

Handläggare
Peter Lundevall
Telefon 08-508 27 292Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av fastigheten
Tensta 4:10 och del av fastigheten Akalla 4:1 vid
Lättingebacken inom stadsdelen Tensta (ca 150
bostäder).****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefLouise Heimler
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planarbetet syftar till att möjliggöra ca 150 bostäder på en stor parkeringsplats inom Tensta 4:10 i norra Tensta. I projektet föreslås även två LSS-gruppboenden med vardera sex lägenheter. Idag avslutas Tensta i norr med höga skivhus och parkeringsytor som gränsar till E18 och Hjulstavägen. En förnyelse på Lättingebacken innebär en mer varierad och något nedtrappad bebyggelse i 5-7 våningar mot Järvafältets stora landskapsrum. Lättingebacken avses omdanas till en gata med bl.a. gångbanor, lokaler och alléträd. En förutsättning för projektet är att tillräckligt antal parkeringsplatser kan förläggas i garage. Det planerade tillägget vid Lättingebacken är ett led i stadens arbete med en ny front mot norr, som har inletts med Rinkeby- och Tenstaterrassen.

Exploateringsnämnden beslöt den 19 april 2018 att anvisa aktuell mark till D. Carnegie nuvarande Hembla AB. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

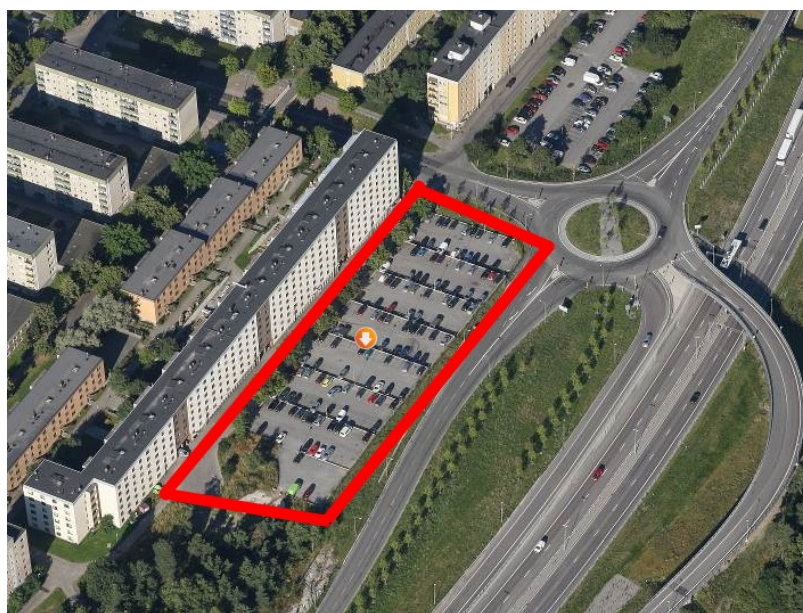


Aktuellt planområde markerat med röd linje.

UTLÅTANDE

Syfte

Planarbetet syftar till att bebygga en stor parkeringsplats med ca 150 hyresbostäder i norra delen av Tensta. Bebyggelsen planeras i 5-7 våningar. Tillräckligt antal parkeringsplatser i garage är en förutsättning för projektet. Lättingebacken omgestaltas med trottoarer, alléträd och lokaler. Dagens enhetliga stadsfront får ett mer varierat uttryck. Projektet ingår i arbetet med att tillföra fler bostäder i enlighet med stadens fokussatsning på Kista-Järva. I Vision Järva 2030 redovisades en ny möjlig stadsfront mot Järvafältet. Ett syfte är även att uppnå stadens bostadsmål.



Lättingebacken med sin stora ytparkering. Hjulsåvågen och E18 till höger.

Bakgrund

Plandata

Planområdet, som i princip består av en parkeringsplats, är belägen i norra delen av Tensta och utgörs av fastigheterna Tensta 4:10 och del av Akalla 4:1. I söder gränsar planområdet till Lättingebacken, i väster till Tenstastråket, i norr till Hjulstavägen och i öster till en skogsdunge. Ytan är ca 5200 m².

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan 6550 från 1965 för Bussenhus och anger parkeringsändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av staden och upplåts till Hembla AB med tomträtt.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen presenteras fyra mål för stadsbyggandet. Det är "En växande stad", "En sammanhängande stad", "God offentlig miljö" och "En klimatsmart och tålig stad". Föreliggande planarbete har framförallt bäring på "En växande stad" och "En klimatsmart och tålig stad" varav det sistnämnda målet bl.a. syftar till ett effektivt markutnyttjande. I översiktsplanen redovisas Tensta som ett stadsutvecklingsområde med möjligheter till stadsutveckling, främst genom kompletteringar längs med befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Planområdet ligger inom fokusområdet Kista-Järva.

Budget

I stadens budget finns mål om arbetet med socialt hållbar planering, där stadsbyggnadsnämnden ska verka för attraktiva och inkluderande offentliga platser med ökad trygghet. Fokus ska läggas på ytterstaden i enlighet med den sociala hållbarhetskommisionens analyser. I planeringen av kompletteringsbebyggelse ska ett jämställdhetsperspektiv inkluderas och redovisas. Nämnden ska även verka för att grupper som inte tidigare medverkat i dialog inom planprocessen framför sina synpunkter.

Skillnadernas Stockholm

Inom ramen för rapporten *Skillnadernas Stockholm* har sociala skillnader inom Stockholms stad kartlagts. Spånga-Tensta stadsdelsnämndsområde 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.

Jämställd stadsplanering

Rapporten *Skillnadernas Stockholm* visar på skillnader i levnadsvillkor och tillgång till det offentliga rummet mellan olika samhällsgrupper. Trygghetsmätningar visar att det finns en större oro att ursättas för överfall eller våld i det offentliga rummet i Tensta än i många andra delar av staden. En målsättning i planarbetet är att det ska bli lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta.

Tidigare dialogarbete

År 2009 beslutade kommunfullmäktige om det s k Järvalyftet som är en långsiktig satsning för att förbättra levnadsvillkoren i stadsdelarna kring Järvafältet, däribland Tensta. Målsättningen var att genom medverkan från boende och samverkan med andra parter skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett område dit många vill flytta och stanna kvar. Inom ramen för visionsarbetet har bl a detaljplaner framtagits för Tenstaterrassen (planerat godkännande årsskiftet 2019/2020), Nya bostäder vid Hyppinge- och Risingeplan (laga kraft) och ett nytt genomfört studenthus i Tensta centrum med ca 240 lägenheter.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 19 april 2018 att anvisa mark inom fastigheterna Tensta 4:10 och del av Akalla 4:1 till D. Carnegie nuvarande Hembla AB. Bolagets förslag är att uppföra ca 150 hyreslägenheter i hus om 5-7 våningar på parkeringsplatsen norr om Lättingebacken. I projektet avses två LSS gruppboenden bildas, med vardera sex lägenheter.

Nuvarande förhållanden

Tenstas historia och karaktärsdrag

Tensta byggdes under andra hälften av 1960-talet. I stadsdelen finns ca 6 200 bostäder varav drygt 100 är småhus. Hyresrätter dominerar och andelen bostadsrätter uppgår till ca 28 procent. Antalet invånare uppgår till närmare 19 000 vilket gör stadsdelen till en av de befolkningsrikaste bland de ca 100 stadsdelarna i ytterstaden. Tensta skulle bli en blandning av innerstadens ordnade täthet och ytterstadens grönska med frihet från störningar. Bebyggelsen följer terrängen med låg bebyggelse mot dalgången i söder för att växa mot norr. Medvetet skulle de höga enhetliga volymerna kunna tas in från förbipasserande på E18. Tensta planerades enligt tidens ideal med hög grad av trafikseparering. Tenstaborna rör sig via ett gång- och cykelnät på broar över stadsdelens tre huvudstråk. Vid centrum är kommersiell och social service samlad samt tunnelbanestation.

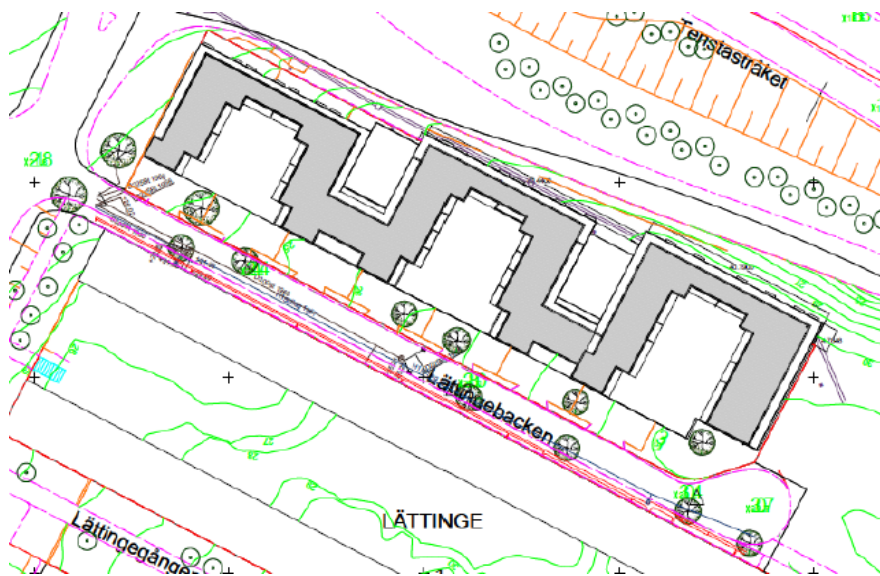


Norra Tensta med Tensta centrum. Planområdet i nedre vänstra hörnet i rött.

Planförslaget

Ny bebyggelse

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostadshus i 5-7 våningar med indragen övre våning. Antalet hyresbostäder är ca 150 st. Parkering föreslås ske i garage. En mer stadslik gata kan tillskapas med gångbana, alléträd och någon lokal. Bullerskyddade gårdar riktas mot söder med goda solförhållanden.



Tänkbar form av nybebyggelse vid Lättingebacken. Illustration BSK A.



Idéskiss över ny bebyggelse vid Lättingebacken. Illustration BSK A.

Relation till omgivningen

De nya husen har en något lägre skala än den angränsande skivhusbebyggelsen vid Lättingebacken. En ny stadsgata kan tillskapas med hus på ömse sidor med gångbana, entréer, alléträd och lokaler. Mot Tenstastråket i väster ligger de planerade husen i liv med de befintliga söder om Lättingebacken. Det lilla grönpartiet i öster föreslås behållas. Intrycket från E18 och Järvafältet kommer att vara att föreslagen bebyggelse är uppbruten i tre huskroppar. Detta kan även förstärkas med val av fasadmaterial och färgsättning. Huset kommer att stå på en sockel som rymmer garage och eventuellt terrasser. Föreslagen byggnad varierar i höjd. Genom husformen, sockelvåningens karaktär och den indragna översta våningen skapas en exteriör dynamik.

Parkering

En stor del av Tensta byggdes ut med höga parkeringstal. Tidigare studier har visat att det finns ett överskott av parkeringsplatser i stadsdelar från 1960 och 1970-talen. Genom föreslagen bebyggelse kommer ytparkeringen att utgå. Ny parkering i garage som täcker befintligt och nytillkommande behov av platser kommer att studeras närmare under planprocessen i en parkeringsutredning.

Angöring

Angöring kommer att ske från Lättingebacken som föreslås breddas för att möjliggöra för angöring på båda sidorna. Tillgänglig angöring föreslås även via garagen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten avses ordnas från befintlig gata, Lättingebacken, och via underliggande garage.

Buller

Bullret från främst E18 kommer att beaktas i kommande planarbete. Den tänkta planformen bildar tre bullerskyddade bostadsgårdar mot söder. Delar av de befintliga hyresrätterna vid Lättingsbacken mister genom nybyggnadsförslaget nuvarande utsikt över Järvafältet, samtidigt som de föreslagna nya husen utgör en bullerskärm, vilket förbättrar bullersituationen för de befintliga bostäderna.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget uppfyller översiktsplanens målsättning om en växande stad och det specifika uttalande om Tensta där det är möjligt för kompletteringar längs med befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Planarbetet är en del av stadens satsning inom fokusområdet Kista-Järva. De närmaste grannarna får utsikten begränsad men också en bullerskärm gentemot E18.

En växande stad

Planförslaget bidrar till att uppnå stadsbyggnadsmålet om 70 000 bostäder till 2025. Ersättande av en stor parkeringsyta med bostäder tillför stadsdelen nya boendekvaliteter. Tillskottet av bostäder stärker Tensta centrumskundunderlag, vilket är positivt för näringslivet. En ny stadsfront föreslås vilket bryter dagens murliknande front mot Järvafältet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En målsättning är att det ska bli lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta. Förslaget med nya bostäder med entréer, gårdar och fönster mot gatan skapar uppsikt över gatan samt anläggande av trottoarer som kan ge ökade förutsättningar för trygghet.

Ett tillskott om ca 150 bostäder kan innebära ett ökat behov av förskoleplatser och skolplatser. Dialog med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning samt utbildningsförvaltningen kommer att föras angående hur behovet av nya förskoleplatser och skolplatser påverkas av föreliggande projekt.

En trafikseparerad gång- och cykelväg intill planområdet leder ut till Järvafältet och den nya badanläggningen vid Eggeby gård.

Trafik och mobilitet

Planområdet är beläget ca 550 meter från tunnelbanan i Tensta centrum och knappt 200 meter från busshållplatser vid det angränsande Tenstastråket. Gång- och cykeltrafik kan i stor utsträckning ske på trafikseparerade stråk. Inte långt ifrån planområdet, inom Järvafältet, löper ett större cykelstråk. Nya gångbanor tillförs Lättingebacken. Befintlig parkering utgår och

under planprocessen behöver parkeringssituationen utvecklas.
Under föreslagen bebyggelse föreslås garage.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Största förändringen är en ny bebyggelse som delvis på ett nytt sätt annonserar stadsdelen mot norr. Det ger möjligheter till arkitektonisk och stadsplanemässig gestaltning och form. En ny stadsfront som har inletts genom överdäckningarna av E18 är i överensstämmelse med Vision Järva 2030. Planområdet utgör även ett entréläge vid infarten till Tenstastråket som bör beaktas vid projektets utformning.

Kulturliv, idrott och rekreation

Särskilt gynnsamt är förutsättningarna för idrott och rekreation. På det från planområdet lättillgängliga Järvafältet finns stora möjligheter till rekreation och naturupplevelse samt idrott vid bl a badet vid Eggeby gård som håller på att färdigställas. Dit kan man ta sig till fots på några minuter utan att passera över någon gata. Elinsborgsskolan, bollplaner och Nydalskolan ligger inom ett avstånd om 250-400 meter. De planerade bostadshusens närhet till skolor och grönska utgör en lägesfördel.

En klimatsmart och tålig stad

Grön stad

Boende inom det nya området kommer att få en panoramautsikt över stadens längsta grönkil – Järvafältet. Fältet är lätt att nå liksom Nydalsparken i Tensta.

Naturvärdena påverkas i ringa grad men viss parkyta (gräsyta, buskar och mindre träd) kan tas i anspråk när trottoarer m.m. föreslås anläggas. Angränsade grönkilar tillför närliggande grönkvaliteter. En av stadsdelens främsta kvaliteter är den direkta närheten till Järvafältets kulturresevat. Där finns goda möjligheter till rekreation och naturupplevelser.

Planprocess

Planarbetet avses genomföras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är efter plansamråd.

Start-PM	dec 2019
Plansamråd	kvartal 3 2020
Ställningstagande efter samråd	kvartal 1 2021
Granskning	kvartal 2 2021
Antagande	kvartal 4 2021

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer att inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret under planprocessen.

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på projektet då det kan bidra till att möjliggöra ca 150 hyresbostäder på en stor parkeringsplats i norra Tensta. Bostäderna kan bidra till att lyfta Tenstas stadsfront mot E18 och Järvafältet samt vitalisera en lokalgata med nya trottoarer, entréer, lokaler och alléträd. Den nya bebyggelsen kan tillsammans med bl.a. Rinkeby- och Tenstaterrassen ses som ett nytt mer stadsmässigt sätt att annonsera stadsdelen för de tiotusentals förbipasserande på E18 och besökare av Järvafältet. Planområdet utgör även ett entrélag vid infarten till Tenstråket som bör beaktas. För boende i de nya husen erbjuds vidsträckt panorama över det stora landskapsrummet och bullerskyddade bostadsgårdar. Föreslaget planområde ligger även på ett promenadavstånd om ca 550 meter till Tensta centrum och tunnelbana. I planområdets närhet finns en gång- och cykelväg som gör det lätt för de boende att ta sig ut på Järvafältet under trafiklederna och vidare till den välbelägna nya badanläggningen vid Eggeby Gård. En nyckelfråga för ett genomförande är att ett tillräckligt antal parkeringsplatser tillskapas i garage.

Planförslaget innebär i huvudsak att kvartersmark (parkering) tas i anspråk. Utifrån bl. a. behovet av bostäder bedömer kontoret sammantaget att planområdet är lämpligt att pröva för ca 150 bostäder i 5-7 våningar.

Planförslaget är ett led i att uppfylla stadens målsättning att förnya Järvastadsdelarna och att i staden bygga 70 000 bostäder till 2025.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT