

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

Antagande av förslag till detaljplan för del av Kvarnberget 2 m.fl. i stadsdelen Rinkeby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Fastighetsägaren Familjebostäder AB vill omvandla en del av fastigheten Kvarnberget 2 från bostäder till kontorsverksamheter för polisen. För att verksamheten, liksom flödet i verksamheten, ska fungera väl behöver byggrätten inom fastigheten utökas.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett planförslag som innebär att tre våningar läggs på den förbindande bottenvåning som länkar ihop fastighetens befintliga lamellbyggnader mot söder och Rinkebyplan/Rinkeby allé. På gården, mot norr, föreslås en träningshall mellan lamellerna. Besöksentré anordnas mot platsbildningen i öster.

Samråd hölls mellan 22/3 – 19/4 2016 och granskning mellan 15/5 – 30/5 2016. Kontorets sammanfattande bedömning var att de inkomna synpunkterna kunde hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget ger ett värdefullt tillskott med arbetsplatser i Rinkeby och föreslår att stadsbyggnadskontoret antar förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor:

- Plankarta, rev datum 2016-05-11
- Planbeskrivning, rev datum 2016-05-11
- Granskningsutlåtande



Detaljplanens avgränsning visas med röd linje.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad markanvändning från bostäder till kontor för polisen i del av fastigheten Kvarnberget 2. Förslaget innebär också en utökad byggrätt för kontor inom rådande kvartersmark. Ett plangenomförande innebär att ett större antal arbetsplatser skapas i området.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Kvarnberget 2 samt del av fastigheten Kvarnberget 1 med en areal om cirka 2000 kvm. Fastigheten ligger längs Rinkebyplan/ Rinkeby allé cirka 200 meter öster om Rinkeby centrum.

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.

Tidigare ställningstaganden

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 kring Järvafältet. 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 påbörjats för ett nytt omsorgsboende (Micasa, dnr 2014-17545).

Rinkebyplan pekas ut som plats för 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 påbyggnader understiger högsta tillåtna byggnadshöjd.

Detaljplan

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

För en mindre del av fastigheten Kvarnberget 1 gäller detaljplan Dp 95095. Planen omfattar garaget öster om det aktuella planområdet. I planförslaget sträcker sig burspråk in på fastigheten Kvarnberget 1.

Planförslaget

Planens genomförande innebär att användningen ändras från bostäder till kontor. De befintliga lamellbyggnaderna mot söder och Rinkebyplan/ Rinkeby allé behålls, men länkas samman av trevånings påbyggnadsvolymer.



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

Vid förprojektering har det framkommit behov av att bygga på den befintliga lågdelen mot Rinkeby allé med tre våningar samt del av gården med en träningshall samt en ljusgård för att verksamheten liksom flödet i fastigheten ska fungera.

Förslaget innebär att den aktuella bebyggelsen, som tidigare ingått i en enhet tillsammans med de intilliggande, sammanbyggda lamellerna, nu får en egen identitet.

Ny bebyggelse

Övergripande

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

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet föreslås vid plangenomförande fortsätta utgå från Rinkeby allé.

Biltrafik

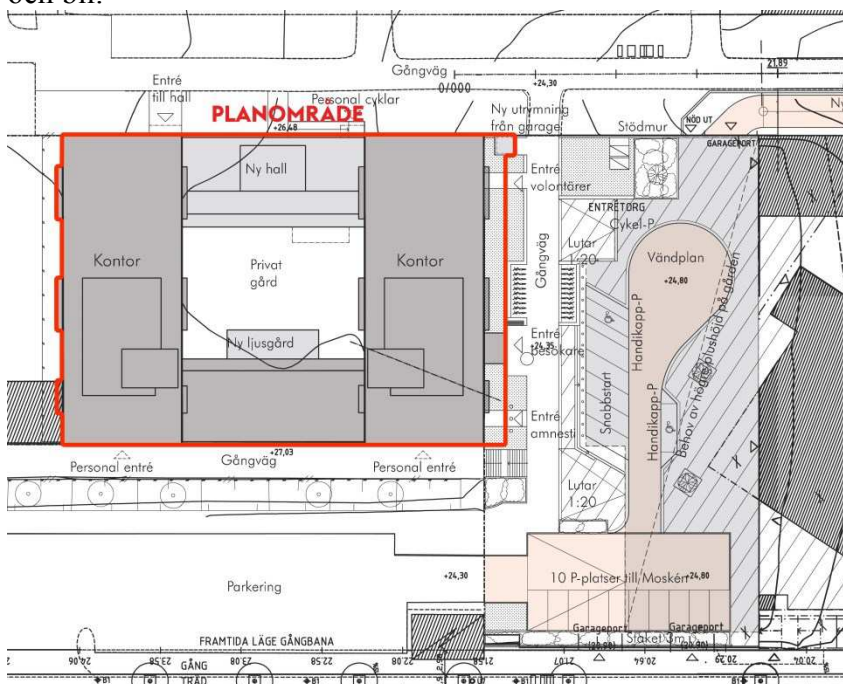
Biltrafiken föreslås även fortsättningsvis utgå från Rinkeby allé. Parkeringsgaragets funktion består. Ny vändplats på parkeringsgaragets tak föreslås, med angöring från den befintliga parkeringsplatsen längs Rinkeby allé.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är tänkt att fungera som i dagsläget. Många fotgängare korsar parkeringsgaragets tak som fungerar som 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. Höjd förskjutning-kan ge ytterligare 25-40 platser, fördelade på innergården och utanför entrén.

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 kvarteret i soprum. Utformning 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 parkeringsgaraget tak. Då byggnaden utrustas med avskilda trapphus för utrymning är nuvarande angöringsplats tillbörlig

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Ombyggnationerna medför att fasaderna föreslås få en ny gestaltning, inte minst på grund av nya tekniska krav. De ombyggda flyglarna får ett eget uttryck i lackerad plåt som ger en tydlig materialitet. Lågdelen utformas med avvikande material eller kulör. Träningshallen ges en konstnärlig gestaltning av hallens nordfasad, som bryter ned den stora fasaden. Väggarna mot innergården ges vit kulör för att reflektera så mycket ljus som möjligt och ge ett bra dagsljus även i skuggade delar.

Balkonger byggs bort och ersätts med burspråk, som förutom nya fönster föreslås innehålla vertikala ventilationsschakt.

Olika verksamheter kan komma att påverka fasadutformningen med partier med begränsade fönsterytor. Fönstersättningen och utformningen mot entrétorget kommer att prioriteras att ges ett öppet intryck, såsom en ny entré för allmänheten med ett glasat yttre vindfång. Gavelfasaderna och den påbyggda lågdelen mellan flyglarna mot söder kommer att anpassas gällande entréer och

fönstersättning för att uppfylla de omfattande tekniska krav som ställs på fastigheten.



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

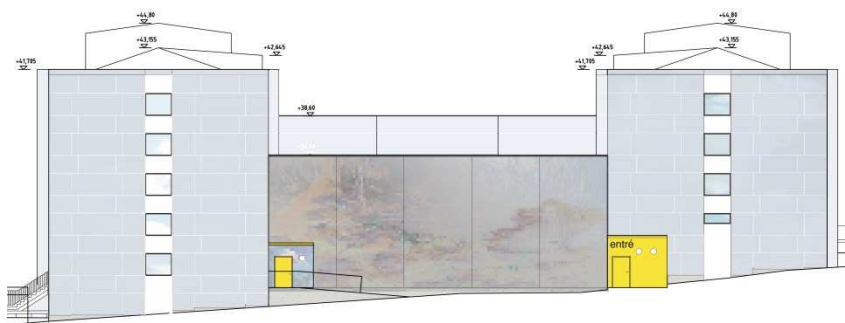


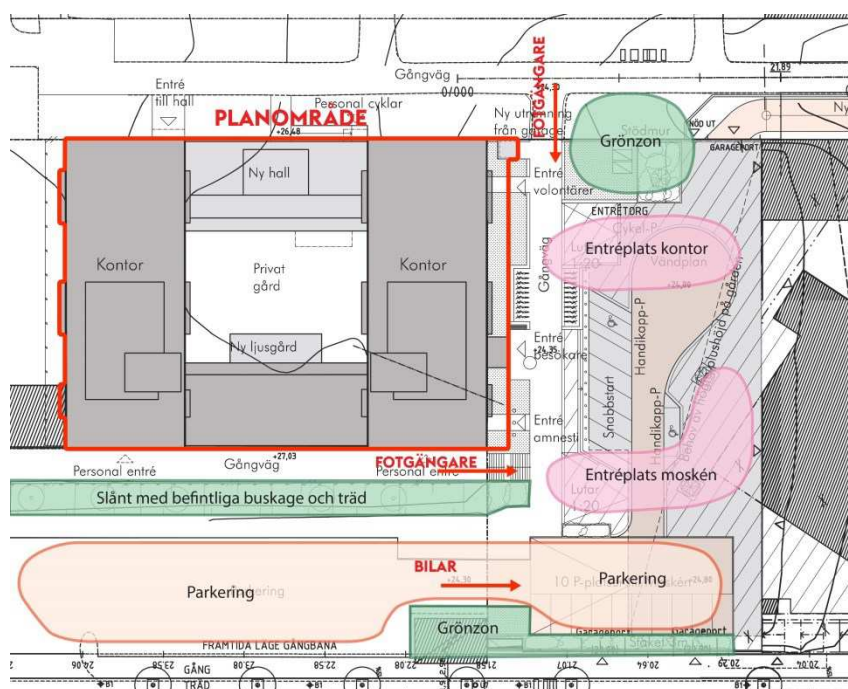
Illustration över gestaltad fasad mot norr. Illustration av E.l.e Arkitekter.

Omgivande miljö, park, gaturum

Besöksentré till kontorsbyggnaden för fotgängare föreslås ske från den östra sidan, från parkeringsgaraget, som även fortsättningsvis är tillgänglig för allmän 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.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas 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 på grund av uppförandet av multihallen att försvinna vid ett plangenomförande. Denna grönska bedöms inte vara av större värde.

Landskapsbild/stadsbild

De upprustade fasaderna och borttagandet av balkonger, som ersätts av glaspartier, leder till att stadsbilden kommer att förändras. Påbyggnaderna gör att kvarteret sluts mer än idag. Sammantaget innebär fasadändringarna och den förändrade typologin att kvarteret får en egen identitet jämfört med intilliggande kvarters lamellstruktur.

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. Strukturen med parallellställda skivhus innehållande bostäder, sammankopplade av lågdelar för service- och gemensamhetsfunktioner, är typisk för tiden. Den nya bebyggelsen innebär att den repetitiva strukturen bryts.

Påbyggnadsvolymerna 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 en bullerutredning.

Dagvatten

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 för närboende. Inom kvarteret blir gården mörkare i och med att norra och södra sidan bebyggs.

Barnkonsekvenser

Ett plangenomförande innebär att bostadsgården inte kan användas för lek. Bostadsanvändningen ändras dock till kontor. 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.

Planprocess

Beslut om att påbörja planarbetet togs av stadsbyggnadsnämnden i ett första steg 29 april 2015. Under planarbetet framkom dock nya förutsättningar som ledde till större ändringar av planförslaget. Ändringarna blev såpass omfattande att nytt start-PM togs fram och antogs den 14 januari 2016. Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-03-22 – 2016-04-19. Under samrådet inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget. En sakägare inkom med synpunkt, dock utan erinran. Tillfälle för samrådsmöte gavs den 4 april 2016 i Rinkeby bibliotek, inga besökare kom under samrådsmötet. Kontorets sammanfattande bedömning var att de inkomna synpunkterna kunde hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Granskning

Handlingarna uppdaterades efter samrådet med förtydliganden, som framkommit under samrådet, och skickades därefter ut på granskning under perioden 2016-05-16 – 2015-05-30. Inga yttranden avstyrkte eller hade några erinringar mot planförslaget.

Revidering efter granskning

Inga nya yttranden inkom under granskningen som innebar några revideringar av planförslaget.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget för kontorsverksamhet för polisen, som också bidrar till ett större antal arbetsplatser i området, vilket gynnar förutsättningarna att skapa en funktionsblandad och trygg stadsmiljö. Träningshallen kan användas som möteslokal vid evenemang som involverar allmänheten.

Påbyggnadsvolymer utgår från den struktur som anläggningen är uppbyggd på men möjliggör att använda lokalerna på ett annat sätt än idag. Genom påbyggnaderna och fasadändringar ges kvarteret en egen identitet.

Byggnaden ska samspela väl med gaturummet och erbjuda kvaliteter i form av en samlingsplats för allmänhet och en tydlig koppling mot torget i öster.

SLUT