

Handläggare
Rhoda Heresson-Ringskog
Telefon 08-508 274 21**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kvarnluckan 2 i Rinkeby (cirka 60 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, längs Fornbyvägen. Den nya bebyggelsen bidrar till en mer sammanhållen bebyggelsestruktur och tydlighet i gaturummet. Tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig bebyggelse samt utformas med hänsyn till de befintliga bostäderna. Bebyggelsen föreslås i fem till sex våningar. Planförslaget bidrar också till att skapa ett mer aktivt, tryggt och öppet gaturum samt tillskapar kvaliteter genom att delar av en parkeringsyta omvandlas till bostadsgård. Om befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk är nödvändiga för att klara parkeringsbehovet hos den befintliga bebyggelsen ska dessa ersättas. Parkering ska i första hand lösas genom underjordiskt garage och frågan ska behandlas tidigt under planprocessen.

Berörd fastighet Kvarnluckan 2 ligger inom stadens mark och SBB Kvarnluckan AB är tomträttshavare. Exploateringsnämnden föreslås markanvisa till SBB Kvarnluckan AB 2021-10-21.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

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

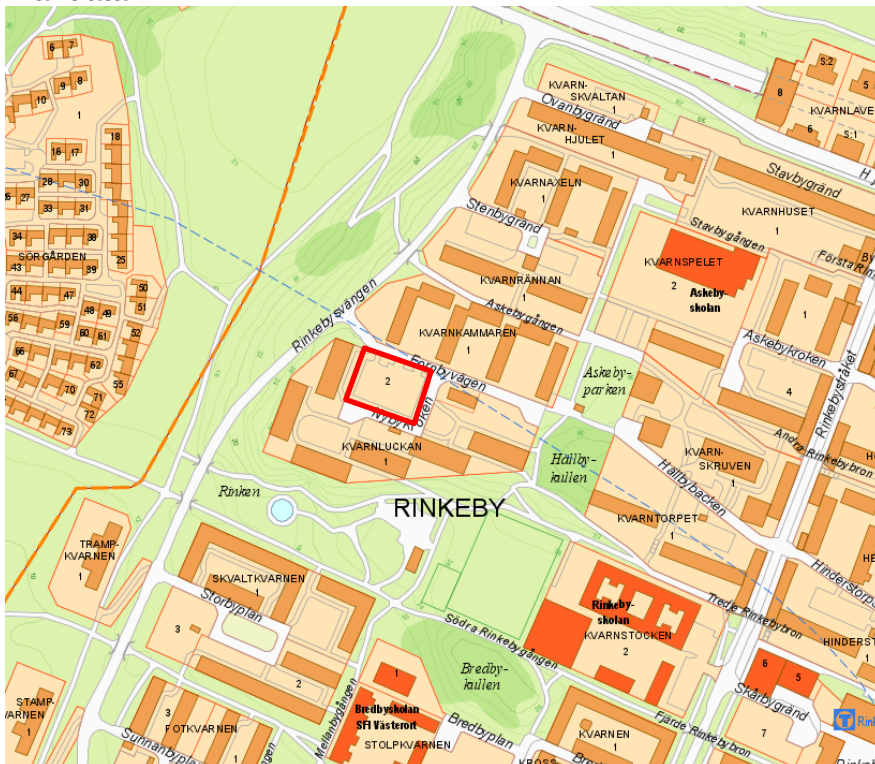
UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus med cirka 60 bostäder som tar hänsyn till omgivande bebyggelse och kulturvärden. Detaljplanen ska genom placering av bebyggelse och gestaltning bidra till att omvandla Fornbyvägen till en mer aktiverad och öppen gata samt tillskapa goda utemiljöer för de boende. Detaljplanen syftar till att skapa en ökad tydlighet i bebyggelsestrukturen och bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Bakgrund

Plandata



Karta som visar planområdets avgränsning med röd linje.

Gällande detaljplan

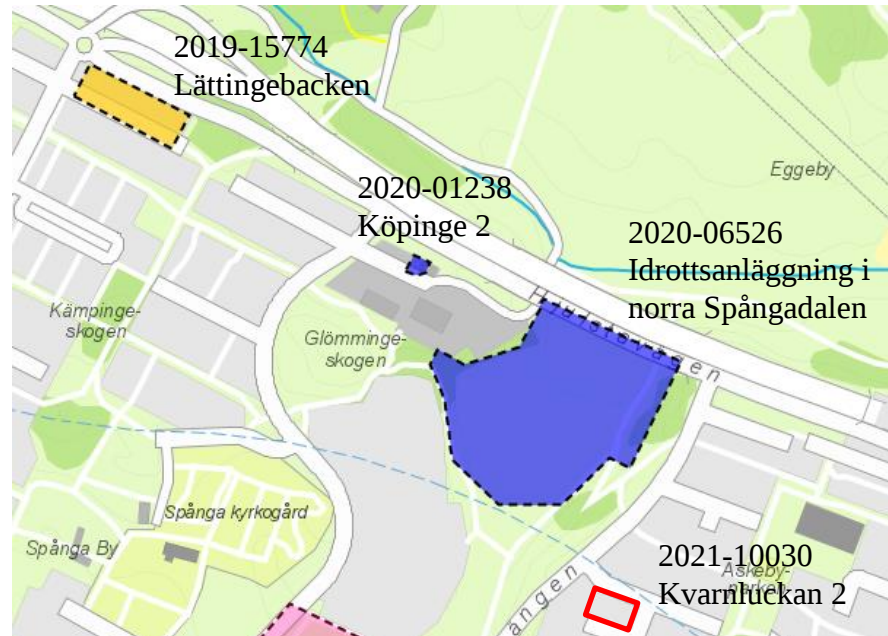
För området gäller stadsplanen 6699 som föreskriver garage för närboende inom Kvarnluckan 2.

Pågående detaljplan i området

I närområdet pågår detaljplan för idrottsanläggning i norra Spångadalen, dnr 2020-06526. Detaljplanen har varit på samråd.

Vid Krällingegränd i Tensta pågår detaljplan för Köpinge 2, dnr 2020-01238, som syftar till att möjliggöra för en byggnad med restaurang, festlokal och konferens. Detaljplanen har varit på granskning.

Längs Hjulstavägen pågår detaljplan för Lättingebacken, dnr 2019-15774, som syftar till att möjliggöra för 150 hyresrätter och 12 lägenheter för gruppboende. Detaljplanen är inför samråd.



Pågående detaljplaner är markerade med gul och blå yta. Aktuell detaljplan är markerad med röd linje.

Markägoförhållanden

Exploatering föreslås inom fastigheten Kvarnluckan 2 som upplåts med tomträtt till SBB Kvarnluckan AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Sedan 2000-talet har området kompletterats med bostäder inom befintlig planstruktur. Rinkebystråket och Rinkebyterrassen är exempel på större projekt. Genom stadsutveckling ska Rinkeby kopplas samman med omkringliggande områden. Det prioriterade strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga kan stärkas genom utveckling av bostäder, offentlig service och nya mötesplatser. Det är även angeläget att stärka kopplingar till Stora Ursvik i Sundbybergs stad.

Rinkeby har möjligheter och behov till stadsutveckling, främst genom kompletteringar längs med befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Detta sker bland annat genom de befintliga planerna på att komplettera Rinkeby Allé med ny blandad bebyggelse.

I stadsdelen behöver möjligheterna för idrott och kultur stärkas. Nya lokaler för service, mindre kontorslokaler, handel och förbättrade

parker ska eftersträvas i närheten av Rinkeby torg och i viktiga stråk.

Stockholms byggnadsordning

Rinkeby karaktäriseras som en storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen anges bland annat att ny bebyggelse ska utvecklas med ett helhetsgrepp och utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Vid förändringar i de storskaliga stadsdelarna ska det också eftersträvas att trafiksäkra miljöer förenas med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet.

Riksintressen

Området omfattas av hinderbegränsande yta kopplat till riksintresse för Bromma flygplats.

Markanvisning

Planområdet förväntas markanvisas av exploateringsnämnden den 21 oktober 2021.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Rinkebys karaktär utgörs i huvudsak av lamellhus och skivhus i två till åtta våningar. Husen är placerade så att det på vissa platser bildas mer slutna gårdar och på andra platser bildas mer öppna utrymmen eller passager. De högre husen är placerade mot Järvafältet varefter antalet våningar trappats ner mot söder. Den storskaliga bebyggelsemiljön i Rinkeby är typisk för bostadsområdena kring Järva friområde. Bebyggelsen ligger grupperade i enklaver och struktureras på ett sådant sätt att de skapar en stark kontrast till det omgivande landskapet och grönskan. Trafiksepareringen är konsekvent genomförd med planskilda korsningar för gående och biltrafik.

Kvarteren Kvarnluckan 1 och 2 ligger i kuperad terräng.

Bebyggelsen består av skivhus placerade parallellförskjutna gentemot varandra i ett ”fiskbensmönster”, i en vinkel som omsluter parkeringsplatsen som utgör planområdet. Området norr om planområdet ligger mer plant. I kvarteren Kvarnaxeln och Kvarnkammaren bildar husens placering näst intill slutna gårdar.

Kulturmiljö

Fastigheten Kvarnluckan 2 är obebyggd. Intilliggande fastighet Kvarnluckan 1 är grönklassad, vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Rinkeby tunnelbanestation ligger cirka 500 meter från planområdet.

Miljö

Planområdet domineras av en parkering för bilar. Planterade mindre träd, buskvegetation samt gräsytor kompletterar de asfalterade ytorna. Ursprunglig naturmark i närområdet utgörs av hållmark med tall.

Vattenfrågor

En flödesväg passerar planområdet via Fornbyvägen samt Nybykroken. Planområdet ligger höglänt och risk för översvämning är låg.

Planområdet ingår i Edsvikens tekniska avrinningsområde.

Edsvikens ekologiska status är i dag otillfredsställande på grund av övergödning och miljögifter. Edsviken uppnår inte heller god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver, antracen, polybromerade difenyletrar och tributyltenn-föreningar inte uppnår god kemisk status.

Riskfrågor

Tunnelbanans blå linje passerar under planområdet. Störningar till följd av detta samt eventuella schaktdjupsbestämmelser utreds under planprocessen.

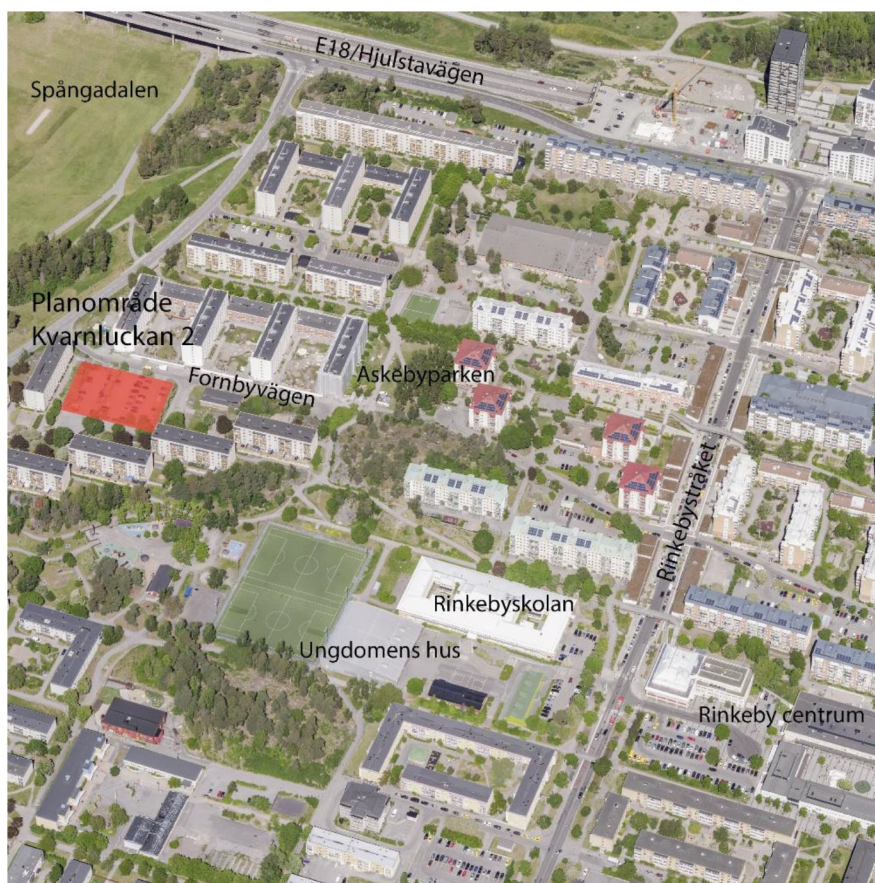
I anslutning till planområdet finns i dag en transformatorstation, vilken kan generera elektromagnetiska fält samt eventuellt buller från stationens fläktar. En beräkning behöver genomföras för att identifiera om planområdet är exponerat för högre magnetfältsnivåer än rekommenderat riktvärde.

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger cirka 550 meter från Rinkeby centrum där det bland annat finns vårdcentral, apotek, bibliotek, frisör, matbutik och annan handel och service. Rinkebystråket, ett mångsidigt handelsstråk, ligger cirka 500 meter från planområdet.

Planområdet ligger nära en parklek och lekplatser, Rinkeby bollplan och Ungdomens hus. Askebyskolan ligger cirka 350 meter från planområdet och Rinkebyskolan ligger cirka 400 meter från planområdet. De närmaste förskolorna ligger cirka 400–450 meter från planområdet.

Spångadalen och Järva friområde, som är viktiga platser för idrott och rekreation, ligger i nära anslutning till planområdet.

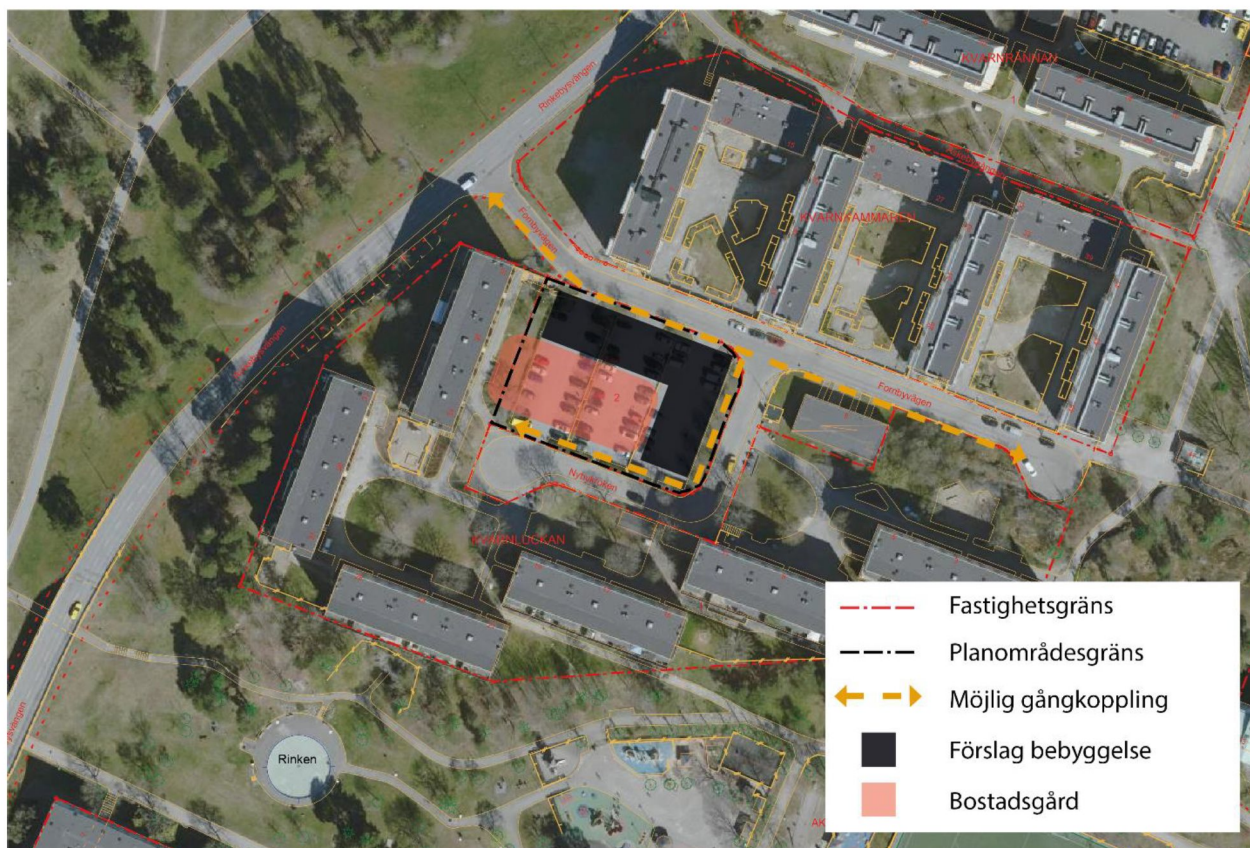


Flygbild över en del av Rinkeby. Planområdet är markerat med röd yta.

Planförslaget

Planförslaget innebär uppförande av ett nytt flerbostadshus på befintlig markparkering. Bebyggelse sker inom ramen för en befintlig bebyggelseenkav.

Tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig bebyggelse samt utformas med hänsyn till de befintliga bostäderna. Den tillkommande bebyggelsens volym och placering ska även visa hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Bebyggelsen föreslås placeras längs Fornbyvägen och Nybykroken för att stärka gaturummet och möjliggöra en god bostadsgård. Bebyggelsen föreslås i fem till sex våningar. Placering och utformning av bebyggelsen utreds vidare under planarbetet.



Tidig illustration över möjlig bebyggelse. Bebyggelsen föreslås till omkring fem till sex våningar. Bild: Stadsbyggnadskontoret.



Illustration över tidigt förslag på ny bebyggelse. Vy från öster (Fornbyvägen). Bild: Arkitema.

Bebyggelsen ska bidra till att skapa ett mer aktivt och öppet gaturum. För att uppnå höga kvaliteter är bottenvåningens

utformning och innehåll av stor vikt, vilket behöver studeras under planarbetet. Allmänna utrymmen för bostäder, så som tvättstuga och cykelrum, placeras med fördel i bottenvåningen. På så vis kan delar av fasaden glasas upp vilket ger positiva effekter för gaturummet. En trottoar behöver anläggas längs Fornbyvägens södra sida samt längs Nybykrokens västra och norra sida.

Goda gårdsmiljöer ska skapas för de boende i anslutning till den tillkommande bebyggelsen. För att åstadkomma detta bedöms en bebyggelse som följer gatorna vara lämpligt på platsen. Den nya bostadsgården bör hänga samman med omgivande utemiljöer för boende. Solförhållandena för bostadsgård och allmän plats behöver studeras.

Om befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk är nödvändiga för att klara parkeringsbehovet för den befintliga bebyggelsen ska dessa ersättas. Hur parkering ska lösas ska behandlas tidigt under planprocessen. Parkering ska huvudsakligen ordnas i underjordiskt garage.

Ett LSS-boende med sex lägenheter avses inrymmas i den nya bebyggelsen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrag till uppfyllandet av stadens mål om att bygga 140 000 bostäder till 2030.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen möjliggör för fler boende i Rinkeby, vilket bidrar till underlag för kommersiell service längs bland annat Rinkebystråket och i Rinkeby centrum.

Kulturmiljö i en växande stad

Projektet ska ta hänsyn till stadsbild och kulturmiljö samt bidra till att skapa en god helhetsverkan. Bostadshusen i de olika kvarteren i Rinkeby grupperar sig på ett varierat men tydligt sätt. Inom aktuellt planområde är husen placerade parallellförskjutna gentemot varandra i ett ”fiskbensmönster”. Förslaget innebär att kvarteret skulle bli halvslutet mot gården och helt slutet mot gatan vilket delvis bryter mot befintlig struktur. Placering av bebyggelse utreds vidare under planarbetet.

Material och färgsättning inspireras med fördel av befintlig bebyggelse. En blandning av äldre och ny bebyggelse bidrar till att skapa intressanta och kvalitativa boendemiljöer.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen ska bidra till att aktivera Fornbyvägen och därmed skapa mervärden i form av ökad trygghet i gaturummet och närliggande allmänna platser. En tryggare gatumiljö främjar barns möjlighet att röra sig i det offentliga rummet. Den parkeringsyta som byggs över ger plats åt en bostadsgård som främjar boendes utevistelse. Detta är inte minst positivt för barn i området.

Trygghet

En större dagbefolkning i Rinkeby bidrar till befolkade offentliga rum där människor möts över dygnets alla timmar, vilket är viktiga faktorer för en ökad upplevelse av trygghet. Genom att utveckla fastigheten som i dag utgör en barriär i stadsrummet samt aktivera gaturummet ökar upplevelsen av trygghet.

Jämställdhet

Projektet bidrar till att fastigheten, som i dag är en stor parkeringsyta, aktiveras vilket ökar upplevelse av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Gaturummet har i dag en sluten fasad på andra sidan Fornbyvägen som kommer finnas kvar men projektet bidrar till att ena sidan av gaturummet får en mer öppen fasad. Bostäder med entréer riktade mot gatan bidrar till ett tryggare gaturum.

Trafik och mobilitet

Förslaget innebär ianspråktagande av befintliga parkeringsplatser. Både de markparkeringsplatser som tas i anspråk och det behov som den tillkommande bebyggelsen genererar behöver hanteras.

En trottoar behöver anläggas på Fornbyvägens södra sida, mot den nya bebyggelsen, samt på Nybykrokens västra och norra sida. I övrigt krävs förmodligen inga större ändringar i gatans sektion och utformning. Detta studeras vidare under planarbetet.

Boende har goda förutsättningar för ett hållbart resande då det är möjligt att på ett gent sätt ta sig till tunnelbanan från planområdet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

I Rinkeby pågår en upprustning av Rinkeby Allé och de offentliga miljöerna stärks i sin utformning. En utveckling av Fornbyvägen går i linje med detta och bidrar till tryggare och mer integrerade

gaturum. Ny bebyggelse ger möjlighet att stadga upp gaturummen och bidrar till att platserna kan upplevas mer omhändertagna. Bottenvåningens fasad bör delvis vara genomsiktlig och väl gestaltad för att bidra till detta. Tillkommande bebyggelse ska gestaltas i samspel med Rinkebys omgivande stadslandskap. Bostadsbebyggelse och bostadsgård ska tillsammans med befintliga byggnader skapa en väl gestaltad miljö med höga boende- och vistelsekvaliteter.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att en parkeringsyta bebyggs med bostäder och underjordiskt garage. Ovan garaget föreslås en bostadsgård. Potential finns för att tillföra mer grönska genom planförslaget och dagvatten kan hanteras inom bostadsgården. Runt parkeringen finns i dag träd som eventuellt behöver tas ner med anledning av ny bebyggelse. Träd bör ersättas inom fastigheterna.

Närheten till Spångadalen och Järva friområde är positivt för de boendes tillgång till gröna miljöer.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Från planområdet går det att på ett gent sätt ta sig som gångtrafikanter till tunnelbana och busshållplats via det trafikseparerade gångvägnätet. Det gör att det finns goda förutsättningar för att resa hållbart för de boende. Att i så stor utsträckning som möjligt bevara de gröna stråk och träd som finns i området möjliggör för klimatanpassning och bidrar till bättre förutsättningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall. I området föreslås att bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark, vilket möjliggör för att grönytor i större utsträckning kan bevaras och stärkas.

En beräkning behöver genomföras för att identifiera om planområdet är exponerat för högre magnetfältsnivåer än rekommenderat riktvärde.

Vibrationer och stomljud från tunnelbanan ska utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Samråd	november 2022
Ställningstagande inför granskning	maj 2023
Granskning	oktober 2023
Antagande	februari 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med SBB Kvarnluckan AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att komplettera området med cirka 60 bostäder. Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande och sammanhängande stad.

Bebyggelsen ska placeras längs Fornbyvägen och bidra med ett aktivt gränssnitt mot gatan. En lämplig skala på platsen är enligt stadsbyggnadskontoret fem till sex våningar. Under planarbetet behöver mötet med gatan samt gatusektionen studeras och utformas på ett sätt som främjar trygghet och tillgänglighet.

Parkering ska i första hand lösas i underjordiskt garage. Om befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk är nödvändiga för att klara parkeringsbehovet för den befintliga bebyggelsen ska dessa ersättas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT