

Handläggare
Abdallah Azam
Telefon 08-508 275 84**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kvarnberget 2 i stadsdelen Rinkeby (ändring av användning, kontor och centrumverksamhet)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Syftet med föreliggande planprocess är att ändra användningen från bostäder till kontor och centrumverksamhet. AB Familjebostäder äger fastigheten norr om Rinkeby Allé.

En strukturplan för Rinkeby Allé godkändes av kommunfullmäktige 2013. Visionen för strukturplanen är att Rinkeby Allé ska få förutsättningar att utvecklas till ett mångfacetterat, upplevelserikt och dynamiskt centralt stråk som förenar Rinkeby centrum med Stora Ursvik. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de föreslagna åtgärderna, att ändra användning från bostäder till kontor och centrumändamål, är i enlighet med intentionerna i strukturplanen och att planarbete därför kan påbörjas. Det är angeläget att fler arbetsplatser etableras i Rinkeby för att skapa en mer levande och trygg stadsmiljö.

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

Utlåtande

Familjebostäder förhandlar nu med en potentiell hyresgäst som har för avsikt att i Rinkeby etablera ett kontor. Fastigheten är belägen ca 100 meter öster om Rinkeby centrum och har ett bra läge till E18, vilket är optimalt för den potentiella verksamheten. Familjebostäder har också för avsikt att i framtiden skapa butiker i delar av entréplanet.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ändrad användning från bostäder till kontor och centrumändamål.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Kvarnberget 2 med en areal om ca 5000 kvm. Fastigheten ägs av Familjebostäder.



Planområdets läge med blå markering

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan Promenadstaden anges området som ”tät stadsbebyggelse” mellan de två tyngdpunkterna Kista och Spånga. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Vision Järva 2030

Syftet med planförslaget: att skapa fler arbetstillfällen och en mer levande och trygg stadsmiljö, är i enlighet med ”Vision Järva 2030”.

Strukturplanen för Rinkeby Allé

En strukturplan för Rinkeby Allé godkändes av kommunfullmäktige 2013. Visionen för strukturplanen är att Rinkeby Allé ska få förutsättningar att utvecklas till ett mångfacetterat, upplevelserikt och dynamiskt centralt stråk som förenar Rinkeby centrum med Stora Ursvik. Planförslaget bedöms vara i enlighet med visionen.

Gällande detaljplan

Fastighetens användning regleras i detaljplan Pl 7134 från 1970. Planen tillåter bostäder.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaderna är gulklassade, vilket betyder att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Befintliga förhållanden

Det föreslagna planområdet utgörs idag av fyra femvåningsbyggnader med gavlarna mot Rinkebyplan. Mellan byggnaderna mot Rinkebyplan finns sammanbindande envåningsbyggnader som omsluter gårdarna. Fasaderna är i rött tegel. Bostäderna har nyttjats för äldreboende, en verksamhet som har upphört.

Service

Rinkeby torg, som ligger i anslutning till tunnelbanan har god tillgång till olika sorters service. Där finns både offentlig service i form av vårdcentral, och kommersiell service med dagligvaruhandel och flera småbutiker.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge, endast 100-250 meter till tunnelbana och cirka 700 meter till den planerade tvärbane stationen i Stora Ursvik.

Angöring

Fastigheten angörs med bil från Rinkeby Allé.

Parkering

Parkering sker idag i anslutning till fastigheten

Tidigare ställningstaganden

Planens syfte är att möjliggöra ändrad användning från bostäder till kontor och centrumändamål. I ett kommande planarbete ska möjligheterna att avgränsa planområdet till de två östra byggnaderna undersökas i syfte att få en så effektiv planprocess som möjligt. Användningen kontor och centrumändamål kan också utformas som en tilläggsbestämmelse till bostadsanvändningen.

En förutsättning för planarbetet är att BBR:s krav på rumshöjd uppfylls. I publika lokaler, undervisningslokaler och andra lokaler avsedda för ett större antal personer ska rumshöjden vara minst 2,7 m. I arbetslokaler ska rumshöjden vara minst 2,4 m.

Under planarbetet kommer trafiksituationen att studeras. Det är troligt att den nya verksamheten innebär en ökad trafikmängd. Parkeringsbehovet kommer att studeras närmare i detaljplaneskedet.

Konsekvenser för miljön**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras, då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM 2 kv 2015

Samråd 3 kv 2015

Antagande 1 kv 2016

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa gång kontoret avser att redovisa ärendet för stadsbyggnadsnämnden för ställningstagande blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras eller nya faktorer av betydelse tillstöter avser dock kontoret att redovisa detta för nämnden för ställningstagande efter samrådet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som innebär både fler arbetstillfällen och en mer levande och trygg stadsmiljö i Rinkeby.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att planarbete startas.

SLUT