



Handläggare: Peter Lundevall
Tfn 08-508 27 292

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Bränninge I m. fl. i stadsdelen Tensta (cirka 240 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Planens syftar till att möjliggöra uppförandet av ett 18 våningar högt hus med cirka 240 studentbostäder vid Tenstagången i Tensta centrum. Byggplatsen är sedan några år en avriven tomt. Läget bedöms som lämpligt för bostäder genom direkt närhet till buss- och tunnelbanestation. Nya bostäder i Tensta centrum skulle även innebära en förstärkning av Tensta centrum och ökad trygghet. Stadsdelen skulle tillföras en bostadskategori som är sparsamt förekommande i stadsdelar från 1960- och 1970-talen. Kollektivtrafikläget, centrumplaceringen och närhet till Kistas arbetsområde ger studenthuset generella lägesfördelar.

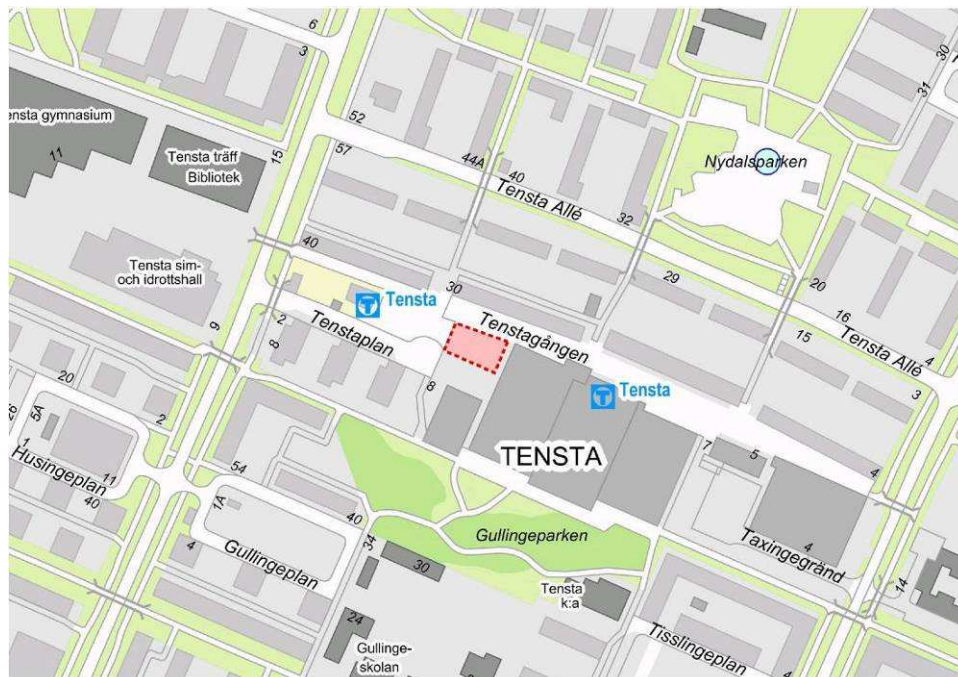
Ur ett stadsbyggnadsperspektiv skulle ett högre hus fungera som en centrummarkör och orienteringspunkt för centrum och stadsdelen. Stadsdelens horisontala prägel skulle med ett högre hus tillföras dynamik. Ingen grönyta tas i anspråk. Byggherre är Åke Sundvall Projekt AB.

Under samrådet 2013-06-17-- 2013-08-16 inkom ca 20 yttranden som i huvudsak avser byggnadshöjdens påverkan på Bromma flygplats influensområde, parkeringstal för bil- och cykelparkering, buller från lastgård och fläkt, eventuella stomljudd och vibrationer från tunnelbanan samt grundläggning med tanke på tunnelbanans läge under planområdet. Efter samrådet justerades förslaget i vissa delar utifrån inkomna synpunkter. Plankartan kompletterades bland annat med användningsbestämmelser för tunnelbana och lokaler för centrumändamål. Antalet cykelparkeringar utökades.

Inkomna synpunkter under granskningen 2013-11-20 – 2013-12-18 avser i huvudsak att tunnelbanans sträckning och läge bör framgå av plankartan, geotekniska förhållanden, byggnadens höjd samt den demokratiska förankringen av förslaget. Risk för kategoribostäder samt trygghet vad gäller verksamheten i närliggande s k Blå huset. Planförslaget har till viss del reviderats efter utställning med anledning av inkomna synpunkter. Vad gäller synpunkter på användningen konstaterar kontoret att studentbyggandet är ett prioriterat område inom staden och bedöms som ett positivt tillskott för stadsdelen. Angående trygghet så är det en komplex fråga men att fasadens ”ögon” mot Blå huset torde öka tryggheten för dess besökare. Avseende byggandens höjd bedömer Swedavia den som acceptabel. Genom ett nytt bjälklagssystem har två våningar med ca 30 nya lägenheter tillkommit utan att husets totalhöjd ökat.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Utlåtande



Planområdets läge markerat med rött.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra cirka 240 studentbostäder i ett 18 våningar högt hus vid Tenstagången i Tensta centrum.

Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Tensta utmed Tenstagången och omfattar cirka 800 kvm och utgörs av fastigheten Bränninge 1 och del av fastigheten Akalla 4:1.

Bakgrund

Platsen för byggnaden är den sedan några år avrivna tomten, Bränninge 1 där tidigare Spånga-Tensta förvaltningsbyggnad var belägen. Någon grönska finns ej och fastigheten används idag för parkering. Byggherre är Åke Sundvall Projekt AB.

Läget bedöms lämpligt för studentbostäder med direkt närhet till kollektivtrafik, offentlig- och kommersiell service samt kort resväg till Kista arbetsområde och IT-kluster. Tensta skulle tillföras en boendeform som generellt är sparsamt förekommande i stadsdelar från 1960- och 1970-talen. Stockholm stad äger marken.

Planförslaget

Planförslaget innebär att ett 18 våningar högt studenthus byggs på fastigheten Bränninge 1, utmed Tenstagången. Studenthuset avser inrymma cirka 240 studentbostäder upplåtna med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen enligt förslaget innebär totalt 223 ettor (ca 23 kvm) och 17 stycken tvåor (ca 47 kvm). Jämfört med Start-PM har två våningar tillkommit genom en ny bjälklagskonstruktion men inom samma totalhöjd. De två våningar rymmer ca 30 lägenheter.

Studenthuset är byggt i souterräng med huvudentré i bottenvåningen mot Tenstagången. I källarplan mot lastgården finns en andra entré. I bottenvåningen mot Tenstagången/centrumstråket föreslås cirka 100 kvm kommersiella lokaler. Mot söder föreslås en solterrass kraga ut från bottenvåningen. Solterrassen kan bli en social mötesplats för studenterna och bidra till ökad närvarokänsla och trygghet till närmaste omgivning. I källarvåningen inryms förråd och cykelrum för cirka 220 cykelplatser. Ytterligare cykelparkering finns utomhus, inom fastigheten och vid Tenstaplan. En gemensam balkong finns mellan varje våningsplan.



Studenthuset från väster längs Tenstagången. Förändringar av nyanser i färgskalan och fasadmönstret kan komma att ske. Ill: Belatchew Arkitekter AB.

Ur ett stadsplaneperspektiv skulle ett centralt placerat högre hus fungera som en centrummarkör och visuell hållpunkt för Tensta centrum och Tensta. Läget vid

änden av centrumstråket är fördelaktigt för att lyfta fram en enskild byggnad och tydliggöra Tenstaplan. Stadsdelens horisontella struktur skulle med ett högre hus tillföras dynamik.

Tensta har ett homogent bostadsbestånd. Studentbostäder skulle tillsammans med de andra planerade stadsförnyelseprojekten i Tensta bredda utbudet av olika boendetyper. Det skulle öka valmöjligheten för personer som är intresserade att flytta till Tensta och för personer som önskar stanna kvar. Studentbostäder tillför Tensta centrum en boendekategori som ger förutsättningar för att vitalisera platsen. Ur ett miljöperspektiv är studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge fördelaktigt.

Angöring till de nya studentbostäderna planeras ske från Tenstaplan via Hagstråket. Varudistribution till kommersiella lokaler avses att ske via Tenstagången.

Med anledning av boendekategori, direkt närhet till kollektivtrafik (tunnelbana, buss), tomtens begränsade mått, underliggande tunnelbanas skyddsbestämmelser samt ekonomi har inga garageplatser bedömts nödvändiga eller möjliga att anlägga. I anslutning till lastgården till centrumanläggningen redovisas i förslaget 2 handikapparkeringar inom fastigheten. Möjlighet finns att hyra in sig bl. a på centrumanläggningens parkering som ägs av Fast Partner eller hos Svenska Bostäder. Avtal angående detta måste då tecknas mellan fastighetsägarna.

Stadsbyggnadsnämnden angav i samband med behandlingen av Start-PM att riktvärdet för cykelparkeringen kunde vara en cykelplats per enrummare och två platser per tvårummare. I källaren enligt planförslaget anordnas 220 cykelplatser medan 65 platser tillkommer utomhus inom fastigheten. Sammantaget tillkommer 285 vilket är något mer än nämndens riktlinje. Dessutom kommer ytterligare cykelplatser att ordnas vid Tenstaplan i studenthusets omedelbara närhet (se planbeskrivningen).

Den nya bebyggelsen uppförs så att god tillgänglighet till entréerna vid Tenstagången och Tenstaplan uppnås.

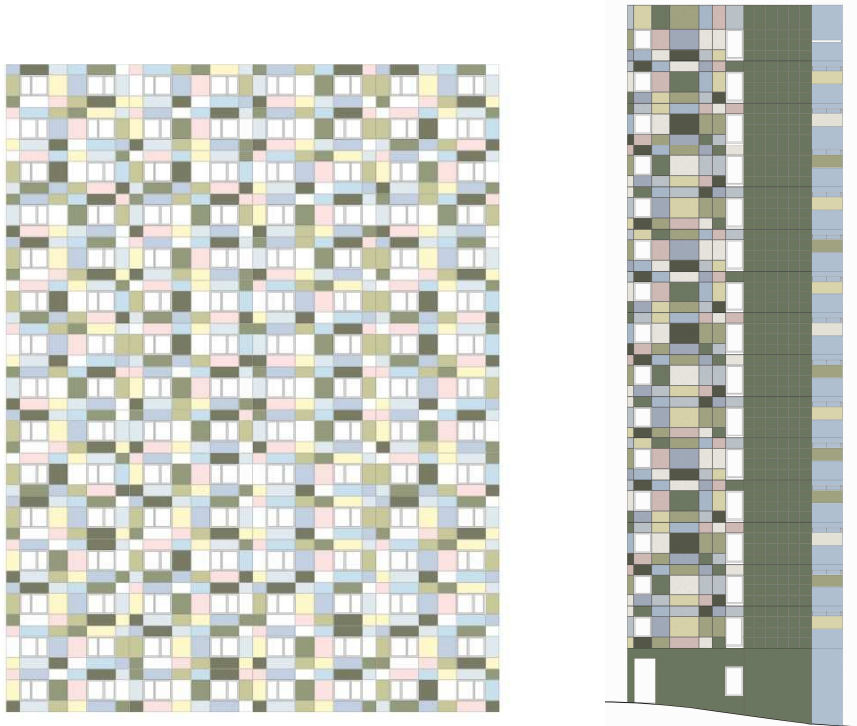
För att säkerställa tunnelbanans skyddszon så har planförslaget erhållit skyddsbestämmelser för lägsta schaktdjup.

Gestaltning

Studenthuset har relativt smäckra kortsidor, 15 meter inklusive balkong/utrymningstrappa, och har en längd av ca 37 meter. Långsidan står parallellt med lamellhusen på motsatta sida om Tenstastråket.

Fasaden utformas med ett oregelbundet rutnät med olika färgfält som skils åt av elementfogar och blindfogar alternativt med skivmaterial efter samma princip. Färgskalan som är i grönt, blått och gult och med inslag av rosa ska likna de i principillustrationen.

För att skapa dialog med omgivningen utformas bottenvåningen mot Tenstagången med större glaspartier och i ett utseende som avviker från övriga delar av huset. Huvudentrén är indragen i det västra hörnet vilket ger ett naturligt skärmtak. I bottenvåningen mot centrumstråket tillkommer kommersiella lokaler samt en tvättstuga. Detaljplanen medger att norra fasaden mot Tenstagången kan förses med ett skärmtak om det visar sig nödvändigt med tanke på vindförhållanden. Studenthuset upptar större delen av fastigheten. Mot söder tillkommer en solterrass en trappa upp från Tenstaplans samt en balkongrad i husets ena gavel. Bottenvåningens sockelvåning bör ges en kvalitativ pregnans.



Principillustration som visar fasad mot norra sidan (exklusive bottenvåningen) samt västra sidan. Illustration: Belatchew Arkitekter AB.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Planförslaget ligger inom influensområdet för riksintresset Bromma flygplats. Flygplatsens influensområde ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av flygplatsen. Förutom att byggnaden genomtränger Brommas flygplats ska hindersbegränsning i aktuellt influensområde bedöms planförslaget inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Swedavia som utför riskanalyser för befintliga och planerade hinder bedömer att planerat hus på Bränninge 1 med en totalhöjd om + 79.5 m ö h (RH2000) kan tillåtas.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet. Dessa bedömdes vara industribuller, solförhållanden och vindförhållanden.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av Åke Sundvall projekt AB genom planavtal.

Inkomna synpunkter

Samråd

Under samrådstiden inkom ca 20 yttranden.

Ett stort antal remissinstanser tillstyrker planförslaget och är positiva till att studentbostäder tillförs Tensta centrum.

Försvarmakten, exploateringskontoret, Telia Sonera Access AB hade inget att erinra mot förslaget.

Länsstyrelsen och Trafikverket framför synpunkter på hanteringsordningen angående föreslagen högsta totalhöjd.

Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen framförde synpunkter att det fortsatta planarbetet klargör hur bullerutsatt den planerade boendemiljön blir och hur hänsyn kan tas till de framtida boende enligt gällande riktlinjer för externt industribuller.

Trafikförvaltningen (SL) föreslog kompletteringar på plankartan och att grundläggningsarbetena ska utföras i enighet med SL:s föreskrifter samt att ett genomförande av planen förutsätter att ett genomförandeavtal tecknas mellan Trafikförvaltningen och kommunen/exploatören.

Stockholms brandförsvaret framförde synpunkter gällande framkomlighet, bärighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon och att byggnadens höjd innebär att särskilda åtgärder skall vidtas för att möjliggöra en snabb och säker insats.

Lantmäterimyndigheten framförde synpunkter gällande fastighetsrättsliga frågor.

Spånga – Tensta stadsdelsnämnd framförde synpunkter om solceller samt påtalade belysningens betydelse för den upplevda tryggheten.

Miljöförvaltningen framförde synpunkter gällande risker för stomljud och vibrationer med anledning av tunnelbanan.

Miljöförvaltningen och Trafikkontoret framförde att antalet cykelparkeringar är för få.

Trafikkontoret framförde att antalet parkeringsplatser för bil är för lågt

Stadsmuseet och Rådet till skydd för Stockholms skönhet framförde att ett högt punkthus kan skapa en kontrast mellan de befintliga hustyperna i Tensta men att



det måste ske mycket medvetet samt att studentbostäder kan komma att få positiva konsekvenser för stadsdelen Tensta.

Stockholm vatten AB framförde synpunkter gällande dimensionering av vattenledning och hantering av dagvatten.

AB Fortum värme framförde synpunkter gällande fjärrvärme och fjärrkyla.

Swedavia AB framförde att genomträngningen av hinderytan bedöms utgöra en acceptabel risk varför flygplatsen beslutat att tillstyrka den enligt detaljplanen högsta byggnadshöjden.

Stockholms studentkårers centralorganisation informerade om studenters önskemål vid val av bostad är närhet till kollektivtrafik samt att det låga antalet parkeringsplatser för bil bidrar till förståelsen för studenternas trafikbehov.

Svenska Bostäder framförde synpunkter gällande skuggeffekter och andra eventuella störningar som påverkar närboende.

En privatperson framförde att studentbostäder inte är lämpligt i Tensta samt att en strukturplan måste göras för Tensta centrum innan några nya hus byggs.

Planhandlingarna reviderades efter samrådet.

Granskning

Under granskningstiden inkom 6 yttranden.

Länsstyrelsen och Trafikförvaltningen (SL) framför att de geotekniska förutsättningarna gällande grundläggning och nya laster på tunnelbanans anläggningar måste godkännas av Trafikförvaltningen innan detaljplanen går vidare för antagande.

Liksom i samrådsskedet framför Länsstyrelsen synpunkter på hanteringsordningen gällande frågan om byggnadshöjden.

Trafikförvaltningen (SL) framförde synpunkter om att plankartan bör kompletteras med tunnelbanans läge och sträckning.

AB Fortum framför att de har ledningar för fjärrkyla intill området som måste beaktas.

Verksamma i Blå huset framför att Blå huset överhuvudtaget inte nämns och Blå huset hamnar i skymundan om förslaget genomförs. De påtalar även att en barnkonsekvensanalys inte gjorts.

En privatperson vill att planen avslås och framför en rad argument. Bland annat att studentbostäder inte är lämpligt på platsen samt att förslaget varit dåligt förankrat hos allmänheten.

Plankartan har reviderats på följande punkter:

- Illustration som visar tunnelbanans läge och sträckning.
- Lägsta nivå för schaktning har ändrats från 14,8 meter till 18,0 meter.
- Utökad byggrätt. Gränsen för byggrätten har justerats cirka 0,5 meter mot söder för att säkerställa att befintlig stödmur kan finnas kvar mot öster.
- Bestämmelsen ”Terrassbjälklag med räcken får uppföras..” har ändrats till ”Terrassbjälklag med räcken ska uppföras..”.
- Terrassens läge förskjutits något åt väster.

Planbeskrivningen har reviderats på följande punkt:

- Antalet våningar har utökats till 18 våningar. Genom att byta bjälklags-system så kan man lägga på ytterligare 2 våningar utan att ändra byggnadens höjd.
- Med anledning av utökning av antalet våningar så har antalet lägenheter ändrats till cirka 240 st lägenheter.

Ett avtal avses innan detaljplanen antas att tecknats mellan Exploateringskontoret och Trafikförvaltningen som klargör geotekniska frågor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Föreslagen detaljplan med ett högre studenthus med ca 240 studentlägenheter i ett centralt läge i Tensta är i linje med stadens satsning på förnyelse av stadsdelarna på Järva – det s k Järvalyftet. Bland de nio s k utvecklingsteman som redovisas i Vision Järva 2030 överensstämmer det föreslagna studenthuset främst med ”Bygg nytt i strategiska lägen”, Utveckla de centrala stråken” och ”Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelens identitet”. Studentbostäderna är vidare välkomna för bostadsförsörjningen i staden i allmänhet och för behovet av studentbostäder i synnerhet. Det senare är ett prioriterat område i staden. Nya bostäder kan medverka till att skapa ökad trygghet och bredda underlaget för Tensta centrum. Ur stadsbildssynpunkt så kan ett högre hus fungera som en centrummarkör.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplane-förslaget.

SLUT