



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-12-16

Handläggare: Per-Eric Siljestam
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 27 537

2004-12-06

Dnr: 04-512-3177:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Vämlinge m.m. vid Tensta Allé i Tensta. Remiss av
planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss för ny detaljplan för Vämlinge m.m. vid Tensta Allé i Tensta, Dp 2004-03785-54.

Ärendet justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder inom kv Vämlinge m.m. inom stadsdelen Tensta.

Vämlinge m.m. är beläget på norra sidan av Tensta Allé, mellan Tenstastråket och Hagstråket. Planförslaget innehåller 80-120 lägenheter i form av tillbyggnader. Paviljonger för butiker och hantverk möjliggörs på södra sidan av Tensta Allé i hörnan mot Hagstråket.

Planen hanteras med normalt planförfarande utan programsamråd. Motivet är att förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisats i Översiktsplan

Bilaga 1: Detaljplaneförslag, karta
Bilaga 2: Planbeskrivning
Bilaga 3: Genomförandebeskrivning

1999. Planförslaget följer de intentioner med ny bebyggelse vid Tensta Allé som redovisades i en idékatalog för Tensta som gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret presenterade 2001. En effektiv planprocess möjliggör att delar av bebyggelsen skulle kunna ingå i den planerade boställningen i augusti 2006 i Tensta.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder inom kv Vämlinge m.m. inom stadsdelen Tensta. Vämlinge m.m. är beläget på norra sidan av Tensta Allé, mellan Tenstastråket och Hagstråket. Svenska bostäders befintliga lamellhus i kv Vämlinge m.m. uppfördes i samband med att Tensta byggdes för drygt 30 år sedan. Det finns idag behov av att fler bostäder byggs i Tensta och med större och mindre lägenhetsstorlekar än de som uppfördes då, huvudsakligen byggdes tidigare 3 r.o.k.

Planförslag

I bilaga 1-3 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Planförslaget innebär en tillbyggnad av sju "punkthus", med 80-120 lägenheter beroende av lägenhetsstorlekarna som kommer att variera mellan 1 r.o.k. och 5 r.o.k. Tillbyggnaderna kommer att ansluta till de befintliga loftgångshusen. De nya punkthusen kommer att ha fönster och balkonger mot Tensta Allé till skillnad från de befintliga lamellhusen som är fönsterlösa mot gatan. I gatuplanet byggs, förutom entré och soprum, lokaler för handel, kontor och café. Paviljonger för butiker och hantverk möjliggörs på södra sidan av Tensta Allé i hörnan mot Hagstråket. Området är i gällande plan angivet för bostäder.

Trafik och parkering

Tensta Allé föreslås bli 7 m bred, vilket är en knapp meter smalare än idag. På gatans norrsida planeras gångbanan breddas något samt läggas angöringsfickor för besökare till bl a de tänkta lokalerna på bottenvåningarna i de nya husen. Gatans något smalare bredd och angöringsplatser kommer förmodligen att inbjuda till lägre hastigheter än vad som ibland förekommer idag. De nya husen kommer att få ett parkeringsbehov på 56-84 parkeringsplatser med en parkeringsnorm på 0,7 p-platser per lägenhet. Ytparkering och garagen på ömse sidor om gatan kommer att nyttjas för att täcka parkeringsbehoven. Vissa garage används idag till lager och kan lätt återställas till sitt ursprungliga ändamål.

Miljökonsekvenser

En bullerberäkning har utförts vilken visat att fasaderna klarar riktvärdet 55 dBA utom för två av husen närmast korsningen Tenstastråket/Tensta Allé. Dessa lägenheter kan dock förses med balkong med skärm så att en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA uppnås.

Befintliga alléträd kommer att bibehållas utom i något enstaka fall, där kronorna kan komma alltför nära de nya husen. Ambitionen är att komplettera dessa träd med nya.

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

Exploateringen sker på idag hårdgjorda ytor varför ingen förändring av dagvattenhanteringen föräns. Dag- och dräneringsvatten från tillbyggnaderna kommer att anslutas till det befintliga dagvattensystemet.

Ekonomi

Detaljplaneändringen beräknas endast medföra mindre kostnader för staden. Kostnader kan uppstå i samband med eventuell justering av kantsten m.m. För att underlätta att ta sig mellan gång- och gårdsnivån på Tensta Allés norra sida ned till gatunivån studeras möjligheterna att anlägga en trappa. Genom fastighetsreglering kan del av Akalla 4:1, som ägs av staden, komma att överföras som kvartersmark till Skäringe 1, Toftinge 2 och 3 samt till Vämlinge 1. Intäkter för staden uppkommer i samband med omförhandling av tomträttsavtal.

Genomförande och tidsplan

Ett antagande av detaljplanen planeras till april-maj 2005. Tomträttshavaren, Svenska bostäder, kommer att uppföra den nya bebyggelsen och anläggningar på kvartersmark från sommaren 2005 och beräknas bli färdig med delar av projektet till sensommaren 2006. Den planerade boutställningen i Tensta, 23 augusti – 3 september, räknar med att kunna visa upp ett par av dessa planerade tillbyggnader som en del av boutställningen.

Kontorets synpunkter och förslag

Gatu- och fastighetskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i tidigare program. Den tillkommande bebyggelsen kommer att komplettera området kring Tensta Allé så att det idag slutna gaturummet bryts upp och att de planerade lokalerna i gatuplanet kan bidra till mer folkliv. Mindre detaljsynpunkter framförs fortlöpande i planarbetet. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar på planförslaget.

SLUT