spånga-Tensta förvaltningsbyggnad placerad i Tensta centrum i kv Bränninge (på platsen har nyligen ett studenthus byggts). Sedan ett antal år har förvaltningen varit lokaliserad i Lunda verksamhetsområde. En ny detaljplan skulle möjliggöra att tjänstemännen åter får sin arbetsplats bland de boende i Tensta. Även Medborgarkontoret vid Tenstagången avses samlokaliseras med förvaltningsbyggnaden. Sammantaget beräknas antalet arbetsplatser i den nya byggnaden uppgå till ca 280. För att möjliggöra återflytten behöver den nedlagda Kämpingeskolan rivas för att kunna uppföra ca 6 000 kvm nya verksamhetslokaler.

Inom planområdet planeras även närmare 170 hyreslägenheter. Befintligt grönområde norr om planerad nybebyggelse avses att bevaras.

Bakgrund

Beslut har tagits om att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning ska flytta tillbaka till Tensta från nuvarande lokaler i Lunda verksamhetsområde. Aktuell lokalisering för förvaltningen är Kämpinge 2. Fastigheten var i maj 2017 upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för f.d Kämpingeskolan. Skolan är nedlagd, lokalerna används idag för andra ändamål och det finns enligt utbildningsförvaltningen överskott av lediga skollokaler i området.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i förlängningen av Tensta centrum, öster om Tenstastråket. I söder gränsar området till flerbostadshus i tre våningar, i öster mot grönska och Spånga by med ca 250 meter till Spånga kyrka samt i norr till ett sluttande grönområde. Avståndet till tunnelbana och affärer i Tensta centrum är ca 200 meter. Planområdet är ca 20 000 kvm.

Markägoförhållanden

Marken ägs av staden och upplåts med tomträtt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger ”Tät stadsbebyggelse” för Tensta. Där presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 4 ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” är relevanta för Tensta och planområdets fortsatta utveckling. Följande vägledningar faller väl in i ramen för projektet:

- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden
- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt
- Planera för ett variationsrikt utbud av bostäder som attraherar många stockholmare

Budget

I Stockholms stads budget för 2017 finns flera mål som gäller arbetet med socialt hållbar planering, där stadsbyggnadsnämnden ska verka för attraktiva och inkluderande offentliga platser med förbättrad kvalitet och ökad trygghet. Särskild fokus ska läggas på stadsmiljön i ytterstaden i enlighet med den sociala hållbarhetskommisionens analyser.

Skillnadernas Stockholm

Rapporten ”Skillnadernas Stockholm” är framtagen inom ramen för Kommissionen för ett socialt hållbar Stockholm och kartlägger sociala skillnader inom staden. Stadsdelen Tensta avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden. Tensta hör till de stadsdelar där invånarna är mest trångbodda och en av de stadsdelar där personer känner sig otrygga/mycket otrygga i sitt bostadsområde.

Gällande detaljplan

Befintlig stadsplan/detaljplan Pl 6550 från 1965, anger allmänt ändamål för Kämpinge 2 med illustrationstext högstadieskola.

Markanvisning och ansökan om planändring

AB Svenska Bostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för 6 000 kvm kontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning och 170 lägenheter med hyresrätt inom Kämpinge 2. Exploateringsnämnden beslöt 2017-05-18 om att markanvisning till AB Svenska Bostäder. Exploateringsnämnden begärde samtidigt att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.



Planområdet från söder med planområdet inringat med rött med Kämpingeskolan och gymnastiksal

Nuvarande förhållanden

Tensta uppfördes under åren 1966-1972. Sammantaget finns ca 6 200 bostäder varav ca 4 400 är hyresrätter. År 2016 var antalet invånare ca 18 200 vilket gör stadsdelen till en av de befolkningsrikaste stadsdelarna i ytterstaden. Tensta är en karakteristisk s k miljonprogramstadsdel. Generalplanen från 1965 strävade efter att förena innerstadens täthet och ordning med ytterstadens grönska och frihet från störningar. Målet var att ”åstadkomma en delvis ny ytterstadsmiljö”. Tensta är som flertalet nya stadsdelar från 1960-talet omgiven av grönska. I norr ligger det stora Järvafältet. Stadsplaneringen utgick från att bygga lägre bebyggelse vid dalgången i söder för att succesivt öka i höjd – ”en ryggrad med kraftiga volymer synliga från motorvägens (E18) stora landskapsrum”. Centralt i stadsdelen förlades centrum och tunnelbana. Bebyggelsen präglas av rationellt och funktionellt, industriellt uppförda lameller.

En strikt trafikplanering enligt tidens ideal präglar Tenstas stadsplanering. Tre nedsänkta genomgående gator sträcker sig genom stadsdelen. Från dessa gator går kortare angöringsgator in

till bostäderna. Gatorna är avsedda för fordonstrafik medan gående och cyklister rör sig på separerade gångbanor och gångbroar. Till stadsdelens kvaliteter brukar bl a räknas närhet till grönska, god kollektivtrafikstandard och bra lägenhetsplaner.

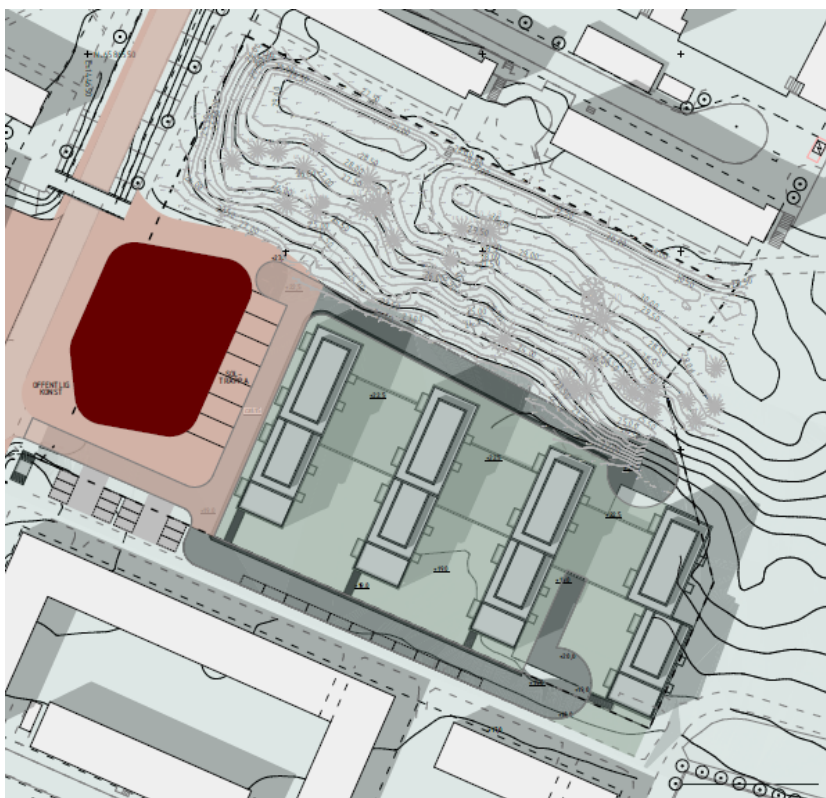
Planförslaget

Tensta domineras av bostäder. När stadsdelen planerades var ambitionen att fler arbetsplatser skulle lokaliseras till Tensta men så blev det ej. En arbetsplats som ändå etablerades var Tensta stadsdelsförvaltning. Den var lokaliserad till kv Bränninge i Tensta centrum. Beroende på byggnadens skick flyttade förvaltningen till Lunda industriområde. Förvaltningshuset revs och på platsen har nyligen ett studenthus uppförts. Beslut har nu tagits att flytta tillbaka Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning till kv Kämpinge nära Tensta centrum.

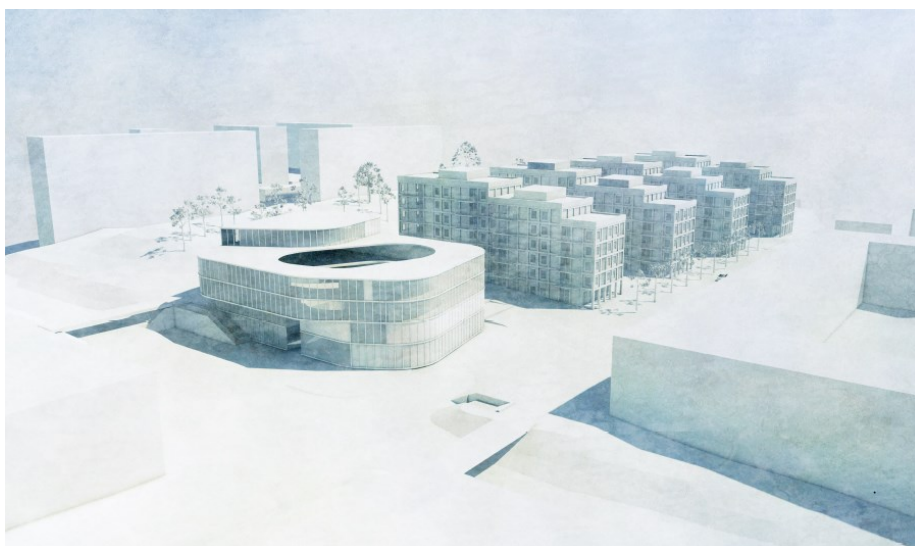
För att möjliggöra nya moderna kontorslokaler behöver den f d Kämpingeskolan rivas. Den nedlagda skolan är guldklassad enligt Stadsmuseet, dvs har visst positivt värde för stadsbilden. En fyra våningar hög förvaltningsbyggnad planeras närmast Tenstastråket och Tensta centrum. Förutom det goda läget så kommer byggnaden tydligt att annonsera sig i omgivningen. Planprocessen får utröna om byggnaden kan placeras i direkt anslutning till Tenstastråket (som förses med trottoarer). Därmed utnyttjas tomten effektivare och en för stadsdelen viktig byggnad hamnar framför den ”bank” som idag löper längst Tenstastråket. Två entréer skapas varav huvudentrén mot norr i anslutning till Tenstagången (centrumstråket).

Ny bebyggelse

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny förvaltningsbyggnad i fyra våningar om ca 6 000 kvm. Därutöver planeras fyra flerbostadshus i fem till sex våningar. Antalet lägenheter är närmare 170.



Ny förvaltningsbyggnad i mörkrött vid Tenstastråket till vänster. De fyra föreslagna flerbostadshusen i grågrönt. Illustration: Bergkrantz arkitekter



Ny förvaltningsbyggnad respektive nya bostäder sett från Rinkebystråket. Illustration: Bergkrantz arkitekter



Idéskiss av planerad förvaltningsbyggnad sett från bron över Rinkebystråket. Illustration Bergkrantz arkitekter.

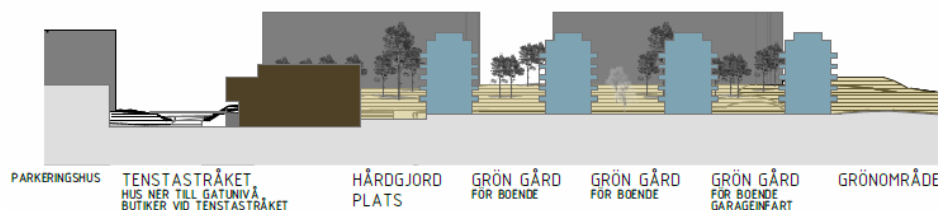


Perspektiv på AB Svenska Bostäders ca 170 lägenheter. Skiss av Bergkrantz arkitekter.

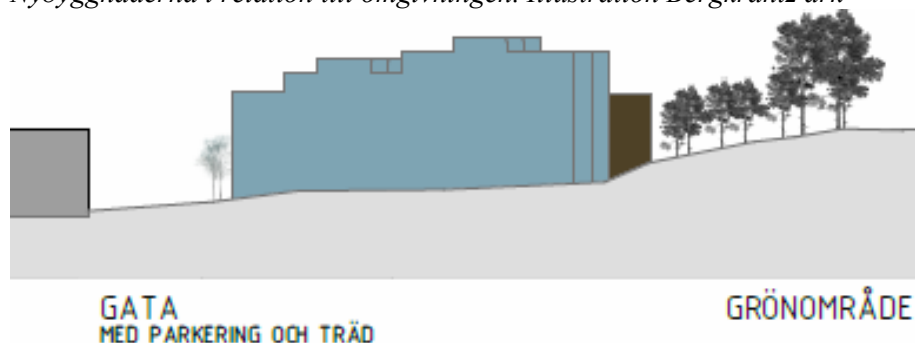
Relation till omgivningen

Platsen för de planerade byggnaderna kan sägas utgöra en mellanzon i Tensta. Den utgörs i stor utsträckning av lägre bebyggelse som Tensta gymnasium, Tensta träff, Tensta centrum, Kämpingeskolan och Spånga kyrka. Norr om kv Kämpinge ökar skalan. Omedelbart söder om föreslagen bebyggelse i fem till sex våningar finns en bostadsbebyggelse i tre våningar. I öster finns en lekplats och Spånga kyrka. Direkt norr om den planerade bebyggelsen finns en trädbevuxen sluttning. Den är en av Tenstas relativt få bevarade topografiska rester och en förlängning av ett mindre grönområde som ansluter till kyrkogården. Föreslagen bostadsbebyggelse ökar skalan i denna bandzon men genom sin trappning sker en viss anpassning till omgivande skala.

Förvaltningsbyggnaden placering följer det ursprungliga stadsbyggnadsidén med allmänna byggnader.



Nybyggnaderna i relation till omgivningen. Illustration Bergkrantz ark



Planerade hus i blått från öster, Till vänster ses befintliga tre våningar höga flerbostadshus. Illustration Bergkrantz ark.



Gulmarkerade hus med offentlig och kommersiell service. Här visas f.d. Kämpingeskolan i mitten till höger. Den nya förvaltningsbyggnaden kommer att inordna sig i stadsdelens upplägg med offentliga byggnaderna i ett centralt stråk i öst-västlig riktning. Illustration Landskapslaget AB

Parkering och angöring

Tensta planerades utifrån en generös parkeringsnorm om ca 1,2. Inom Kämpinge 2 planeras ett garage som tillsammans med ett antal ytparkeringsplatser ger ett parkeringstal om ca 0,45. Ett antal parkeringsplatser planeras även vid förvaltningsbyggnaden. Angöring liksom parkeringsplatser planeras vid den nya angöringsgatan (som ligger på kvartersmark).

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikläget är bra. Avståndet till tunnelbana är 130-230 meter. Busslinjer trafikerar Tenstastråket med hållplatser i direkt närhet till planområdet. Projektet bidrar till att uppnå målet att nya bostäder uppförs i kollektivtrafiknära lägen.

Grönfrågor

Mycket av Tenstas ursprungliga natur försvann genom de industriella byggmetoder som tillämpades vid uppförandet av stadsdelen. Vid Kämpinge finns rester av det småbrutna Mälarlandskapet kvar. Norr om den planerade bebyggelsen finns en trädbevuxen sluttning som avses bli parkmark i förestående plan. Viss natur och grönmark fortsätter öster om planområdet och förenas via Spånga kyrka med den gröna dalgången mellan Tensta och Rinekby. Större delen av den mark som avses bebyggas består av f d Kämpingeskolan, en gymnastiksal och hårdgjord yta. Tensta är inramad av grönska och på ett avstånd om omkring 500 meter ligger Järvafältet och Spångadalen räknat från kv Kämpinge 2.

Barnperspektiv, skolbehov och LSS-boende

Ur ett barnperspektiv är planområdet väl beläget. Grönska finns i direkt närheten liksom lekkplats, plaskdam, mindre fotbollsplan och en parklek. Enbackaskolan (klass 0-9) och en förskola finns inom kort promenadavstånd utan att några gator behöver passeras. Även Gullingskolan (klass 0-9) är närbelägen. Enligt utbildningsförvaltningen finns ett överskott av lediga skollokaler i området. Ytterligare dialog med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning kommer att föras ang skol- och förskolebehoven. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av gruppboheter med sex lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i projektet. Byggtöredomen är informerade om önskemålet.

Buller

Bostäderna ligger drygt 60 meter från Tenstastråket med den planerade förvaltningsbyggnaden emellan. Bullerproblematiken torde därmed vara hanterlig.

Jämställd stadsplanering

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att utveckla rutiner för jämställd stadsplanering. En målsättning är att det ska bli lättare och tryggare att röra sig i Tensta. Tensta är tillsammans med Rinkeby de stadsdelar i Stockholm med störst andel personer som känner sig otrygga. Det gäller i hög grad kvinnor (källa: Skillnadernas Stockholm 2015). Dagens situation är att Kämpingeskolan och skogsslätten under vissa tider på dygnet och helger är mindre befolkade. Därmed kan det passerande gångstråket i Tensstagångens förläggning upplevas som mindre tryggt. Förslaget

med ny bebyggelse torde öka förutsättningar för trygghet inte minst för kvinnor. Huvuddelen där nya byggnader uppförs sker på relativt plan mark som är fördelaktig ur tillgänglighetssynpunkt. Den sparade naturmarken är huvudsakligen kuperad. Tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras närmare bl a vad avser konsekvenserna när förvaltningsbyggnaden förläggs mot Tenstastråket och nya trappor anläggs.

Planförslagets konsekvenser

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra sådana betydande miljökonsekvenser som avses i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ utifrån nuvarande kunskapsunderlag.

Buller och luftkvalitet

Bostäderna ligger drygt 60 meter från Tenstastråket med den planerade förvaltningsbyggnaden mellan. Bullerproblematiken torde därmed vara hanterlig.

Avfall och dagvatten

Stadens dagvattenstrategi ska följas. En dagvattenutredning ska upprättas inom ramen för planarbetet.

Naturvärden

Den del av Kämpinge 2 som avses bebyggas är i huvudsak bebyggd eller hårdgjord. Naturmarken avses i huvudsak bevaras som parkmark. En av planområdets kvaliteter är närhet till både lokal grönska och större grönområden som Järvafältet och Spångadalen. Det finns goda möjligheter till lek, rekreation och naturupplevelser.

Stadsbild och ljusförhållanden

Förvaltningsbyggnaden inordnar sig i det band i öst-västlig riktning som består av offentliga och kommersiella byggnader. Avsikten ska vara att förvaltningsbyggnaden kan ses som en viktig karaktärsbyggnad längst Tenstastråket som är ett av stadsdelens huvudstråk. Förvaltningsbyggnaden kommer att balansera det stora parkeringshuset på motstående sida av Tenstastråket. Ett parkeringshus i elementteknik som på ett oglamoröst sätt fungerar som inropare till Tensta centrum. Bostäderna utgörs av friliggande huskroppar som är karakteristiskt för Tenstas bebyggelse. Upplägget bjuder in bakomliggande naturmark som syns mellan huskropparna. Trappningen av husen innebär en anpassning av skalan till den lägre bebyggelse i söder och till den högre i norr.

Väderstreck, avstånden till omgivande bebyggelse och föreslagna höjder innebär att inga skuggeffekter eller insynsproblem torde uppstå gentemot befintlig bebyggelse.

Kulturhistoriska värden

F d Kämpingeskolan och gymnastiksalen är guldklassade (lägsta värderingsgraden) enligt Stadsmuseets värdering. Det betyder att de har positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. När Kämpingeskolan öppnades 1969 beskrevs den som "Sveriges första industribyggda skola". Arkitekter är Backström och Reinius.



Kartan visar stadsmuseets kulturklassificering för aktuell del av Tensta. Kämpingskolan markerat med rött kryss är gulklassad.

Allmänna och enskilda intressen

Planförslaget innebär att ett område för allmänt ändamål kommer att dels nyttjas för förvaltningsbyggnad, dels omvandlas till kvartersmark för bostäder och dels bli parkmark. Kontoret bedömer att detta är en rimlig avvägning mellan önskemål om fler arbetsplatser och bostäder samt bevarad grönska. Ny bebyggelse torde öka tryggheten längst ett viktigt stråk mellan de centrala delarna av Tensta och Rinkeby och den mellanliggande Enbacksskolan, Spånga by med lekplatser mm, Spånga kyrka och Spångadalen.

Planprocessen

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är av sådan karaktär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för

nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet. Plansamråd planeras till kvartal 1-2, 2018 och granskning till kv 4, 2018. Antagande kan ske kv 2, 2019.

Ekonomi

AB Svenska Bostäder bekostar planarbetet genom planavtal.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförande av Spånga-Tenstas nya förvaltningsbyggnad (idag belägen i Lunda industriområde), nya lokaler för medborgarkontoret vid Tenstagången och bostäder inom kv Kämpinge 2 i Tensta. Exploateringsnämnden beslöt i maj att anvisa marken till AB Svenska Bostäder. Bolaget är byggherre för både planerad förvaltningsbyggnad (och medborgarkontor) och ca 170 hyresbostäder.

Planområdet är beläget direkt öster om Tensta centrum och Tenstråket. Närhet finns till skola, lekplats och grönska. Planområdet består av den nedlagda Kämpingskolan, hårdgjord yta och naturmark. Den f d skolan som är gulklassad av Stadsmuseet avses att rivas för att ge plats för den nya bebyggelsen. Därutöver tillkommer ett väsentligt antal bostäder i ett kollektivnära läge centralt i Tensta.

Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet är lämpligt att pröva för ny användning. Ett välkommet betydande antal nya arbetsplatser – ca 280 - skulle kunna etableras i Tensta. Befintlig naturmark avses behållas. Omkring 170 bostäder i kollektivtrafikhärläge skulle bidra till att uppfylla en lokal efterfråga på bostäder. Planförslaget är även ett led i att bygga 40 000 bostäder till 2020.

Kontoret bedömer sammantaget att Kv Kämpinge 2 är en av Tenstas lämpligaste tomter för förnyelse med sitt kollektivtrafikhärläge, omedelbara närhet till kommersiell och offentlig service samt grönska och lek. Parkering avses i huvudsak ske under jord och befintlig naturmark bevaras. Tryggheten för närboende bedöms ha förutsättningar att öka. Potential finns för en ny karaktärsbyggnad i strategiskt läge i stadsdelen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT