



Handläggare: Margareta Catasús
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26062
margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2003-03-04

Dnr: 03-512-595

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av kv Bränninge inom stadsdelen Tensta.
Remissvar.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss till detaljplan för del av kv Bränninge inom stadsdelen Tensta i Stockholm, S-Dp 2000-09937-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande senast 2003-04-04 översänt detaljplaneförslag till inrättande av bostäder på del av kv Bränninge inom stadsdelen Tensta i Stockholm. Gällande plan för fastigheten anger centrumanläggning. Den nya planen avses att handläggas med enkelt planförfarande.

AB Svenska Bostäder avser att uppföra tre flerfamiljshus i fyra våningar med ca 50 lägenheter på platån mot Tenstaplan. Husets gavlar kragar ut över klippan och landar nere på Tenstaplan, där eventuellt mindre lokaler kan inrymmas. I samband med bostadsexploateringen avser kontoret att rusta upp delar av Tenstaplan.

Kontoret tillstyrker planförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Bränninge i Tensta. Remissen ska vara besvarad senast den 4 april 2003.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 3 april 2001 ett tjänsteutlåtande, *Redovisning av tänkbar mark för bostadsbebyggelse m.m. i Hjulsta och Tensta*, som tagits fram gemensamt med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Spånga-Tensta. I redovisningen föreslås ett antal områden som lämpliga att planlägga för bostadsbebyggelse. Ett av dessa är området söder om Tens taplan, på del av kv Bränninge.

I januari 2002 anvisade gatu- och fastighetsnämnden mark inom planområdet till AB Svenska Bostäder. I februari 2002 beslutade stadsbyggnadsnämnden påbörja planarbetet.

Det föreslagna området är stadens mark, planlagt för centrumanläggning, simhall m.m. (Pl 7292 från 1973). Tomten består av naturmark som är dåligt underhållen och ej nyttjad för rekreation eller annat friluftsliv och bedöms som mindre värdefull att bevara.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till tunnelbana och centrum i Tensta.

Ledningar för fjärrvärme, vatten- och avlopp, tele och el finns framdragna i området.

I stadsdelen råder brist på små lägenheter med hyresrätt för de ungdomar som avser att flytta hemifrån. Andelen lägenheter med ett rum och kök utgör endast nio procent av det totala bostadsbeståndet i Hjulsta-Tensta.

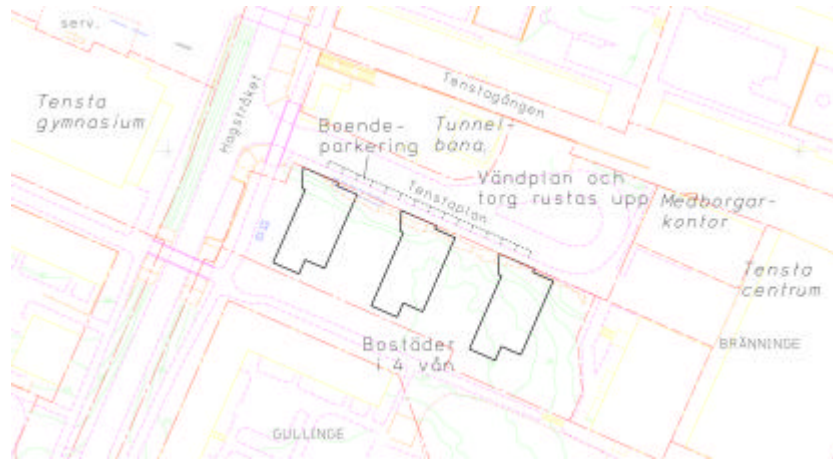


Tomten från Tens taplan

Beskrivning av detaljplaneförslaget

Förslaget innebär att tre flerfamiljshus i fyra våningar med cirka 50 lägenheter byggs på platån mot Tens taplan. Husets gavlar kragar ut över klippan och landar nere på Tens taplan, där eventuellt mindre lokaler kan inrymmas. Klippan och grönskan kommer att synas från Tens taplan och Tens tagången. Den kvarvarande naturmarken rustas upp.

Parkeringsbehovet för den föreslagna bebyggelsen tillgodoses genom att gatumark överförs till kvartersmark för parkering, samt från det överskott av bilplatser som AB Svenska Bostäder har i intilliggande kvarter.



Situationsplan



Den föreslagna bebyggelsen från Tenstaplånen

Kompensation av ianspråktagen grönyta

Naturmarken är idag ej nyttjad för rekreation. Platåns norra del avslutas med en brant bergskärning ner mot Tenstaplånen.

Bostadshusen fogas försiktigt in i naturmarken som rustas, bibehålls och återställs in på husen. På så sätt höjs naturmarkens upplevelsevärde även för andra närboende. Taken på nybebyggelsen avses beläggas med sedum.

Den stora vändlingen på Tenstaplånen tas bort och ersätts med en mindre vändplan. Det möjliggör att en större samlad grönyta kan skapas på Tenstaplånen. Ytan kompletteras med vårblostande träd och ges en fläckare

lutning upp mot Tenstagången. På den södra sidan av Tenstaplan planteras en trädrad som skapar en välkomnande entrésida för bostäderna.

Miljökonsekvenser

De momentana bullernivåerna (d v s när en lastbil passerar) mot fasad närmast Tenstaplan uppgår till ca 80 dBA. Med den skärmeffekt som bergskärningen ger sjunker de momentana bullernivåerna ner till ca 70 dBA (stadens riktlinjer) vid ett avstånd på 15 m från vägmitt.

Inomhus får de momentana bullernivåerna, enligt stadens riktlinjer, inte överstiga 40 dBA. Målsättningen är att underskrida max 40 dBA. Med en bullerdämpning på 40 dBA i fasad mot Tenstaplan och genom att sovrum inte orienteras mot Tenstaplan uppnås en god ljudmiljö. De ekvivalenta nivåerna understiger 55 dBA med god marginal från alla håll.

Dagvatten ska i enlighet med stadens dagvattenstrategi i första hand omhändertas på kvartersmark..

Tillgänglighet

Tillgängligheten till den nya bebyggelsen blir mycket god. Lägenheterna nås dels med hiss i trapphusen direkt från Tenstaplan och dels med anslutning till befintligt gångstråk uppe på platån, på plan mark.

Ekonomi

Utöver grundläggningsbidrag och anslutningsavgifter till nybebyggelsen, avser staden att bekosta upprustning av delar av Tenstaplan. Intäkterna utgörs av tomträttsavgälder.

Projektet beräknas ge ett visst underskott. Projektets påverkan på framtida driftkostnader är marginell. Del av Akalla 4:1, tillika del av kv Bränninge inom planområdet, blir kvartersmark, vilket innebär att stadens driftansvar i denna del upphör.

Kontoret avser att återkomma till nämnden för beslut om genomförande i slutet av våren 2003.

Genomförande och tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas i augusti 2003. Byggstart är planerad till första kvartalet 2004. Inflyttning planeras till våren 2005.

För kontorets del innebär genomförandet dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal), dels projektering och utförande av park- och belysningsåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet.

Projektet kommer att genomföras på sedvanligt sätt där gatu- och fastighetskontoret handlar upp aktuella entreprenader.

Kontorets förslag/synpunkter

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT