

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

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	4
Övriga remissinstanser	5
Sakägare enligt fastighetsförteckning	7
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ändrad markanvändning från bostäder till kontor för del av fastigheten Kvarnberget 2. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-03-22 – 2016-04-19. Under samrådet har 14 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter kring förtydliganden i planbeskrivningen, framför allt vad gäller cykelparkering, dagvattenhantering och allmän beskrivning av stadsdelen. En sakägare har inkommit med synpunkt, dock utan erinran.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad markanvändning från bostäder till kontor för del av fastigheten Kvarnberget 2. Förslaget innebär också en utökad byggrätt inom rådande kvartersmark.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-03-22 – 2016-04-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Rinkeby bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Tensta-Rinkeby och Mitt i Kista tisdagen den 22 mars 2016. Tillfälle för samrådsmöte gavs den 4 april 2016-01-01 i Rinkeby bibliotek mellan klockan 16.00 och 19.00, inga besökare kom under samrådstiden.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Inga synpunkter.

Stockholms Läns Landsting, Trafikförvaltningen (SL)

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.

Kollektivtrafik

Såsom anges i planbeskrivningen är planområdet väl försörjt med kollektivtrafik med gångavstånd till såväl tunnelbana som buss på Rinkebystråket. De gång- och cykelvägar som ansluter planområdet till kollektivtrafiken kan med fördel ses över i samband med

planens genomförande. Gångvägarna ska utformas gena, säkra, trygga, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Störningar och risker

Tunnelbanans blå linje är belägen i tunnel i den planerade bebyggelsens relativa närhet. Närmsta byggnadsdel/fasad befinner sig cirka 77 meter från spårmittpunkt. Med utgångspunkt i detta gör trafikförvaltningen bedömningen att risk för påverkan på tunnelbanans anläggning inte föreligger i samband med planens genomförande. Därmed krävs inget genomförandeavtal. Det krav på utformning av boningsrum med hänsyn till risken för stomljus som anges i planbeskrivningen är tillfyllest.

I övrigt har trafikförvaltningen inga synpunkter.

Kopplingen till RUFs under rubriken Tidigare ställningstaganden i planbeskrivningen kommer att förtydligas. Då gång- och cykelvägar ligger utanför planområdet kommer åtkomsten och tillgängligheten till dessa ej att påverkas av planförslaget.

Storstockholms Brandförsvär**Hantering av olycksrisker**

Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Möjlighet till räddningsinsatser

SSBF bedömer att det inom ramen för planarbetet bör utredas om den planerade inneslutningen av gården påverkar möjligheterna att utrymma berörda och omkringliggande byggnader. SSBF vill i detta avseende uppmärksamma att byggnaderna kan ha dimensionerats under förutsättning att utrymning ska ske via räddningstjänstens stegutrustning. Denna lösning är den absolut vanligaste för bostadslägenheter upp till åtta våningar och kan även förekomma för mindre kontorslägenheter. Detta innebär att räddningstjänstens stegutrustning måste ha plats för uppställning och för att kunna komma åt samtliga delar av en byggnad som är projekterad på detta vis. Om aktuell detaljplan kan ha inverkan på exempelvis möjligheten att ställa upp räddningstjänstens stegutrustning måste utrymningsmöjligheterna utredas vidare i planarbetet och säkerställas. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-094.

I planbeskrivningen skrivs att ”angöring för räddningstjänsten sker från Rinkeby allé eller den nya vändplatsen som föreslås på

parkeringsgaragets tak”. Om garagets tak ska möjliggöra angöring för räddningstjänstens tyngre fordon behöver dess bärighet kontrolleras och säkerställas. Om taket ej är körbart för räddningstjänstens tyngre fordon krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras från att köra över garaget. Krav på bärighet beskrivs i tidigare nämnda vägledningsdokument; VL2014-094.

SSBF har inte identifierat några riskkällor i likhet med de brandkonsulter som tittat på frågan inom ramen för planförslaget och ett förtydligande kring frågan görs ej i planbeskrivningen. Angående frågan om utrymning kommer byggnaden inom planområdet att utformas med brandtekniskt avskilda trapphus, Räddningstjänstens stegutrustning/höjdfordon är således inte en del av strategin för att kunna utrymma byggnaden. Räddningstjänsten kommer som tidigare att kunna angöra från Rinkeby Allé. Parkeringsgaragets tak dimensioneras ej för tung trafik vilket kommer att anslås med tydlig skyltning på plats.

Trafikverket

Planområdet ligger inom den horisontella ytan för riksintresset Bromma flygplats. Högsta höjd för objekt inom området är 59,56 meter över havet. Den högsta byggnaden föreslås få en höjd av 45 meter över nollplanet.

Högre objekt än 20 m riskerar att störa luftfartens tekniska system. LFV har som ägare av dessa fått detaljplaneförslaget på remiss.

Synpunkten är en upplysning och innebär ingen förändring på planens utformning.

Försvarsmakten

Ingen erinran.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning

Förvaltningen konstaterar att beskrivningarna i underlaget av offentlig service, som avser skola och förskola, och kommersiell service i området kan förtydligas och föreslår justeringar av texterna i planbeskrivningen.

Förtydliganden över beskrivningarna görs i planbeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Ser det som positivt med ett tillskott av arbetsplatser i ett område som domineras av bostäder.

Trafikkontoret

Fastigheten ligger i ett område som är trafikseparerat vilket gör att entréer kan vara svåra att nå för motorfordonstrafik utan att denna behöver trafikera parkmark alternativt gång- och cykelvägnätet. Viktigt att denna aspekt belyses i planbeskrivningen och att ansträngning görs så att detta undviks.

Cykelparkering ska anordnas med 10-20 platser per 1000 kvm BTA, dessa förläggs så att de nås på ett lättillgängligt sätt utan att trappor behöver användas.

Positivt att detaljplanen möjliggör ändrad användning av fastigheten så att den till fullo kan nyttjas.

Huvudentrén föreslås ligga i direkt anslutning till torget vilket ger god tillgång till byggnadens huvudsakliga entrépunkter. Gång- och cykelvägens utformning ingår inte i planområdet och kommer inte att förändras med planförslaget. Antal parkeringsplatser kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor
Inga synpunkter.

Övriga remissinstanser**Stockholm Vatten AB****Vattenförsörjning**

Vattenanslutning kan endast beredas genom den befintliga vasservisen som försörjer fastigheten idag. Servisen går via Kvarnberget 1, adress Rinkeby allé 22. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vp över stadens nollplan vilket vid normalt anordnande av installation kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten.

Spillvattenledning

Spillvattenanslutning kan endast beredas genom den befintliga vasservisen som försörjer fastigheten idag. Servisen går via Kvarnberget 1, adress Rinkeby allé 22.

Dagvattenledning

Markhöjder och grönytor skall planeras så att dagvattnet i första hand tas om hand inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga dagvattensservisen i Rinkeby allé.

Avsnitten vattenförsörjning och spillvattenledning är upplysningar och innebär ingen förändring på planens utformning. Behovet att i första hand omhänderta dagvattnet lokalt och i andra hand fördröja innan avledning förs in i planbeskrivningen.

Ellevio

Ingen erinran.

AB Fortum Värme

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera nya och ledningsomläggningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöte. Åtgärder i Fortum Värme Distributions anläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt.

Synpunkten är en upplysning som vidarebefordras till byggherren och innebär ingen förändring på planens utformning.

Stockholm Vatten Avfall

I planförslaget föreslås att avfallshanteringen ska hanteras inom kvartersområde i soprum.

Informationen ovan är bristfällig och behöver tydliggöras i bygglovsskedet. Soprum ska finnas inom fastigheten och visas på bygglovshandlingar. En beskrivande text önskas då kompletterande handlingar annars kan behövas. Angöring och ev. vändning för hämtfordon ska redovisas. Avståndet mellan soprum och angöringsplats ska vara kort, plan och hårdgjord, 10 meter rekommenderas för god tillgänglighet. Inga trappor, trösklar eller andra hinder får förekomma på grund av arbetsmiljöskäl.

Ett förtydligande över behovet att möta utformningskraven i bygglovsskedet kommer att göras i planbeskrivningen.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

AB Svenska Bostäder

Inga synpunkter.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Av de fjorton inkomna synpunkterna innebär sex av dessa mindre förtydliganden i planbeskrivningen:

- Att beskriva RUFs roll under tidigare ställningstagande.
- Tydligare formulering kring utrymningslösning av byggnad.
- Att tydligare beskriva Rinkebys offentliga och kommersiella service.
- Att förtydliga behovet av antal cykelparkeringsplatser kopplat till projektet.
- Att redogöra behovet för dagvatten i första hand omhändertas lokalt och i andra hand fördröjs innan avledning samt föra in detta i planbeskrivningen.
- Att tydligare beskriva behoven över utformningskrav för avfall under bygglovsskedet i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Monika Joelsson
planchef

Abdallah Azam
stadsplanerare