



Kontaktperson exploateringskontoret
Anna-Greta Holmbom Björkman
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2010-05-20

Detaljplan för del av Rinkebystråket i stadsdelen Rinkeby. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av Rinkebystråket i stadsdelen Rinkeby, S-Dp 2009-19937-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

AB Familjebostäder har presenterat ett förslag till ombyggnad av Rinkebystråket. Förslaget, som ingår som en del av satsningarna inom Vision Järva 2030, innebär att den del av Rinkebystråket, där AB Familjebostäder äger ett antal bostadshus, byggs om till en stadsgata med butiker. Bolaget har begärt detaljplaneändring för det aktuella området.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade detaljplanearbetet under slutet av 2009 och har nu remitterat förslag till ny detaljplan för del av Rinkebystråket till exploateringsnämnden, se Bilaga 1. Plansamråd kommer att ske under tiden 16 april – 28 maj 2010. Remissen ska besvaras senast 2010-05-28.

Detaljplaneförslaget möjliggör förnyelse av Rinkebystråket från Rinkeby centrum till nuvarande E 18. Stråket föreslås utvecklas till en stadsgata med trottoarer, angoring till nya lokaler för handel, caféer, service mm. Nya trappor mm föreslås binda samman gatan med det övre befintliga gångstråket. Planen medför att ca 4000 kvm BTA lokaler tillskapas i gatuplanet inom kvartersmark på båda sidor om Rinkebystråket.

Ombyggnad av Rinkebystråket, som är ett av flera infrastrukturprojekt inom Vision Järva 2030. Finansiering av dessa åtgärder är inte fastställd ännu. En förutsättning för att detta och andra projektet inom visionen ska kunna genomföras är att särskilda medel avsätts för genomförandet och att en inbördes prioritering sker mellan projekten. Kontoret föreslår att projektets finansiering och ansvaret för genomförandet hanteras under det fortsatta planarbetet.



Karta över Rinkeby. Rinkebystråket är enda centrala stråket i nord-sydlig riktning.

Bakgrund

Rinkebystråket är en av de centrala gatorna i Rinkeby och den enda gata som leder i nord-sydlig riktning genom stadsdelen.

Rinkebystråket, som anlades under 1960-talet enligt de ideal om trafikseparering som då rådde, är planerat och byggt enbart för fordonstrafik. Gatan är nedsänkt i

ett ”dike” mellan Rinkebys bostadsområden. Gångbroar över Rinkebystråket förbinder gångvägar på ömse sidor om gatan. Den fria höjden under gångbroarna är endast 3,60 m, vilket innebär att många lastfordon, t ex normalstora flyttbilar, inte kommer in i stadsdelen. Partierna mellan bostadsområdena och Rinkebystråket är lutande slänter med gräs och trädplantering alternativt på de platser där slänterna är som störst är de förstärkta med markcementplattor.



Rinkebyståket, vy mot norr

E18, som ligger norr om stadsdelen Rinkeby, håller på att byggas om. I Rinkebystråkets förlängning kommer E18 att däckas över. På överdäckningen planeras bostadsbebyggelse samt gång- och cykelvägar som förbinder Rinkeby med Järvafältet och Kista.

AB Familjebostäder har ett stort bestånd av bostadshus norr om Rinkeby Centrum på båda sidor av Rinkebystråket i Rinkeby. Totalt 10 st bostadsfastigheter ansluter till Rinkebystråket. Alla fastigheterna utom en ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Familjebostäder. Fastigheten Holkkvarnen 1 ägs av Familjebostäder. Rinkebystråket ingår som del av fastigheten Akalla 4:1 och ägs av staden.

AB Familjebostäder har presenterat ett förslag till ombyggnad av Rinkebystråket. Förslaget, som ingår som en del av satsningarna inom Vision Järva 2030, innebär att den del av Rinkebystråket, där AB Familjebostäder äger ett antal bostadshus, byggs om till en stadsgata med butiker. Bolaget har begärt detaljplaneändring för det aktuella området.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade detaljplanearbetet under slutet av 2009 och har nu remitterat ett förslag till ny detaljplan för del av Rinkebystråket till exploateringsnämnden. Plansamråd kommer att ske under tiden 16 april – 28 maj 2010. Remissen ska besvaras senast 2010-05-28.

Tidigare beslut

Vision Järva 2030, visioner för utveckling av stadsdelarna vid Järvafältet, antogs av kommunfullmäktige i april 2009. Bland visionerna nämns om- och nybyggnad av centrumstråk, att bryta trafiksepareringen samt skapa levande bottenvåningar med möjlighet för småföretagare att verka i. Ytterligare ett mål inom visionen är att skapa fler jobb och öka företagandet.

AB Familjebostäder har vid styrelsemöte 2009-06-02 uppdragit åt VD att verka för att uppgradering av Rinkebystråket kan genomföras i samråd med Stockholms stad inom ramen för Järvalyftet, se Bilaga 2.

I stadens budget 2010 nämns beträffande stadsbyggnadsnämndens och trafiknämndens arbete att ”Omdaning av Rinkebystråket är viktig”.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-12-10 start-PM för del av Rinkebystråket inom Rinkeby.



Förslag till ny detaljplan

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag, S-Dp 2009-19937-54, Bilaga 1, för att möjliggöra en förnyelse av Rinkebystråket från Rinkeby centrum

till området vid nuvarande E 18. Stråket föreslås utvecklas till en stadsgata med trottoarer, angöring till nya lokaler för handel, caféer, service mm. Nya trappor mm föreslås binda samman gatan med det övre befintliga gångstråket.

Planförslaget omfattar den del av Rinkebystråket där Familjebostäder har sitt bostadsbestånd. Planen medför att ca 4000 kvm BTA lokaler kan tillskapas inom kvartersmark på båda sidor av Rinkebystråket.



Rinkebystråket



Detaljplaneförslag

Den fria bredden mellan befintliga byggnader utmed Rinkebystråket är 38 meter. Här ryms längsgående gångvägar intill byggnaderna, slanter och körbana. Befintliga gångstråk, som är på samma nivå som bostadshusen samt slanterna parallellt med Rinkebystråket ersätts av butikslokaler och trottoarer längs gatuplanet. Två typer av gaturum föreslås.

Inom ca 270 meter av Rinkebystråket, föreslås att butiksbyggnaderna placeras framför de befintliga byggnadernas fasadliv mot gatan. Framför butikerna föreslås 5 meter bred trottoar och fickparkering på båda sidor av gatan. I detaljplanen före-



slås att 2 meter av trottoaren framför butikerna ska vara kvartersmark. En längsgående ca 2 meter bred remsa av stadens fastighet Akalla 4:1 behöver föras över till bostadsfastigheterna. Följande fastigheter föreslås få tillskottsmark: Kvarnspelet 1 och 4, Kvarnskruven 1, Kvarntorpet 1, Hinderstorp 1, Hemkvarnen 1, Holkvarnen 1 samt Tullkvarnen 1.

Vid norra delen av Rinkebystråket föreslås ett bredare gaturum. Komplettering med butikslokaler sker så att den fria bredden 38 meter mellan byggnaderna består. Det plana gaturummet breddas och ett torg föreslås i mitten av gaturummet. Trottoaren föreslås till 5 meter varav 2 meter utgör kvartersmark. Som en konsekvens av det breda gaturummet behöver kvartersmark överförs från fastigheterna Kvarnspelet 1, Kvarnhuset 1, Enfotakvarnen 1 samt Tullkvarnen 1 till allmän plats mark inom fastigheten Akalla 4:1.

Rinkebystråket är kuperad och dess gatuprofil går i vågrörelser. Inom en delsträcka föreslås att gatunivån sänks, vilket innebär att ledningar i gatan måste flyttas och förläggas djupare. I övrigt följer det nya förslaget nuvarande gatuprofil.

Tre befintliga gångbroar föreslås bytas ut mot nya broar då de befintliga broarnas sidostöd inte ryms inom den föreslagna gatusektionen. Den fria höjden under broarna höjs till 4,0 m i samband med anläggning av nya broar.

Konsekvenser

Måluppfyllelse

Förslaget uppfyller Vision Järva 2030.

Ekonomi

Intäkter

Tillkommande lokaler enligt förslaget utgör ca 4000 kvm BTA vilket ger exploateringsnämnden intäkter av ökad tomträttsavgäld om ca 240 000 kr per år vilket motsvarar ett kapitaliserat värde av ca 5 mnkr.

Utgifter

AB Familjebostäder har fattat inriktningsbeslut att bygga butikslokaler vid Rinkebystråket och verka för att upprustning av Rinkebystråket genomförs i samverkan med staden. Familjebostäder beräknade i juni 2009 att investeringsutgifterna för ombyggnad av bostadshus och nybyggnad av butikslokaler skulle bli ca 85 mnkr, se Bilaga 2.

Familjebostäder förutsätter att staden ansvarar för kostnader inom allmän platsmark, som omfattar ombyggnad av Rinkebystråket med trottoarer, omläggning av ledningar, anpassning av gångstråk inom x-område på kvartersmark samt byggande av tre nya gång- och cykelbroar. Exploateringskontoret har låtit göra en kostnadsanalys och bedömer att investeringen för staden kommer att uppgå till ca 80 mnkr. Genomförandetiden antas till 2011 – 2013. Finansiering för ombyggnaden av allmän platsmark är ännu inte fastställd. Denna föreslås hanteras under det fortsatta detaljplanarbetet.

Näringsliv

Förslaget medger etablering av nya verksamheter i lokaler som kan anpassas efter verksamhetens behov. Fler jobb och ökat företagande är ett huvudmål inom VisionJärva 2030.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönytor i slänter som kommer tas i anspråk vid ombyggnaden saknar större landskaps- eller rekreationsvärden. Trädplantering kommer ske på båda sidor av gatan.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Förslaget ökar tillgängligheten till Rinkebystråket. Eftersom trottoarer i gatumiljön inte tidigare har funnits i Rinkeby kan det innebära en osäkerhet för barn som inte är vana med biltrafik.

Kontorets synpunkter

Kontoret ställer sig positivt till att förslaget genomförs under förutsättning att finansieringen kan lösas. Ombyggnad av Rinkebystråket, som är ett av flera infrastrukturprojekt inom Vision Järva 2030. Finansiering av dessa åtgärder är inte fastställd ännu. En förutsättning för att detta och andra projektet inom visionen ska kunna genomföras är att särskilda medel avsätts för genomförandet och att en inbördes prioritering sker mellan projekten. Kontoret föreslår att projektets finansiering och ansvaret för genomförandet hanteras under det fortsatta detaljplanarbetet.

Slut