

Handläggare
Camilla Morfeldt
Telefon 08-508 27 338**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Holkkvarnen 1 och 2 m.fl. stadsdelen Rinkeby (kontor, 49 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund
Tf stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Louise Heimler
Tf avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för kontor med cirka 130 arbetsplatser och två flerbostadshus med cirka 49 lägenheter längs Rinkebystråket och Degerbygränd. Mot Rinkebystråket föreslås ett kontorshus med lokaler i bottenplan samt ett offentligt torg. Bostäderna avser upplåtas som hyresrätter. Bebyggelsen placeras mellan befintliga flerbostadshus på en yta där en tidigare tvättstuga och samlingslokal fanns. Bebyggelsen ska utgöra en del av en ny urban front mot Rinkebystråket.

Ny bebyggelse föreslås utformas med en väl genomarbetad gestaltning, som håller över tid samt samspelar med både befintlig bebyggelse och gatornas karaktär. Typologi, volym och form ska studeras vidare under planprocessen.

Holkkvarnen 1 ägs av AB Familjebostäder.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget.
Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

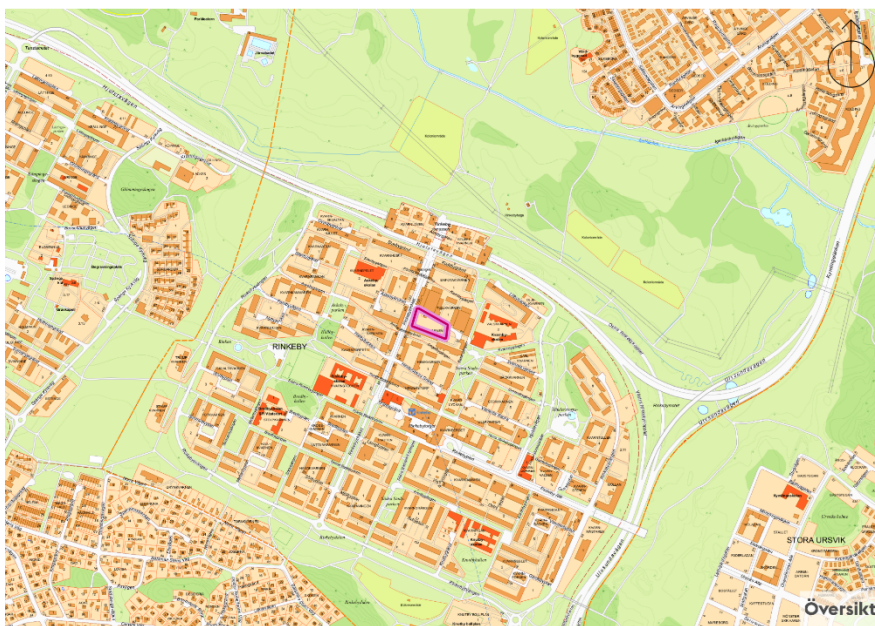
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för arbetsplatser, lokaler samt två flerbostadshus som avses upplåtas som hyresrätter. Syftet är även att stärka det offentliga gaturummet med torg, som blir allmän platsmark mot Rinkebystråket. Bebyggelsen ska bli en del av en ny urban front mot Rinkebystråket som ska samspela med befintlig och planerad bebyggelse. Förslaget ska eftersträva att förena trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger vid Rinkebystråket och Degerbygränd i stadsdelen Rinkeby. Flerbostadshus angränsar på båda sidor om området. Norr om området går Hjulstavägen och E18. Rinkeby torg ligger ca 300 m söder om området. Planområdet omfattar en yta om cirka 4100 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning (markerat i rosa).

Pågående detaljplaner i området

- Lättingebacken, Tensta 4:1, dnr 2019-15774. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 150 bostäder och LSS-boende. Detaljplanen är inför samråd.
- Tensta 4:11, dnr 2022-04435. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ca 130 bostäder och LSS-boende utifrån modellen Stockholmshusen. Detaljplanen är inför samråd.

- Idrottsanläggning i norra Spångadalen, dnr 2020-06526. Detaljplanen innebär planläggning för idrottsändamål. Planen är inför granskning.
- Kvarnluckan 1 och 2, dnr 2021-10030. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder. Detaljplanen är inför samråd.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet (markerat i rosa).

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner. Detaljplan för Holkkvarnen 1 och 2, dnr 2013-18786 som innehåller centrumändamål, skola, bostadskomplement och elnätstation. Tullkvarnen m.m., dnr 8476 reglerar bostadskomplement och bostäder. Tillägg till detaljplan dnr 8476 för del av kv Tullkvarnen m.fl., dnr 2009-08452 reglerar centrumändamål. Detaljplan för del av Rinkebystråket del av fastigheten Holkkvarnen 1 m fl, dnr 2009-19937 reglerar centrumändamål. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

Markägoförhållanden

AB Familjebostäder är fastighetsägare.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Området ligger inom hinderbegränsat området för flygtrafiken kopplat till riksintresset för Bromma flygplats.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: *en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad*. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. Rinkeby har möjligheter till stadsutveckling, främst genom kompletteringar längs befintliga gator och inom befintlig bebyggelsestruktur. Flera bostäder av blandade storlekar och upplåtelseformer behövs för att minska trångboddhet och segregation. Det prioriterade strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga kan stärkas genom utveckling av kontor, bostäder, offentlig service och nya mötesplatser.

Stockholms byggnadsordning

Rinkeby karaktäriseras som en storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen anges bland annat att ny bebyggelse ska utvecklas med ett helhetsgrepp utifrån 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.



Ortofoto över del av Rinkeby och preliminär avgränsning av planområdet markerat med röd linje.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

En relativt stor del av planområdet består av en temporär beachvolleybollplan, men även asfalterade ytor. I södra planområdet breder en större gräsmatta ut sig med några träd och buskar längst med befintliga bostadshus. Östra planområdet består av parkeringsytor som omgärdas av gräsytor med buskage och ett större antal lövträd. Trädalléer och trädgångar finns längs Degerbygränd och runt markparkeringen.

Stadsbild och karaktär

Rinkebys karaktär utgörs i huvudsak av lamellhus och skivhus i två till åtta våningar. Högre hus är placerade mot Järvafältet varefter antalet våningar trappats ner mot söder. Området präglas av trafiksepareringen med planskilda korsningar för gående och biltrafik.

Holkkvarnen 1 och 2 ansluter till Rinkebystråket som har en tydlig karaktär av låg bebyggelse i en våning mot gata. Inne i kvarteren blir bebyggelsen högre med lamellhus som omsluter stora gårdsrum. På Degerbygränd möts gatan av skivhusens gavlar samt sammanlänkande byggnader i ett plan med lokaler och garage.



Foto sett från Degerbygränd över befintlig volleybollplan och utegym.

Kulturmiljö

Rinkeby utgör som helhet en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseet. Fastigheten Holkkvarnen 1 är delvis gulklassad. Byggnaden som omfattades av gulklassningen har brunnit ner. Befintlig bebyggelsen i Holkkvarnen 1 är ännu inte klassificerad.

Trafik och kollektivtrafik

Området ansluter till Rinkebystråket som trafikeras med bil- och busstrafik. Längst med Rinkebystråket finns trottoarer på båda

sidorna för gångtrafik som ansluter norrut till gång- och cykelbanor mot Järvafältet och söderut mot Rinkeby centrum och tunnelbana.

Miljö

Området ligger väster om Igelbäckens kulturresevat. Flödesvägar passerar runt planområdet. Miljökvalitetsnormer för vatten och hantering av lågpunkter, där vatten riskerar att ansamlas, ska behandlas under planprocessen.

Störningar och risker

Fastigheten är inte särskilt utsatt vad gäller ansamling av skyfall. Det finns några punkter där 0,1-0,3 meter vatten kan bli stående vid skyfall. Flödesvägar med relativt lågt flöde går längs delar av Degerbygränd.

Rinkebystråket utgör en bullerkälla och vid gatan är bullernivåerna uppemot 75 dBA. Inom planområdet uppnår bullernivåerna 60-65 dBA som högst och trappas ner längre från Rinkebystråket. På platsen uppnås nedre utvärderingströskeln vad gäller partiklar i luft PM10 vilket innebär 20-25 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde). E18 är föroreningskällan.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns en elnätnätsstation.

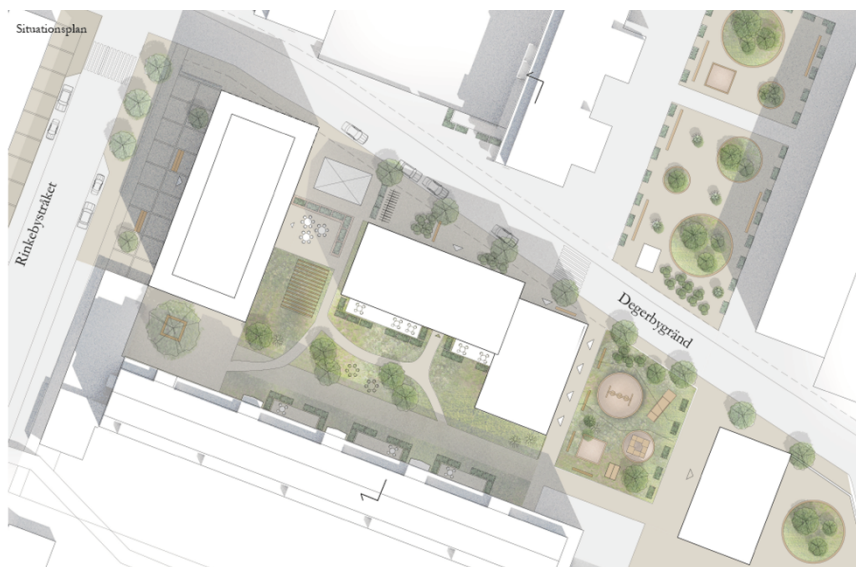
Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

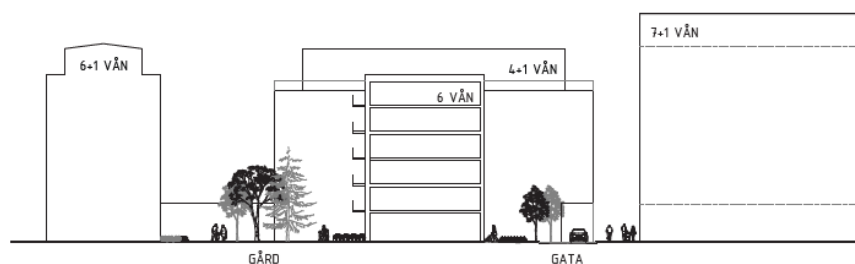
Planförslaget innehåller bostäder, en stor tvättstuga, arbetsplatser och lokaler. Mot Rinkebystråket kommer ett kontorshus med lokaler i bottenplan av mer offentlig karaktär samt ett offentligt torg. Två flerbostadshus föreslås innehålla cirka 49 hyresrätter med nya entréer mot Degerbygränd. En tvättstuga föreslås i bottenvåning med utsikt över bostadsgård och lekpark.

Arkitektonisk idé

Bebyggelsen blir en ny årsring i Rinkeby. Planförslaget ska bidra med nya arbetsplatser och bostäder i Rinkeby. Byggnadsstrukturen föreslås vara lamellhus i fem till sex våningar. Parkering föreslås i underjordiskt garage.



Byggaktörens förslag på illustrationsplan. Illustration: AIX Arkitekter.



Byggaktörens förslag på sektion genom planområdet och Degerbygränd 2. Illustration: AIX Arkitekter.

Det befintliga torget vid Rinkebystråket bildar ett tydligare offentligt rum genom tillskapande av ny kontorsbyggnad. Planförslaget bör möjliggöra att lekplatsen blir ett offentligt rum för barn i alla åldrar. Den föreslagna lekplatsen kan komma att bli en förlängning av rekreationsytan ihop med den befintliga bostadsgården.

Bebyggelsen föreslås få en höjd som ansluter till intilliggande bostadshus från 1960-talet, och placeras så att den följer denna bebyggelses orientering, svagt förskjuten i öst-västlig samt nord-sydlig riktning.



Byggaktörens förslag visat i 3D-modell över föreslagen bebyggelse och torgyta som möter Rinkebystråket. Illustration: AIX Arkitekter.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms mål om att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Att möjliggöra för bostadsbebyggelse i det aktuella området bidrar till att uppfylla målen om att växa till en sammanhängande och attraktiv stad.

En socialt sammanhållen stad

Området utgör en del i kopplingar som är strategiskt viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar mellan Rinkeby och Tensta samt Rinkeby och Sundbyberg ska stärkas, genom att bland annat utveckla stadsrum med byggnader och gator. Att stärka gatunätet med bebyggelse skapar tydlighet och trygghet som främjar rörelse vilket knyter samman människor, kvarter och stadsdelar.

Projektet bidrar till att en lekplats tillkommer i anslutning till de föreslagna bostäderna. Planförslaget ska stärka gaturummet genom att bredda trottoarer vilket ökar säkerheten för gående. Förslaget ämnar skapa en trafikseparerad bostadsgård vilket skapar trygghet för barn. På platsen finns idag en temporär volleybollplan och ett utegym som skulle försvinna.

I Rinkeby finns människor med olika bakgrund där nya arbetsplatser och bostäder kan bidra till att området får en större blandning av socioekonomiska grupper.

Trygghet

Detaljplanen kan bidra till ett tryggare gaturum genom att skapa bebyggelse med entréer mot gatan. Befintlig bebyggelse mot Degerbygränd har slutna fasader med garageinfarter, få entréer och lokaler. Genom skapandet av nya trottoarer och stråk ökar tillgängligheten och tryggheten genom en ökad närvaro av människor på platsen under olika tider av dygnet.

Jämställdhet

Projektet bidrar till att fastigheten aktiveras på ett tydligare sätt än idag vilket ökar upplevelse av trygghet. Projektet kan bidra med ökad närvaro på platsen med hjälp av kontor, bostäder, tvättstuga och lekpark med entréer mot Degerbygränd och Rinkebystråket. Att inordna en stor tvättstuga i markplan med utsikt över ny lekplats inom kvarteret bedöms som mycket positivt. Tvättstugan har utifrån behovsanalys potential att bli en viktig mötesplats, framförallt för kvinnor i närområdet. Fler människor rör sig på platsen, vilket bidrar till en ökad upplevelse av trygghet som är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Att möjliggöra för kontor och verksamhetslokaler längs Rinkebystråket bidrar till att stärka både lokal service och företagandet. I området finns redan god utbyggd kollektivtrafik och infrastruktur vilket innebär att platsen är väl lämpad för utveckling med arbetsplatser och bostäder.

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 tydligt, upprepande sätt med lamellhus och skivhus i rader. Hur byggnadernas volymer ska förhålla sig till befintlig bebyggelse mot Rinkebystråket och Degerbygränd ska studeras vidare.

Arkitektur och gestaltning

Rinkebystråket har under senare år genomgått omvandlingar som inleddes med överdäckningarna av E18 som en del av Vision Järva år 2030. Utveckling av Degerbygränd med bostäder och kontor fortsätter denna omvandling. Ny bebyggelse och allmän torgyta mot Rinkebystråket ger möjlighet till att stadga upp gaturummen som bidrar till att platserna kan upplevas mer omhändertagna.

Förslaget innebär en ny årsring och en urban front längs med Rinkebystråket. De nya husen föreslås ha en något lägre skala än den angränsande skivhusbebyggelsen vid Degerbygränd. Den nya bebyggelsen har möjlighet att gestaltningsmässigt läka samman den befintliga bebyggelsen på varsin sida om planområdet. Genom att

kontorsbyggnaden dras tillbaka från Rinkebystråket skapas ett torg som kan upplevas offentligt och inbjudande. Det offentliga torget kan bidra till ett tryggare stadsrum. Ytan föreslås vara allmän plats. En liknande struktur med en inskjuten, högre byggnad finns även på andra sidan Rinkebystråket, inom fastigheten Kvarnspelet 1. Förslaget avviker således inte helt från befintlig bebyggelsestruktur.

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. Under planprocessen ska mobilitetslösningar arbetas fram för att minska behovet av bilparkeringar. Tillgängliga och attraktiva cykelparkeringar ska skapas i anslutning till de tillkommande bostäderna. Från planområdet går det att på ett enkelt sätt ta sig som gångtrafikanter till kollektivtrafik med tunnelbana och busshållplatser som ligger i nära anslutning. Det finns därmed goda förutsättningar för att resa hållbart.

Trafikmängden på Degerbygränd kommer att öka något men förslaget bedöms inte påverka framkomligheten för bil i större utsträckning. För gående kommer framkomligheten öka genom att en ny bredare trottoar tillkommer längs den södra sidan av Degerbygränd.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att en parkeringsyta och tillfällig volleybollplan bebyggs med kontor, bostäder och underjordiskt garage samt en bostadsgård. Inom planområdet föreslås att bebyggelse placeras på redan ianspråktagen mark, såsom markparkeringsplatser och tidigare bebyggd mark, vilket möjliggör för att grönytor i större utsträckning kan bevaras och stärkas. Dagvatten ska hanteras inom bostadsgården. Längs Degerbygränd finns idag en trädallé som eventuellt behöver tas ner med anledning av ny bebyggelse. De omfattas troligen av biotopskydd och dispens behöver sökas vid nedtagning. Träd bör ersättas inom fastigheten.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget ligger i närheten av Hinderstorpsparken och Norra stadsparken. Större grönområden i närheten är Järva friområde och Spångadalen som är positivt för de boendes tillgång till gröna miljöer och rekreationsområden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Att i så stor utsträckning som möjligt bevara de gröna stråk och träd som finns i området möjliggör för klimatanpassning. Det bidrar till

bättre förutsättningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet enligt utdrag från länstäckande luftföroreningskarta (SLB-analys, 2020). Föreslagna byggnader på platsen kommer inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet. Inte heller miljökvalitetsmålen för PM10 eller kvävedioxid indikerar att överskridas.

En ny kontorsbyggnad ut mot Rinkebystråket bedöms kunna reducera bullret från stråket med sin skärmning gentemot bakomliggande bostäder. Detta behöver utredas och bebyggelse anpassas efter detta.

Teknisk försörjning

En eventuell flytt av befintlig elnätsstation ska studeras tidigt under planprocessen. Om möjligt ska elnätstationen integreras i den nya bebyggelsen.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, 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:

Start-PM	mars 2023
Samråd	mars 2024
Granskning	februari 2025
Antagande SBN	maj 2025

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på förslaget som innebär cirka 49 bostäder, upplåtna som hyresrätter i två nya flerbostadshus samt ett kontorshus med ca 130 arbetsplatser. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och det är positivt att stärka Rinkeby med nya arbetsplatser. Det är också ett led i att uppfylla stadens målsättning att förnya stadsdelar i Järva. Planförslaget kan hjälpa till att bidra med att utveckla det lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse, arbetsplatser och verksamhetslokaler.

Planförslaget föreslår en sammanhängande bebyggelsestruktur i fem till sex våningar som bildar en ny urban front mot Rinkebystråket. Förslaget bidrar till att öka närvaron på Degerbygränd med nya entréer, bredare trottoarer samt nya alléträd. Då en markparkering bebyggs ska tillräckligt antal parkeringsplatser skapas i garage för att tillgodose behovet för befintliga och tillkommande bostäder. Planförslaget ska utvecklas så att det fortsatt möjliggör angöring till befintliga fastigheterna runt om planområdet. Boendekvaliteter i den befintliga bebyggelsen ska beaktas. Förslaget ska eftersträva att förena trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet.

Planförslaget ska utvecklas och studeras vidare utifrån platsens förutsättningar och områdets behov. Detta i syfte att på bästa sätt bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö och utvecklingen av Rinkeby som helhet. Bebyggelsestruktur och de tillkommande funktionernas relation till både omgivningen, parkrummet och andra offentliga rum behöver studeras utifrån översiktsplanens mål om att skapa förutsättningar för fler stadskvaliteter. Volym, form och relation till omkringliggande bebyggelse samt ställningstagande gällande avvikande struktur mot Rinkebystråket ska studeras i vidare planarbete. Nyttillskottet av byggnader ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete

SLUT