

## Planbeskrivning Detaljplan för Köpinge 2 i stadsdelen Tensta, S-Dp 2020-01238



*Detaljplanens läge är markerad med en röd gräns*

### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre våningar med takterrass och källare.

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

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsdelsfront. Byggnaden ska därför ges ett framträdande utseende. Restaurangen kan bli en ny mötesplats för boende och besökare.

Exploateringsnämnden beslöt den 26 september 2019 att anvisa aktuell mark till Ali fastigheter AB.

### **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**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Plansamråd	29 sep- 9 nov 2020
Granskning	mars-april 2021
Antagande	sept 2021

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Dagvatten .....	9
Befintlig bebyggelse .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	9
Kommersiell och offentlig service .....	9
Gator och trafik .....	10
Störningar och risker .....	10
<b>Planförslag</b> .....	<b>11</b>
Ny bebyggelse .....	11
Gator och trafik .....	13
Teknisk försörjning .....	14
Gestaltungsprinciper .....	14
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>15</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	15
Naturmiljö .....	15
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	15
Landskapsbild/ stadsbild .....	15
Störningar och risker .....	16
Ljusförhållanden och ljudmiljö .....	17
Trygghet och jämställdhet .....	17
<b>Tidplan</b> .....	<b>18</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>18</b>
Organisatoriska frågor .....	18
Verkan på befintliga detaljplaner .....	18
Fastighetsrättsliga frågor .....	18
Ekonomiska frågor .....	19
Genomförandetid .....	19

## 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* (Trapezia AB, 2020)
- *Riskutredning* (Brandkonsulten Peter Andersson AB, 2020)
- *Översiktlig markundersökning*(Miljöanalys, 2020)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Helena Persson och Oscar Jarheim har varit kartingenjör från stadsbyggnadskontoret.

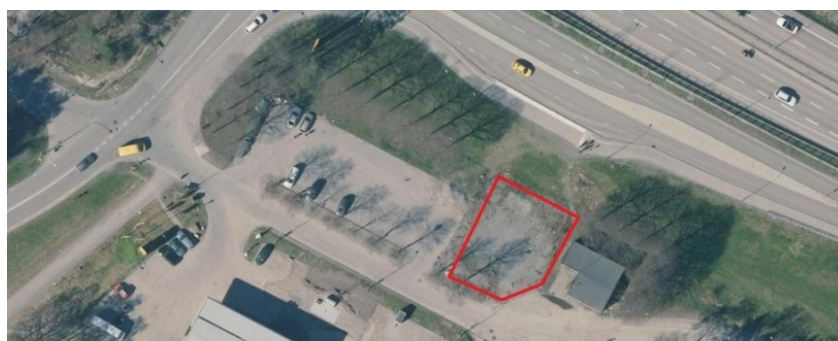
### Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre våningar med takterrass och källare. Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsdelsfront. Byggnaden ska därför ges ett framträdande utseende. Restaurangen kan bli en ny mötesplats för boende och besökare.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

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 nätstation- samt pumphus. Fastigheten ägs av staden och upplåts Ali fastigheter AB med tomträtt. Planområdets yta är ca 500 kvadratmeter.



Fastigheten Köpinge 2 är markerad med röd ram.

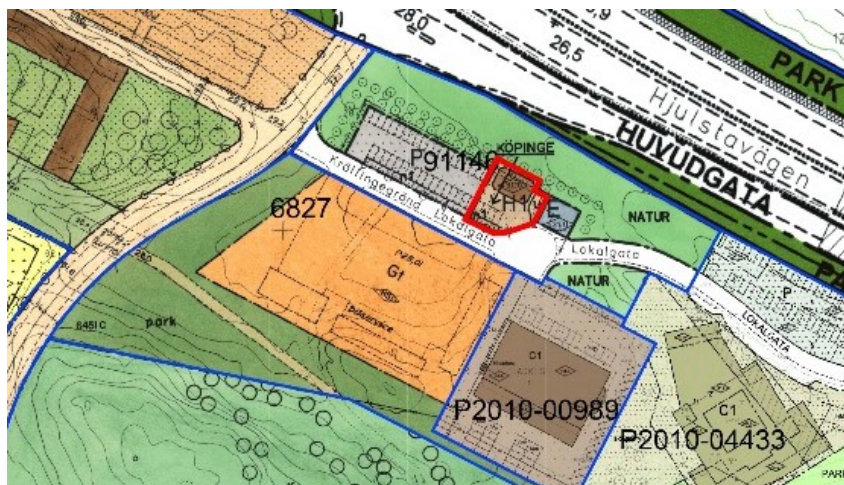
## Tidigare ställningstaganden

### 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.

### Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är Dp 91146. Tillåten användning i plan anges som H1- Gatukök. Inom fastigheten finns en byggrätt som är 126 kvm med byggnadshöjden 31 m. Det finns även ett u-område i fastighetens östra del och i södra delen skyddas befintligt träd med n1- träden skall bevaras. Det finns även utfartsförbud i del av fastighetsgräns mot Krällingegränd.



Gällande detaljplan. Röd streckad linje markerar ungefärligt planområde.

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

### Skillnadernas Stockholm

Inom ramen för *Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm* har sociala skillnader inom Stockholms stad kartlagts. Stadsdelsnämndsområdet Spånga-Tensta avviker negativt från genomsnittet i flera avseenden. Tensta hör till de stadsdelar där invånarna är mest trångbodda och en av de stadsdelar där personer känner sig otrygga/mycket otrygga i sitt bostadsområde. Antalet invånare uppgår till närmare 19 000 vilket gör stadsdelen till en av de befolkningsrikaste bland de ca 100 stadsdelar i ytterstaden.

### Jämställd stadsplanering

*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.

### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 mars 2019 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

### Markanvisning

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 tomträtsavtal medger gatukök på fastigheten Köpinge 2.

### 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 bl a 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.

### Riksintressen

E18 som passerar ca 46 m nordost om planområdet, är utpekad som riksintresse för kommunikation.

### Förutsättningar

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

### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är platt och består idag till största delen av grus.

#### Naturvärden

Längs Krällingegränd finns en trädallé varav ett av träden befinner sig inom planområdet. Det finns även en delvis bruten trädallé norr om fastigheten.

#### Rekreation och friluftsliv

Fastigheten ligger i närheten av en viktig entré till Järvafältet där ett nytt utomhusbad nyligen uppförts.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Inom fastigheten utgörs marken av fyllning av makadam och sand.

#### Ras/skred

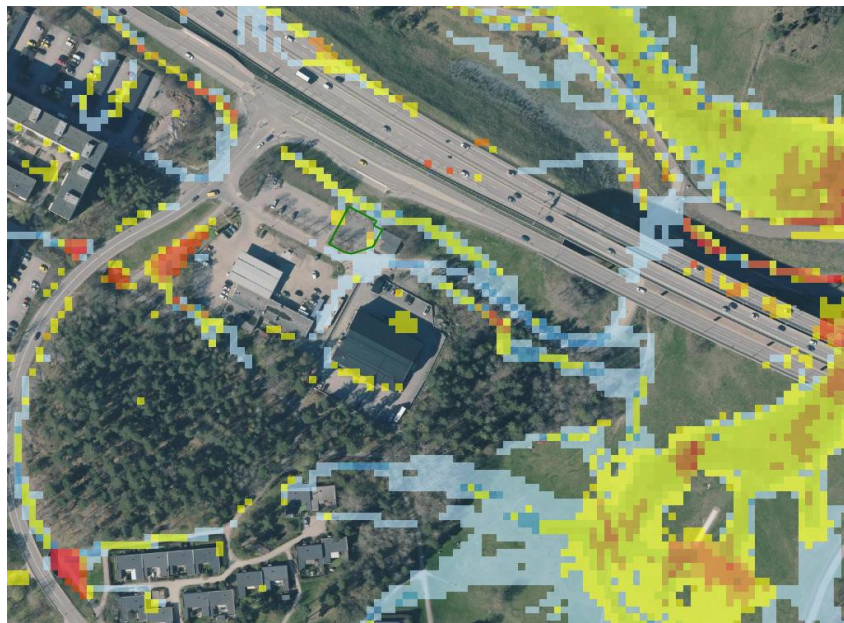
Fastigheten bedöms inte ha någon risk för skred eller ras då marken är plan.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att vattnet vid ett kraftigt skyfall rinner längs Krällingegränd och slutningen norr om planområdet ned till Spångadalen, se karta nedan. Vattnet ansamlas sedan i Spångadalen. Visst vatten kan samlas inom planområdet.





*Skyfallskarta som visar vattnets rinnvägar (blått) och uppsamlingsplatser (gult och rött). Röd färg visar platser där större mängder vatten ansamlas.*

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger på gränsen mellan Igelbäckens tekniska avrinningsområde och Edsvikens tekniska avrinningsområde

Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Edsvikens ekologiska status är idag otillfredsställande. Klassningen baseras på övergödning och miljögifter. Edsvikens kemiska status uppnår ej god. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), Kvikksilver (Hg) och poly-bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider (VISS, 2020-01-27). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027. Enligt miljökvalitetsnormerna ska även god kemisk status uppnås.

Följande ämnen är försedda med undantag:

- Bromerad difenyleter (mindre stränga krav).
- Kvikksilver och kvikksilverföreningar (mindre stränga krav).
- Antracen (tidsfrist till 2027).
- Tributyltenn-föreningar (tidsfrist till 2027).

Även för Igelbäcken finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Igelbäckens ekologiska status är idag god. Klassningen baseras på statusen för kiselalger. Igelbäckens kemiska status uppnår ej god. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvikksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS (VISS, 2020-01-28).



### **Dagvatten**

Fastigheten utgörs idag av en grusyta som sluttar mot nordöst. Markens infiltrationsmöjlighet är svår att bedöma då den består av fyllnadsmassor. Inom fastigheterna Köpinge 2 och 3 finns det en befintlig enskild dagvattenledning som hanterar dagvatten på de båda fastigheterna och sedan ansluter till det allmänna nätet.

### **Befintlig och planerad bebyggelse**

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

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Generalplanen för Tensta-Rinkeby från 1965 betecknades som ett exempel på ”nytt stadsbyggande”. Det nya stadsbyggandet innebar även att man frångick idealet med hus i park, för att bygga tätare och utan hänsyn till befintlig växtlighet. Fastigheten Köpinge 2 har ingen kulturhistorisk klassificering i Stadsmuseets klassificeringskarta, men ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekade av Stadsmuseet, samt i översiktsplanen för Stockholms stad. Skivhusen i norr, tillsammans med Tensta vattentorn, är uppförda i en enkel och stram arkitektur. De ger, med sin placering på stadsdelens högre del, en monumental prägel mot E18. Bebyggelsen har som helhet ett stort byggnadshistoriskt värde.

### **Landskapsbild/stadsbild**

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.

### **Kommersiell och offentlig service**

Fastigheten ligger med cirka 800 meters avstånd till både Tensta centrum och Rinkeby centrum. Vid bägge dessa finns matvarubutiker, restauranger, handel och offentlig service.

Cirka 300 m norr om fastigheten har det nyligen uppförts ett offentligt utomhusbad.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Fastigheten angörs via Krällingegränd som ansluter till Spånga kyrkväg. Norr om fastigheten passerar Hjulstavägen samt E18.

#### Biltrafik

Krällingegränd är i nuläget en återvändsgata. På intilliggande fastighet, Köpinge 3, finns en korttidsparkering som ägs av staden. I nuläget kan man parkera där i två timmar.

#### Gång- och cykeltrafik

Det finns en nybyggd gångväg som ansluter Krällingegränd till busshållplatsen på Hjulstavägen. Det saknas dock trottoar längs den del av Krällingegränd som passerar fastigheten. Då det är en återvändsgata bedöms den dock ha lite trafik.

#### Kollektivtrafik

Planområdet är välförsett med kollektivtrafik. Avståndet till tunnelbanan i Tensta centrum är ca 700 meter och till tunnelbanan i Rinkeby C är ca 950 meter. Precis intill planområdet vid Hjulstavägen finns även en busshållplats.

#### Tillgänglighet

Planområdet har mycket små höjdskillnader.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Då det tidigare brunnit ner en byggnad på fastigheten finns risk för föroreningar som uppkommit i samband med släckningsarbetet.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

#### Buller, vibrationer

Fastigheten är utsatt för buller från Hjulstavägen samt E18. Bullernivån mellan 55-70 dBA ekvivalent.

#### Farligt gods

E18 är utpekad som primär led för farligt gods och passerar ca 46 meter från planområdet. Hjulstavägen är sekundär led för farligt gods och passerar ca 23 meter från planområdet. På Krällingegränd sker transporter till den intilliggande bensinstationen.

## Planförslag

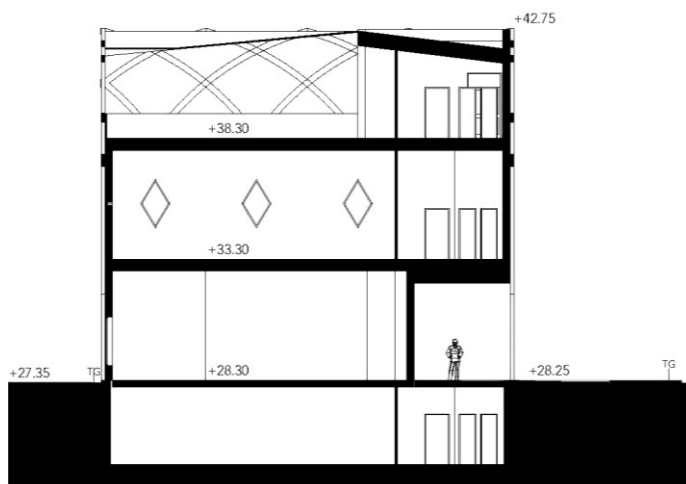


Fotomontage som visar byggnaden sedd från Hjulstavägen i färdriktning mot öster. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

### Ny bebyggelse

Planarbetet syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för restaurang/festlokal/konferens i tre våningar med takterrass och källare. Förslaget omfattar ca 300 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

I bottenvåningen föreslås en restaurang med både lunch- och kvällsservering för ca 80 matgäster. I bottenvåningen finns även restaurangköket som också försörjer festvåningen och takterrassen med mat. Andra våningen avses användas som festlokal och konferensanläggning för upp till 300 personer, med ca 180 möjliga sittplatser. Denna avses hyras ut till för bröllop, Eidfester, begravningsfika och liknande. På plan 2 finns en väderskyddad takterrass med ca 120 sittplatser. I källaren finns teknikutrymmen samt olika föreningslokaler med plats för ca 50 personer.



Sektion som visar byggnadens olika våningsplan. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.

Entréer, trapphus samt hiss som binder samman de olika våningarna finns i den södra delen av byggnaden. Byggnadens sydöstra sida är husets funktionella sida. Från den lilla gränd som bildas mellan restaurangbyggnaden och nätstationen/pumphuset intill sker inlastning av varuleveranser samt avfallshämtning.



*3D-visualisering som visar den nya byggnaden i gult sedd ifrån det nya utomhusbadet på Järvafältet. Bild: Stadsmättningsavdelningen, SBK.*

Byggnadens placering är fristående och den närliggande bebyggelsen är brokig i form av den låga bensinstationens byggnad samt den högre men lågmälda kyrkobyggnaden. 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.



*Fotomontage som visar byggnaden sedd från E18 i färdriktning mot väster. Bild: Arkitekt Johanna Wickström.*

Den föreslagna byggnaden blir ett ytterligare tillägg till dessa målpunkter. Med det nya utebadet på Järvafältet 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.

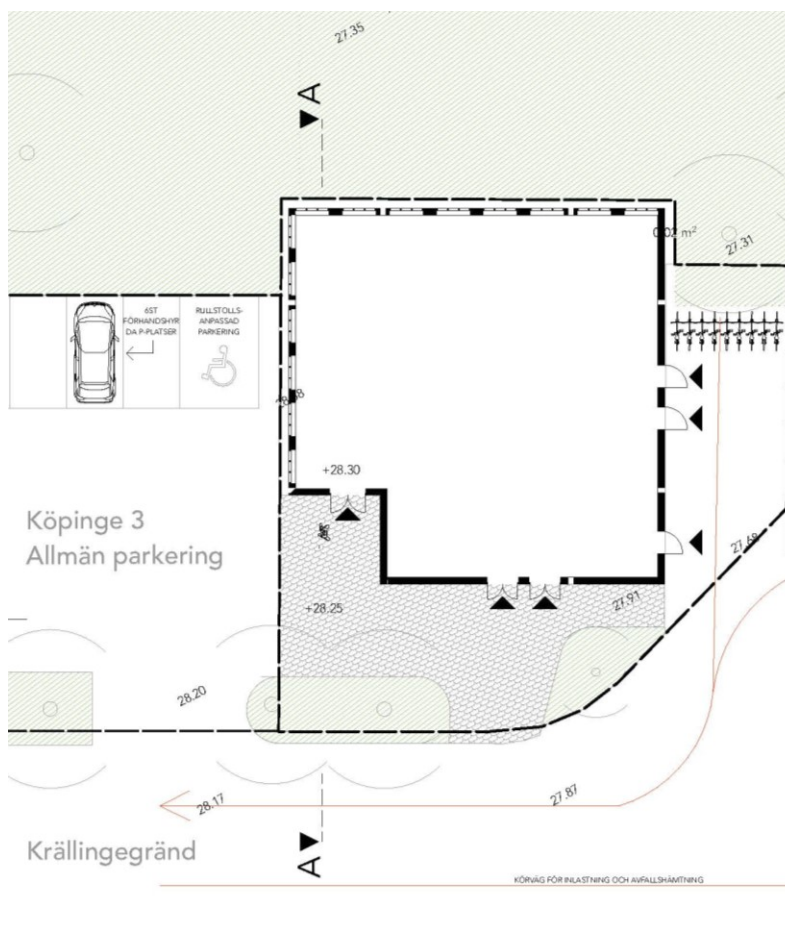
## Gator och trafik

### Biltrafik

Angöring och leveranser kan ske från Krällingegränd. Parkeringsbehovet för den nya byggnaden, som bedöms vara 6 parkeringsplatser inklusive en plats för rörelsehindrade, avses lösas inom Köpinge 3 med nyttjanderätt. Dessa avses främst tillgodose de anställdas parkeringsbehov. I övrigt hänvisas till allmän parkering. 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, då det bedöms vara ineffektivt marknyttjande att varje verksamhet ska ha en egen besöksparkering.

### Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering för ca 18 cyklar kan anordnas inom fastigheten. De föreslås placeras på fastighetens östra sida intill pumphuset/nätstationen.



*Illustrationsplan som visar placering av sektionen på sid 11.*

*Bild: Arkitekt Johanna Wickström.*

#### Kollektivtrafik

Restaurangen ligger nära busshållplatsen vid Hjulstavägen.

#### Tillgänglighet

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”.

#### **Teknisk försörjning**

##### Avfallshantering

Avfallshantering är möjlig från byggnadens östra del mot Krällingegränd. Byggnaden planeras ha ett inbyggt soprum.

##### Räddningstjänst

En extern utrymningstrappa kan anordnas på byggnadens östra fasad.

##### Dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas med 25 m<sup>2</sup> växtbäddar med ett djup på minst 30 cm samt ett fördröjningsmagasin med volymen 3 m<sup>3</sup> vilket gör att de åtgärdsnivåer som finns kan uppfyllas samt att påverkan på recipienterna minskar.

#### **Gestaltungsprinciper**

##### Bebyggelse

Byggnaden har potential att bli en signalbyggnad mot E18 som en del av en ny och mer uttrycksfull stadsdelsfront. Byggnaden ska därför ges ett framträdande utseende med ett ornament i form av ett yttre ramverk vars mönster knyter an till modern arkitektur från MENA-området (Mellanöstern-Nordafrika), ett område som många av de som bor i Tensta har en stark relation till. Fasaden bakom ornamentet ska utformas så att ornamentet framträder. Taket ska ha en veckad form för att klara avrinning men samtidigt inte bli för högt. Byggnadens fotavtryck föreslås ha formen av en kvadrat med en kvadratisk inskjutning för entrén till restaurangen på bottenvåningen.

De planbestämmelser som reglerar detta är följande:

f- Fasaden ska utsmyckas med ett yttre ramverk enligt illustration på sid 12 i planbeskrivningen.



Omgivande miljö, park, gaturum

Längs Krällingegränd finns idag en trädallé varav ett träd inryms inom fastigheten Köpinge 2, detta träd avses bevaras och skyddas därför med följande planbestämmelse:

n1- Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuka eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med ett nytt av samma art.

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n1.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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**

Planförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser på naturmiljön då det befintliga trädet avses bevaras.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Då fastigheten idag inte har någon rening av dagvatten kan föreslagen bebyggelse bidra med rening och därmed minska påverkan på recipienterna Igelbäcken och Edsviken. Bedömningen är därmed att planen kommer kunna hjälpa till att uppnå de miljö kvalitetsnormer som finns. Dagvatten från planområdet fördröjs m 25 m<sup>2</sup> växtbäddar med ett djup på minst 30 cm samt ett fördröjningsmagasin med volymen 3 m<sup>3</sup> kommer de åtgärdsnivåer som finns uppfyllas samt påverkan på recipienterna att minska.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledningen i Krällingegränd. Reningsverket bedöms inte heller få ökad belastning.

#### **Landskapsbild/ stadsbild**

Den nya byggnaden kommer vara väl synlig ifrån Järvafältet och E18, därmed bidrar den till en förnyad siluett av stadsdelen Tensta. Byggnadens höjd ligger i linje med de intilliggande

skivhusen men dess friliggande läge framhäver dess form. Byggnaden döljs även av omgivande grönska i många vinklar.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna nybyggnationen inte påverkar området negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadens föreslagna skala och monumentala gestaltning är i linje med tankarna som fanns när området ursprungligen planerades.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inför schaktning har genomförts för att ge en överblick på eventuella föroreningar på underliggande massor. De jordarter som påträffades inom fastigheten var fyllning av makadam samt sand och sten. Med de jordarter som påträffades vid borringarna bedömdes att PCB inte behövdes analyseras i detta skede. Vid eventuell schakt kan ett PCB prov tas ut för att säkerställa eventuella PCB halter.

Proverna påvisar halter över mindre känslig markanvändning(MKM) avseende koppar. Kvicksilver påvisar halter överskridande känslig markanvändning(KM).

Eftersom halten koppar inte är mycket över MKM bedöms det inte som en risk i nuläget. Halter över KM bedöms inte behöva åtgärdas då det planeras byggas en restaurang på platsen. Föroreningarna som har hittats verkar komma från massorna som har tillförts platsen och det finns inga uppgifter om att det har pågått någon miljöstörande verksamhet på platsen.

I nuläget bedöms därmed fördjupande undersökningar inte vara nödvändiga då de påträffade föroreningarna inte överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning förutom i fåtal punkter.

Vid schaktning bör det tas kompletterande prover för framtagandet av en massklassificering. Prover på schakt botten bör även göras för att verifiera att botten är ren.

### **Buller**

Trafiken på Krällingegränd är begränsad medan bullret från E18 och Hjulstavägen är påtagligt. Byggnadens utformning tar hänsyn till detta genom att entrén är riktad söderut samt att bottenvåning har ljudisolerad fasad samt fönster.

### **Översvämningsrisker**

Då fastigheten Köpinge 1 ligger nedströms från Köpinge 2 finns en risk att nätstationens/pumphusets översvämningsrisk kan öka i och med exploateringen. Detta kan dock enkelt avväjas genom höjdsättning av mark, samt kansten, så att lutning sker mot det naturligt förekommande rinnstråket norr om fastigheten. Det finns inga ytliga vattenförekomster i närheten som utgör en översvämningsrisk samt att det i öster om området finns ett lågområde dit ytvatten i fastighetens närhet naturligt strömmar. Förslaget bedöms inte försämra översvämningsrisken för den/det närliggande nätstation/pumphuset med de åtgärder som föreslås.

### **Farligt gods och intilliggande drivmedelsstation**

Framtagen riskutredning visar att det finns förutsättningar för att kunna bevilja bygglov för restaurang på platsen. Detta under förutsättning att det ställs krav på tekniska åtgärder som brand- och utrymningslarm, brandteknisk klass E30 på väggar, fönster och dörrar inom riskområden samt att ventilationen ska kunna stängas vid nödläge. Riskområden bedöms vara byggnadens norra och västra fasad, detta regleras i plankartan med skyddsbestämmelse. Friskluftsintag ska placeras på tak eller på sida vänd bort från E18 och intilliggande drivmedelsstation, vilket även regleras med skyddsbestämmelse i plankartan. Utrymning ska kunna ske åt öster.

### **Ljuskvot och ljudmiljö**

Byggnadens friliggande placering ger den goda förutsättningar för goda ljuskvot, skyddsåtgärder kan dock påverka antal samt storlek på fönster. Källarvåningen planeras helt utan fönster. Då byggnaden har entréplatsen vänd mot bullerskyddad sida, bedöms bullerdämpning vara viktigast för inomhusmiljön på de nedersta planen.

### **Trygghet och jämställdhet**

Platsen har potential att bli en mötesplats, där människor uppehåller sig över dygnets alla timmar. Den mänskliga närvaron kan bidra till en tryggare offentlig miljö. Det bedöms vara särskilt viktigt för resande vid intilliggande busshållplats. Statistiskt sett är det fler kvinnor än män som nyttjar kollektivtrafik.

## Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya omständigheter, som inte kunnat förutses, blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Plansamråd	29 sep- 9 nov 2020
granskning	mars-april 2021
Antagande	sept 2021

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

#### Avtal

Planavtal har tecknats med Ali fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Staden skall träffa ett tilläggsavtal till tomträttsavtal med tomträttshavaren till Köpinge 2 om utökning av byggrätten.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplanen Dp 91146 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Detaljplanen påverkar endast fastigheten Köpinge 2 och ändrar inga fastighetsgränser eller ägandeförhållanden.

#### Användning av mark

Användningen av marken avses ändras från H1- gatukök till C1-restaurang, konferens och samlingslokal.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ej fastighetsbildning.

#### Servitut

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u) i plankartan. Rådigheten för ledningar i markreservatet kommer att behöva säkerställas genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

#### **Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

#### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet, byggaktören bekostar anslutning.

#### El och tele m.m.

Anslutning till el och tele bekostas av byggaktören.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen fått laga kraft.

Louise Heimler  
Planchef

Helena Persson  
Stadsplanerare