

Enligt sändlista

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för
Kv Hyppinge m.fl. i stadsdelen Tensta, SDp 2013-
03072**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär ett tillskott på ca 190 lägenheter genom tillbyggnad ovanpå och utmed befintliga lamellhus. Planen syftar även till att ersätta dagens Hyppinge- och Risingeplan med en ny central entrégata med gång- och cykelstråk, trädplanteringar och med möjlighet till handel i bottenplan.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas onsdag 11 november kl. 18.00 - 20.00 i Tensta Träff, Hagstråket 13, Tensta.

Planförslaget visas under tiden 2015-10-20 – 2015-12-01 i FYR-KANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag – torsdag 9.00 – 16.00, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas även i Tensta bibliotek, Hagstråket 13, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 1 december 2015 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer

Peter Lundevall

Stadsbyggnadskontoret

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

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Spånga - Tensta stadsdelsförvaltning
Medborgarkontor Spånga – Tensta
Trafikkontoret
Ellevio AB (Fortum Distribution AB)
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Trafikförvaltningen, SLL
Idrottsförvaltningen
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Skanova
Utbildningsförvaltningen

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnbereidningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)

Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Trafikbullerutredning

Hyppingeplan, Spånga

Uppdragsgivare: Tensta Bostäder AB

Referens: Bertil Engström

Vårt referensnummer: 14075-1-01

Antal sidor + bilagor: 7 + 10

Rapportdatum: 2015-09-18

Handläggande akustiker



Per Kajmats

Ansvarig akustiker



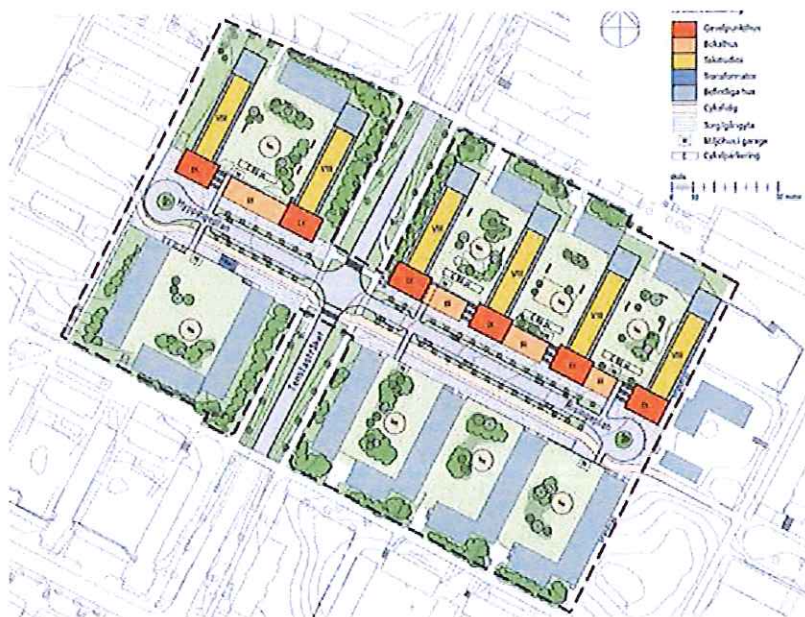
Lennart Karlén

Innehåll

1	Allmän beskrivning.....	3
2	Bedömningsunderlag.....	4
3	Förutsättningar.....	4
3.1	Beräkningar.....	6
3.2	Riktvärden för trafikbuller.....	6
4	Resultat och utlåtande.....	7
4.1	Påbyggnader.....	7
4.2	Tillbyggnader.....	7

1 Allmän beskrivning

Denna bullerutredning avser planerade tillbyggnader vid befintliga hus kring Hyppingeplan och Risingeplan i Spånga. Påbyggnader görs med ett plan och tillbyggnader görs enligt Figur 2.



Figur 1 – Planområdet



Figur 2 - De nya husen.

Trafikbullerutredningen visar ekvivalenta och maximala ljudnivåer som frifältsvärden på fasad samt över mark för att visa bullerutbredningen i området.

2 Bedömningsunderlag

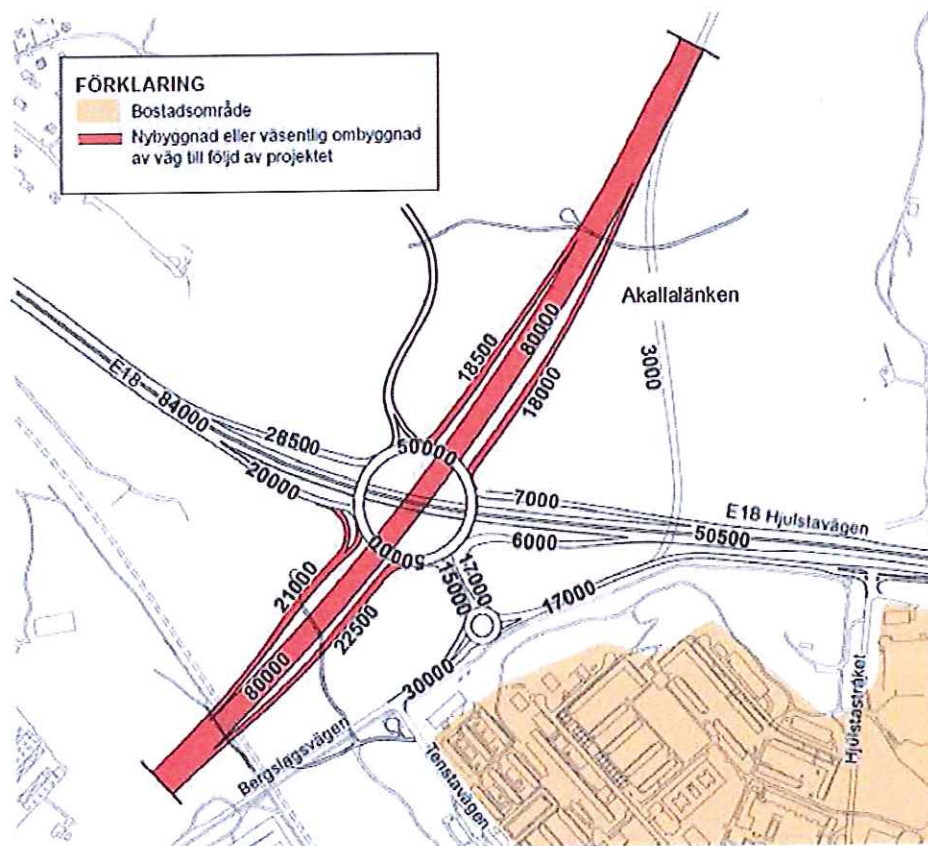
- Grundkarta, *Hyppingeplan_plankarta*, daterad 2014-02-26.
- Situationsplan från Tengbom Arkitekter, daterad 2015-09-11.
- Trafikuppgifter enligt Detaljplan för Förbifart Stockholm, Trafikverket, Stockholms Stad.
- Beräkning enligt Nordiska beräkningsmodellen i programmet Cadna/A.

3 Förutsättningar

Trafikuppgifter för Hjulstavägen och Förbifart Stockholm motsvarar 2035 års trafikuppgifter och kan ses i Figur 3. Trafikuppgifter för Tenstastråket kommer från mätningar utförda av Stockholms stad i augusti 2011. På lokalgator har värden hämtats från Stockholms stads flödeskartor. Dessa värden har räknats upp med 10 procent. För mindre lokalgator har trafikflöden uppskattats.

Trafikmängder, vägtrafik			
Väg	Fordon/årsmedeldygn	Andel tunga fordon [%]	Hastighet [km/h]
Hagstråket	2 530 – 1 980	5	50
Hyppingeplan	500	0	30
Risingeplan	500	0	30
Spånga kyrkväg	6 600	10	50
Tensta Allé	6 600 – 3 300	5	50
Tenstastråket	6 500	10	50

Tabell 1



Figur 3. Trafikflöden för Förbifart Stockholm.

3.1 Beräkningar

Beräkningarna av ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas per våningsplan i bifogade beräkningsblad. Samtliga beräknade värden är frifältsvärden.

Beräkningsblad	
Ak-14075-1-01	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} våning 1, bottenvåning
Ak-14075-1-02	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} våning 3
Ak-14075-1-03	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} våning 5
Ak-14075-1-04	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} våning 7
Ak-14075-1-05	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} mest utsatta våningsplan
Ak-14075-1-06	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} mest utsatta våningsplan, med åtgärd
Ak-14075-1-07	Maximal ljudnivå L_{pAFmax} mest utsatta våningsplan
Ak-14075-1-08	Maximal ljudnivå L_{pAFmax} mest utsatta våningsplan, med åtgärd
Ak-14075-1-09	Ekvivalent ljudnivå L_{pAeq} ljudspridningsraster 5x5 m på 1,5 m höjd
Ak-14075-1-10	Maximal ljudnivå L_{pAFmax} ljudspridningsraster 10x10 m på 1,5 m höjd

Tabell 2

3.2 Riktvärden för trafikbuller

Enligt förordning SFS 2015:216 så gäller följande riktvärden för trafikbuller:

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

4§ För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

4 Resultat och utlåtande

4.1 Påbyggnader

Påbyggnader ovanpå befintliga byggnader numreras 1 till 6 från vänster sett. Husen byggs på med en våning.

Påbyggnad på hus 1, 3, 4, 5 och 6 innehåller riktvärden för trafikbuller utan åtgärder.

I påbyggnad på hus 2 behöver lägenheter göras genomgående för att riktlinjerna ska innehållas.

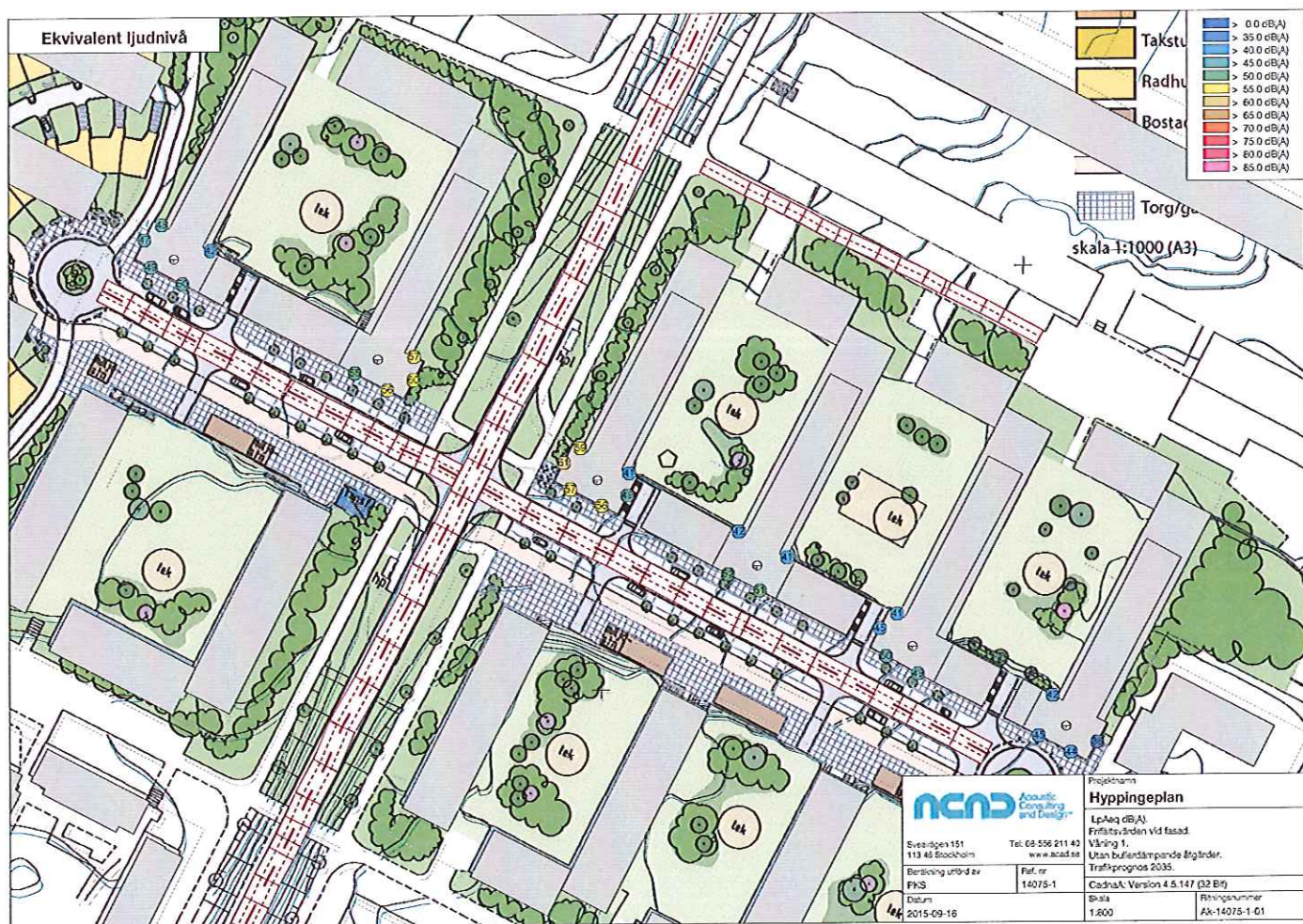
4.2 Tillbyggnader

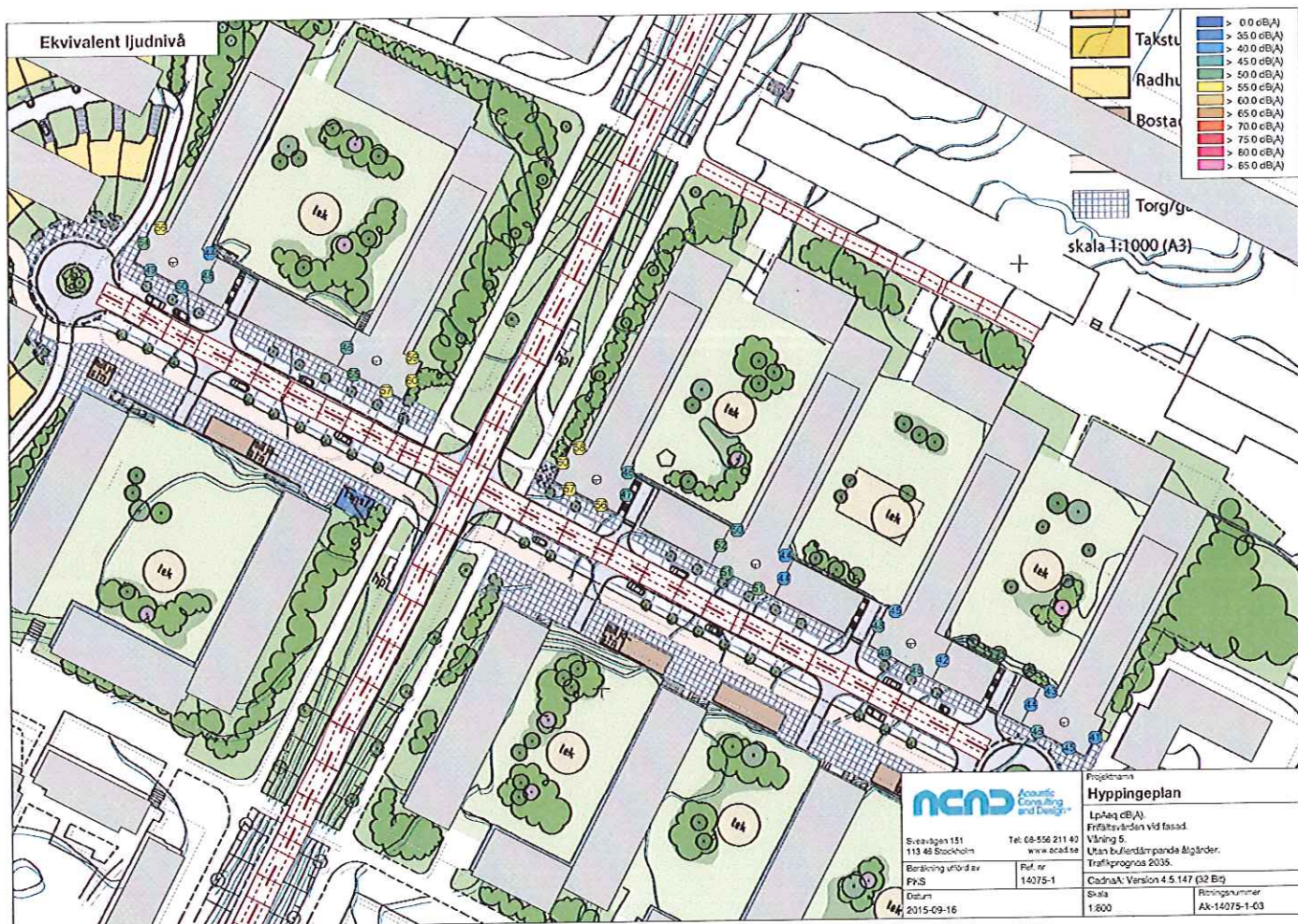
Tillbyggnader på korsidan av befintliga hus numreras 1 till 6 från vänster sett.

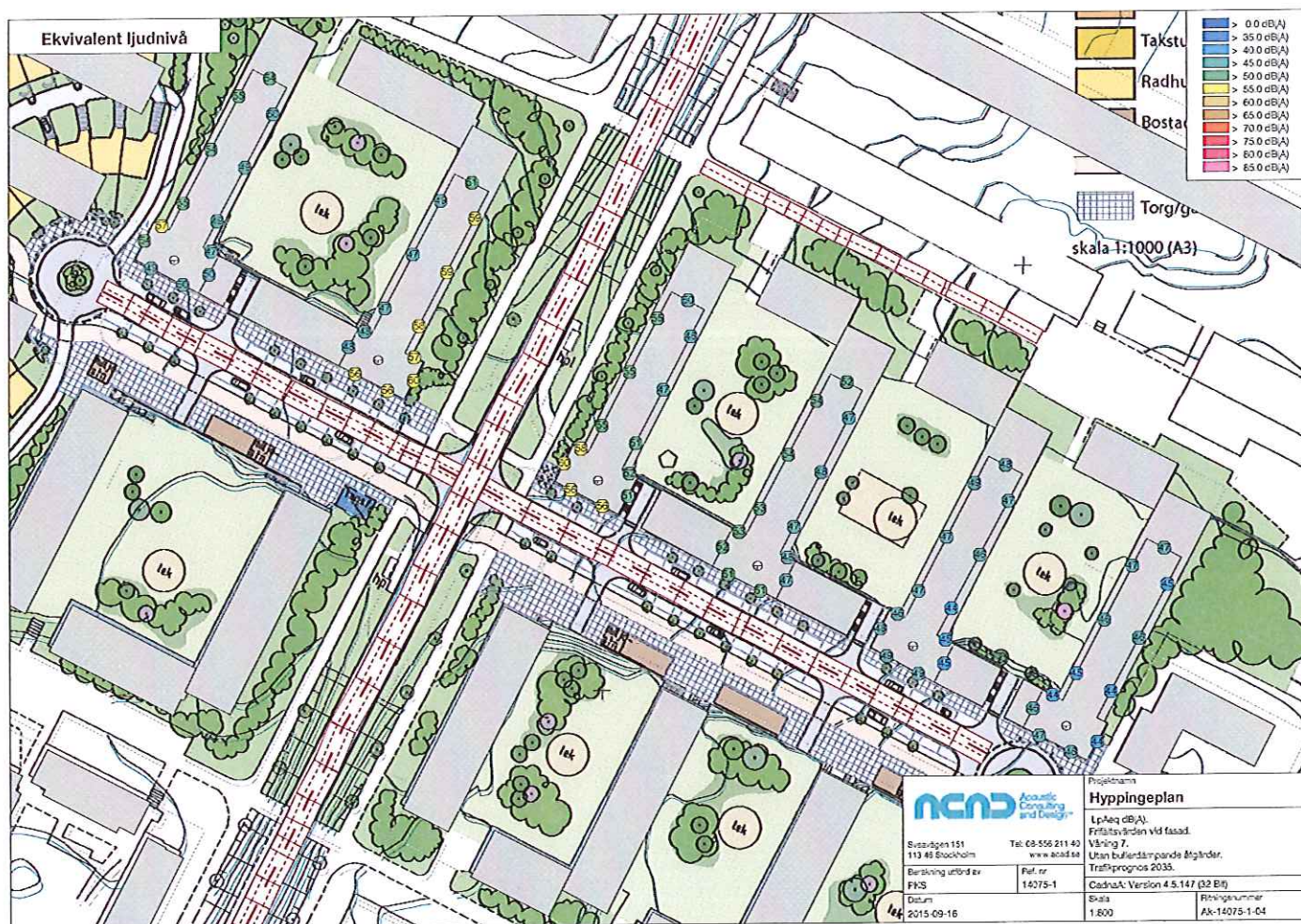
Tillbyggnad på hus 1, 4, 5 och 6 innehåller riktvärden för trafikbuller utan åtgärder.

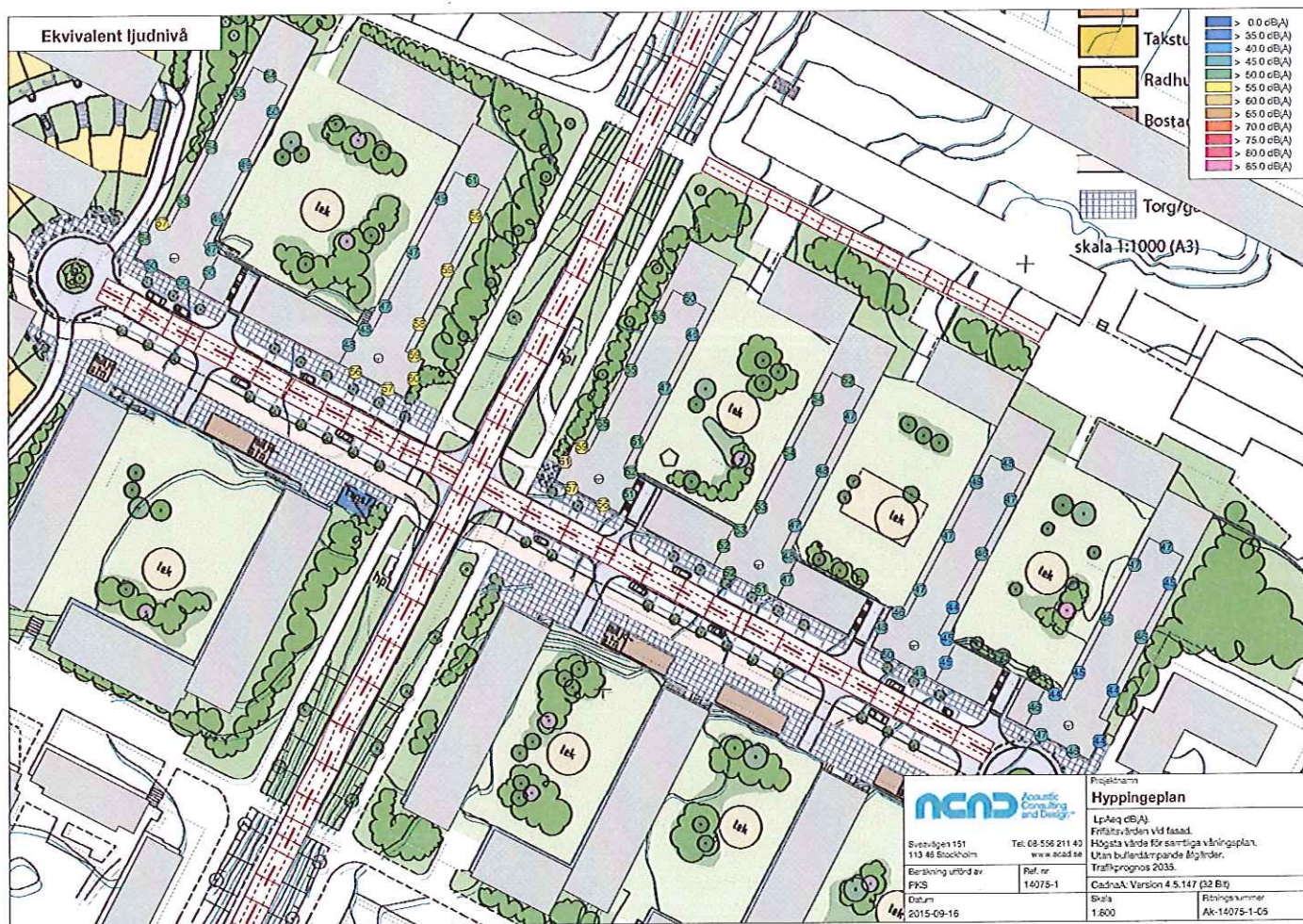
Tillbyggnad 2 och 3 har ljudnivåer över 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt på fasad mot Tenstastråket och Risingeplan/Hyppingeplan. Övriga fasader har ljudnivåer under 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximalt.

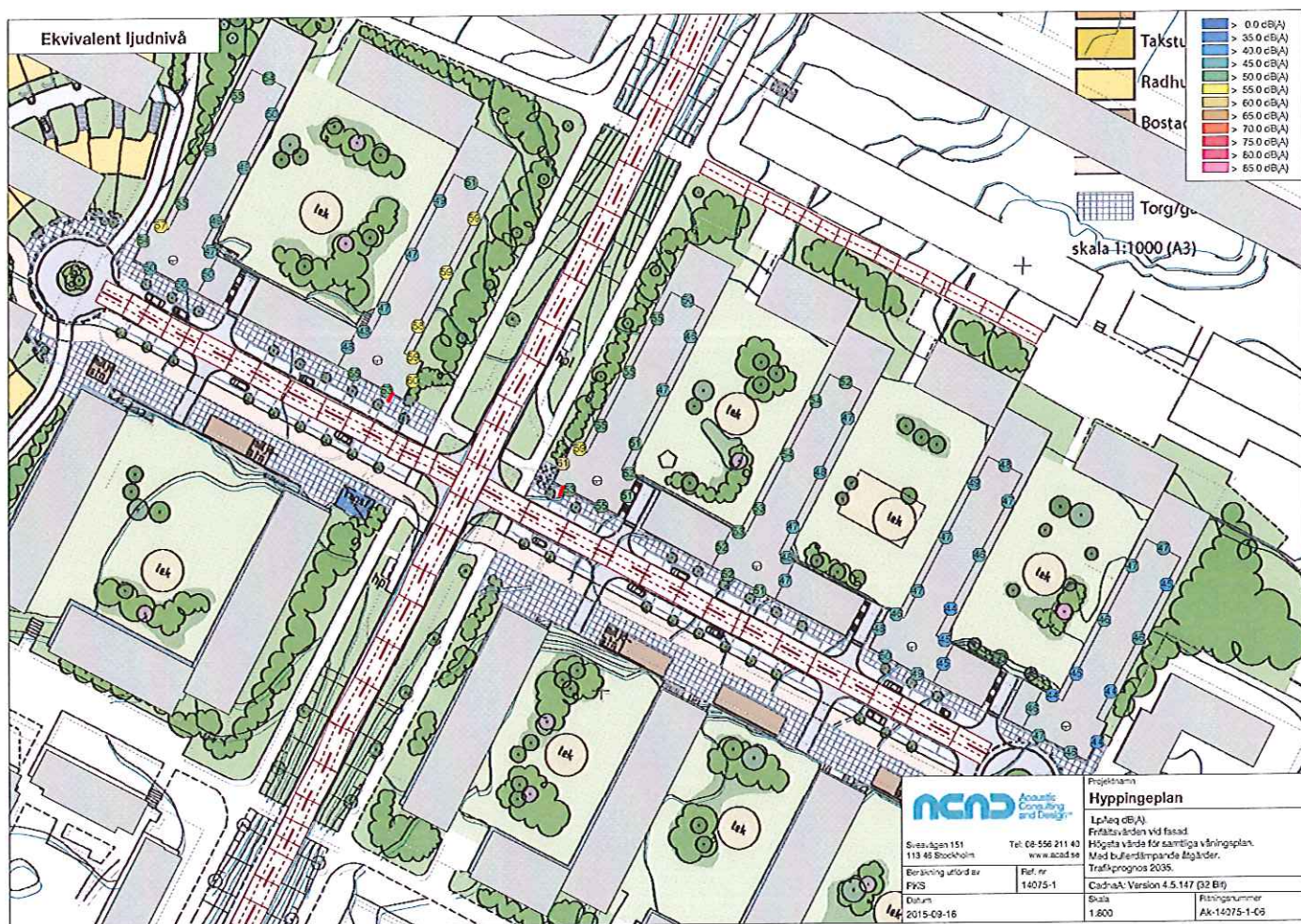
Tillbyggnad 2 och 3 behöver bullerdämpande åtgärder för att riktlinjerna ska innehållas. Exempel på åtgärd är skärmar på kortsidan av balkonger som sträcker sig utmed hela våningshöjden, se Ak-14075-1-06 och Ak-14075-1-08 där täta bullerskärmar är markerade i rött.

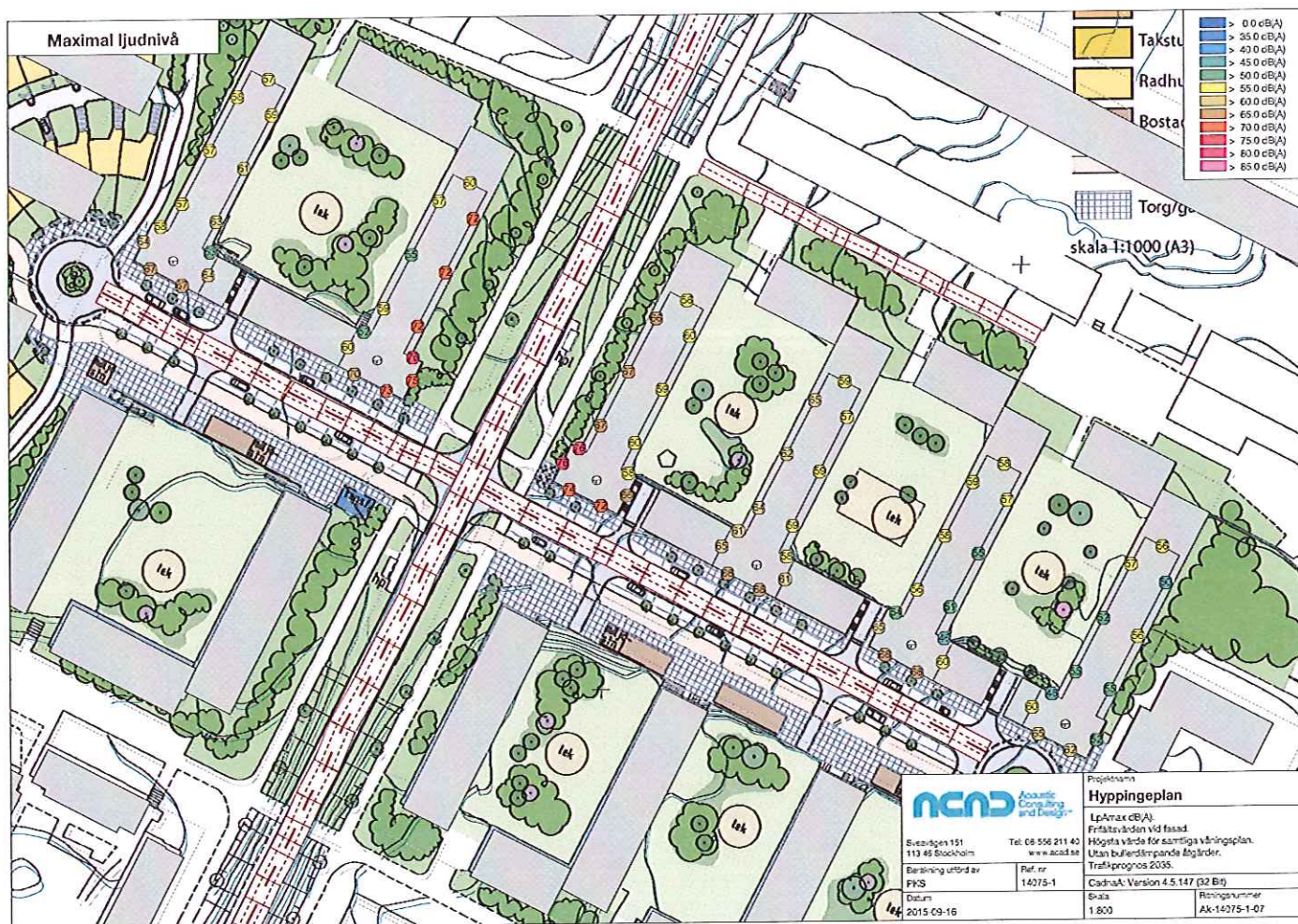


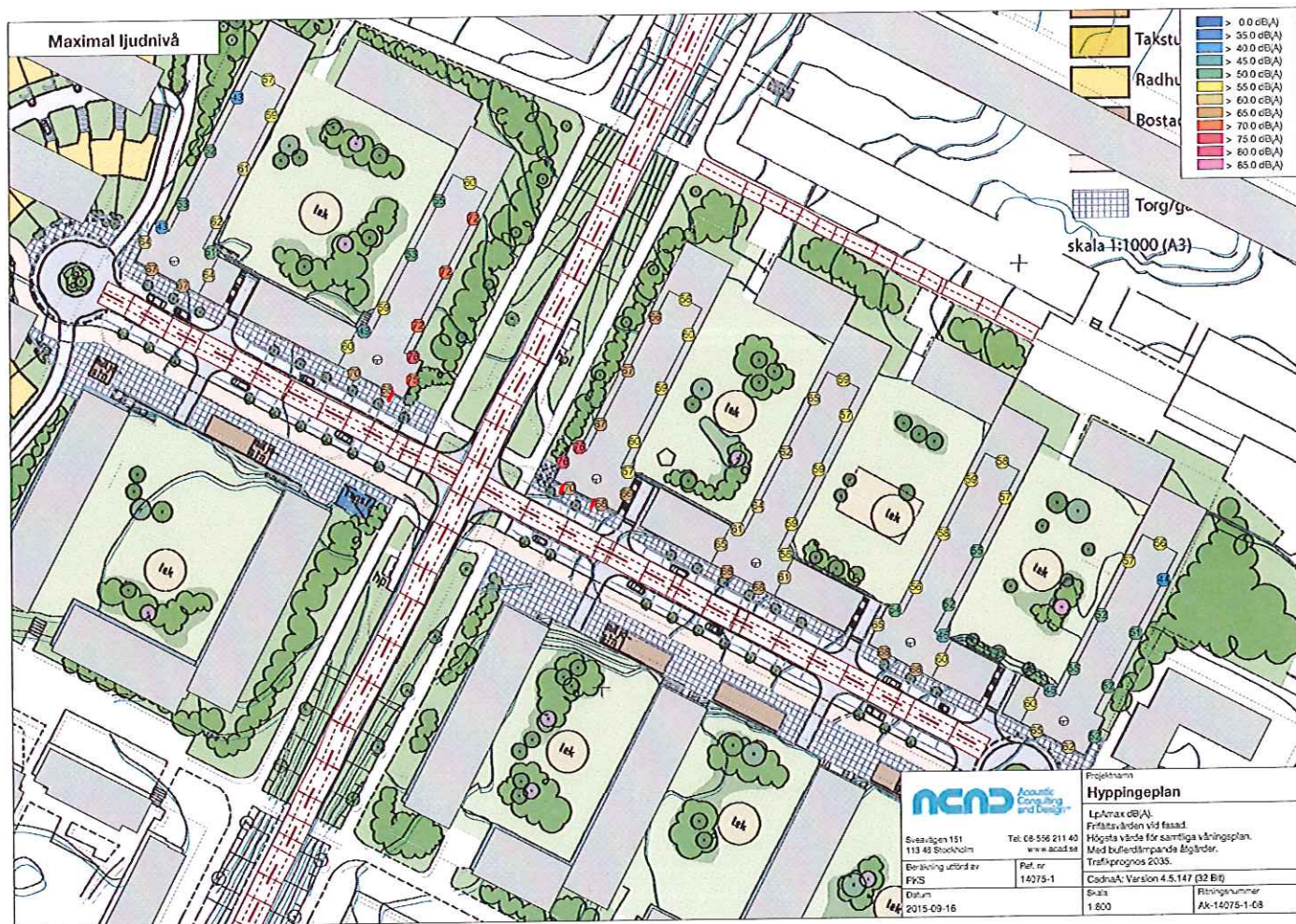


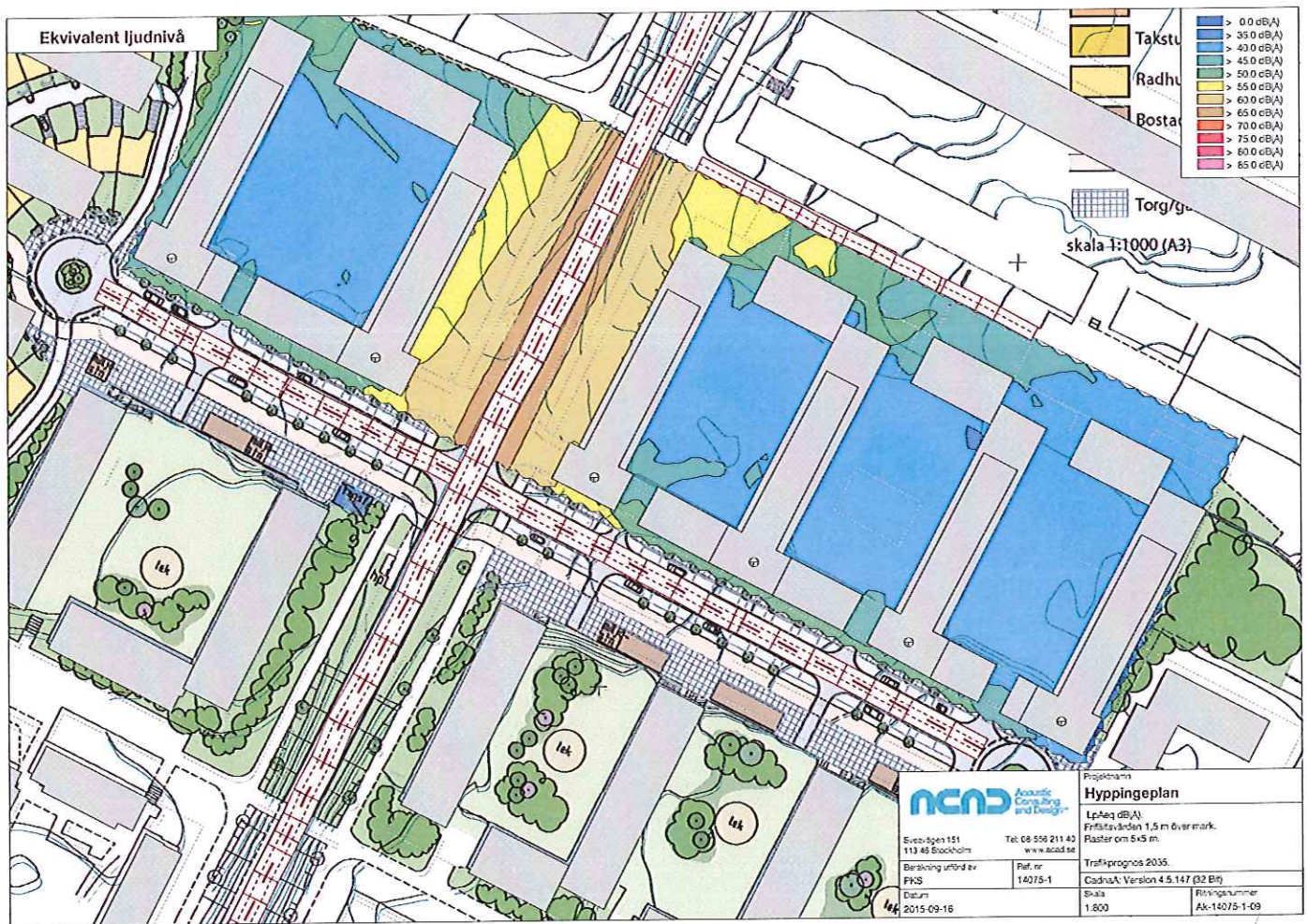


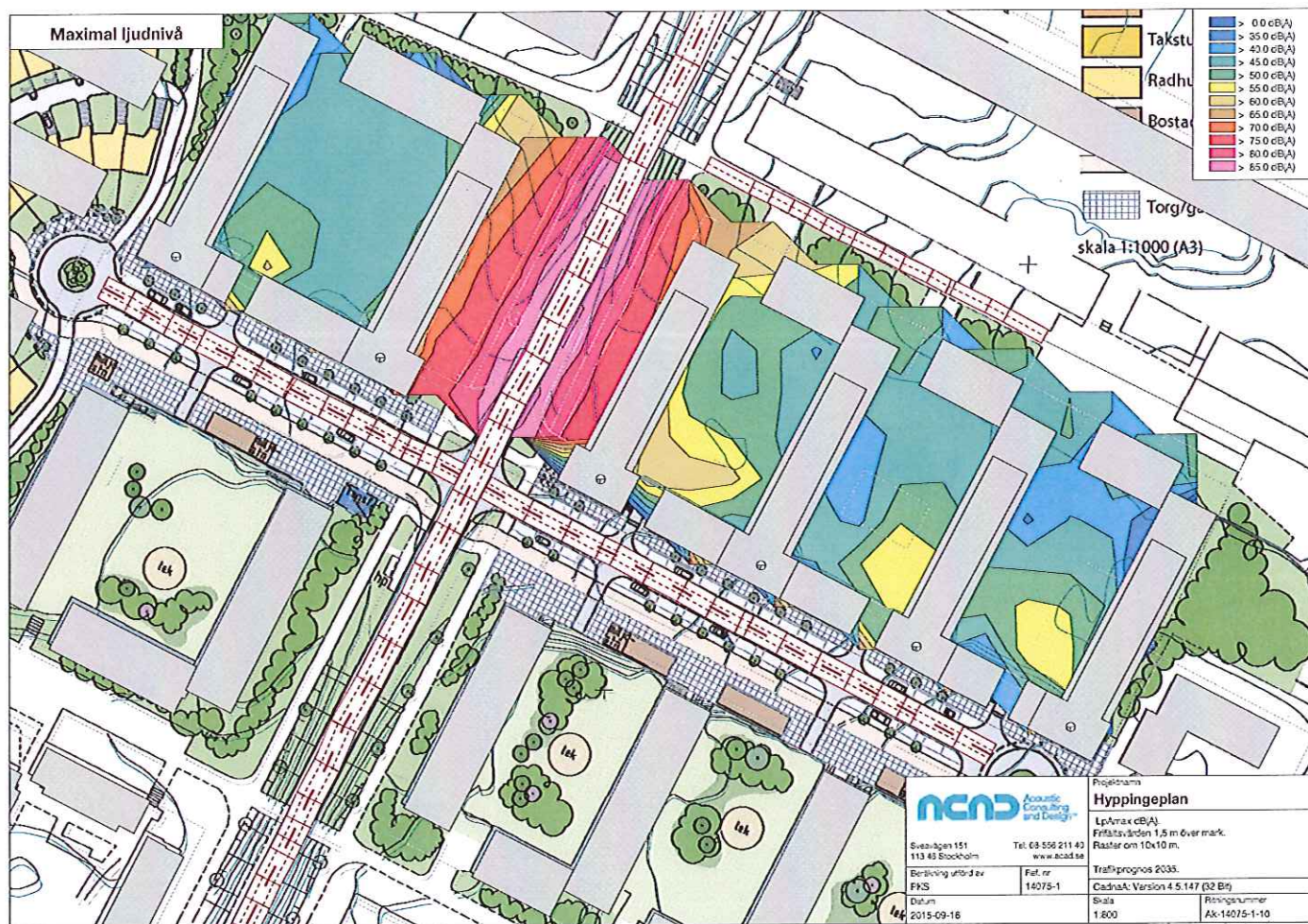




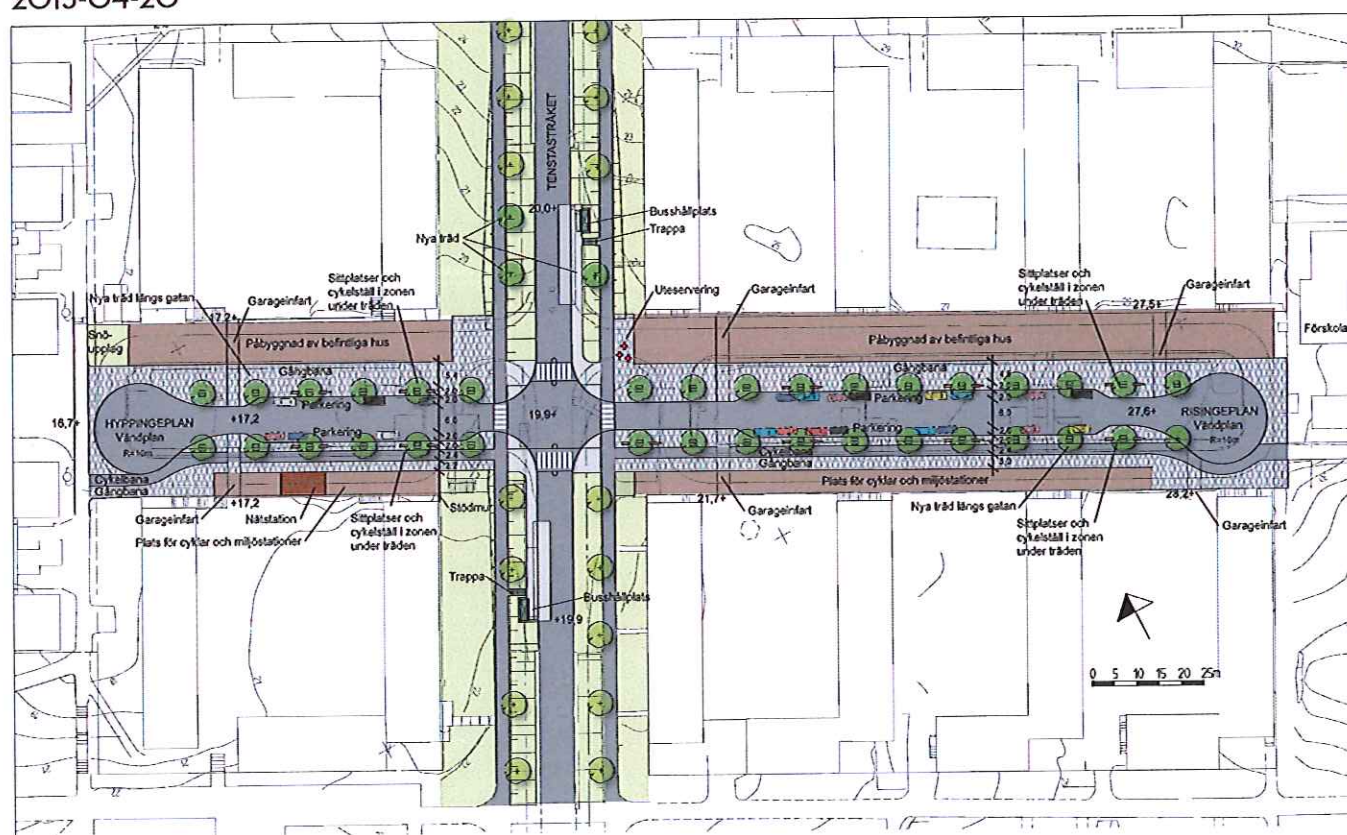






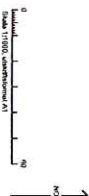


Hyppinge - Risinge **Illustrationsplan** **2015-04-20**





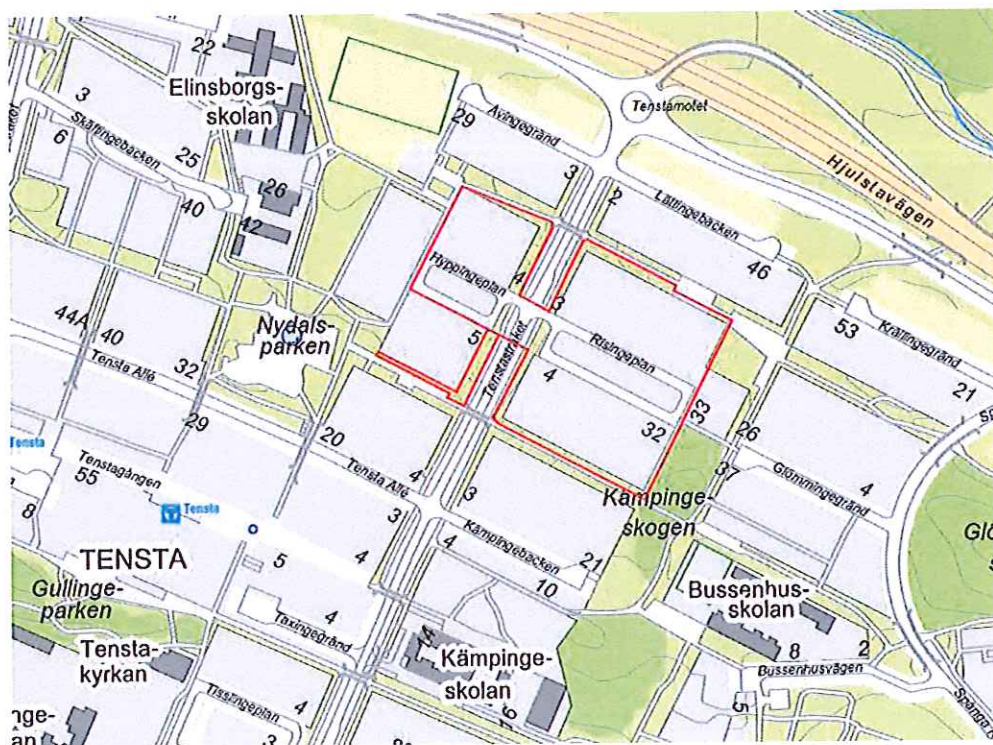
- [illegible]



2013-03-20



Planbeskrivning Detaljplan för kv Hyppinge m.fl. i stadsdelen Tensta, S-Dp 2013-03072



Orienteringskarta med planområdet markerat

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Victoria Park Bostäder Tensta AB vill utveckla sitt bostadsområde med hyresrätter vid Hyppinge- och Risingeplan i norra Tensta genom ny bebyggelse inrymmande ca 180-190 nya bostäder. Idag domineras platsen av lamellhus i betongelementteknik med fönsterlösa gavlar samt stora parkeringsytor, där lamellhusens upp- och nedre planer och produktionsteknikens dominans utgör det arkitektoniska uttrycket.

Huvudanslaget i förnyelsen är att "docka" hus på gavlarna på den norra solsidan av Hyppinge- och Risingeplan. Därigenom skapas en relation mellan gata och bebyggelse/boende. Med "ögon" mot gatan ökar känslan av att röra sig tryggt i gaturummet. Hela gaturummet får en arkitektonisk dynamik med gavelpåbyggnader och butiker mm i bottenvåningen.

Mellan de nya gavelhusen ges möjligheter till bokaler med lägenheter ovan vilka täcker dagens höga betongmur med innanförbyggande garage. Lägenheterna planeras tillkomma genom en påbyggnad i en våning på taket av befintliga högre lamellhus.

Gaturummet planeras att omvandlas från dagens gatuslinga med parkering i mitten till en centrerad angöringsgata med alléträd, cykelförråd mm. Befintliga överstora garage beräknas räcka för både borttagande av markparkering och för de tillkommande bostädernas behov. Sammantaget syftar förslaget till en modernisering av bostäderna med bland annat radikalt minskad energiåtgång, en arkitektonisk och stadsmässig förnyelse där en relation mellan inne och ute skapas. Gavellägenheterna, påbyggnad på taket och bokalerna med ovanpåbyggande "radhus" skulle förutom ett substantiellt tillskott av bostäder även tillföra en stadsförnyelse som norra Tensta idag saknar. Förslaget harmoniserar med Vision Järva 2030.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder och verksamhetslokaler genom att bygga till- och på befintlig lamellhusbebyggelse. Syftet är även att ersätta dagens Hyppinge- och Risingeplan med en ny central entrégata. De nya bostäderna och lokalerna ska ha en tydlig kontakt mellan inne och ute. Entrégatan ska ha en stadslik karaktär med breda promenadytor, cykelstråk och trädplanteringar. Genom den nya bostadsbebyggelsen och förnyelsen av gaturummet ges ett nytt mer urbant uttryck till denna del av Tensta.



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	20 oktober – 1 december 2015
Granskning	April 2016
Antagande	September 2016



Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning.....	6
Handlingar.....	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar.....	9
Befintlig bebyggelse	9
Stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Natur	12
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten.....	13
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik.....	13
Buller	16
Planförslag	16
Tornhusen.....	17
Befintliga lamellhus och påbyggnader på tak	18
Bokaler	19
Förhållningssätt mot omgivande bebyggelse	21
Gestaltungsprinciper	21
Parker.....	21
Gator och trafik.....	22
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö	26
Miljö kvalitetsnormer för vatten	26
Luft	26
Stadsbild	27
Kulturhistoriskt värdefull miljö	27
Störningar och risker	27
Barnkonsekvenser	28
Ljuförhållanden och lokalklimat.....	28
Tidplan.....	29
Genomförande.....	29
Organisatoriska frågor.....	29



Verkan på befintliga detaljplaner.....	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	32
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:

- *Trafikbillerutredning* (ACAD International, mars 2014, reviderad sept. 2015).
- *Trafikutredning till underlag för detaljplan* (Trafikkontoret Stockholms stad, sept. 2015)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Contekton Architects and Planners AB, sept. 2015)
- *Solstudie* (Contekton Architects and Planners AB, sept. 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av planansvarige Peter Lundevall och karttekniker Katarina Eriksson, Stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsulterna Per Jacobsson och Evelina Öberg, Tengbom. Samråd har ägt rum med Per-Eric Siljestam på exploateringskontoret. Byggherre är Victoria Park AB. Illustrationer av förslaget har tagits fram av Contekton Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av lägenheter och verksamhetslokaler på Hyppinge- och Risingeplans norra sida. Bostäder tillförs i huvudsak genom gaveltillbyggnader men även genom påbyggnad i en våning på befintliga lamellhus och lägre "radhus" mellan gavelhusen framför garageväggarna. Totalt möjliggörs ca 190 lägenheter. Tillkommande bebyggelse föreslås uppföras mot befintliga sydvända fönsterlösa lamellhusgavlarna samt längs parkeringsgaragen vilkas väggar vetter mot gaturummet. Planen avser även ersätta dagens Hyppinge- och Risingeplan med en ny central entrégata som får en mer stadslig karaktär med breda promenadytor, cykelstråk och trädplanteringar. Befintliga parkeringsytor försvinner och ersätts med kantstensparkering. Befintliga parkeringsgarage har tillräckligt många parkeringsplatser för både befintliga och planerade lägenheter. Även cykelplatser kan i betydande utsträckning inrymmas i de stora garagen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den norra delen av stadsdelen Tensta, ca 300 meter norr om Tensta tunnelbanestation och ca 200 meter söder om Hjulstavägen/E18. Tenstastråket som är en av stadsdelens större gator går igenom planområdet.

Planområdet omfattar hela Öninge 1 (Risingeplan), Hyppinge 1, Vättinge 1 och Kullinge 1 samt delar av fastigheterna Akalla 4:1, och Kullinge 2. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Grannfastigheten i öster Kullinge 2, upplåts med tomträtt till SI-SAB för förskola och övriga fastigheter förutom Akalla 4:1 upplåts med tomträtt till Victoria Park Bostäder Tensta AB. Planområdet urholkas av Risinge 1 och Vättinge 3 och ingår därmed inte i planområdet.



Planområdet markerat, rasterat område ingår inte.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I stadens översiktsplan anges Tensta som "Tät stadsbebyggelse". Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Vision Järva 2030 - Järvalyftet

Planförslaget är i linje med stadens satsning på förnyelse av stadsdelarna på Järva, det så kallade Järvalyftet. Vägledande för arbetet har varit Vision Järva 2030 som stadsfullmäktige godkände 2009. I den tilldelas förnyelsen av stadsdelarnas fysiska ut-

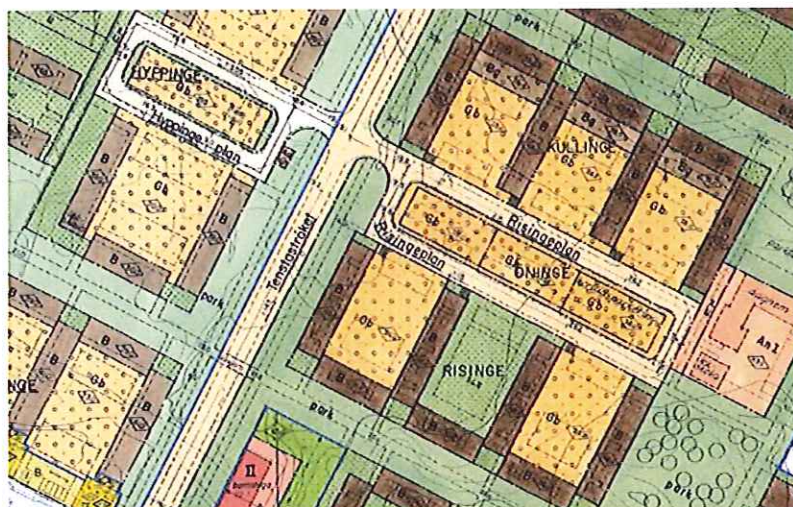
- Länka samman stadsdelarna
- Aktivera Järva frimråde och stärk kopplingen till stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Koppla ihop gatunätet – där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Respektera och utveckla värden i befintlig bebyggelse
- Bryt trafiksepareringen – där det gör nytta
- Gör gångvägnätet tydligare
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelarnas identitet

Områdesprogram för Spånga, Tensta

För Spånga, Tensta finns ett områdesprogram som godkändes av stadsbyggnadsnämnden, augusti 1997. Programmet anger att parkeringsdäck och markparkering som inte utnyttjas t ex kan omvandlas till bostäder och arbetsplatser och att byggnation bör ske på exploaterad mark.

Detaljplan

Planområdet väster om Tenstastråket ingår i detaljplan Pl 6606, fastställt år 1966. Planområdet öster om Tenstastråket ingår i detaljplan Pl 6550, fastställt år 1965.



Utsnitt ur detaljplanerna PI 6606 och PI 6550.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 november 2014 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

Markanvisning

Fastighets AB Tornet markanvisades med beslut i Exploateringsnämnden 22 november 2012 mark för del av fastighet Akalla 4:1 m.fl. vid Hyppinge- och Risingeplan i norra Tensta. Exploateringsnämnden begärde samtidigt att stadsbyggnadsnämnden upprättar en detaljplan för området. I januari 2014 sålde Fastighets AB Tornet ovannämnda tomträtter till Victoria Park Bostäder Tensta AB.

Exploateringsnämnden beslutade 21 maj 2015 § 9 att godkänna genomförandet av exploatering och teckna erforderliga avtal och genomföra projektet inom aktuella fastigheter. Efter att fastigheterna bytt ägare och exploateringsnämndens kompletterande beslut återupptogs detaljplanarbetet.

Riksintressen

Tensta ligger inom influensområde från Bromma flygplats som är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap miljöbalken. Influensområdet medför en höjdbegränsning på tillkommande byggnader som kan leda till hinder för flygverksamheten. Förslagen bebyggelse underskrider den högsta angivna höjdbegränsningen för planområdet.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet består bebyggelsen av lamellhus från 1970-talet i sex till sju våningar med sammantaget 550 hyresbostäder. De 12 grå skivhusen i betongelement står strikt uppradade i nord-sydlig riktning. I husens bakkant finns en kortare och lägre bebyggelse som ramar in de förhöjda gårdarna med underliggande garage. Den storskaliga bebyggelsens organisering och dimensionering, de fönsterlösa gavlarna på ömse sidor om Hyppinge- och Risingeplan, det breda gaturummet, de betonginklädda höga garageväggarna, de upphöjda gårdarna samt den omfattande markparkeringen saknar stimulans till möten och aktivitet i det offentliga rummet. Vanliga kvaliteter i miljonprogrammet är välplanerade, relativt stora lägenheter till relativt låga hyror.



Befintlig bebyggelse vid Hyppingeplan



Stadsbild

Stadsdelen Tensta är en storskalig stadsdel präglad av den rationella och storskaliga bebyggelse som uppfördes under rekordårens bostadsbyggande under 1960- och 1970-talen.



Flygbild över planområdet

Stadsplanen karaktäriseras av stora symmetriskt placerade bostadskvarter och lamellhus placerade i raka linjer med stora markparkeringsytor ovan parkeringsgarage. Gator och gångvägar är trafikseparerade. Arkitekturen är avskalad och enkel med plana tak och fönsterlösa gavlar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är bebyggelsen vid Hyppinge- och Risingeplan gulklassade, vilket betyder att de har den lägsta värderingsgraden; "Byggnad av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde".

Stadsdelen Tensta är i sin helhet utpekad av Stadsmuseet som en kulturhistoriskt värdefull miljö då den tydligt speglar 1960-talets stadsplanering med trafikseparering, funktionsstruktur och planmönster.



Lamellhusbebyggelse inom planområdet.

Kulturlandskap

Igelbäckens kulturresevat sträcker sig längs Igelbäckens dalgång på Järvafältet och är ett kommunalt kulturresevat (i praktiken Stockholms del av Järvafältet mellan Tensta/Rinkeby och stadsdelarna på norra Järvafältet). Kulturresevatet inrättades 2006 för att bevara och utveckla friluftslivet och odlingslandskapet, som har anor från bronsåldern men även visar hur området såg ut vid förra sekelskiftet.



Natur

Mark och vegetation

Bostadsgårdarna i området är underbyggda med garage men har ändå en viss grönska. Områdets gator vid Hyppinge- och Risingeplan samt det tvärgående Tenstastråket är till stor del trädplanterade. Längst Tenstastråket och i planområdets krans finns det i flera fall gröna slänter och förgårdsmark. Slänterna är oftast impedimentmark mellan olika funktioner och rymmer eller ansluter till gångstråk.

Marken inom planområdet sluttar med några meters nivåskillnad från +17,2 meter (över stadens nollplan) vid Hyppingeplan upp till +27,6 meter vid Risingeplan.

Naturvärden

Planförslaget omfattar redan bebyggd mark och ingen naturmark kommer att tas i anspråk.

Rekreation och friluftsliv

Norr om Hjulstavägen/E18, ca 250 meter från planområdet, ligger Järvafältet som är ett stort grönska- och rekreationsområde med rika möjligheter till sport- och friluftaktiviteter med motionsspår, ridvägar och promenadvägar. Den norra delen av Järvafältet utgörs av Järvafältets naturreservat och Hansta naturreservat. Järvafältet är en av Stockholms tio gröna kilar.

Den mindre Nydalsparken ligger strax väster om planområdet och innehåller bland annat plaskdam, löparbanor, lekpark, basketplan, fotbollsplan och Tensta Parkour – Sveriges första specialdesignade parkouranläggning. Utefter Hagstråket, i den västra delen av Tensta, ligger Tensta sim- och idrottshall.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består av berg i dagen, morän och mindre mäktig lera. Mindre mäktig lera förekommer främst i den västra delen av planområdet och berg i dagen förekommer främst vid Risingeplan och de centrala delarna.

Markradon

Risk för markradon är inte utrett. Detta kommer att säkerställas inför byggnation. Tillbyggnaderna sker på nuvarande gata.



Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för vattenförekomsten Edsviken (SE659024-162417) via Igelbäcken. Enligt VISS juli 2015 har Edsviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus.

Enligt VISS juli 2015 har Igelbäcken (SE658818-162065) god ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsterna Edsviken och Igelbäcken är god ekologisk potential år 2021 och god kemisk ytvattenstatus år 2021.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand i ledningar som tillhör det kommunala nätet. Dagvatten ska studeras vidare i planarbetet.

Offentlig service

Skola och förskola

Det finns flera skolor i Tensta. Elinsborgsskolan F-6 ligger ca 200 meter från planområdet. Enbacksskolan F7-9 ligger utmed Tenstavägen. Utefter Hagstråket i den västra delen av Tensta, ca 600 meter från planområdet ligger Tensta gymnasium.

I närområdet finns även flera förskolor, bland annat Gökboet (Skäftingebacken), Bikupan (Tensta Allé), Umma förskola (Hyp-pingeplan), Stjärnfallet (Åvingegränd), Maskrosen (Kämpingebacken 7), Mellangårdens förskola (Risingeplan).

Kommersiell service

Kommersiell service i form av matbutik, caféer och restauranger finns utefter Tenstagången som ligger ca 300 meter från planområdet. Vid Tenstagången ligger även Tensta Konsthall. Något närmare Hyp-pinge- och Risingeplan ligger Tensta Allé med efter en förnyelse för några år sedan, en del nya restauranger och butiker. en del

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet är tidstypiskt för 1960- och 1970-talets planering där trafiksepareringen var i fokus. Ett flertal gator, bland annat Tens-

tastråket, Hagstråket och Tensta Allé är lägre belägna än det övriga trafiknätet och därmed skilda från gång- och cykelvägnätet. Trafiksepareringen bildar två nivåer för att hålla fotgängare och bilister åtskilda. Över de större gatorna löper flera gångbroar vilket är karaktäristiskt för Tensta. Gång- och cykelvägnätet binder samman bostadsgårdar och grönytor.

Biltrafik

Risingeplan och Hyppingeplan utgörs av två mindre gatuslingor med låga trafikmängder. Tenstastråket som är en större genomfartsgata och som löper tvärs området har högre trafikmängder och trafikeras även av bussar.

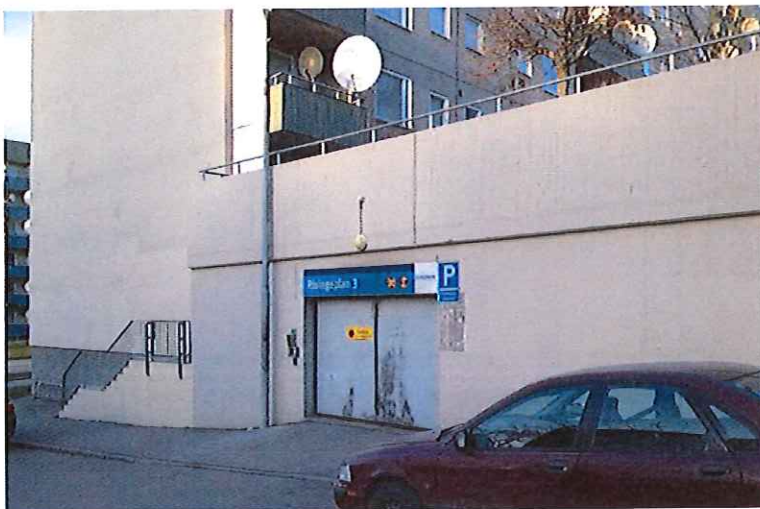


Flygfoto Tenstastråkets nya angöring till E18/Hjulstavägen



Tenstastråket idag.

Idag finns ett överskott av parkeringsplatser inom planområdet. Flera större garage, som inte är fullt utnyttjade och ett tomställt, sträcker sig under bostadsgårdarna inom planområdet. Parkeringsplatser finns även utomhus, dels kantstensparkering utefter Risingeplan och Hyppingeplan och dels två större parkeringsytor i mitten av gatuslingorna.



Befintlig garageinfart under bostadsgård

Gång- och cykeltrafik

Flera gång- och cykelvägar finns i och i kansen av planområdet. Lokalt cykelvägnät går parallellt genom planområdet längs med Åvingegången och Andra Tensta bron. Regionalt cykelstråk finns längs med Tenstavägen och Hjulstavägen.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt. Det är ca 300 meter till Tensta tunnelbanestation. Buss nr 514 och 540 avgår från Tenstastråket och trafikerar bland annat Universitetet, Spånga och Hallonbergen.

Tillgänglighet

Planområdet har flera olika marknivåer. Bostadsgårdarna är belägna ovan parkeringsgarage och är därmed upphöjda i förhållande till gatan. Gårdarna nås via trappor från gatan och direkt från bostadshusen. Från Åvingegången och Lättingegången nås gårdarna i plan.



Buller

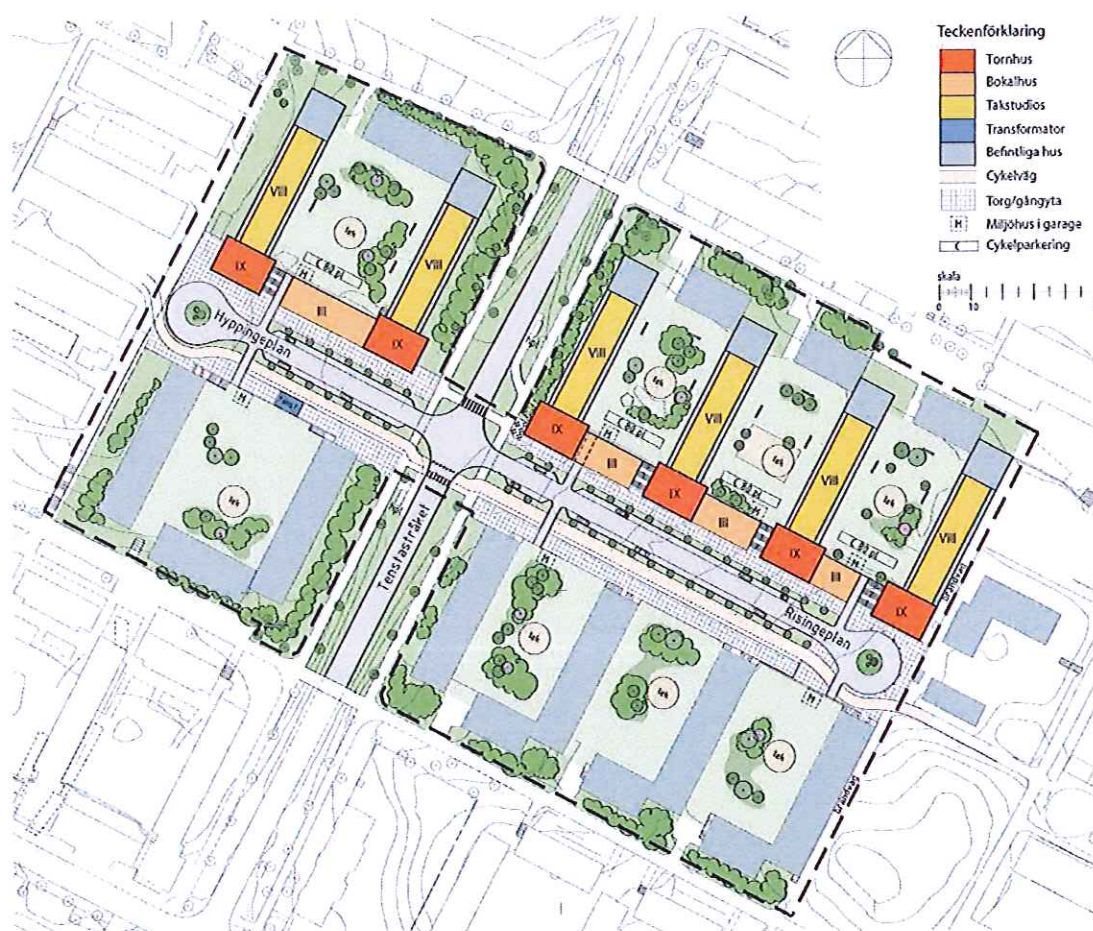
Området utsätts för buller från biltrafik på Tenstastråket och från Hjulstavägen. Ca 6500 bilar passerar per dygn (årsmedeldygn) på Tenstastråket och 500 bilar per dygn (årsmedeldygn) på Hyppinge och Risingeplan enligt en mätning utförd år 2011. Dessa värden har räknats upp med 10 procent. Den övervägande andelen befintliga och tillkommande bostäder påverkas i ringa grad av gatubullret.

Planförslag

Planen möjliggör nya bostäder och verksamhetslokaler i form av till- och påbyggnader till/ på befintlig lamellhusbebyggelse. Totalt möjliggörs ca 190 lägenheter. Merparten av den tillkommande bebyggelsen föreslås uppföras mot de befintliga fönsterlösa gavlarna på norra sidan av Hyppinge- respektive Risingeplan samt längs parkeringsgaragen, vilkas väggar vetter mot gaturummet.

Hyppinge- och Risingeplan ersätts med en ny central entrégata som får en mer stadslik karaktär med breda promenadytor, cykelstråk och trädplanteringar. Befintliga parkeringsytor försvinner och ersätts med kantstensparkering och befintliga garage. Befintliga parkeringsgarage bedöms ha tillräckligt många parkeringsplatser för både befintliga och planerade lägenheter. Det sammantagna parkeringstalet (befintliga och nya bostäder) kommer att uppgå till 0,5. Generellt är bilinnehavet liksom cykling lägre på södra Järvafältet än generellt i staden. Antal cykelplatser uppgår till 2,5 men torde kunna öka vid behov.

Avståndet mellan husen på ömse sidor om Hyppinge- respektive Risingeplan är ca 42 meter vilket är längre än Sveavägen och i samma härad som Karlavägen. Genom tillbyggnaderna minskar avståndet mellan husen utan att den ursprungliga rymligheten går förlorad. Gatans nya utformning tillsammans med föreslagen bebyggelse avses bidra till en mer attraktiv stadsmiljö med mötesplatser. För att skapa liv och rörelse i gaturummet finns även möjlighet att inrymma handel, service, kontor, eller liknande verksamheter i entréväningarna utmed den nya gatan.



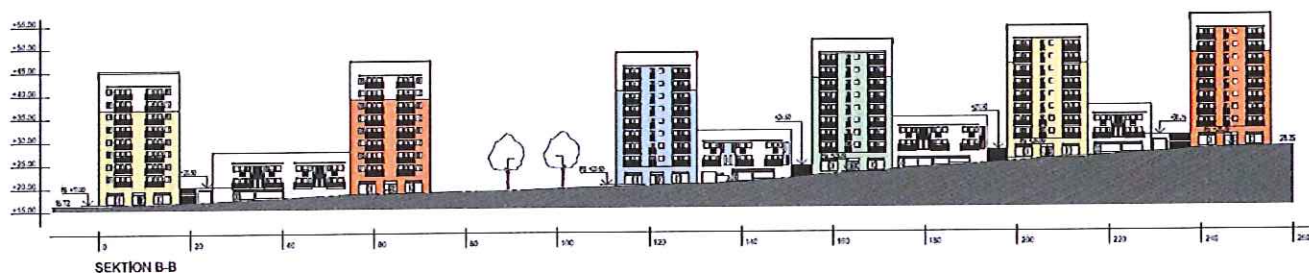
Situationsplan

Gavelhusen

De sex befintliga lamellhusen i norr byggs till mot söder med punkthus mot gavlarna som tillför ett dynamiskt arkitektoniskt uttryck. Husen uppförs i nio våningar och vänder sig mot den nya centrala entrégatan. De nya byggnaderna har stora fasadytor med fönster och balkonger mot söder som skapar en ny öppenhet i dialog med gatuplanet. I bottenvåningarna ska lokaler inrymmas i bottenvåningen.

Gavelhusen föreslås få en färgsättning bestående av fyra olika dova jordfärger i blått, rött, gult och grönt. Lägenheterna nås via ett nytt trapphus som även når plan åtta där påbyggnader i en våning placeras ovan befintliga lamellhus.

Konceptet med att docka punkthus på gavlarna på befintliga lamellhus har för några år sedan prövats - enligt stadsbyggnadskontoret med framgång - vid Tensta Allé



Elevation Hyppingeplan till vänster och Risingeplan till höger

Möjligheten att ge tillbyggnaderna vid Hyppinge- respektive Risingeplan viss arkitektonisk variation avses prövas under planprocessen.



Fasadskiss gavelhus

Befintliga lamellhus och påbyggnader på tak

De sju våningar höga lamellhusen föreslås få en påbyggnad i en våning inrymmande lägenheter. Från de nya lägenheterna finns en takterrassgång från vilken gavelhusens hiss och trappa nås. De nya påbyggnaderna byggs som lätta moduler med träfasader för att kunna lyftas upp med kran.



Korsning mot Tenstastråket och Risingeplan



Illustration vid Risingeplan.

Bokaler

Utmed den nya gatan kan "bokaler" skapas med boende, arbetsplatser och butiker i en flexibel kombination. Dessa hus är i tre våningar och kan exempelvis innehålla butik i gatuplanet och ett tvåvåningsradhus ovanpå. Detaljplanen ger möjligheter till andra varianter beroende på efterfrågan på lokaler i detta läge i Tensta.

Radhusen i de två övre våningarna kan nå från gården som har plats även för en liten grön förgård. Exempel på lokaler är mindre restauranger, caféer, skomakeri, sömnad, frisör, blombutik, resebyrå, kontor etc. I gavelhusens bottenvåningar mot Tenstastråket ska lokaler inrymmas.



Illustration från gatunivå



Hörhuset och bokal öster om Tenstastråket.



Förhållningssätt mot omgivande bebyggelse

De nya punkthusen byggs på marken framför lamellhusens slutna gavlar. Bokalerna med radhus byggs på marken framför parkeringsgaragen. De befintliga lamellhusen kompletteras med takstudios. Gatans lutning tillsammans med variationen mellan vertikal och horisontell fasadutformning skapar ett dynamiskt stadsrum. Takstudios i kombination med gavelhusens resning ger ett varierat stadslandskap. Den från fasadlinjen indragna takpåbyggnaden förstärker denna dynamik. Taken lutar svagt mot öster. Lamellhusens tillbyggnader innebär att fasaderna delas in i olika arkitektoniska sekvenser – butiksfasad, bostadsvåningar i mörk kulör och gavelhusens övre del i ljus kulör.

Gestaltungsprinciper

De befintliga lamellhusens grundkaraktär behålls i tre av fyra vädersträck. De nya tilläggen bryter ned den nuvarande storskaligheten genom sin öppenhet mot gatan som ersätter de befintliga slutna gavlarna och garagefronterna. Lägenheter får ett soligt och luftigt läge om tas tillvara genom balkonger och stora fönster.

De sex gavelhusen skapar en dynamik mellan vertikalitet och horisontalitet. För att öka variationen i gaturummet har fyra dova jordnära färger valts i gult, rött, blått och grönt. Envåningspåbyggnaderna på befintliga tak kommer att få träfasader som redovisar påbyggnadernas lätta konstruktion och som står i medveten kontrast till lamell- och punkthusen. Taken på den nya byggnaden har en svag lutning för att klara en hållbar takavvattning samt ansluta sig till befintlig bebyggelse. De lägre byggnaderna vid gårdarna har sedumtak för att fördröja regnvattnet.

Minskningen av dagens överstora gaturum (ca 42 meter) och de öppna tillbyggnaderna skapar möjligheter till en ny urban relation mellan gata, hus och människor. En befolkad stadsgata med levande bottenvåningar och fönster mot gatan förväntas öka tryggheten.

Parker

Planförslaget tillför inga nya parker eller grönområden men har god närhet till parker och lek i närområdet som väl uppfyller behovet av rekreation i närområdet. Gatan förses med nya alléträd.

De stora befintliga gårdarna fungerar främst för närlek. De nya "radhusen" ger gårdarna en rumsbildande effekt.

Gator och trafik

Gatunät

Idag utgörs den centrala ytan på Hyppingeplan och Risingeplan av stora parkeringsytor. Genom att skapa en mer stadslik gata erhålls ett mer inbjudande mottagande. En befolkad gata med inslag av entréer, butiker och arkitektonisk dynamik liksom rytmik, genom samspel mellan vertikalitet och horisontalitet, ger en påtaglig förnyelse i området. Trottoarer, korttidsparkering, cykelstråk, trädplanteringar och vacker markbeläggning förstärker gaturummets offentliga karaktär och känsla av allmänna mötesplats. Förskola vid Risingeplan angörs från vändplanen framför förskolan. Vid Hyppingeplan ersätts befintligt miljöhus med yta för att inrymma snöupplag. I och med att fastighetsgränsen är snävt placerad i befintlig husfasad vid Vättinge 1 och Risinge 1 överförs en långsmal grönyta intill fastigheterna från allmän plats till kvartersmark för att på så sätt förenkla skötseln intill bostäderna.

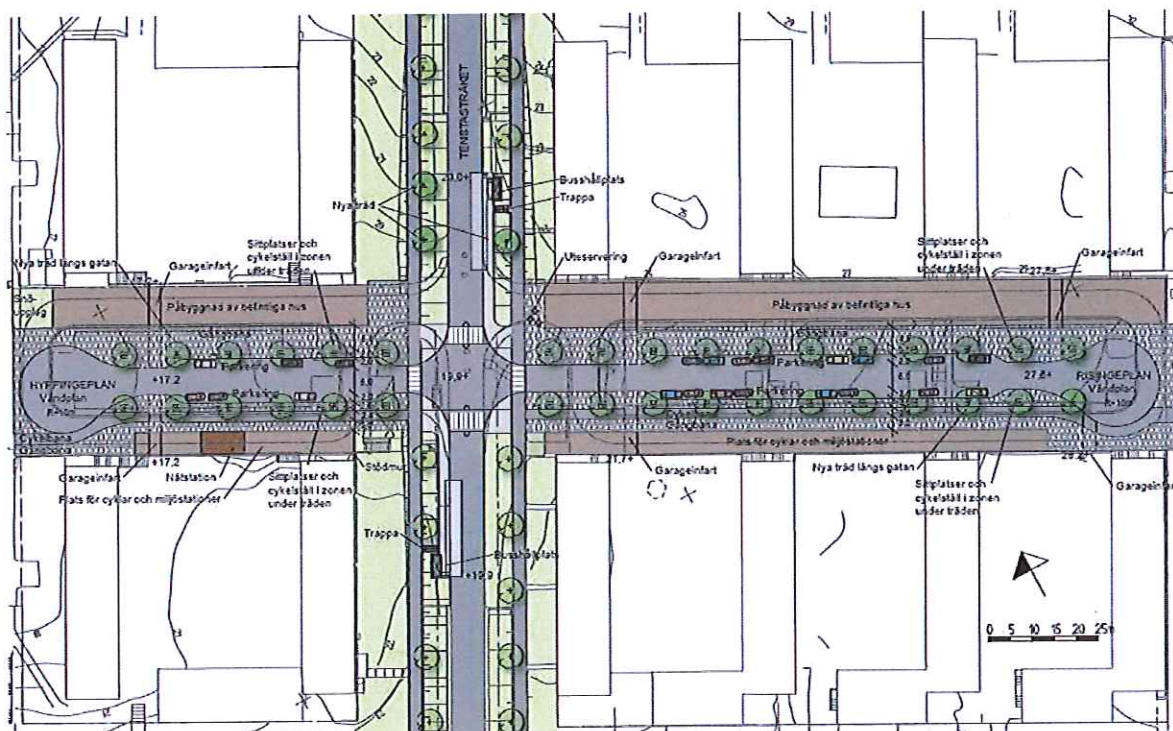
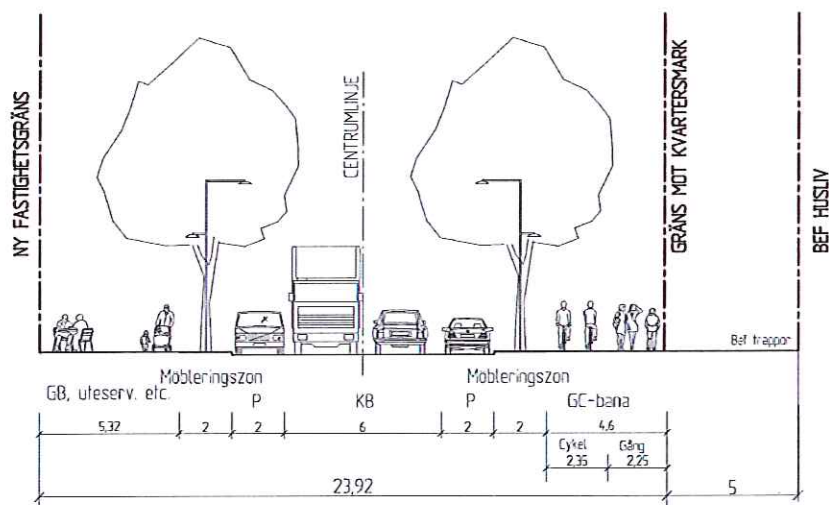


Illustration. ny gatuutformning (Stockholms stad).

Den nya gatusektionen förses med en 6,0 meter bred körbana och en 4,0 meter bred möbleringszon med infälld kantstensparkering, trädplantering och belysning. Närmast husen skapas yta för separat gång- och cykelväg och yta för eventuell uteservering.



Sektion Risingeplan sedd från väster mot öster.

Parkering

Fastigheterna inom planområdet har garage under bostadsgårdarna med infart som sker direkt från gatan. Inom området finns idag ett överskott av parkeringsplatser, totalt 370 platser. Antalet garageplatser täcker både befintligt behov och för tillkommande lägenheter. Parkeringstalet kommer att uppgå till 0,5 för både befintliga och nytillkomna bostäder räknas samman. Befintliga parkeringsgarage föreslås rustas upp och bl.a. ges bättre belysning och övervakning.

Dagens mittplacerade parkering försvinner i och med att gaturummet omstruktureras. Ett antal parkeringsplatser för besökande i anslutning till de nya lokalerna såväl som till planerad bebyggelse kommer att finnas utefter den nya gatan.

Om garageplatser intill infarterna används åtgår 12 platser för sex miljöstationer. Detta innebär att det finns 24 parkeringsplatser som kan konverteras till cykelrum och ev. placeras intill garageväggar mot nya entrégatan och dess cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg anläggs från Glömmingegränd parallellt med den nya gatan vidare till Nydalsparken och Elinsborgsskolan.

Behovet av cykelparkering löses genom cykelrum i parkeringsgaragen och genom väderskyddade cykelparkeringar på de stora

gårdarna. Cykelparkeringen ska ske i enlighet med Stockholms stads cykelparkeringsnorm som anger två cyklar per lägenhet. Cykelparkeringstalet uppgår till 2,5 med möjligheter till utökning om behov skulle uppstå. Både bil- och cykelinnehavet är generellt lägre i Rinkeby och Tensta än staden i övrigt.

Enligt parkeringsnormen för cykel behövs för de 190 nya lägenheterna ca 475 nya cykelparkeringsplatser. Varje ledig garageplats klarar 10 cykelparkeringar som kan inramas med nät som avgränsar 2 platser med låst dörr. De 24 bilparkeringsplatserna som blir lediga inrymmer 240 cykelparkeringsplatser i befintliga garage. Resterande platser kan lösas på de fyra gårdarna med låsbara väderskydd intill bokalerna, som därmed får en angränsning mot den stora gården. Därigenom kan en halvprivat zon skapas för radhusens uteplats och entré.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att den befintliga busshållplatsen på den västra sidan av Tenstastråket flyttas ca 30 meter söderut. I övrigt innebär planförslaget ingen ändring av kollektivtrafiken.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt platt vilket medför god tillgänglighet. Bostadsgårdarna som är upphöjda i förhållande till gatan nås via entréer i bostadshusen samt via Åvingegången och Lättingegången. Enligt Stockholms stads riktlinjer rekommenderas ett gångavstånd på högst 10 meter från angöringsplats till entré för att uppnå god tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vattenförsörjning och spillvatten kopplas på det befintliga ledningsnätet.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och kan anslutas till ny bebyggelse. Flytt av befintlig elnätsstation ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Energiförsörjning

De befintliga byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

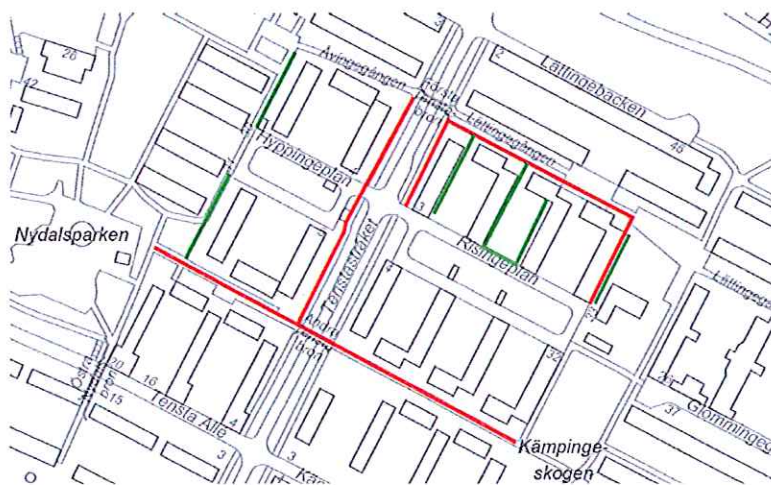


Avfallshantering

Bebyggelsen ska planeras så att källsortering av sopor möjliggörs. Hushållsavfall hanteras i områdets befintliga sopsugssystem. Övrigt avfall lämnas i miljörum med särskild entrédörr från gatan. Miljörum placeras i befintliga källargarage och delvis i tillbyggnad så att stadens riktlinjer på 10 meter gångavstånd uppfylls.

Räddningstjänst

Den nya gatan och kvarterets utformning medger tillräcklig tillgänglighet till bostäderna för utryckningsfordon. Trapphus kommer i tillkommande bebyggelse att brandklassas. Brandpostnätet kan behöva kompletteras till följd av planerad vägomläggning i området med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Om lägenheter inte går att nå med räddningstjänsten stegbil ska möjlighet till Tr2 trapphus vara möjligt. Föreslagen tillkommande bebyggelse är anpassad till befintlig brandväg vid Risingeplan. Befintliga räddningsvägar i området består av vägar på allmänna ytor, vägar utanför allmänna ytor samt gång- och cykelvägar.



Illustration, räddningsvägar. Röd linje är gång och cykelväg som bedömas vara utformad som räddningsväg. Grön linje, är väg eller yta som ska vara utformade som räddningsväg.

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 miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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 mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är i huvudsak hårdgjord gatumark. Nyplantering av träd kommer att ske utefter den nya gatan. De negativa konsekvenserna för naturmiljön bedöms som små.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde för vattenförekosten Edsviken (SE659024-162417) via Igelbäcken. Enligt VISS juli 2015 har Edsviken dålig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS december 2013 har Igelbäcken god ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Det finns dock en risk att dessa inte uppnås. Igelbäcken är klassad som ekologiskt känslig och är en viktig del av den gröna kilen som Järvafältet utgör både för djurlivet och för friluftslivet.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken. Eftersom utbyggnaden sker på befintliga hårdgjorda ytor sker ingen förändring av dagvattenflödet. De lägre husen får med fördel utformas med sedumtak vilket ger en fördröjning av flödet. Byggherren får inte genomval av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Nuvarande dagvattensystem anpassas till nybyggnader i projekteringsskedet.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60

$\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bedömningen är att föreslagen byggnation inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Stadsbild

Planförslaget innebär att Hyppingeplan och Risingeplan får ett mer sammanhållet och förtydligat gaturum. De nya byggnaderna skapar "ögon" mot gatan vilket ökar trygghetskänslan i området. De föreslagna gavelhusen skapar dynamik i volym och skala genom sitt medvetna samspel med de befintliga lamellhusen. Gavelhusen uppförs i fyra skilda kulörer som blir ett nytt tydligt färgelement i Tensta.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Tenstas stadsplanering präglas bl a av 1960-talets strävan efter rytm, effektivt byggande samt ljus och luft. Tillskottet med de nya flerfamiljshusen, lokalerna och påbyggnaderna tillför en dynamik till den enhetlighet som idag karakteriserar bebyggelsen vid Hyppinge- och Risingeplan. Dynamiken skapar en rytm som bedöms vara förenlig med ursprungsstrukturens idé och kulturhistoriska värde.

Till- och påbyggnaderna medför ett nytillskott vad gäller material- och kulörval, med syfte att uppnå en dynamik och en rytm i gaturummet. På den södra sidan av gatan bevaras husens fönsterlösa (norrvända) gavlar vilket Stadsmuseet har beskrivits som tidstypiskt för 1960-talets arkitektur.

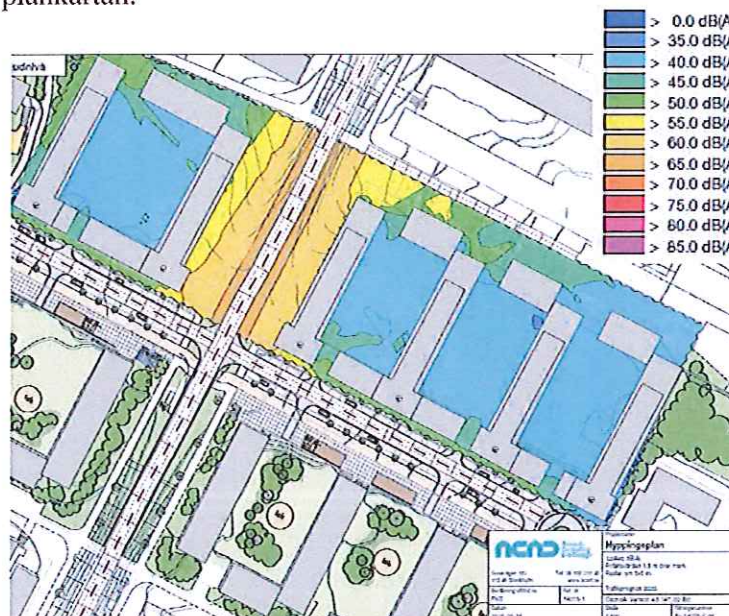
Gaturummet förändras till att bil och parkering är mindre dominerande. De tillkommande volymerna syftar till att bryta ned dagens storskaliga gaturum och uppnå ökad trygghet och aktivitet i gaturummet, utan att påverka ursprungsstrukturen på ett negativt sätt.

Störningar och risker

Buller

Enligt en bullerutredning 2014, är det främst fasaderna mot Tensastråket som får ekvivalenta och maximala ljudnivåer som överstiger riktvärdena. Högst uppskattad ekvivalent ljudnivå, ca 59 dBA beräknas takstudiorna mot Tensastråket få. Bullerutredningen föreslår att lägenheter med en ekvivalent ljudnivå som överstiger riktvärdet 55 dBA förses med skärmar på kortsidan av balkonger som sträcker sig utmed hela våningshöjden. Detta för

att klara krav om minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska kunna vädras mot högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. En planbestämmelse om bullerskydd på utsatt fasad har införts på plankartan.



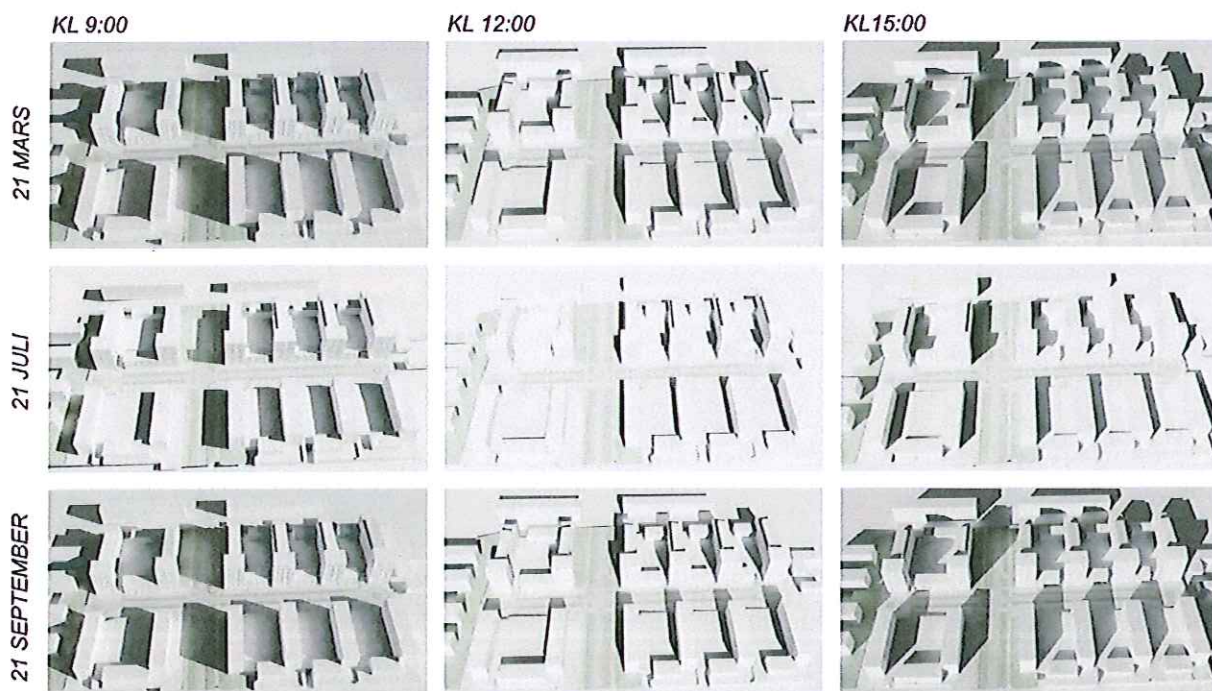
Ekvivalent ljudnivå vid fasad (ACAD International)

Barnkonsekvenser

Fler boende i området och ombyggnad av gata medför att fler människor kommer att finnas i rörelse och fler ögon ser, vilket ger en ökad trygghetskänsla. Gatan som binder samman entréer, garageinfarter och butikslokaler ger en mer social yta och ökar tryggheten. Att bottenvåningen omvandlas till lokaler förstärker även livet på gatan och känslan av trygghet.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En skuggstudie som analyserar tillbyggnadernas påverkan på innergårdar och angränsande fastigheter har tagits fram. Förslagets påverkan av ljusförhållandena på befintlig bebyggelse bedöms bli acceptabel med hänsyn till insyn, ljus- och solförhållanden tack vare deras placering, avstånd och orientering. Tidpunkterna är valda vid vår, sommar- och höstdagsjämning vid olika tidpunkter på dygnet.



Solstudie (Contekton Architects and Planners AB)

Tidplan

Samråd	20 oktober – 1 december 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	2:a – 3:e kvartalet 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Byggherren ansvarar för planens genomförande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Byggherren ansvarar för och bekostar iordningsställandet av kvartermarken samt anslutningen mot den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och Victoria Park Bostäder Tensta AB innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner PI 6606 och PI 6550 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar delar av Akalla 4:1, Kullinge 2 samt hela Hyppinge 1, Öninge 1 och Kullinge 1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Kullinge 2 upplåts med tomträtt till SISAB och övriga fastigheter förutom Akalla 4:1 upplåts med tomträtt till Victoria Park Bostäder Tensta AB.

Planområdet urholkas av Risinge 1 och Vättinge 3 och ingår därmed inte i planområdet.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Kvartersmark utgörs av område betecknat B, BH1, BH1K1 respektive E. Inom detaljplanen ryms också allmän platsmark, betecknat GATA. Del av Akalla 4:1 ändrar användning från allmän plats (gata och park) till kvartersmark för bostäder, handel och kontor. Del av Hyppinge 1 ändrar användning från kvartersmark (garage) till allmän platsmark (gata) och del av fastigheten ändrar användningen till kvartersmark för bostäder, handel och kontor. Del av Öninge 1 ändrar användningen från kvartersmark (garage) till allmän platsmark för bostäder handel och kontor. Del av Kullinge 2 ändrar användningen från kvartersmark (barnstuga) till allmän plats (gata).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Område utlagt som kvartersmark för teknisk anläggning, elnätsstation, kan avstyckas till en separat fastighet.

Delar av Hyppinge 1 och Öninge 1, som ändrar användningen till allmän platsmark (gata) ska genom fastighetsreglering överföras till Akalla 4:1. Delar av Akalla 4:1, Hyppinge 1 och Öninge 1 som ändrar användningen från allmän platsmark (gata och park) till kvartersmark (bostäder, handel och kontor) ska genom fastighetsreglering överföras till i angränsning liggande bostadsfastigheter, dvs. Vättinge 1, Kullinge 1. Del av Kullinge 2 som ändrar användning till allmän platsmark (gata) ska genom fastighetsreglering överföras till Akalla 4:1.



Orange områden ska genom fastighetsbildning överföras från Akalla 4:1, Hyppinge 1 och Öninge 1 till Vättinge 1, Kullinge 1 respektive Risinge 1. Gröna områden ska överföras från Hyppinge 2 och Öninge 1 till Akalla 4:1

Rättigheter

Följande fastigheter inom planområdet belastas av officialservitut (exproprierad) för vattenledning (akt IM2-63/1683 A.3): Hyppinge 1, Kullinge 1 och Kullinge 2.

Avtalservitut för garageplats (akt 68/2905.1) belastar Öninge 1 och gäller till förmån för Risinge 1 och Kullinge 1. Servitut kommer behöva upphävas till följd av planen.

Inom området utlagt som "u" i plankaran kan ledningsrätt eller servitut för allmännyttiga underjordiska ledningar bildas.

Ekonomiska frågor

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken och ansvarar för flytt av ledningar. Byggherren ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kvartersmarken för bostäder upplåts med tomträtt till byggherren.

Vatten och avlopp

Stockholms vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggherren.

Gatukostnader

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttar. I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området.

Tekniska frågor**Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet. Ledningar till föreslagna påbyggnader ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten.

Befintlig elnätsstation flyttas från korsningen vid Tenstastråket till yta vid Hyppingeplan, på ett erforderligt avstånd från den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I andra hand får det i samråd med Stockholms Vatten ledas till det kommunala nätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.