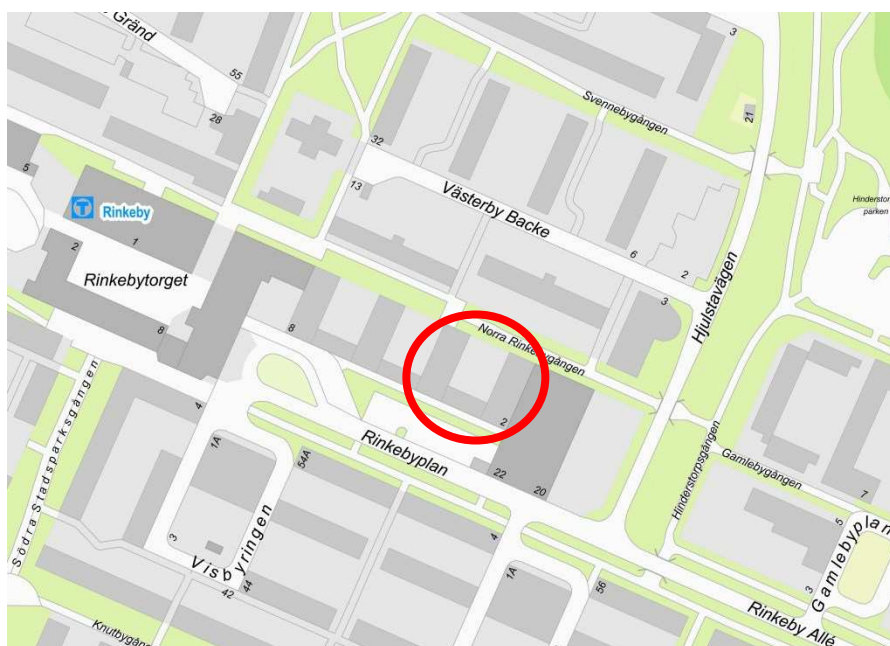


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kvarnberget 2 m.fl. i stadsdelen Rinkeby, Dp 2015-06391



Planområdets läge markerat med röd cirkel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Befintlig bebyggelse	5
Stadsbild	7
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	7
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Gator och trafik	9
Natur	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Störningar och risker	13
Planförslag	13
Ny bebyggelse	14
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
Gestaltungsprinciper	16
Konsekvenser	19
Behovsbedömning	19
Naturmiljö	19
Landskapsbild/ stadsbild	20
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	20
Störningar och risker	20
Ljusförhållanden och lokalklimat	21
Barnkonsekvenser	21
Tidplan	21
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Verkan på befintliga detaljplaner	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	23
Genomförandetid	23

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Markus Brolin och Oskar Sirland på Ramböll på uppdrag av Abdallah Azam på Stadsbyggnadskontoret. Planbeställare är AB Familjebostäder genom Daniel Kreibom och Magnus Thulin, Stockholm Business Region Development AB. E.l.e Arkitekter har tagit fram illustrationsmaterial och studier över ombyggnationen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ändrad markanvändning från bostäder till kontor för del av fastigheten Kvarnberget 2.

Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Kvarnberget 2 samt del av fastigheten Kvarnberget 1 med en areal om cirka 2000 kvm.

Markägoförhållanden

Kvarnberget 2 ägs av AB Familjebostäder. Stockholms kommun är lagfaren ägare till Kvarnberget 1. Genom fastighetsreglering överförs ett område från Kvarnberget 1 till Kvarnberget 2.



Detaljplanens avgränsning visas med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Rinkeby anges i översiktsplanen som ”Tät stadsbebyggelse”. Planförslaget är förenligt översiktsplanen.

RUFS

Planområdet är beläget i det som i RUFS 2010 benämns *Regional stadsbygd med utvecklingspotential*. Den regionala tillgängligheten till dessa områden varierar, men är för den aktuella detaljplanen god tack vare närheten till tunnelbanan. Bebyggelsen bör vara tät men ha inslag av lokal grönstruktur.

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 2014-03022) 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 hörnet mot Hjulstavägen har ett planarbete påbörjas med en nytt omsorgsboende (Micasa, dnr 2014-17545).

Rinkebyplan pekas ut som plats för livligt entrétorg till Rinkeby centrum och målet är en tydligare och livligare gatumiljö.

Det stora garaget i två plan pekas ut som en värdefull resurs både för den befintliga och framtida bebyggelsen.

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. Föreslagna tornbyggnader understiger högsta tillåtna byggnadshöjd.

Detaljplan

För fastigheten Kvarnberget 2 gäller PL 7134, stadsplan från 1970. Planen medger bostäder och garage.

För en mindre del i öster inom fastigheten Kvarnberget 1 gäller detaljplan Dp 95095. Planen omfattar garaget öster om det aktuella planområdet. I det aktuella samrådsförslaget utökas byggrätten för den befintliga bebyggelsen något, vilket innebär att mindre partier som används för burspråk, sträcker sig in på fastigheten Kvarnberget 1.

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. Parkering sker idag i huvudsak i två parkeringsdäck vid Visby- och Osbyringen.

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

Under den östra av de två flyglarna finns ett källarplan som är sammanbundet med det intilliggande garaget.

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. Innergårdens funktion i dagsläget är rastgård för verksamheterna. Fastigheten har enligt exploatören stora renoveringsbehov.



Länken, i en våning, som förbinder lamellhusen.



De två lamellhusen som ingår i planområdet.

Stadsbild

Rinkeby uppfördes mellan år 1968-71. Detaljplanen för Tensta-Rinkeby eftersträvade en rationell bostadsproduktion som avspeglar sig i planstrukturen, kombinerat med en trafikseparerad gatustruktur. Rinkeby består av bostadsområden med sinsemellan viss varierande karaktär

Det finns jämförelsevis få grönstråk mellan husen, något som skulle kompenseras av närheten till den obebyggda delen av Järvafältet. Bebyggelsen i Rinkeby grupperades med högre skivhus mot norr och lägre hus mot söder. I stadsdelens mitt förlades centrum med tunnelbana.

I Rinkeby finns drygt 5 100 bostäder, varav en mycket stor andel hyreslägenheter. Till Rinkebys fysiska kvaliteter kan räknas välplanerade lägenheter med närhet till Järvafältets kulturresevat, god kollektivtrafikförsörjning, direktaccess till Europavägar samt närhet till Kista Galleria och Kista arbetsområde.

De tre byggnadsvolymer i fem våningar, sammanhängande i och med bottenvåningen, upplevs som en enhet sedda från den södra sidan. På den norra sidan finns innergårdar mellan byggnadsvolymer. Gårdarna används av de boende inom kvarteret.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bostadsbebyggelsen i Rinkeby har i stort bevarat sin ursprungliga 1960-talskaraktär. Kvarteren och gatorna är placerade i två riktningar. Högre bostadshus är planerade som en mur mot motorvägen medan lägre bostadsbebyggelse möter dalgången i söder. Grupperingen skulle förstärka landskapets huvudlinjer och låta stadsdelen vända sig mot solen i söder. Idén med tätheten och strukturen var att skapa något nytt, en "stadsmässighet" som kombinerade innerstadens koncentration och täthet med ytterstadens närhet till naturen och grönskan.

Bebyggelsen är i huvudsak indelad i fem stora områden med sinsemellan olika karaktär. Bebyggelsen, domineras av skivhus i fem till sju våningar och lamellhus i två-tre våningar. Bebyggelsen inom planområdet är gulklassad (lägsta värderingsgraden) av Stockholms stadsmuseum vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och visst kulturhistoriskt intresse.

Kulturlandskap

Norr om Rinkeby finns Järva friområde som är ett kulturlandskap med många olika miljöer och skyddsvärda arter. Här finns kulturreseptatet Igelbäcken med våtmarker, åkermark, etc. Området ingår i Järvakilen - Stockholms längsta grönkil. Rinkebydalen som går söder om stadsdelen är ett viktigt lek-, picknick-, bollspels- och promenadområde. Gröna stråk binder samman stadsdelar och närparker och har stort egenvärde för promenader och cykelturer.

Religiösa samlingslokaler

Det finns en detaljplan för en ny moské i hörnet Rinkeby Allé/Hjulstavägen. En ny moské har också möjliggjorts genom en lagakraftvunnen detaljplan för Mångkulturellt Centrum (dnr 2010-09386) vid Rinkebysvängens norra del. Norr om Rinkebytorget finns Rinkeby församlingsgård.

Offentlig service

Skola och förskola

Utefter Rinkebystråket, väster om Rinkeby torg ligger Rinkebyskolan med årskurs 7-9. Närmaste gymnasium ligger i Tensta, Spånga och Kista. Omedelbart söder om planområdet ligger Knutbyskolan. Vid Rinkeby centrum finns Familjehuset med öppen förskola och föräldrarådgivning, vid Gamlebyplan ligger förskolan Pärlan och vid Vimmerbyplan ligger Umma förskola. I närheten finns Ungdomens Hus som vänder sig till ungdomar från 16-24 år med möjlighet att utöva idrott eller andra aktiviteter.

Sjukvård

I Rinkeby centrum finns Rinkeby vårdcentral och vid Vimmerbyplan i mötet med Rinkebysvängen finns en vårdcentral. Järva närsjukhus ligger cirka 500 meter från planområdet.

Annan service

Bibliotek och Folkets hus ligger i anslutning till Rinkeby centrum. Även ett medborgarkontor ligger också i anslutning till centrum på Rinkebystråket.

Kommersiell service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Rinkeby centrum med väl utbyggd service i form av butiker för dagligvaruhandel, apotek, gym, torghandel och restauranger mm. Utmed

Rinkebystråket byggs servicen ut med butiker, caféer och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Trafiksystemet i Rinkeby är på tidstypiskt 1960-talsmanér trafikseparerat. Gångvägarna leds på broar eller gångtunnlar över respektive under huvudgatorna. Parallellt med Rinkeby Allé löper gångbanor. Rinkeby Allé har idag en svag koppling till närliggande bebyggelse. Bostadsentréerna nås enbart från gårdarna och loftgångshusen vänder ryggen mot gatan. Trafiksepareringen innebär att vägbanan och gångbanorna delvis går i olika nivåer. Utmed Ulvsundavägen löper ett pendlingsstråk för cykel. Cykelbanan utmed Rinkebysvägen utgör huvudstråk för cykel.

Planområdet nås via infarten från Rinkeby allé och parkeringsgaraget under mark.



Infarten till området, från Rinkeby allé.

Gång- och cykeltrafik

I området som helhet finns cykelparkering utomhus på innergårdar och vid gata.

Till parkeringsgaragets tak leds fotgängare antingen via gångväg från Rinkeby centrum samt trappor på södra sidan om parkeringsgaraget. Planområdet avgränsas på den norra sidan av en gång- och cykelväg.



Gångförbindelse mellan planområdet och Rinkeby centrum.



Gångstråket som leder mot centrum, diagonalt över parkeringsgaragets tak. Till höger syns gång- och cykelvägen som löper längs planområdets norra gräns.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafknära område, 100-250 meter från tunnelbanan och cirka 700 meter från den planerade tvärbane stationen i Stora Ursvik, som planeras tas i trafik runt år 2021. Två busslinjer trafikerar Rinkebystråket i öster Buss 540 mellan sträckorna Tensta och Universitet och Buss 179 mellan Sollentuna och Vällingby..

Tillgänglighet

Marken sluttar ca 10 meter i delar av planområdet men förutsättningarna är goda för att tillgodose kraven på tillgänglighet för funktionshindrade. Fastigheten angörs med bil

från Rinkeby Allé. Södra delen av planområdet ligger en nivå ovanför omgivningen i och med att parkeringsgaraget uppbyggnad. Till parkeringsgaragets tak leds fotgängare antingen via gångvägen från Rinkeby centrum (som sträcker sig längs med bebyggelsen och inte innebär några höjdskillnader) eller via trapporna på södra sidan om parkeringsgaraget. På norra sidan är nivåskillnaden mellan gång- och cykelvägen och parkeringsgaragets tak mindre, vilket gör att inga trappor anlagts.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor avsedda för gata, parkering och gräsklippta slänter. Bostadskvarteren innehåller gröna gårdar som anknyter till parkstråket utmed Knutbygången.



Innergården som är en del av planområdet. I bakgrunden syns längan i en våning som förbinder de två huskropparna

Naturvärden

Planområdet ligger centralt i Rinkeby öster om Rinkeby centrum. Längs med Rinkeby Allé finns en trädallé med huvudsakligen lindar som berörs av det generella biotopskyddet enligt MB 7:11.

I övrigt består planområdet av redan bebyggd mark. Inga utpekade naturvärden finns inom planområdet.

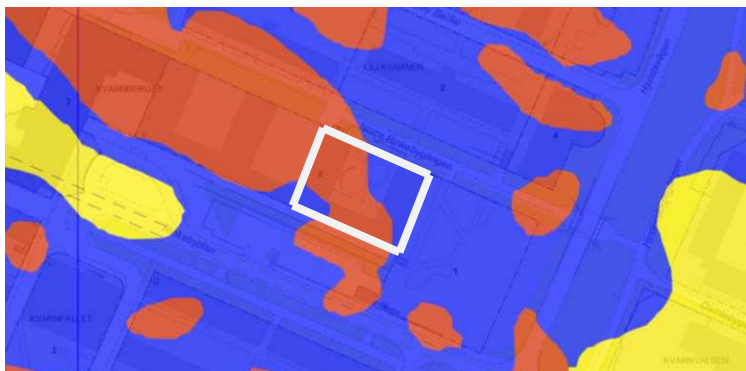
Rekreation och friluftsliv

Norr om E18 ligger Järvafältet med möjlighet till sport- och friluftaktiviteter, med motionsspår, promenad och strövområden. Norr om Rinkeby torg finns Norra stadsparken och utmed Södra stadsparksgången ligger Södra stadsparken. Söder om Rinkeby ligger Rinkebydalen som gränsar till Bromsten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Rinkeby är beläget på en bergssluttning, vilket ger upphov till en del höjdsskillnader i området. Marken inom planområdet sluttar med några meters nivåskillnad från +12.8 (över stadens nollplan) vid Rinkebysvängen upp till +25.7 (över stadens nollplan) meter vid Rinkebyplan. Vid Rinkebyplan består marken av berg, sandig morän, glacial lera och postglacial lera. Denna jordartsfördelning gör att infiltrationskapacitetet är låg.



Källa: Stockholm stads geoarkiv. Markförhållandena utgörs av berg i dagen och morän. Vit linje markerar planområdet.

Markradon

Risk för markradon är inte utrett. Detta kommer att säkerställas inför byggnation.

Ras/skred

Inga risker för ras och skred bedöms finnas inom området.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen risk föreligger för översvämnningar till följd av höga vattenflöden i hav eller sjö. I dagsläget bedöms inte avledningen av dagvatten vara ett problem inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Brunnsviken (SE658507-162696). Enligt VISS mars 2016 har Brunnsviken idag otillfredsställande ekologisk status och ska uppnå god ekologisk status till år 2021.

Miljökvalitetsnormen för kemisk status är idag god kemisk ytvattenstatus och ska uppnå god kemisk ytvattenstatus till år 2015. Enligt förslag till nya miljökvalitetsnormer ska god ekologisk status uppnås till 2027 och god kemisk ytstatus uppnås 2021-2027, beroende på ett flertal förorenande ämnen.

Dagvatten

Dagvattnet från största delen av Rinkeby Allé leds via dagvattennätet till Råstasjön i Solna. Råstasjön står i förbindelse med Brunnsviken som är en ytvattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer. Inom planområdet finns dagvattenledningar som samlar upp och avleder dagvatten ner mot väg Ulvsundavägen.

Störningar och risker

Vibrationer

Tunnelbanan är förlagd i tunnel under planområdets västra del, vilket kan innebära risk för stomljud. Bostäder ska utformas så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage. Under delar av planområdet finns en bergtunnel för tunnelbana.

Planförslag

Planens genomförande innebär att användningen ändras från bostäder till kontor. De befintliga lamellerna behålls, men länkas samman av högre volymer.

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 den befintliga lågdelen mot Rinkeby Allé med tre våningar samt del av gården som idag är prickmark genom att uppföra en träningshall för verksamheten samt en ljusgård för att möjliggöra ett bra personflöde i fastigheten.

Detta innebär att den aktuella bebyggelsen, som tidigare ingått i en enhet tillsammans med de intilliggande, sammanbyggda

lamellerna, får en egen identitet. Förslaget förväntas delvis därigenom ändra områdets karaktär något.



Föreslagen bebyggelse efter omvandling från bostäder till kontor. Vy från sydost, Rinkeby allé. Till höger illustreras den detaljplanlagda moskén och till vänster och i bakgrunden skymtar befintlig bostadsbebyggelse. Illustration av E.l.e Arkitekter.

Ny bebyggelse

Övergripande

Den planerade kontorsverksamheten kommer att utgå från befintlig bebyggelse och övriga funktioner. Befintlig bebyggelse bevaras och rustas upp. Den tidigare förbindelselänken i en våning byggs på till fyra våningar. På norra sidan anläggs en multihall, som sluter kvarteret. På taket av hallen anläggs en förbindelsegång i en våning som länkar samman lamellerna. De återstående delarna innergården behålls och rustas upp för kontorsverksamhetens bruk.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet föreslås vid plangenomförande fortsätta att utgå från Rinkeby allé.

Biltrafik

Biltrafiken föreslås även fortsättningsvis utgå från Rinkeby allé och parkeringsgaragets funktion består. Ny vändplats på parkeringsgaragets tak föreslås, med angöring från befintliga parkeringsplatsen längs Rinkeby allé.

Gång- och cykeltrafik

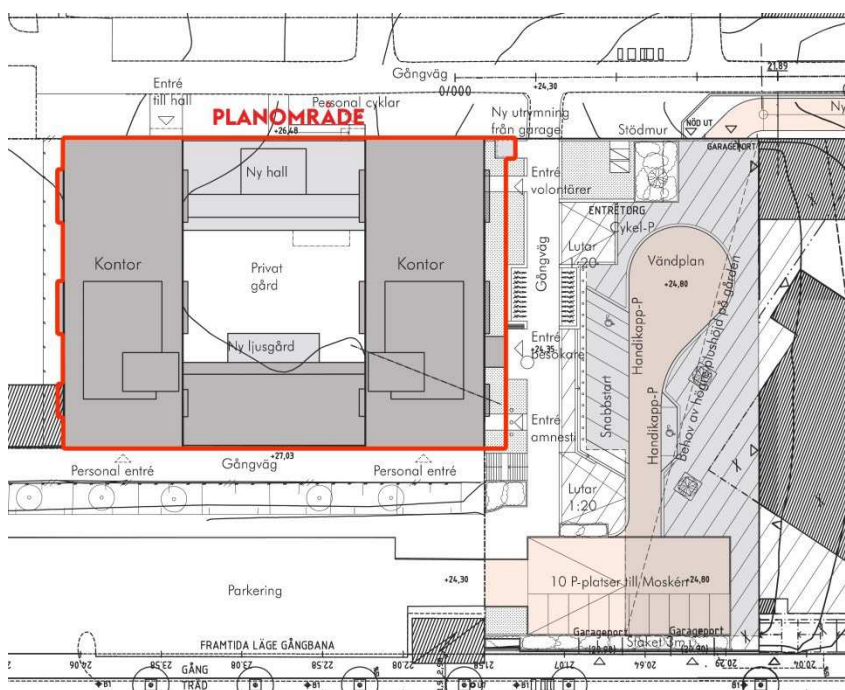
Gång- och cykelnätet är tänkt att fungera som i dagsläget. Många fotgängare korsar parkeringsgaragets tak som fungerar genväg till Rinkeby centrum. Detta stråk behålls. Totalt planeras 42 cykelparkeringsplatser i samband med plangenomförande. 22 personalplatser anordnas på innergården och 40 besöksplatser utanför besöksentrén. Möjlighet till ytterligare parkeringsplatser finns vid behov genom att komprimera genom höjdförskjutning. Detta kan ge ytterligare 25-40 platser till, fördelat på innergården och utanför entrén.

Kollektivtrafik

Förutsättningarna för kollektivtrafik ändras ej vid ett plangenomförande.

Tillgänglighet

Lutningar på ramp till garagets tak, och verksamhetens besöksentré, är tillgängliga och fortsätter att fungera som idag. Huvudentrén till byggnaden ligger i direkt anslutning till parkering för både cykel och bil.



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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

Fastigheten är ansluten till Fortums nät.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfall hanteras inom kvartersområde i soprum.

Utformningsförslag av avfallshantering och angöringsplats som möter Stockholm Vatten Avfalls riktlinjer skall redovisas i bygglovet.

Räddningstjänst

Angöring för Räddningstjänsten sker från Rinkeby allé, den nya vändplatsen som föreslås kan ej bära tung trafik vilket kommer att anslås genom tydlig skyltning på parkeringsgaragets tak.

Utrymning av byggnaden kommer efter ändring att utgöras av brandtekniskt avskilda trapphus. Räddningstjänstens stegutrustning/höjdfordon är därmed inte en del av denna strategi. Då byggnaden utrustas med avskilda trapphus för utrymning är nuvarande angöringsplats tillbörlig.

Gestaltungsprinciper**Bebyggelse**

Ombyggnationerna innebär att fasaderna föreslås få ett nytt utseende, inte minst på grund av nya tekniska krav. Föreslaget fasadmateriäl är lackerad plåt i en indelning av fasadytorna i blocklika mönster med förskjutna stötfogar och modulanpassad skala.

Balkonger byggs bort och ersätts med burspråk som förutom nya fönster föreslås innehålla vertikala ventilationsschakt. Nya fönster med omfattande tekniska krav ger kontorsflyglarna ett nyare modernare uttryck.

Olika verksamheter kan komma att påverka fasadutformningen med partier med begränsade fönsterytor. Fönstersättningen och utformningen av bottenvåningen mot entrétorget kommer att prioriteras för ett öppet intryck.

Gavelfasaderna och lågdelen mellan flyglarna kommer att anpassas gällande entréer och fönstersättning för att uppfylla de omfattande tekniska krav som ställs på fastigheten. Lågdelen föreslås byggas på med ytterligare två våningar och en ny hall på norrsidan binder ihop flyglarna.

På taken föreslås nya större fläktrum som kommer att påverka byggnadshöjden. En ny entré för allmänheten med ett glasat yttre vindfång tillskapas mot entrétorget.



Föreslagen gestaltning av bebyggelse. Illustration av E.l.e Arkitekter.

En av de föreslagna förändringarna mot dagens situation är den norra sidan, där en ny volym föreslås knyta samman de två flyglarna. Volymen kommer att innehålla en aktivitets-/medborgarhall, som bland annat kan användas som möteslokal vid evenemang som involverar allmänheten. Detta innebär att en besöksentré kommer att anordnas mot norra sidan.

Kulör och fasadmaterial

De ombyggda flyglarna får ett eget uttryck. Det nya fasadmaterialet är lackerad plåt som ger en tydlig materialitet. Hallen och lågdelen ges ett eget avvikande uttryck, tex genom en konstnärlig gestaltning på hallens nordfasad och genom ett avvikande material eller en avvikande kulör på lågdelen som bryter ner den stora fasaden.

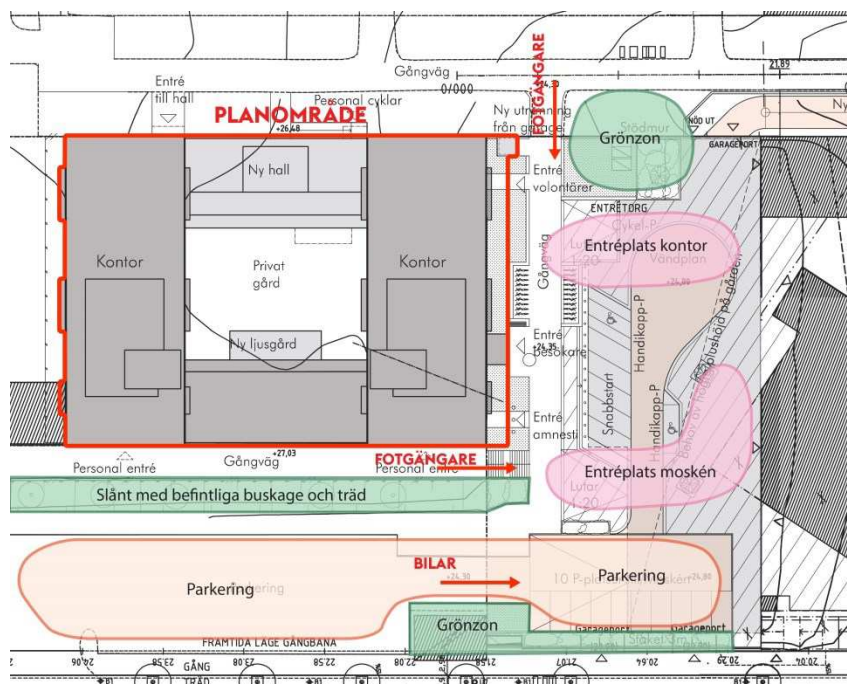
Väggarna mot innergården kan med fördel ges vit färg för att reflektera så mycket ljus som möjligt och ge ett bra dagsljus även i skuggade delar.

Omgivande miljö, park, gaturum

Besöksentré till kontorsbyggnaden för fotgängare föreslås ske från den östra sidan, från parkeringsgaraget tak, som även fortsättningsvis är tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik genom x-område på befintlig plan. Ytan föreslås göras om till entrétorg till kontorsverksamheten och den planerade moskén (öster om planområdet), och även innefatta en ny vändplats för biltrafik. Denna del omfattas inte formellt i detaljplanen, men är viktig för planområdets angöring och funktion.



Föreslagen gestaltning av förgårdsmark, vy från norr. Besöksentré till kontorsverksamheten till höger. Illustration av E.l.e Arkitekter.



Disposition av ytor kring planområdet. Illustration av E.l.e Arkitekter.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

En del av innergården kommer att försvinna vid ett plangenomförande. Denna grönska bedöms inte vara av större värde.

Stadsbild

De upprustade fasaderna och borttagandet av balkonger, som ersätts av glaspartier, leder till att stadsbilden kommer att förändras. Fasaderna kommer att bidra till ett modernare intryck av bebyggelsen. Befintliga volymer behålls och utöver detta tillkommer nya våningar som gör att kvarteret sluts mer än idag. Detta ställer krav på att gestaltningen varieras, så att ett monotont intryck undviks. De nya ventilationsanläggningarna på taket kommer ej att överstiga en våningshöjd. Planändringen innebär även ett tillskott av kontor och arbetsplatser i en stadsdel som annars domineras av bostadsbebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De befintliga byggnaderna inom planområdet ingår i en större anläggning med en gul klassning. Detta innebär att bebyggelsen inom fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Organisationen med parallellställd skivhus, innehållande bostäder, sammankopplade av lågdelar för service- och gemensamhetsfunktioner, är typiskt för tiden.

Den nya bebyggelsen innebär en omfattande men positiv förändring då den tydligt bryter av den tidigare repetitiva långa fasaden mot gångvägen söder om byggnaden.

Utformningsförslaget utgår från den struktur som anläggningen är uppbyggd på men möjliggör att använda lokalerna på ett annat sätt än idag. Byggnaden skall samspela väl med gaturummet och erbjuda kvaliteter, både fysiskt och estetiskt, i form av en samlingsplats för allmänhet och en tydlig koppling mot torget i öster.

Störningar och risker**Buller**

Plangenomförandet kommer att generera något mer trafik i och med ändringen från bostäder till kontor, men ökningen bedöms som liten och sker på Rinkeby allé, en relativt trafikerad gata i dagsläget. Den ökade trafikvolymen beräknas inte utgöra grund för bullerutredning.

Översvämningsrisker

Inga översvämningsrisker förekommer i området.

Farligt gods

Rinkeby allé är inte utpekad som transportväg för farligt gods.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ett plangenomförande bedöms inte ändra ljusförhållanden och lokalklimat.

Barnkonsekvenser

Ett plangenomförande innebär att bostadsgården inte kan användas för lek. Även det intilliggande garagets tak, som idag är en öppen gräsyta, kommer att hårdgöras och användas för parkering och som vändplats. Detta gör att ytan inte lämpar sig för lek.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samråd	22 mars-19 april, 2016
Granskning	maj 2016
Antagande	3 kvartalet 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande.
Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplan, Pl 7134 och Dp 95095 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

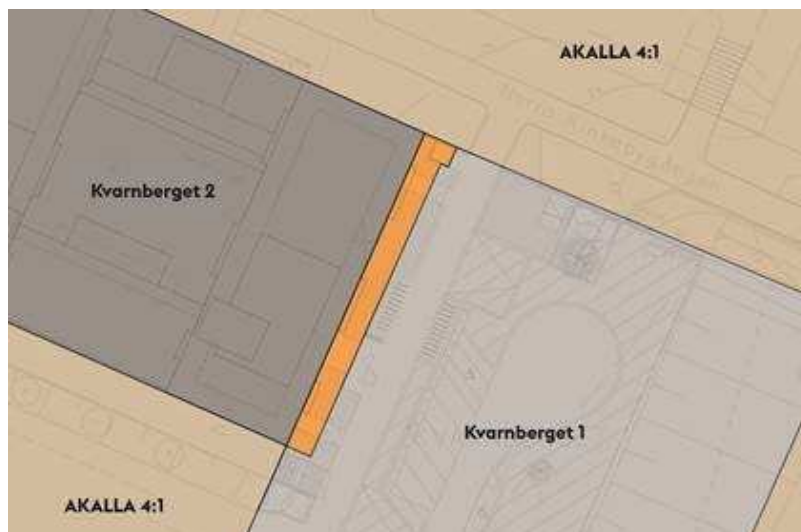
Planområdet berörs av Kvarnberget 1 där Stockholms kommun är lagfaren ägare och Kvarnberget 2 som ägs av AB Familjebostäder.

Användning av mark

Användning ändras vid plangenomförande från bostäder till kontor. Tillåten storlek på bygggrätt utökas genom ökad byggnadshöjd samt att bebyggelse tillåts på den norra delen av fastigheten.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs ett område från Kvarnberget 1 till Kvarnberget 2.



Orange-färgat område kommer behöva överföras från fastigheten Kvarnberget 1 till fastigheten Kvarnberget 2.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar avses bildas.

Servitut

Inga servitut avses slutas i samband med ett plangenomförande.

Ekonomiska frågor

Planbeställaren ansvarar för planens genomförande vad gäller vatten och avlopp, gatukostnader, el och tele m.m.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Fastigheten kommer fortsättningsvis att vara ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Området kommer fortsättningsvis att vara anslutet till kommunens dagvattensystem i gata. Dagvatten kommer i första hand tas om hand inom fastigheten, i andra hand genom fördröjning via befintlig dagvattenservis.

El/Tele

Fastigheten kommer fortsättningsvis vara ansluten till Fortums nät.

Fjärrvärme

Fastigheten kommer även fortsättningsvis att vara ansluten till fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.