

Handläggare
Helena Persson
Telefon 08-508 27 237Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Köpinge 2 inom stadsdelen Tensta (restaurang)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

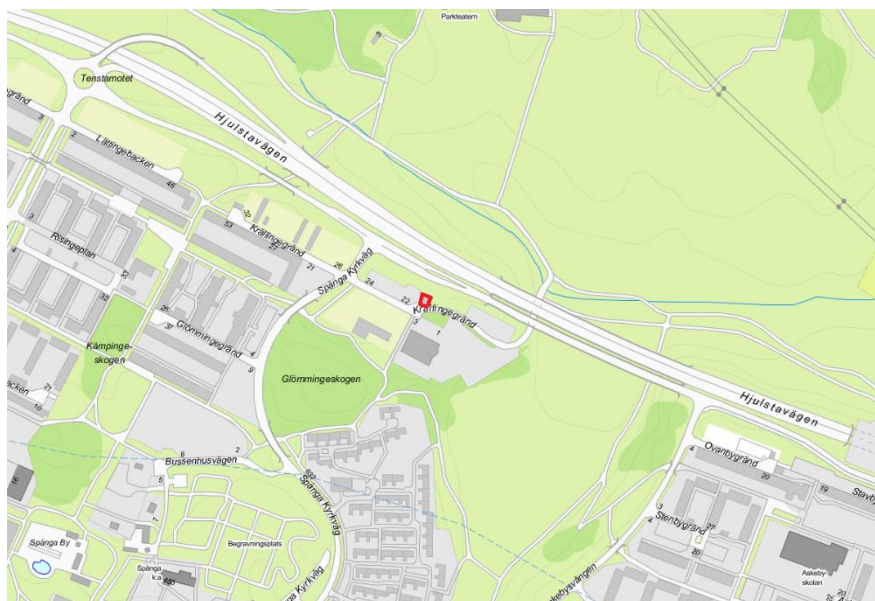
SAMMANFATTNING

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i Tensta. Byggnaden föreslås ha två våningar med takterrass och källare. Detta sker genom att befintlig bygg rätt för gatukök utökas från ca 250 m² till 500 m².

Kontoret bedömer att föreslagen utökad bygg rätt är motiverat utifrån stadens målsättning om en växande stad. Projektet bedöms ge ett tillskott av en mötesplats i Tensta som tillför nya stadskvaliteter till området samt stärker stadsrummet ut mot E18. Planförslaget är ett led i att uppfylla stadens målsättning att förnya Järvastadsdelarna. Under planprocessen behöver frågor kring risk från närliggande bensinstation samt farligt godstransporter, eventuella markföroreningar och dagvattenhantering studeras närmare.

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell mark till Ali fastigheter AB. Marken avses upplåtas med tomträtt. Planområdet utgörs av Köpinge 2.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.



Aktuellt planområde markerat med röd linje.

UTLÅTANDE

Syfte

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i två våningar med takterrass och källare. Restaurangen kan bli en mötesplats som bidrar till närvaro och social kontroll vilket bidrar till upplevd trygghet i omgivningen.



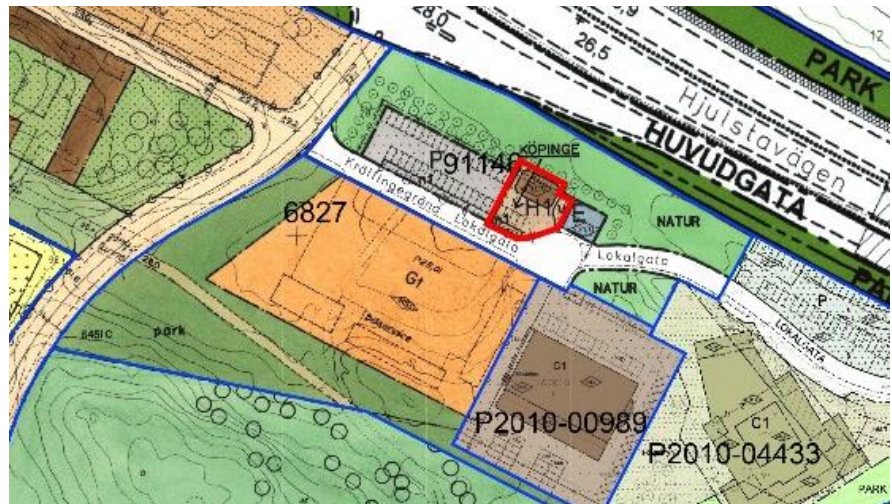
Fastigheten markerad med röd gräns. I norr Hjulstavägen och E18.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Köpinge 2. I söder gränsar planområdet till Krällingegränd, i väster till fastigheten Köpinge 3

som är en markparkering, i norr till ett naturområde som ligger längs Hjulstavägen och i öster till fastigheten Köpinge 1 som utgörs av en transformator samt pumphus. Planområdets yta är ca 500 m².



Gällande detaljplan. Röd streckad linje markerar ungefärligt planområde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är Dp 91146. Tillåten användning i planen är gatukök.

Pågående detaljplaner i området

Pågående detaljplaner i området är Tenstaterrassen, dnr. 2015-17071 för bostadsändamål på överdäckningen av E18 samt Lättingebacken, dnr. 2019-15774, för bostadsändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av staden och upplåts till Ali fastigheter AB med tomträtt.

Riksintressen

E18 är utpekad som riksintresse för kommunikation.

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 på 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 för 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. Stadsbyggnadsnämnden ska även verka för att grupper som inte tidigare medverkat i dialog inom planprocessen framför sina synpunkter.

Trygghet och jämställdhet

Stadsdelsnämndsområdet Spånga-Tensta avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden i stadens trygghetsmätning. 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. Antalet invånare uppgår till närmare 19 000 vilket gör stadsdelen till en av de befolkningsrikaste bland de ca 100 stadsdelar i ytterstaden.

Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholms analyser visar på skillnader i levnadsvillkor och tillgång till det offentliga rummet mellan olika samhällsgrupper. Trygghetsmätningar har visat att det finns en större oro att utsättas för överfall eller våld i det offentliga rummet i Tensta än i många andra delar av staden. En av målsättningarna för planarbetet är att det ska bli lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta.

Vision Järva 2030

Hösten 2007 enades samtliga politiska partier i Stadshuset om en gemensam målbild för det så kallade 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 bland annat detaljplaner framtagits för Tenstaterrassen (godkännande februari 2020), nya bostäder vid Hyppinge- och Risingeplan (laga kraft) och ett nytt genomfört studenthus i Tensta centrum med ca 240 lägenheter.

Markanvisning och ansökan om planändring

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell mark till Ali fastigheter AB för att möjliggöra en byggnad för restaurang/festlokal/konferens inom Köpinge 2. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs idag av en inhägnad grusyta. Tidigare fanns det ett gatukök på platsen som brunnit ned. Då platsen uppfattas som en övergiven baksida kan den upplevas som otrygg. Upplevelsen förstärks av att otillåten nedskräpning och tippning nu sker på platsen.

Väster om Köpinge 2 finns en anordnad parkering (på Köpinge 3), söder om fastigheten ligger en bensinstation och en syrisk ortodox kyrka. Det finns en även en framtagen detaljplan som möjliggör en ny moské öster om den befintliga kyrkan.

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. Tensta skulle bli en blandning av innerstadens täthet och ordning med ytterstadens grönska och frihet från störningar.

Lamellhusbebyggelsen följer terrängen med en låg bebyggelse mot den södra dalgången för att växa mot norr. Medvetet skulle de höga enhetliga volymerna kunna tas in från förbipasserande på E18. För att uppnå hög trafiksäkerhet planerades Tensta enligt tidens ideal med hög grad av trafikseparering. Tenstaborna rör sig via ett gång- och cykelnät på broar över stadsdelens tre huvudgator. Vid centrum är kommersiell och social service samlad samt kollektivtrafik med tunnelbana.

Planförslaget**Ny bebyggelse**

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i två våningar med takterrass och källare. Förslaget omfattar ca 500 m². Översta våningen avses bli festlokal/konferensanläggning för upp till 300 personer. Denna avses hyras ut till för bröllop, begravningsfika och liknande. I bottenvåningen föreslås en restaurang med både lunch- och kvällsservering.

Relation till omgivningen

Byggnadens placering är fristående och föreslås ingå i den närliggande bebyggelsen varierande typologi med den låga bensinstationen samt den högre men lågmälda kyrkobyggnad. Det finns en gällande detaljplan (Dp 2010-04433) för en ny moské som ännu inte byggts öster om kyrkan. Moskén planeras få en utformning som utgår ifrån mötet mellan en muslimsk formvärld och en skandinavisk modernistisk byggnadstradition, med ljus fasad, kupol och minaret.

Den föreslagna byggnaden blir ett ytterligare tillägg till dessa målpunkter. Då det nya utebadet på Järvafältet öppnar uppstår troligen även ett större behov för service i närområdet. Byggnadens placering gör den väl synlig från E18, vilket ska vägas in i det fortsatta arbetet med dess utformning.



Tidig illustration av den föreslagna byggnaden. Terrassen vetter mot norr och E18 och Järva friområde. Illustration: Johanna Wickström.

Parkering

Parkeringsbehovet för den nya byggnaden avses lösas inom Köpinge 3 med nyttjanderätt. Då det finns fler nya verksamheter i närområdet som vid olika tidpunkter och dagar kan ha ett högt parkeringstryck är det viktigt att samordna nuvarande och kommande behov av parkering i området.

Kollektivtrafik

Planområdet är välförsett med kollektivtrafik. Avståndet till tunnelbanan i Tensta centrum är ca 700 meter. Precis intill planområdet vid Hjulstavägen finns även en busshållplats.

Tillgänglighet och angöring

Planområdet har mycket små höjdskillnader. Minst en entré ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bebyggelsen ska följa riktlinjerna i dokumentet "Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö". Angöring till fastigheten sker från Krällingegränd.

Buller

För planområdet är bullernivån mellan 55-70 dBA. Bullret från främst E18 ska beaktas i kommande planarbete.

Jämställd stadsplanering

Planförslaget ska bidra till att det blir lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta och ut på Järvafältet. Förslaget med en ny restaurang/festlokal/konferens innebär en ny målpunkt som kan ge en närvaro som ger ökade förutsättningar för trygghet i närområdet.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget uppfyller översiktsplanens målsättning om en växande stad och att komplettera längs med befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur i Tensta. Planarbetet är en del av stadens satsning inom fokusområdet Kista-Järva.

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

En ny restaurang/festlokal/konferens på platsen tillskapar arbetstillfällen och stödjer det lokala näringslivet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En målsättning är att det ska bli lättare, tryggare och säkrare att röra sig i Tensta och ut till Järvafältet. Restaurangen kan bli en mötesplats som bidrar till närvaro och social kontroll vilket bidrar till upplevd trygghet i omgivningen.

Trafik och mobilitet

En ny restaurang/festlokal/konferens i området möjliggör att fler människor får tillgång till service i ett kollektivtrafikhöga läge. Placeringen av den nya restaurangen är särskilt lämpad för besökare till det nya utbadet på Järvafältet som anländer med buss. För att stärka tillgängligheten bör en gångväg anläggas som ansluter restaurangen till busshållplatsens läge. Detta kan uppmuntra till resor med kollektivtrafiken.

Det är idag svårt att som gående ta sig till Krällingeväg från västra sidan av Spånga Kyrkväg. Tillgängligheten för gående och cyklister till planområdet behöver studeras vidare i planarbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 och Järvafältet som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsdelsfront tillsammans med Tenstaterrassen och kommande detaljplan för Lättingebacken.

Kulturliv, idrott och rekreation

Byggnaden utgör en ny festlokal som kan bidra till det lokala kulturlivet.

Grön och vattennära stad

Naturvärdena påverkas i ringa grad då ytan mest består av en grusyta. Angränsade grönkilar tillför närliggande grönkvaliteter. De två lindarna närmast Krällingegränd avses bevaras och därmed medför inte förslaget att några träd tas ner. Stadens dagvattenstrategi ska följas. En dagvattenutredning ska upprättas inom ramen för planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen bör inte påverka översvämningsförhållandena då platsen idag utgörs av en asfalterad yta.

Trafiken på aktuella återvändsgator är begränsad medan bullret från E18 och Hjulstavägen är påtagligt. Byggnadens utformning bör ta hänsyn till detta.

Risker ska studeras med avseende på närhet till bensinstation, transporter till bensinstationen samt närheten till E18 som är primärled för farligt gods. Avståndet mellan trafikleden och tänkt bebyggelse är drygt 40 meter. Det behöver också studeras om det finns markföroreningar inom fastigheten.

Planprocess

Process

Planarbetet avses genomföras med standardförfarande, vilket medför att nästa tillfälle för redovisning för nämnden sker vid detaljplanens antagande. Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller uppdagas nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	mars 2020
Plansamråd	aug-sep 2020
Granskning	feb-mars 2021
Antagande	aug 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 har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Planavtal

Byggaktören Ali fastigheter AB bekostar planarbetet genom planavtal.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE****Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontoret bedömer att föreslagen planändring är positiv för utvecklingen av Tensta då en ny mötesplats kan tillskapas och en ny målpunkt placeras strategiskt vid en av kopplingarna till Järvafältet. Planförslaget innebär i huvudsak att idag obebyggd kvartersmark som nu har användningen gatukök får en utökad byggrätt. Kontoret bedömer att förslaget är motiverat utifrån stadens målsättning om en växande stad. Ett annat stadsbyggnadsmål är att det ska finnas målpunkter i varje stadsdel. Målpunkter kan vara platser som kan skapa nya relationer i staden och stärker sammanhållningen mellan stadsdelar. Projektet bedöms ge ett tillskott av en sådan mötesplats i Tensta, särskilt för besökare till nya utebadet på Järvafältet och för kommande besökare till den planerade begravningsplatsen.

Byggnaden tillför även nya stadskvaliteter till området, då platsen omvandlas från en övergiven baksida till en livfull plats där människors närvaro bidrar till ökad trygghet. Byggnaden bedöms även stärka stadsrummet ut mot E18 och bli en karaktärsskapande del av Tenstas nya stadsfront norrut.

Planförslaget är ett led i att uppfylla stadens målsättning att förnya Järvastadsdelarna.

Under planprocessen behöver frågor kring risk från närliggande bensinstation samt farligt gods transporter, eventuella markföroreningar och dagvattenhantering studeras närmare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT