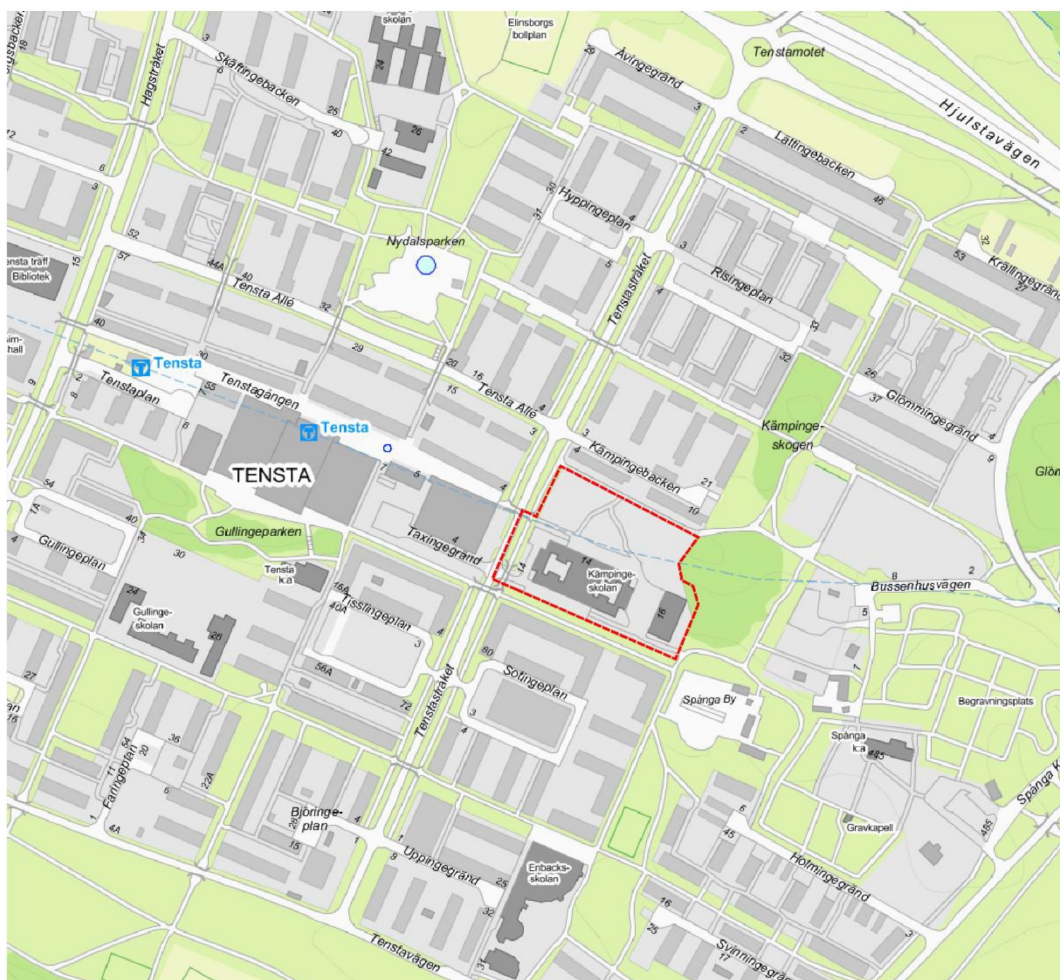


Planbeskrivning Detaljplan för Kämpinge 2 m.fl. i stadsdelen Tensta, S-Dp 2017-01526



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av en ny förvaltningsbyggnad med ca 280 arbetsplatser och ca 170 nya hyresrätter inom kvarteret Kämpinge 2 i centrala Tensta. Exploateringsnämnden beslöt 2017-05-18 om markanvisning till AB Svenska Bostäder. Planområdet är beläget i förlängningen av Tensta centrum öster om Tenstastråket. Närhet finns till skola, lekplats och grönska. Planområdet består av den nedlagda Kämpingeskolan, hårdgjord yta och naturmark. Den f d skolan som är gulklassad av Stadsmuseet avses att rivas. Fastigheten ska ge plats för Spånga-Tenstas förvaltningsbyggnad som idag är lokaliserad till Lunda industriområde. Den trädbevuxna naturslutningen i norr bevaras. Den utgör ett av få kvarvarande ursprungliga naturområden i Tensta

De nya byggnaderna sträcker sig i nordsydlig riktning. Därmed skapas goda ljusförhållanden och naturområdet bjuds in i stadsrummet. Bostadshusen trappas i höjd för att dels ta upp planområdets nivåskillnader och dels anpassa sig till befintlig lägre skala i söder och den högre i norr. Området har goda lägeskvaliteter med nära koppling till Tensta centrum, tunnelbana, natur, Spånga kyrka och 4H-gård.

Förvaltningsbyggnaden kan ses som Tenstas kanske viktigaste byggnad. Den ger service, fler arbetsplatser och förstärker stadsdelens identitet. Den höga bank som går längs Tenstastråket vid kv Kämpinge avses tas bort. Syftet är att lyfta fram en ny karaktärsbyggnad i stadsrummet och Tensta centrum. Därmed kan också den byggbara ytan för bostadshusen öka. En bro utgår härmed men centrum kan nås via en bro över Tenstastråket och en tillgänglig ny gång- och cykelbana samt gata öster om förvaltningsbyggnaden. Bostadsbyggandet är ett led i att tillföra stadsdelen bostäder och uppnå stadens mål om 80 000 bostäder till år 2025.

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

Samråd	21 augusti – 2 oktober 2018
Granskning	1:a kv 2019
Godkännande/antagande	2:a – 3 kv 2019

Laga kraft

4:e kv 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig och kommersiell service.....	11
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse.....	15
Gestaltungsprinciper kvartersmark.....	16
Park och grönska.....	18
Gator och trafik.....	20
Parkering	22
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	26
Behovsbedömning.....	26
Naturmiljö	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	26
Landskapsbild/stadsbild	27
Kulturhistoriskt värdefull miljö	27
Störningar och risker	27
Ljusförhållanden och lokalklimat	27
Sociala konsekvenser	28
Tidplan	29
Genomförande	29
Organisatoriska frågor.....	29
Verkan på befintliga detaljplaner	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor.....	32
Genomförandetid.....	32

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

- *Dagvattenutredning kvartersmark* (ÅF, 171218, rev 180613)
- *Dagvattenutredning allmän plats* (Norconsult, 180612)
- *Miljöteknisk undersökning* (Bjerkning, 180108)
- *PM mobilitetspaket* (Svenska Bostäder, 180607)
- *Ekosystemtjänster och grönytefaktor för kvartersmark* (Ramböll 180608)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Peter Lundevall på stadsbyggnadskontoret samt Per Jacobsson och Patrik Glansholm, Tengbom. Från exploateringskontoret har bl a Per-Eric Siljestam (projektledare), Axel Nelstrand (trafikingenjör) medverkat. Därutöver har konsulter medverkat.

Från AB Svenska Bostäder har Karin Åkerström och Erica Ek deltagit. Deras arkitekter har varit Bergkrantz Arkitektur för byggnaderna samt Ramböll för landskap.

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny förvaltningsbyggnad om ca 6 000 kvm samt ca 170 hyresbostäder i kv Kämpinge 2. Sedan ett antal år har förvaltningen varit lokaliserad i Lunda verksamhetsområde. Tidigare var förvaltningsbyggnaden belägen i Tensta centrum. För att möjliggöra nybyggnationen behöver Kämpingeskolan, som inte är drift, rivas. Skolan uppfördes i slutet av 1960-talet och är gulklassad av Stadsmuseet. Bostadshusen förläggs i nord-sydlig riktning med gårdar emellan. De fyra bostadshusen trappar i höjd för att anpassa sig till omgivande skala och ge ett dynamiskt uttryck. Befintligt grönområde norr om planerad nybebyggelse avses att bevaras. Detaljplanen bekräftar tunnelbanan som passerar under fastigheten.

Bakgrund

Inriktningsbeslut har den 26 april 2018 tagits av Spånga-Tensta stadsdelsnämnd att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning kan hyra nya lokaler i kv Kämpinge 2 i Tensta. En förutsättning för en flytt från nuvarande lokaler i Lunda är att inhyrning medges av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Fastigheten Kämpinge 2 var i maj 2017 upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, för Kämpingeskolan. Skolan är idag nedlagd och lokalerna används för andra ändamål. Enligt utbildningsförvaltningen finns ett överskott av lediga skollokaler i området.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i förlängningen av Tensta centrum och omfattas i huvudsak av fastigheten Kämpinge 2, men även en mindre del av fastigheten Akalla 4:1. Planområdet avgränsas i väster av Tenstastråket och i öster av grönområde. Norr och söder om planområdet ligger befintliga lamellbyggnader.



Aktuellt planområde markerat i rött. Tensta Centrum och tunnelbana är lokaliserat strax väster om planområdet. Spånga kyrka i sydöst är inringat.

Avståndet till tunnelbana och affärer i Tensta centrum är ca 200-250 meter. Tensta centrum ligger längs Tenstagången. Planområdet kan sägas utgöra en förlängning av centrum. Öster om planområdet ligger Spånga kyrka och Spånga by. Planområdet är ca 20 000 kvm.

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till Kämpinge 2 och Akalla 4:1 är Stockholms stad.



Aktuellt planområde, markerat i rött, med angränsande gator.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms stads översiktsplan (2018) anges Spånga-Tensta som område som kan kompletteras med bostäder och service. Särskilt nämns att kopplingen till Rinkeby ska stärkas. Detaljplanen medger bostäder och arbetsplatser vilket stärker gång- och cykelstråket mot Rinkeby. Projekt rimmar väl med översiktsplanens övergripande mål. Genom att flytta tillbaka förvaltningens verksamhet till ett centralt läge i Tensta stärks stadsdelens centrala del. Arbetsplatser och bostäder kan tillkomma i ett kollektivtrafiknära läge. Förslaget tillvaratar möjligheten att skapa trygga offentliga miljöer och sparar naturmark.

Program

Järvalyftet var benämningen på Stockholms stads långsiktiga satsning på stadsdelarna kring Järvafältet. Visionsdokumentet för Järva 2030, som godkändes av kommunfullmäktige 2009, beskriver nio utvecklingsteman som kan tillämpas inom olika delar av Järva. Fyra utvecklingsteman berör förnyelsen av kv Kämpinge:

- Bygg nytt i strategiska lägen
- Utveckla de centrala stråken
- Bryt trafiksepareringen där det gör nytta
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelars identitet

Skillnadernas Stockholm

Rapporten ”Skillnadernas Stockholm” är framtagen inom ramen för Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm och kartlägger sociala skillnader inom staden. Tensta hör till de stadsdelar där invånarna är mest trångbodda och en av de stadsdelar där personer känner sig otrygga i sitt bostadsområde.

Detaljplan

Den största delen av planområdet ligger inom stadsplanerna 6550 och 6610 från 1965 respektive 1966 som anger allmänt ändamål för Kämpinge 2 med illustrationstext högstadieskola. Naturmarken direkt öster om planområdet ligger under detaljplan med dnr 2010-17593. Gällande planers genomförandetid har gått ut.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2017-05-18 om att anvisa marken till AB Svenska Bostäder.

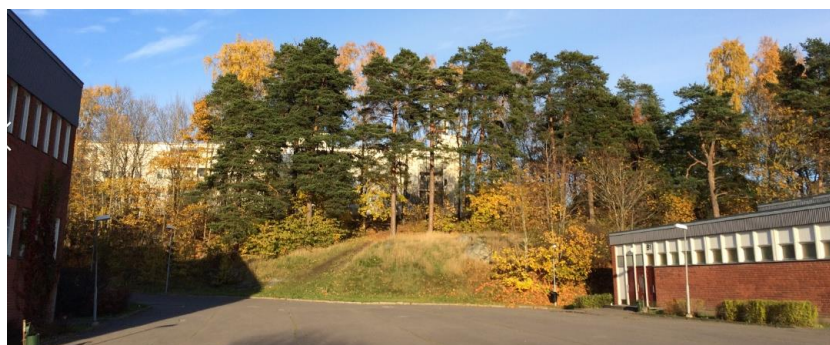
Riksintressen

Planområdet ligger inom hinderbegränsande ytor kring riksintresset Bromma Flygplats men påverkas inte av dessa restriktioner.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden och vegetation



Naturområdet norr om de befintliga skolbyggnaderna avses bevaras.

Mycket av Tenstas ursprungliga natur försvann genom de industriella byggmetoder som tillämpades vid uppförandet av stadsdelen. Norr om den planerade bebyggelsen finns en trädbevuxen sluttning. Viss natur och grönmark fortsätter öster om planområdet och förenas via Spånga kyrka med den gröna dalgången mellan Tensta och Rinkeby. Större delen av den mark

som avses bebyggas består av före detta Kämpingskolan, en gymnastiksal och hårdgjord yta.

Rekreation och friluftsliv

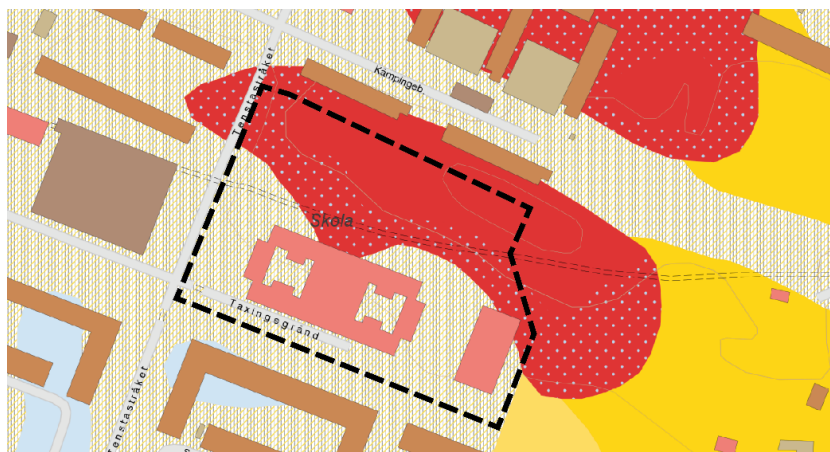
En av planområdets kvaliteter är närheten till grönska. Omkring 500 meter från området ligger Järvafältet och Spångadalen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I och med att platsen redan är exploaterad har ingen detaljerad geoteknisk utredning genomförts till samrådet. En översiktlig geoteknisk sammanställning har gjorts i dagvattenutredningen (ÅF, 171218). Enligt SGU:s jordartskarta, se nedan, ligger större delen av planområdet på ett fyllningslager av lera.

Skogsområdets mark i den norra delen består huvudsakligen av berg med ett ytlager av morän. Lera och berg innebär begränsade möjligheter till infiltration av dagvatten.



Det beigefärgade området indikerar på ett underliggande fyllningslager av lera. Rödprickigt område markerar ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän med ett grundlager av urberg. Gult område markerar grundlager med postglacial och glacial lera (från SGU:s jordartskarta).

Markradon

Enligt miljöförvaltningens mätningar mellan 1998 och 2007 har 11 av 57 mätningar legat över riktvärdet 200 Bq/m³. Åtgärder i grundläggningen föreslås för att minska radonhalten i de nya byggnaderna.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Fastigheten lutar i nordsydlig riktning. Lägsta punkten finns i sydvästra hörnet i direkt anknnytning till fastighetens infart från

Tenstastråket. Tenstastråket fortsätter att slutta söderut varför ingen översvämningsrisk finns i anslutning till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Bällstaån vilken mynnar ut i Bällstaviken (SE658718-161866). Enligt VISS (februari, 2018) har Bällstaån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnorm som ska uppnås för ytvattenförekomsten är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* ska uppnås 2021.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar lades ner 1968 intill planområdets sydvästra kant i Tenstastråket.

Befintlig bebyggelse

I planområdet ligger den nedlagda Kämpingeskolan och dess gymnastikhall. Byggnaderna invigdes 1969 och är uppförda i rött tegel. Huvudbyggnaden har en suterrängvåning och är två våningar från norr och tre från söder, gymnastikhallen är en våning.



Kämpingeskolan med Spånga kyrka i fonden.



Gymnastikhallens västra fasad som vetter mot skolgården.

Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse är uppförd under Tenstas utbyggnad, i slutet av 1960-talet och i början av 1970-talet. Ett parkeringshus i elementteknik ligger på andra sidan Tenstastråket. Direkt norr om planområdet ligger lamellbyggnader, sex våningar i vit/grå puts. I söder ligger trevåningsbyggnader i vitt/grått tegel.



Till vänster: Parkeringshuset väster om Tenstastråket. I bakgrunden till höger skymtar byggnaderna norr om planområdet. Till höger: Befintliga bostäder och gång- och cykelväg söder om planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Tensta uppfördes under åren 1966 - 1972. Tensta är en karakteristisk så kallad 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 omgiven av grönska. I norr ligger det stora Järvafältet och i söder Spångadalen. 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 Tensta förlades centrum och tunnelbana. Bebyggelsen präglas av rationellt och funktionellt, industriellt uppförda lameller.

I stadslandskapet finns en medveten siktlinje mot Spånga kyrka. Den kan ses i förlängningen av gång- och cykelbanan – Kämpingegången - söder om planområdet. Kyrkan är en av Stockholmsområdets äldsta och siktlinjen har en viktig funktion ur ett kulturmiljöperspektiv. Sydöst om planområdet, innan kyrkogården, ligger en 4H-gård och Spånga by.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Kämpingeskolan och gymnastiksalen är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att de har positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Kämpingeskolan öppnades 1969 och beskrevs som ”Sveriges första industribyggda skola”. Arkitekter är Backström och Reinius.

Kulturlandskap/Fornlämningar

Öster om planområdet finns flera lämningar. En mindre del av planområdet berör fornlämningsområde för ett gravfält bestående av ca 40 fornlämningar.



Fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets sida "Fornsök".

Kyrkomiljöer

Ca 150 meter öster om planområdet ligger Spånga kyrka med tillhörande kyrkogård. De äldsta delarna av Spånga kyrka är från 1100-talet vilket gör den till en av Stockholmsområdets äldsta kyrkor, det finns flera runstenar i kyrkans murar och i dess närhet. Kyrkan var en landsbygdskyrka fram till 1960-talet när Tensta byggdes ut.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Enbackaskolan (klass F-9) och en förskola finns inom ca 200 meters promenadavstånd utan att några gator behöver passeras. Även Gullingskolan (klass F-9) är närbelägen. Enligt utbildningsförvaltningen finns ett överskott av skollokaler i området.

Tensta Centrum

Ca 200 meter väster om planområdet ligger Tensta centrum där bland annat vårdcentral, gymnasium, konsthall och idrotts hall finns. Huvuddelen av den kommersiella servicen är lokaliserad till Tensta Centrum, som nås via en gångbro över Tenstastråket.

Gator och trafik

Gatunät

En strikt trafikplanering enligt tidens ideal präglar Tensta. Tre nedsänkta genomgående gator sträcker sig genom stadsdelen (Tenstastråket, Hagstråket och Hjulstastråket). Från dessa gator går kortare angöringsgator intill bostäderna. Gatorna är avsedda för fordonstrafik medan gående och cyklister rör sig på separerade gångbanor och gångbroar. Längs delar av Tenstastråket finns stenklädda slänter, så kallade glaciser.



Det nedsänkta trafikseparerade Tenstastråket med gång- och cykelbroarna över stråket. F d Kämpingeskolan till vänster i bild bakom slänt/bank som avses tas ned. Infart till Tensta centrum till höger i bild.

Biltrafik

Tillfart till planområdet sker via en infartsgata parallellt med Kämpingegången. Längs bl a skolbyggnadens södra sida finns idag ett flertal parkeringsplatser. De har tillhört skolfastigheten och har låg beläggning.

Gång- och cykeltrafik

Området har i och med trafiksepareringen en god utbyggd struktur för gång- och cykeltrafik. Broar för gång- och cykeltrafik finns idag direkt anslutande till planområdet både i norr och söder över Tenstastråket (vilka leder till Tensta centrum) samt längs med Tenstastråket, över Taxingegränd. En gång- och cykelväg, Kämpingegränd, finns också parallellt söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikläget är bra. Avståndet till tunnelbana är 200-250 meter. Busslinjer trafikerar Tenstastråket med hållplatser i närhet till planområdet.



Planområdet i relation till tunnelbana och busshållplatser.

Tillgänglighet

Broarna över Tenstastråket är egentligen för låga (3,4 meter) för vissa av räddningstjänstens utryckningsfordon. Gång- och cykelvägen som går parallellt med Tenstastråket har en för brant lutning för att klassas som tillgänglig.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts (Bjerkning 2018). Asfalten visade låga PAH-halter. Asfalten är av sådan art att den kan återanvändas som framtida vägbeläggning. Inte i någon punkt påträffades något som via syn eller luktintryck kunde indikera en förorening. Inte heller i något av de analyserade proverna uppmättes halter av förorenade ämnen som översteg respektive riktvärde för känslig markanvändning (KM).

I två punkter uppmättes halter som översteg respektive riktvärde för ”Mindre än ringa risk” (MRR). Medelhalten i alla prov var dock under riktvärdet. Detta innebär att massorna inte får lämna fastigheten för att återanvändas på annan plats utan tillstånd av kommunen. De får däremot vara kvar eller köras på deponi utan tillstånd. Eftersom utredningen var en stickprovsundersökning kan det finnas lokala föroreningar som kan komma att påträffas under exploateringen. Eftersom det inte uppmätts någon förorening behöver det inte anmälas till miljöförvaltningen.

Luft

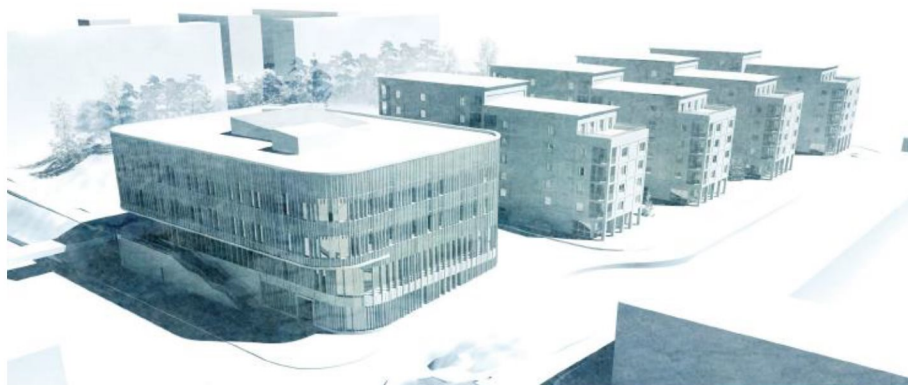
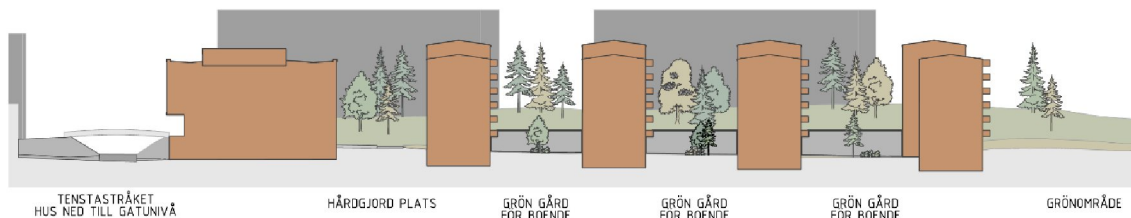
Ingen luftmiljöutredning har tagits fram för området. Enligt Stockholms stads översiktliga kartor gällande partiklar i kommunen klarar området både miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål med god marginal.

Planförslag

Planförslaget möjliggör en ny förvaltningsbyggnad i tre till fyra våningar om totalt ca 6 000 kvm. Därutöver planeras fyra flerbostadshus i fem till sex våningar. Antalet lägenheter är ca 170. Den befintliga grönytan i norr föreslås förbli obebyggd och få bestämmelsen *PARK*. En av förslagets idéer är att placera byggnaderna på redan bebyggd mark och på så sätt bevara det sista av Tenstas rullstensås och dess natur. En annan bärande idé är att ta ned slänten vid Tenstastråket och placera förvaltningsbyggnaden vid Tenstastråket för att synliggöra och knyta den till Tensta centrum. Husen sträcker sig i nordsydlig riktning och skapar därmed goda ljusförhållanden. En annan intention är att med hjälp av husen binda samman områdets olika nivåer och lokalt bryta trafiksepareringen och samtidigt förstärka kopplingen mellan Tensta centrum och naturområdet med Spånga kyrka och 4H-gården.



Illustrationsplan (ovan) samt sektion (nedan) över föreslagen bebyggelse (Bergkrantz Arkitektur).



Vy mot nordost över föreslagen bebyggelse (Bergkrantz Arkitektur).

Ny bebyggelse

Förvaltningsbyggnaden

Den föreslagna förvaltningsbyggnaden, i den västra delen av planområdet, inordnar sig i det centrala band i öst-västlig riktning som består av offentliga och kommersiella byggnader. Avsikten är att förvaltningsbyggnaden ska ses som en viktig karaktärsbyggnad längs Tenstastråket. Genom att ta ned slänten vid Tenstastråket kan en av Tenstas viktigaste byggnader – förvaltningsbyggnaden – annonseras i Tensta centrum. Samtidigt utvidgas den byggbara marken. Det möjliggör att ytterligare ett bostadshus kan tillkomma. En konsekvens av att slänten/banken tas bort är att en gångbro över infartsgatan utgår.

Bostadsbebyggelsen

Bostäderna utgörs av fyra friliggande huskroppar som följer Tenstas uppbyggnad. Upplägget bjuder in bakomliggande naturmark som syns mellan huskropparna. Kv Kämpinge kan sägas ligga i en mellanzon med en lägre bebyggelse söder om kvarteret och en högre skala norr om därom. De planerade bostadshusen trappas i höjd för att ta upp de olika skalorna och för att ge ett dynamiskt uttryck. Husen ges karaktär genom bl a arkader på gavlarna. Möjlighet till lägenhetsterrasser i fint solläge åt söder ger särskilda bostadskvaliteter.

Gestaltungsprinciper kvartersmark

Förvaltningsbyggnaden

Förvaltningsbyggnadens funktion, placering och gestaltning ger den status som Tenstas viktigaste byggnad. Byggnadens höjd är tre våningar mot Tenstagången och fyra mot Tenstråket. De två översta våningarna kragar ut över de nedre entrévåningarna och skapar på så sätt tydliga indragna entréplatser. Huvudentrén till byggnaden föreslås läggas vid den norra gaveln med en kompletterande entré mot Tenstråket. Förvaltningsbyggnadens rundade hörn och taktila fasadmateriäl är tänkt att tillföra nya arkitektoniska inslag i Tensta.

En trappa anläggs på kvartersmark för att skapa en koppling från Tenstråket upp till den norra gångbron och till byggnadens huvudentré. Över den västra och den norra fasaden medges att byggnaden kragar ut till fastighetsgräns.



Illustration över föreslagen förvaltningsbyggnad från Tenstråket (Bergkrantz Arkitektur).



Vy mot förvaltningsbyggnaden från Tenstagången vid bron över Tenstråket (Bergkrantz Arkitektur).

Bostadsbebyggelsen

Trappningen av bostadshusen innebär en anpassning av skalan till den lägre bebyggelsen i söder och till den högre i norr.

Trappningen ger möjlighet till attraktiva terrasser i söderläge.

Från Tenstastråket skapas en ny gata som söder om bostadshusen övergår till kvartersgata. Norr om husen löper också en kvartersgata. Längs med dessa riktas bostadsentréerna på lamellernas gavlar. Liksom kontorshuset, ligger de uppglasade entréerna indragna, här i arkader. Att samtliga bostadsentréer vänder sig mot gatan skapar tillsammans med de öppna gårdarna en ökad trygghet för de boende. Arkadernas pelare förlängs visuellt i ett rutnät som delar upp fasaderna. I sockelvåningen finns bostadskomplement och garage. Taken är svagt valmade med en sammanhängande takfot och är avskalade från tekniska utrymmen som inryms i källaren. Fasaderna är tänkta i puts utan synliga elementskarvar, dock får dessa förekomma som del i en medveten komposition. Vilket fasadmateriäl ska preciseras till granskningskedet.



Den föreslagna bebyggelsen sedd från gångvägen sydväst om bebyggelsen (Bergkrantz Arkitektur).



Den föreslagna bebyggelsen sedd från nordväst (Bergkrantz Arkitektur).

Bostadsgårdarna

Intentionen med bostadsgårdarna är att skapa trygga och attraktiva gröna rum som visuellt inbjuder kullens grönska att fortsätta ned mellan husen. I den norra delen förläggs garage. Tillsammans med den lutande tomten innebär det att det bildas gårdar i två skilda nivåer. Garagefasader omhändertas med bl a klätterväxter och pergola. De övre gårdarna ligger på ett sammanhängande garagebjälklag och har upphöjda planteringar med solitärbuskar, lägre buskar och perenner. Plankartan anger att hela de upphöjda gårdarna ska anordnas som terrass. De södra gårdarna ligger i markplan.

Park och grönska

Det befintliga naturområdet i den norra delen av planområdet föreslås förbli natur och få bestämmelsen *PARK*. Det är ett av få bevarade ursprungliga naturpartierna i Tensta. I förlängningen av det sluttande skogspartiet finns i väster ett fornlämningsområde samt Spånga kyrka och by.

En trädrad föreslås längs gång- och cykelvägen vid den södra gränsen av planområdet. Gatan mellan förvaltningsbyggnaden och bostäderna föreslås också få en trädrad. Träden både förstärker grönskan i området samt är positivt för dagvattenhanteringen.

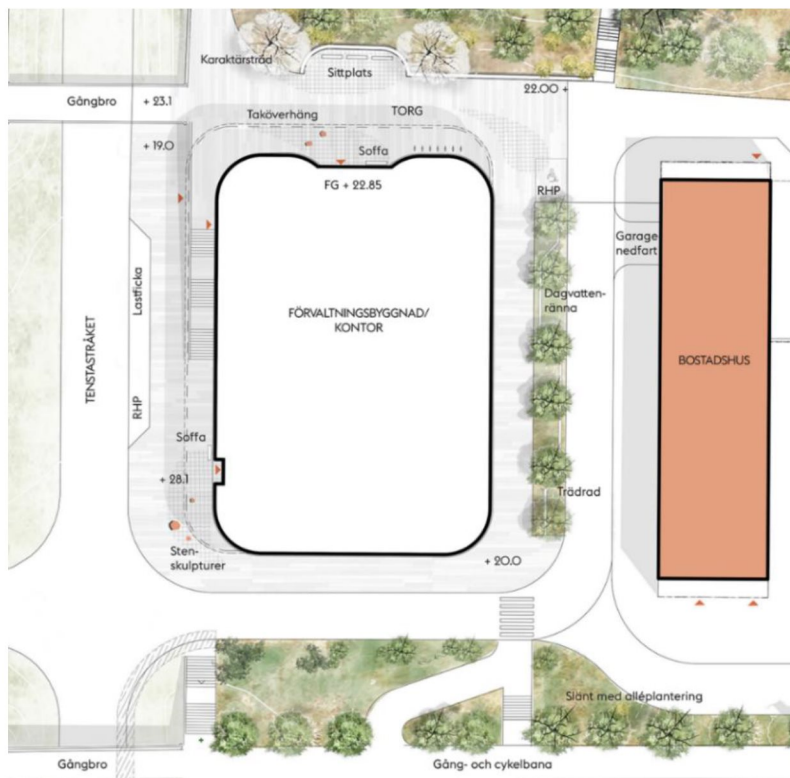


Illustration över allmänna ytor kring förvaltningsbyggnaden (Urbio).

Koncept parkmark

Inom planområdet finns två områden markerade som parkmark, skogsbacken i norr samt en gräsyta i sydväst. Skogsbacken innehåller både barr- och lövträd, där särskilt välvuxna tallar har ett högt biologiskt värde. Skogsbacken föreslås gallras i utkanterna och längs gångvägar för att öka sikten in i skogen, och därmed öka känslan av trygghet.

Gräsytan söder om bebyggelsen upplevs främst från förvaltningsbyggnaden men blir även en entréplantering för de boende som kommer med bil. Gräsytan skålföras för att ta hand om dagvatten och nedsänkta kantstöd leder in vatten från omgivande gator. Växtligheten, som tål både väta och torka, bildar en ny biotop i området och ger ett frodigt och välskött intryck.

Koncept och idé allmänna gator och torg

Förvaltningshusets huvudentré förläggs i norr vid Tenstagångens förlängning. En fannande torgyta bildar en välkomnande entréplats med stenmur och sittplatser till förvaltningsbyggnadens entré. Naturen ”rinner ned” till entréplatsen.



Inspirationsbild torgyta med sittmur och sittplatser.

En sekundärentré tillkommer i sydväst mot Tenstastråket. Även denna plats bör ges omsorgsfull gestaltning. För att tillgängligt kunna nå denna entré vore det en fördel om en gångbana kunde dras från befintlig busshållplats fram till infartsgatan och den sydvästra entrén. Det är en sträcka om ca 60 meter och en del av slänten måste tas i anspråk. En eventuell gångbana ligger utanför planområdet.

Gatan öster om förvaltningsbyggnaden mot de planerade bostadshusen har en bred gångbana och en trädrad som även rymmer synlig dagvattenhantering. Träden längs gatan grupperas och ska vara av flera olika arter som inte finns i närområdet, och därmed ge en egen karaktär till gatan.

Gator och trafik

Befintlig infartsgata norr om Kämpingegången, är fortsatt infart till området i oförändrat läge. En gata, som blir allmän plats, kommer att byggas runt den nya förvaltningsbyggnaden med möjlighet att vända. På kvartersmarken anläggs nya gator norr och söder om den tillkommande bostadsbebyggelsen för angöring till byggnaderna. Gatorna blir återvändsgator där vändplatser föreslås i slutet av gatorna.



Blått = allmänna gator, rött = kvartersgator, grönt = gång- och cykelbanor.

Båda kvartersgatorna har plats för angöring och utryckningsfordon. Den norra som är en förlängning av Tenstagången, utformas som en lugn, lite smalare gata för att inte skapa en gräns mellan den gröna kullen och de gröna gårdarna. På den södra gatan, som sträcker sig ut till Tenstastråket, sker sophämtning. På arbetsmiljömässigt goda avstånd från miljörum och kassuner ligger lastzoner för sopbil längsmed gatan. Här finns även några parkeringsplatser. Övriga parkeringsplatser tillgodoses i garaget som nås via lamellernas samtliga trapphus. Garagenedfarten nås via gatan öster om förvaltningsbyggnaden. Norr om förvaltningsbyggnaden kan utryckningsfordon passera över torget och fortsätta norrut.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbron som idag går över infartsgatan föreslås tas bort för att möjliggöra att förvaltningsbyggnaden ska träda fram i stadsbilden och få en fasad mot Tenstastråket/Tensta centrum. En ny cykelväg samt ett bredare gångstråk anläggs på den östra sidan av förvaltningsbyggnaden. Gång- och cykelbanan är tillgänglig med en lutning på 1:20. Borttagande av gångbron påverkar inte tillgängligheten till Tensta centrum i större omfattning då det finns fortsatt möjlighet att ta sig dit via Fjärde Tenstabron över Tenstastråket och vidare på gång- och cykelvägen söder om Taxingegränd.

Möjligheterna att, på en sträcka om knappt 60 meter, anlägga en gångbana från busshållplatsen vid Tenstastråket fram till infartsgatan vid kv Kämpinge undersöks. Därmed ges besökare till förvaltningsbyggnaden och boende i planerade bostadshus

ökad tillgänglighet till kollektivtrafiken. En ev förlängd gångbana i söder ligger utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring gällande kollektivtrafiken eller tillgängligheten till den. Projektet bidrar till att uppnå målet att nya bostäder uppförs i kollektivtrafiknära lägen.

Tunnelbana

Detaljplanen bekräftar befintlig användning av tunnelbanan som passerar rakt under planområdet.

Tillgänglighet

Gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning som kommer att passera genom kv Kämpinge öster om förvaltningsbyggnaden får en lutning om 1:20. Lutningen på infartsgatan från Tenstastråket och in i planområdet, kommer liksom gällande förhållanden att bli något för brant för att klassas som fullt tillgänglig.

Parkering

Parkeringstal/mobilitetsåtgärder

Parkeringsgarage med 60 parkeringsplatser föreslås under bebyggelsen i den norra delen av bostadskvarteret vilket skapar en förhöjning av gårdarna mellan byggnadskropparna. Nedfart till garaget sker i den nordvästra delen av bostadskvarteret. Längs kvartersgatorna finns 11 parkeringsplatser.

Exploateringskontoret har tagit fram ett projektspecifikt parkeringstal för bil för bostadsbebyggelsen vilket är 0,52 platser/lägenhet. Detta tal är beräknat bland annat med hänsyn till områdets närhet till kollektivtrafik, city, urbana aktiviteter och lägenhetsstorlekar.

Projektförslaget genererar idag 71 p-platser vilket ger ett p-tal på 0,43. I en PM (Svenska Bostäder) gällande mobilitet föreslås ett paket för att sänka det projektspecifika p-talet om 0,52 till denna nivå. Som utgångspunkt för utformning av mobilitetspaket används den beskrivning som återfinns i dokumentet *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal* samt framtagen *Exempelsamling*. För fastigheten har följande mobilitetstjänster funnits lämpliga för fastighetens genomförande:

1. Information till potentiella boende och startpaket för nyinflyttade. Åtgärden inkluderar:

- *Prova-på-kort på kollektivtrafiken, subventionerat av byggaktören under två veckor för nyinflyttade vid färdigställandet över 18 år samt information om kollektivtrafikutbud.*
 - *Information om gång- och cykelmöjligheter inkl. cykelkarta.*
2. Kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare
- *För boende anordnas attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum i markplan respektive garage med tillgång till servicestation, laddningsuttag för minst 2 elcyklar och automatiska dörröppnare.*
 - *Besöksparkeringsplatser för cyklar anordnas med låsbara ramställ i nära anslutning till entréer.*

Gällande förvaltningsbyggnaden har staden inga krav på parkeringar för verksamhetslokaler (förutom angöring och handikapparkering). I detta läge med god närhet till kollektivtrafik och ca 50 meter från Tensta centrums stora parkeringsgarage bedöms mycket få parkeringsplatser behövas.

Cykelparkering

Parkeringstal för cykel föreslås vara 2,5 cykelplatser per 100 kvm BTA baserat på stadens riktlinjer för utbud, med god standard. Vid förvaltningsbyggnaden ges möjligheter till cykelparkering.

Teknisk försörjning

Dagvatten kvartersmark

En dagvattenutredning för kvartersmark har tagits fram (ÅF). Utredningen har dimensionerat dagvattenflöden som genereras från planområdet för 10-, 20- och 100-årsregn innan och efter exploatering. Magasinvolymen som krävs för att för-dröja 20 mm av nederbörden är uppskattad till ca 170 m³, baserat på beräkningar med ett dimensionerande 10-årsregn och klimatfaktor 1,25 enligt Stockholms stads riktlinjer.

Ingen möjlighet till växtlighet finns inom förvaltningsbyggnadens kvarter, förutom på byggnadens innergård, varför ett krossmagasin med makadam för fördröjning och rening av dagvatten från byggnadens tak och omkringliggande hårdgjorda ytor rekommenderas. Volymen vatten som bör tas omhand för kvarteret är 34 m³. Det har även i plankartan tagits höjd för att anlägga växtbädd på taket.

Växtbäddar, träd i skelettjord samt krossmagasin med makadam rekommenderas som lösningar inom bostadskvarteret (växtbäddar med en totalyta på omkring 434 m², träd i skelettjord med en total yta av 87 m³ samt ett krossmagasin som kan ta

omhand 30 m³ vatten). Ytor för dagvattenhantering kan fördelas och placeras med hänsyn till framtida höjdsättning och landskapsutformning.

Halter av samtliga föroreningsämnen utom kväve och kvicksilver förväntas att öka och överstiga dagens utsläppsnivå om inga åtgärder vidtas. Med hjälp av föreslagna dagvattenlösningar och deras reningsgrad kan föroreningsmängder reduceras så att de understiger dagens nivåer, vilket minimerar risken för recipientpåverkan.

Dagvatten allmän plats

En dagvattenutredning för allmän plats har tagits fram (Norconsult). Beräkningar av framtida dagvattenflöden har gjorts för ett 10-årsregn med en rinntid på 10 minuter. Det totala framtida flödet från planområdet är beräknat till ca 65,7 l/s vid ett 10-årsregn. Magasinvolymen som krävs för att fördröja 20 mm av nederbörden är uppskattad till ca 38 m³, baserat på beräkningar med ett dimensionerande 10-årsregn och klimatfaktor 1,25.

Efter utbyggnaden förväntas allmän platsmark bestå av fyra delavrinningsområden, två helt eller delvis hårdgjorda samt två bestående av naturmark. De två bestående av naturmark föreslås, likt idag, infiltrera ca 90 % av dagvattnet vid 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Resterande 10 % föreslås för det ena området att avvattnas via ett avskärande dike som ligger inom kvartersmark (i anslutning till den norra kvartersgatan). Det andra området avvattnas, likt idag, via dagvattenbrunnar inom kvartersmark (i kvarteret Häringe i norr).

Dagvattnet från det ena hårdgjorda avrinningsområdet föreslås avledas till en trädrad i en vegetationsyta med kolmakadamfyllning. Vegetationsytan är placerad på gatumark mellan förvaltningsbyggnaden och det västra bostadshuset. Dagvattnet från det andra området avleds till en växtbädd med makadamfyllning som ligger söder om förvaltningsbyggnaden. Anläggningarna beräknas kunna magasinera 20 mm nederbörd för respektive avrinningsområde.

Totala föroreningshalter och mängder beräknas minska jämfört med befintlig situation i och med reningsfunktionen i anläggningarna. Inga skador på byggnader beräknas uppstå på byggnader till följd av framtida skyfall inom den allmänna platsmarken.

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen kan kopplas till befintligt vatten- och spillvattennät.

El/Tele

En transformatorstation behöver anläggas inom planområdet. Placeringen är under utredning men en möjlig lösning är att den inhyses i förvaltningsbyggnaden. Lämpligen placeras den mot Tenstastråket där angöring kan ske på samma plats som för fordon för sophämtning.

Energiförsörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Boende ska kunna slänga matavfall i återvinningsrum/kärl på kvartersmark. Sortering ska finnas för returpapper, plast, glas och metall. Avfallskärlen ska kunna nå inom högst 50 meter från bostadsentréer. För bostäderna ligger behållare för avfall och sortering på den södra delen av gårdarna, längs kvartersgatan, enligt förslaget. Samtliga boende kan röra sig genom husen för att nå husens miljörum och gatans sopkassuner. Förvaltningsbyggnaden har avfallshantering på kvartersmark i anslutning till föreslagna lastzon vid Tenstastråket.

Räddningstjänst

Gång- och cykelbroarna över Tenstastråket, är för låga för att alla räddningstjänstens fordon ska kunna passera. Det finns idag inga planer på att höja broarna. Entrétorget framför den föreslagna förvaltningsbyggnaden, som ansluter till bron, kommer att anordnas på så vis att det i framtiden blir möjligt att höja bron till 3,80 utan större konsekvenser. Vid bl a Rinkebystråket har höjda och transparenta broar ersatt de äldre låga trågliknande broarna.



Befintlig bro över Tenstastråket samt en av de nya broar som uppförts i Rinkeby och Husby.

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 miljöutredning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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.

Naturmiljö

Den del av Kämpinge 2 som avses bebyggas är i huvudsak bebyggd eller hårdjord. Naturmarken avses i huvudsak bevaras som parkmark. Den del av naturmarken som tas i anspråk innehåller framför allt lågväxt buskage utan betydande naturvärde. Grönskan i planområdet har god potential att öka vid plantering av trädader och i och med grönska på innergårdarna. Gällande detaljplan medger byggnation på en stor del av det som nu anges som parkmark. Planförslaget säkrar naturområdet genom att marken planläggs som park.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån där fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Bällstaån. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till Bällstaån. Med hjälp av föreslagna dagvattenlösningar och dess reningsgrad kan föroreningsmängder reduceras så att de understiger dagens utsläpp, vilket minimerar risken för recipientpåverkan som medförs av planen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Med utgångspunkt av rekommendationerna i dagvattenutredningen kan planen antas ha

en positiv inverkan på recipienten. Ballstaåns vattenkvalitet kommer troligtvis bevaras eller förbättras.

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen innebär en förtätning av den centrala delen av Tensta. Byggnadsvolymerna blir högre än den nuvarande skolan och gymnastikhallen men anpassas till den befintliga strukturen i formspråk och höjd. Bostadsbebyggelsen trappar ner mot söder för att möta byggnadshöjden söder om planområdet. Siktlinjen mot Tensta kyrka längs Kämpingegången i söder behålls.

Tenstastråket

Gång- och cykelbron ovan Taxingegränd liksom gatubanken tas bort för att möjliggöra att förvaltningsbyggnaden ska träda fram i gaturummet, vilket kan innebära en något längre väg för gång- och cykeltrafikanter som kommer söderifrån och ska till centrum. Den befintliga stenlagda slänten mot Tenstastråket tas bort. Istället möter den nya förvaltningsbyggnaden gatan. Därmed skapas också mer byggbar mark för planerade bostäder. Förvaltningsbyggnaden byggs i suterräng. Det innebär att huvudentrén i norr är gångbron i Tenstagångens förlängning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningen i grönområdet norr om bostadsbebyggelsen berörs inte av planförslaget, och påverkas därmed inte. Siktlinjen mot Spånga kyrka bevaras från Kämpingegången söder om planområdet men döljs av den nya bebyggelsen från infarten till planområdet. Siktlinjen återkommer från den södra kvartersgatan.

Störningar och risker

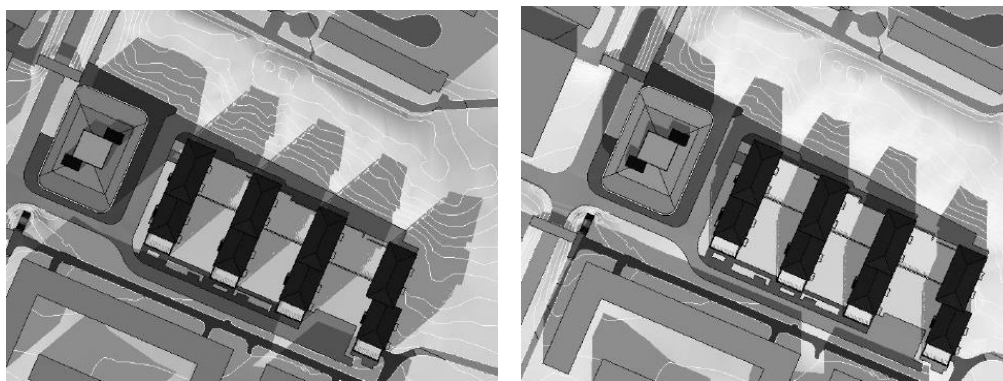
Buller

Bostäderna ligger drygt 60 meter från Tenstastråket och mellan bostäderna och Tenstastråket planeras förvaltningsbyggnaden vilken innebär ett skydd mot eventuellt störande buller. Utifrån dessa förutsättningar görs bedömningen att bostäderna inte kommer att utsättas för nivåer som ligger över gällande riktvärden.

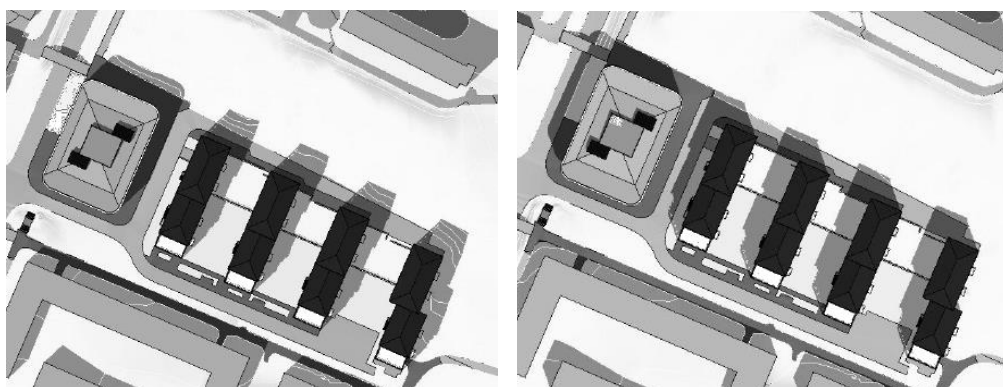
Ljushöjden och lokalklimat

Husens placering i nordsydlig riktning, avstånden till omgivande bebyggelse och föreslagna höjder innebär att inga skuggeffekter eller insynsproblem uppstår gentemot befintlig bebyggelse.

Grönområdet norr om den tänkta bostadsbebyggelsen kommer att få en viss minskad andel solljus. Området har dock en relativt låg användning, bebyggelsen släpper även igenom sol och ljus mellan byggnadskropparna.



Solstudie kl 12 samt kl 15 vid vår/höstdagjämning (20 mars/okt)



Solstudie kl 12 samt kl 15 vid sommarsolståndet (20 juni)

Lägenheterna i bostadskvarteret föreslås vara genomgående, alternativt placerade åt sydöst, vilket innebär att alla lägenheter kommer att få acceptabelt antal soltimmar.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Ur ett barnperspektiv är planområdet väl beläget. Grönska finns i direkt närheten liksom skola, förskola, lekplats, plaskdamm, mindre fotbollsplan och en parklek. Både förskola och skola finns i närheten vilka går att nå utan att passera några gator.

Trygghet

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. Kämpingskolan och skogsslänten är

idag under vissa tider på dygnet och helger mindre befolkat. Därmed kan gångstråket i Tenstagångens förlängning upplevas som mindre tryggt. Nya bostäder och arbetsplatser torde innebära fler förbipasserande och ökad känsla av trygghet i närområdet.

Identitet

Tensta hade 2014 en övervikt av hyresrätter, ca 70 % av bostadsbeståndet. Ytterligare ca 170 hyresrätter kan tillkomma genom föreliggande planförslag. En ny karaktärsbyggnad (förvaltningsbyggnaden) innebär en möjlighet att stärka stadsdelens identitet förutom närmare service för Tenstaborna och fler arbetsplatser.

Tillgänglighet

Huvuddelen där nya byggnader uppförs sker på relativt plan mark vilket är fördelaktigt ur tillgänglighetssynpunkt. Den sparade naturmarken är huvudsakligen kraftigt sluttande.

För att området ska bli fullt tillgängligt för räddningstjänst kan broarna behöva höjas i framtiden. Planförslaget kan genomföras både om nuvarande bro kvarligg eller ersätts av en högre och mer tilltalande bro.

LSS-boende

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av gruppboende med sex lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Byggaktören har intentionen att anordna dessa lägenheter.

Tidplan

Samråd	21 augusti – 2 oktober 2018
Granskning	1:a kv 2019
Godkännande/antag	2:a – 3 kv 2019
Laga kraft	4:e kv 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Uthyrning

Kontorsbyggnaden har en yta om totalt 6000 kvm och Spånga Tensta stadsdelsförvaltning planerar hyra 4 500 kvm av den totala ytan. Inriktningsbeslut om att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning ska hyra ny förvaltningslokal av Svenska Bostäder på fastigheten Kämpinge 2 togs av Spånga-Tensta

stadsdelsnämnd den 26 april 2018. Beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott samt genomförandebeslut återstår.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförande på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och AB Svenska Bostäder för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Ett exploateringsavtal för den tillkommande bebyggelsen ska upprättas mellan byggaktören AB Svenska Bostäder och Exploateringskontoret innan planen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplanerna 6550 och 6610 samt 2010-17593 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Fastigheterna Kämpinge 2 och Akalla 4:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

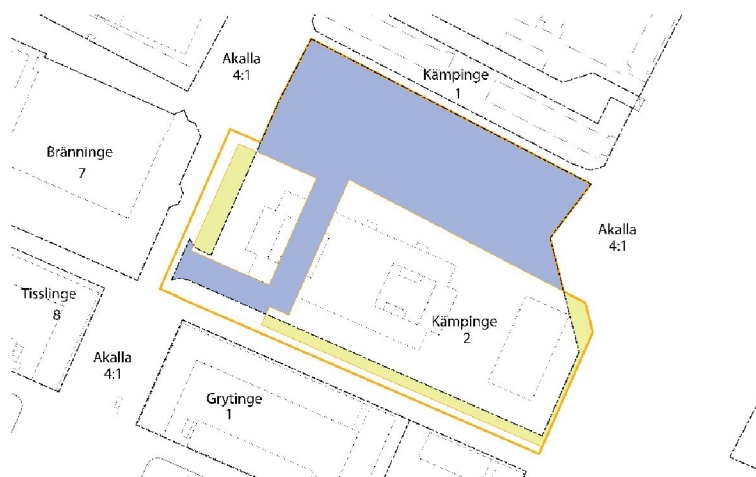
Marken för förvaltningsbyggnaden planläggs som kvartersmark för centrumändamål, kontor samt inom en mindre del för

transformatorstation. Övrig kvartersmark planläggs för bostadsändamål. Infartsgatan planläggs som allmän plats söder om förvaltningsbyggnaden liksom gatan öster om densamma. Gatorna norr respektive söder om bostadshusen planläggs som kvartersmark. Grönområdet i norr planläggs som allmän plats, park och natur. Området för tunnelbana anläggs som spårtrafik i tunnel under mark.

Fastighetsbildning

En mindre del av fastigheten Akalla 4:1 övergår från allmän plats till kvartersmark. Samtidigt övergår en relativt stor andel av fastigheten Kämpinge 2, som utgör kvartersmark, till Akalla 4:1 som är allmän plats. Den tillkommande allmänna platsen utgörs dels av parkmark och dels av gatemark/torg.

Förvaltningsbyggnaden avses utgöra en egen fastighet medan bostadsbebyggelsen kvarstår inom Kämpinge 2.



Bilden illustrerar fastighetsregleringar som blir aktuella. Gula områden överförs till Kämpinge 2 från Akalla 4:1. Blått område överförs från Kämpinge 2 till Akalla 4:1.

Servitut mm

Servitut finns idag för fjärrvärmeledningar och VA-ledningar.

Ett x-område finns utlagt i plankartan i syfte att säkerställa ett allmäntillgängligt gångstråk mellan Kämpingegången i söder och Tredje Tenstabron i norr. Idag finns här en gång- och cykelväg som genom planförslaget tas bort.

Ekonomiska frågor

Byggaktören AB Svenska Bostäder bekostar planarbetet, vilket regleras i planavtal med stadsbyggnadskontoret. Staden ansvarar för kostnader för anläggning av allmän platsmark, samt eventuell flytt och omläggning av ledningar inom såväl allmän plats som

kvartersmark. Byggaktören ansvarar för kostnader relaterade till utbyggnaden av förvaltningsbyggnaden samt bostäder inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktörerna.

Fastighetsbildning

AB Svenska Bostäder står för förrättningskostnaderna.

El och tele m.m.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Tekniska frågor

Grundläggning

På grund av att tunnelbanan går rakt under planområdet finns en begränsning för schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden inlagd på del av kvartersmark samt allmän plats med en övre gräns på +14 meter över nollplan. Under den nivån ligger den skyddszon som finns kring tunnelrören.

Vatten och avlopp

Vatten- och avlopp finns framdraget till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Hur dagvattnet avses omhändertas beskrivs under planförslaget ovan.

El/Tele

El- och teleledningarna finns framdragna till planområdet. En ny elnätstation inom området behövs för att klara elförsörjningen. Elnätstationen föreslås placeras i förvaltningsbyggnadens bottenvåning med åtkomst från Tenstastråket.

Fjärrvärme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
Planchef

Peter Lundevall
stadsplanerare