

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

Startpromemoria för planläggning av Kvarnberget 2 i stadsdelen Rinkeby (ny polisstation)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 maj 2015 att planarbete ska påbörjas för ändrad användning från bostäder till kontor, gällande två huskroppar med mellanliggande lågdel inom fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby.

Under planarbetets gång fattades beslut om en ny polisstation i Rinkeby inom planområdet. Vid förprojektering har det framkommit att vissa funktioner inte kan inrymmas i de befintliga byggnaderna samt att förbindelserna mellan huskropparna är bristfälliga för verksamheten. Därför har behov uppstått att bebygga del av gården som idag är prickmark genom att uppföra en träningshall för verksamheten samt en ljusgård. Förändringarna ligger inte inom det uppdrag som kontoret tidigare fått av stadsbyggnadsnämnden vilket är anledningen till denna förnyade startpromemoria.

Verksamheten är ett viktigt tillskott i Rinkeby samt intilliggande områden. Genom projektet skapas fler arbetstillfällen i Rinkeby.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete startas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ändrad markändring från bostäder till kontor och centrumverksamhet för del av fastigheten Kvarnberget 2 för att möjliggöra etablering av ny polisstation i Rinkeby. Vidare syftar planen till att möjliggöra bygggrätt för träningshall för verksamheten och ljusgård samt påbyggnad av mellanliggande lågdel.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Kvarnberget 2 med en areal om cirka 2000 kvm. Marken ägs av AB Familjebostäder. Området förvärvades genom köp av Micasa i juni 2013.



Avgränsning för detaljplan visas med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Utbyggnaden av E18 Hjulsta-Rinkeby-Kista, inklusive ny trafikplats, omnämns i RUFS (regionala utvecklingsplanen för Stockholm) 2010 som en åtgärd för att öka kapaciteten på infartsleder och vissa tvärleder.

Översiktsplan

Rinkeby anges i översiktsplanen som "tät stadsbebyggelse". Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Vision Järva 2030

Föreslagen planinriktning för Rinkeby Allé mm är i överensstämmelse med översiktsplanen och med stadens satsning på förnyelse av stadsdelarna på Järva. Vision Järva 2030 godkändes av fullmäktige 2009. I den tilldelas förnyelsen av stadsdelarnas

fysiska utformning en viktig roll. Visionen presenterar nio vägledande stadsutvecklingsteman varav nedanstående har koppling till förnyelsen av Rinkeby Allé:

- Länka samman stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Koppla ihop gatunätet – där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Bryt trafiksepareringen – där det gör nytta
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelars identitet

Strukturplan för Rinkeby Allé

Strukturplanen för Rinkeby Allé godkändes i kommunfullmäktige 2013. Programarbetets syfte var att lägga fast en övergripande struktur kring Rinkeby Allé med närmaste omgivning inom vars ram området kan utvecklas. Strukturplanen ligger till grund för detaljplanerna vid Rinkeby Allé och Rinkebysvängen. En detaljplan för Rinkebysvängen (dnr 2014-04793) utarbetas parallellt med föreliggande detaljplan. Den möjliggör att befintliga parkeringsplatser och parkeringsdäck ersätts av ca 100 hyresbostäder (Svenska Bostäder). På norra sidan av Rinkeby Allé i hörnan mot Hjulstavägen har ett planarbete påbörjas med en nytt omsorgsboende (Micasa, dnr 2014-17545).

Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde där hinderbegränsande höjder gäller. För hela planområdet gäller enligt Luftfartsverkets riktlinjer restriktionen för högsta tillåtna byggnadshöjd om max +59,6 meter (RH2000) över stadens nollplan.

Gällande detaljplan

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

Kulturhistoriskt värde

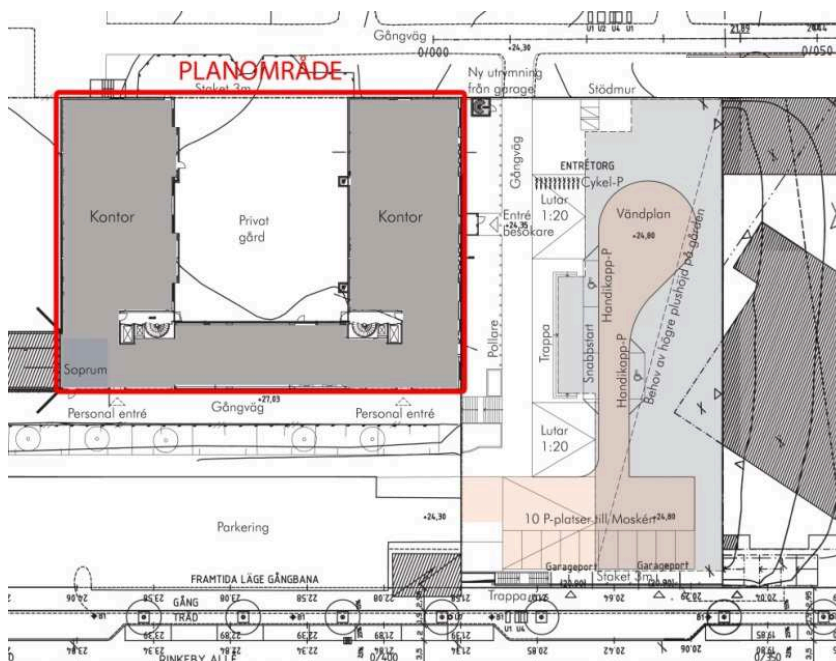
Byggnaderna är gulklassade, vilket betyder att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Startpromemoria för planläggning av Kvarnberget 2

Familjebostäder har tidigare sökt detaljplaneändring för ändrad användning av två huskroppar med mellanliggande lågdel till kontor. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande under nämndsammanträdet den 7 maj 2015, §8.



Tidigare förslag. Bebyggelse efter omvandling från bostäder till kontor (inglasning av balkonger och ventilationsinstallationer på taket skiljer sig från dagens utformning). Till höger illustreras den detaljplanelagda moskén. Illustration av E.l.e Arkitekter.



Tidigare förslag. Angöring, parkeringsplatser och entréer till planområdet. Illustration av E.l.e Arkitekter.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen ligger i den sydöstra delen av Rinkeby och byggnaderna som finns i omgivningen är i sin helhet karaktäriserad av en homogen bebyggelsestruktur med likartade lamellhus.

Bebyggelsen består av enkla lamellhus i fyra till fem våningar i rödbruna putsade fasader. Mot Rinkeby Allé är husen utformade med loftgångar mot gatan och entréer mot innergård.

Gatustrukturen är utformad med säckgator: bilfria ytor mellan bebyggelse och strikt trafikseparering.

Det föreslagna planområdet ingår i en byggnadsenhet, uppförd 1970, som består av fyra lamellhus, 4-5 våningar höga, sammanlänkade i vinkel med en länga i en våning. De två huskropparna som omfattas av detaljplanen inrymmer i dagsläget 72 bostäder.

Gräsbevuxna bostadsgårdar finns på norra sidan, mellan lamellhusen. Bostäderna har utnyttjats för äldreboende, en verksamhet som har upphört. I nuläget finns plats för olika typer av bostäder; hyresrätter, stöd-, äldre- och korttidsboende, Evakueringar och uppsägningar pågår i de två tilltänkta huskropparna. I lågdelen ryms nu förråd, tvättstugor, läkarmottagning samt reception för stödboendet.

Fasadmaterialet är putsad betongfasad. Fastigheten har enligt exploatören stora renoveringsbehov.



Länken, i en våning, som förbinder lamellhusen.

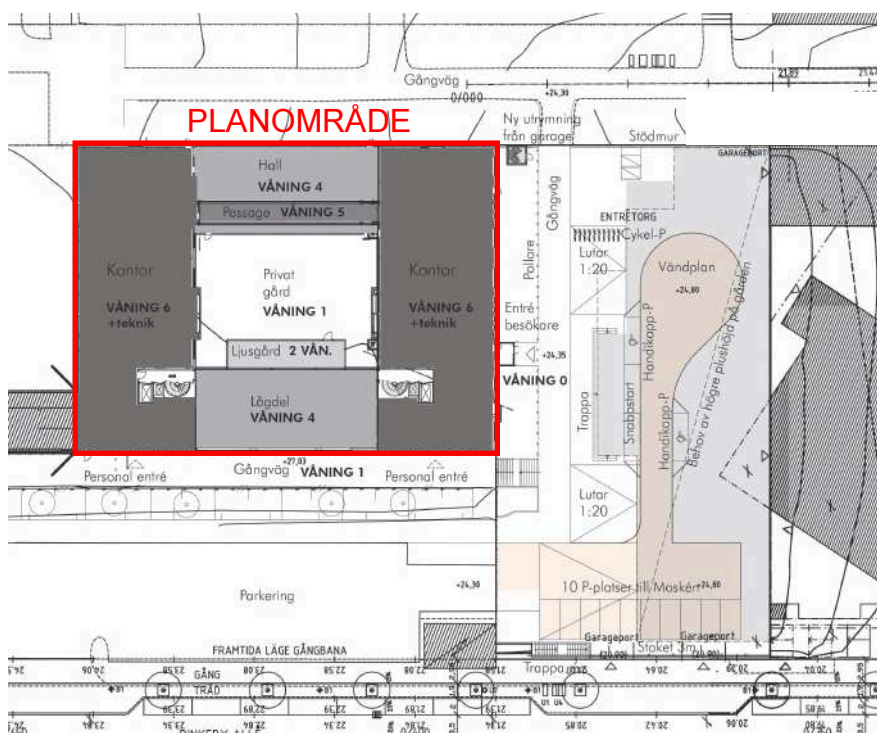


De två lamellhusen som ingår i planområdet.

Planförslaget

Det i maj 2015 påbörjade planarbetet syftade till att användningen ändras från bostäder till kontor. Cirka 6700 kvadratmeter LOA (lokalyta) bedömdes kunna skapas.

Under planarbetet fick polismyndigheten i uppdrag att jobba närmare medborgarna, i synnerhet i utsatta områden. Därmed fattades beslut om ny polisstation i Rinkeby, inom planområdet. Vid förprojektering har det framkommit att vissa funktioner inte kan inrymmas i de befintliga byggnaderna samt att förbindelserna mellan huskropparna är bristfälliga för flödet i verksamheten. Därför har behov uppstått att bebygga del av gården som idag är prickmark genom att uppföra en träningshall för verksamheten samt en ljusgård vidare för att möjliggöra ett bra personflöde i fastigheten bygga på den befintliga lågdelen med två till tre våningar.



Den kompletterande ansökningen med träningshall för verksamheten, ljusgård samt passage. Illustration av E.l.e Arkitekter.



Enkel volymskiss från väst.



Enkel volymskiss från syd.

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.

Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

| | |
|------------|-----------|
| Start-PM | 14/1 2016 |
| Samråd | 1 kv 2016 |
| Granskning | 2 kv 2016 |
| Antagande | 3 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. Planarbetet finansieras genom planavtal med Familjebostäder AB.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

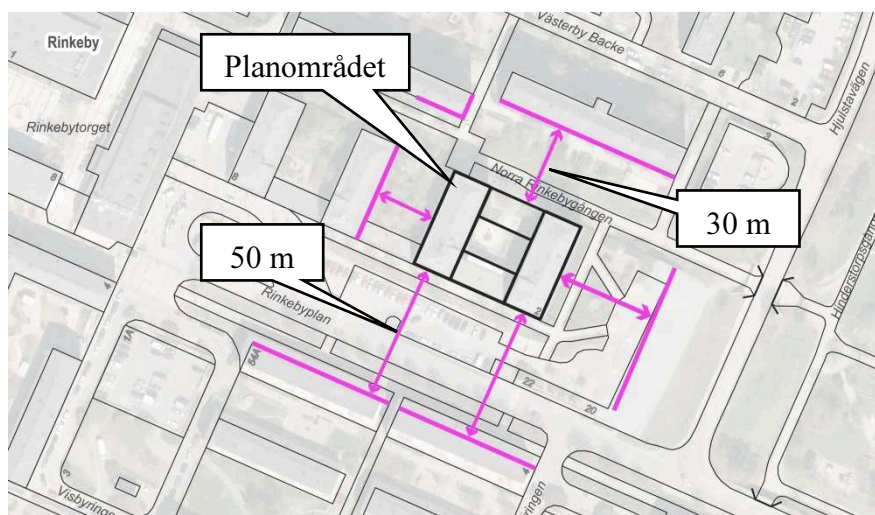
Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som innebär både fler arbetstillfällen och en mer levande och trygg stadsmiljö i Rinkeby under förutsättning att punkterna nedan beaktas under planarbetet.

Strukturen

Idag är detaljplaneområdet en del av en byggnadsenhet som är över 100 meter lång. Vid en framtida utveckling av Rinkebystråket finns anledning att se över om denna obrutna fasad kan brytas upp med ett släpp någonstans längs fasaden, för att på så sätt gynna ett mer varierat och upplevelserikt stråk.

Från Rinkeby allé - Förslag till strukturplan, augusti 2011:

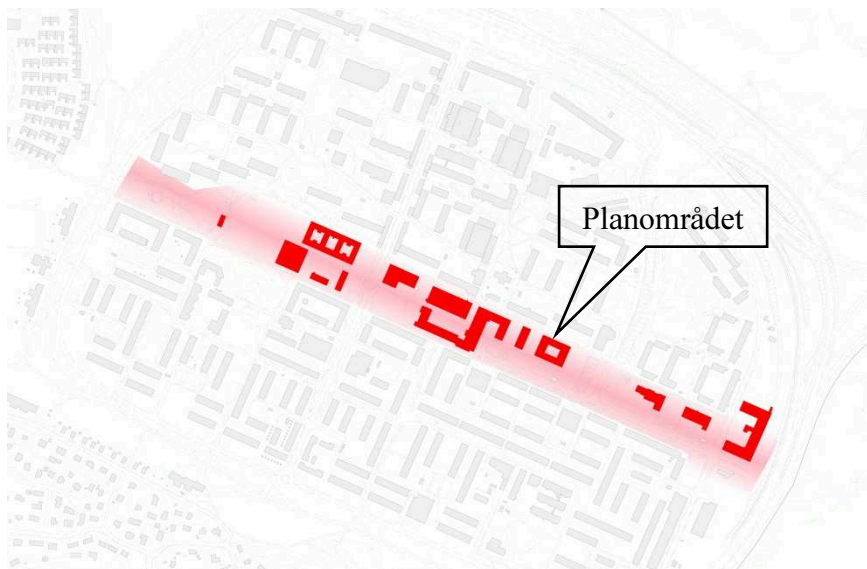
”Visionen för strukturplanen är att Rinkeby Allé ska få förutsättningar att utvecklas till ett mångfacetterat, upplevelserikt och dynamiskt centralt stråk”. ”Det finns behov av att se över ett större område för att hitta en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur, kort sagt att utreda förutsättningarna för att bygga om Rinkeby Allé med närliggande kvarter till en bättre, mer varierad och tryggare stadsmiljö.”



Planområdets läge i relation till omkringliggande bebyggelse.

Platsen tål något högre byggnadsvolym

Den befintliga bebyggelsen inom detaljplanen ligger relativt fritt i förhållande till omgivande bebyggelse, åtminstone i tre väderstreck. Förutom den sammanbyggda, intilliggande förlängningen inom samma kvarter, är avståndet mellan 20 och 50 meter till närmsta bostadsfasad mot Norra Rinkebygården, den planerade moskén och på andra sidan Rinkebyplan. Denna rymd gör att platsen bedöms klara en förhållandevis stor byggnadsvolym. Planområdet ligger dessutom i ett "pärlband" av verksamheter med större byggnadsvolymer vilka det kan inordna sig inom.



Verksamheter genom Rinkeby med planområdet utpekade.

Gestaltning

Vid entré från sydost längs Rinkeby allé "tornar" planområdets befintliga byggnadsvolym upp sig något då den ligger högre i landskapet än Rinkeby allé. Detta accentuerar byggnadens storlek,

och perspektivet skiljer sig betydligt mot hur samma volym upplevs när man närmar sig i samma nivå, från exempelvis Rinkeby torg.

Den omkringliggande bebyggelsen är planerad under miljonprogrammets tidiga år och funktionalismens ideal gör sig påmind genom enhetliga fasadmateriäl i jordnära kulörer, regelbunden fönstersättning, avsaknad av markerade socklar med mera.

Ny bebyggelse kan anpassas efter dessa gestaltungsprinciper, men med tanke på platsens förutsättningar finns möjligheter att markera det upprustade Rinkebystråket genom en accentuerad gestaltning som kontrasterar mot den befintliga bebyggelsen. I detta fall kan avsteg göras från områdets befintliga arkitektur till förmån för samtida utformning av volymer och val av fasadmateriäl.

En ny kontorsbyggnad på platsen kommer att vara en viktig komponent för upplevelsen av Rinkebystråkets upprustning och stärka platsens identitet. En högkvalitativ arkitektur kan bidra till upplevelsen av ett funktionsblandat Rinkeby där verksamheter, bostäder, kontor och service får plats. Byggnadens exponerade läge i relation till den tilltänkta polisverksamheten ställer krav på att gestaltningen ska hålla hög nivå.



Planområdets exponerade läge.

Genomtänkt relation till torgbildningen och den planerade moskén
Detaljplaneområdet ligger i ett område som används frekvent av fotgängare som rör sig mellan målpunkter i området. En framtida målpunkt i direkt anslutning till platsen är den planerade moskén. Mellan detaljplaneområdet och moskén ligger ett garagetak som behöver fungera som torgbildning mellan polisverksamheten och moskén. Platsen behöver gestaltas som en del av det offentliga rummet och bör därför hålla hög kvalitet för att den ska fungera för de båda verksamheterna. Det är av stor vikt att byggnadens

gestaltning förhåller sig till denna plats och såväl platsen som helhetsgestaltningen behöver studeras under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete startas.

SLUT