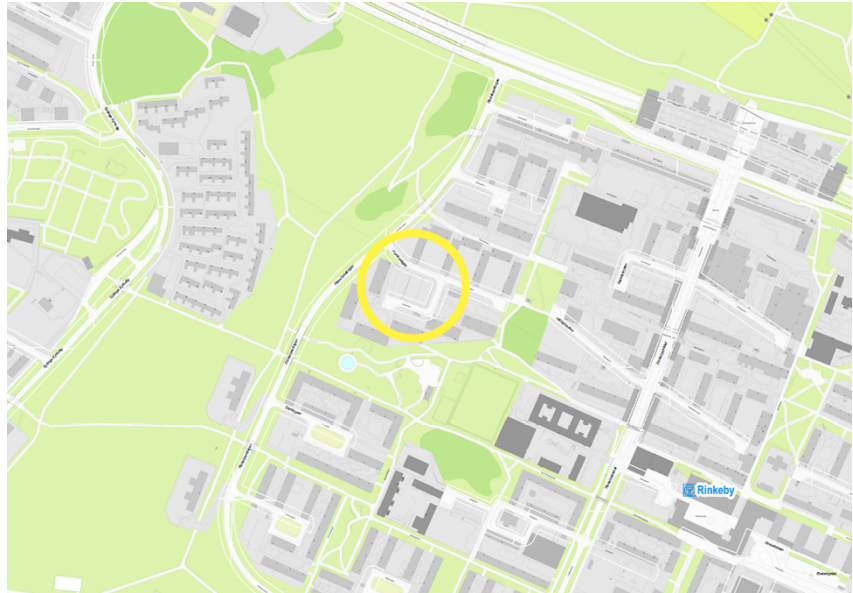


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Kvarnluckan 2 m.fl. i stadsdelen Rinkeby, S-Dp 2021-10030



Planområdets läge inom gul markering.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med 86 nya bostäder, varav sex av bostäderna är LSS-lägenheter inom fastigheten Kvarnluckan 2 i Rinkeby. Bostäderna föreslås upplåtas som hyresrätt.

Bilparkering löses huvudsakligen i garage under mark. Några få platser föreslås som markparkering på intilliggande fastighet (Kvarnluckan 1). Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsstalet kan justeras utifrån stadens gällande riktlinjer för gröna parkeringstal.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen är:

Samråd	4 juni – 16 september 2024
Granskning	september 2025
Antagande	mars 2026

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Kommersiell och offentlig service i närområdet	13
Gator och trafik	14
Störningar och risker	14
Planförslag	17
Ny bebyggelse	17
Gestaltungsprinciper	19
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	28
Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
Naturmiljö	29
Miljö kvalitetsnormer för vatten	29
Kulturhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	32
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *PM Stomljudsmätning* (Bjerking, 2022)
- *Riskbedömning, PM* (Bengt Dahlgren, 2022)
- *PM Elektromagnetisk utredning* (Bjerking, 2022)
- *PM Geoteknik* (Bjerking, 2022)
- *Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik* (Bjerking, 2022)
- *PM Miljöteknisk markundersökning* (Bjerking, 2022)
- *Trädinventering kv Kvarnluckan* (Trädmästarna, 2022)
- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2022)
- *Parkeringsutredning för Kvarnluckan 1&2* (Trivector, 2024)
- *Brandtekniskt utlåtande* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2024).

Övrigt underlag

- Grafiskt material för bebyggelseförslaget är framtaget av Arkitema arkitektkontor.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Rhoda Hersson-Ringskog. Jenny Lindén är projektledare från exploateringskontoret. Medverkande byggaktör och tillika tomträttshavare är SBB Kvarnluckan AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggör ett nytt flerbostadshus inom fastigheten Kvarnluckan 2 i Rinkeby.

Det nya flerbostadshuset ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och boendekvaliteter. Bostadshusets volym och placering ska passa in i den befintliga miljön. Byggnadens volym och placering ska passa in i den befintliga bebyggelsestrukturen och bidra till ett sammanhållet och tydligt gaturum på Fornbyvägen. Det föreslagna huset ska samspela med befintlig bebyggelse och utformas med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär.

Föreslagen byggnad placeras på en befintlig markparkering. Detaljplanen ska säkerställa en parkeringslösning som omhändertar det befintliga och det kommande parkeringsbehovet för bostäder inom Kvarnluckan 1 och 2.

Planförslaget innebär att cirka 86 nya bostäder tillskapas, varav sex stycken är LSS-bostäder. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätt. Planförslaget är ett positivt bidrag till stadens bostadsmål. Planförslaget innebär också att stadens bostadsmål uppnås både vad gäller hyresrätter och LSS-boenden. LSS-boendena innebär att fler bostäder för personer med olika och särskilda behov tillskapas.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att skapa nya kvaliteter på platsen då området idag är en hårdgjord parkeringsplats (återanvändning av tidigare exploaterad mark).

Förslaget innebär att Kvarnluckans byggnadsstruktur färdigställs och att aktiva gatufronter/fasader skapas längs Fornbyvägen och Nybykroken för att skapa goda boendemiljöer, stärka Fornbyvägens och Nybykrokens gaturum och skapa en levande gatumiljö.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Kvarnluckan 2 vid Fornbyvägen och Nybykroken i Rinkeby. Planområdet har en yta på cirka 2,6 hektar.

Stockholms arkitekturpolicy

När det gäller ny- och tillbyggnader dagens industriella byggande och regelverk ger andra förutsättningar än traditionella byggmetoder. Dessa normer och krav samt modern teknik förändrar våningshöjder, taklutningar och byggnadsdjup. Detta gör att det som byggs idag ofta har en annan skala än den äldre bebyggelse som till stor del präglar Stockholm.

Arkitekturen ska ta tillvara på kunskaperna från äldre föregångare men behöver utgå från den samtida teknikens och dimensionernas villkor för att ge nya byggnader ett självständigt uttryck med väl avvägda proportioner.

Arkitekturpolicy också har några exempel på hur en sockelvåning med bostäder kan hanteras, vilket är lämpligt för detta projekt.

Riksintressen

Stockholm-Bromma flygplats är riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Området omfattas av hinderbegränsande yta kopplat till riksintresse för Bromma flygplats.

Detaljplan

För det aktuella området gäller stadsplanen Pl 6699 som anger att marken endast får användas för bilparkering för närboende (inom Kvarnluckan 1).

Markanvisning

SBB Kvarnluckan AB har fått markanvisning i exploateringsnämnden den 21 oktober 2021. Markanvisningen anger hyresrätter som upplåtelseform.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

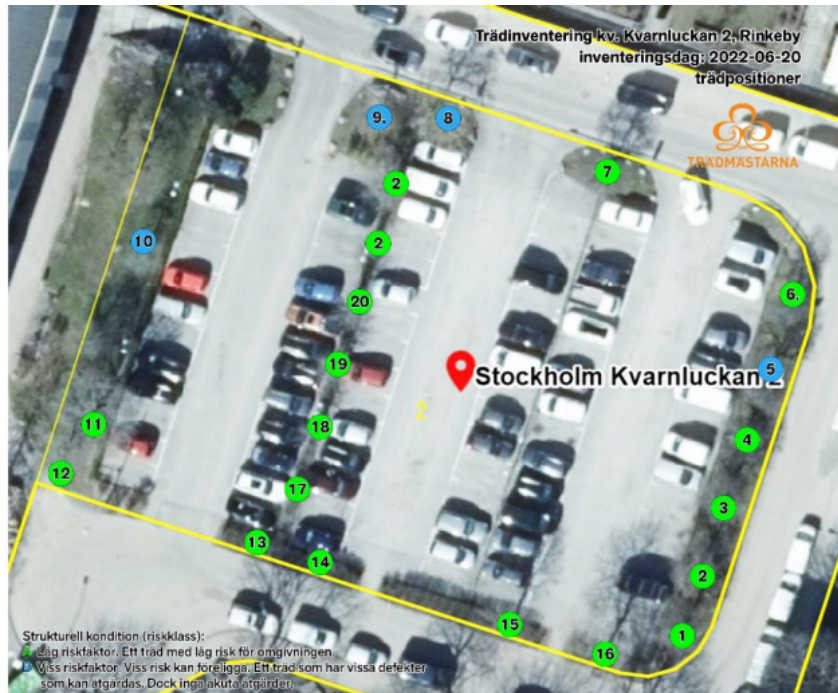
Planområdet används för markparkering och består mestadels av hårdgjorda ytor med några grönområden mellan parkeringsraderna. Grönområdena består av gräs, buskage, några uppvuxna träd och en trädallé.



Vy från korsningen Fornbyvägen och Nybrokroken visar planområdets befintliga markparkering och grönska.

Naturvärden

En inventering av träden inom och i anslutning till planområdet genomfördes den 20 juni 2022 (Trädmästarna, 2022). Inspektionen visade att hela trädbeståndet på fastigheten endast har ett lågt värde, inklusive allvarliga strukturella defekter såsom stamsprickor, döda grenar och röta, död krona, dålig rotutveckling etc. Trädallé längs Nybrokroken är biotopskyddad och tomträttshavare ska söka dispens från biotopskyddet under detaljplaneprocessen, innan bygglovsansökan. I övrigt har inte några naturvärden (flora eller fauna) lokaliserats inom planområdet.



Bedömda träd inom planområdet idag. Träden i de gröna cirklarna är i god kondition. Träden i de blå cirklarna har någon defekt, som kan åtgärdas.

Illustration: TrädMästarna.

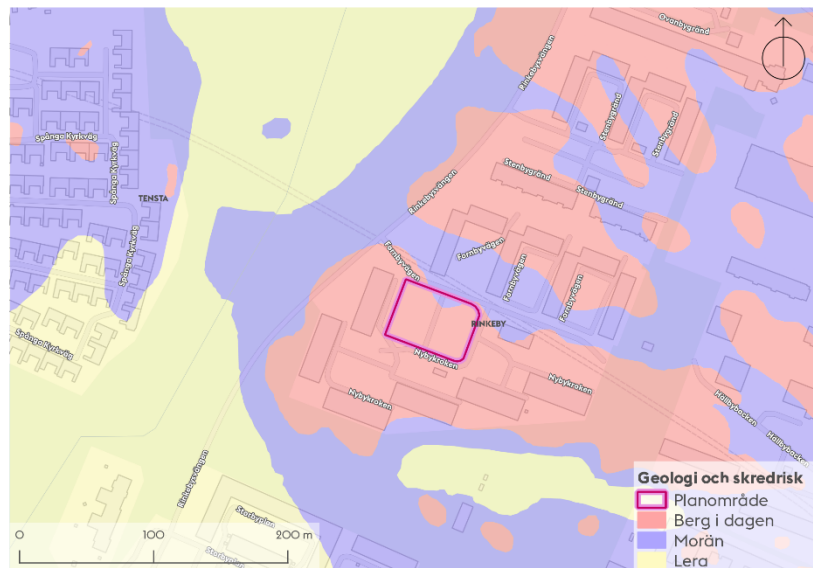
Rekreation och friluftsliv

Det finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv i närheten av planområdet. Planområdet ligger nära en parklek och lekplatser, Rinkeby bollplan och Ungdomens hus. Spångadalen och Järva friområde, som är viktiga platser för idrott och rekreation, ligger i nära anslutning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

PM geoteknik (Bjerking, 2022) visar att marken består av urberg som är överlagrat av ett tunt, osammanhängande lager morän. Jordlagerföljden består generellt av fyllning på berg. I den östra delen av området består jordlagerföljden av fyllning på torrskorpelera/lera på friktionsjord på berg.



Kartan visa geologi över planområdet. Planområdet består av urberg.

Ledningar

Vid Fornbyvägen ansluter ledningar till planområdet.

Ellevio är nätägare i området och har en transformatorstation i anslutning till Kvarnluckan 2.

Ras/skred

PM geoteknik (Bjerking, 2022) nämner inte om det finns någon risk för jordskred inom planområdet. Eventuell risk är sannolikt mycket låg, då planområdet huvudsakligen består av berg i dagen.

Markradon

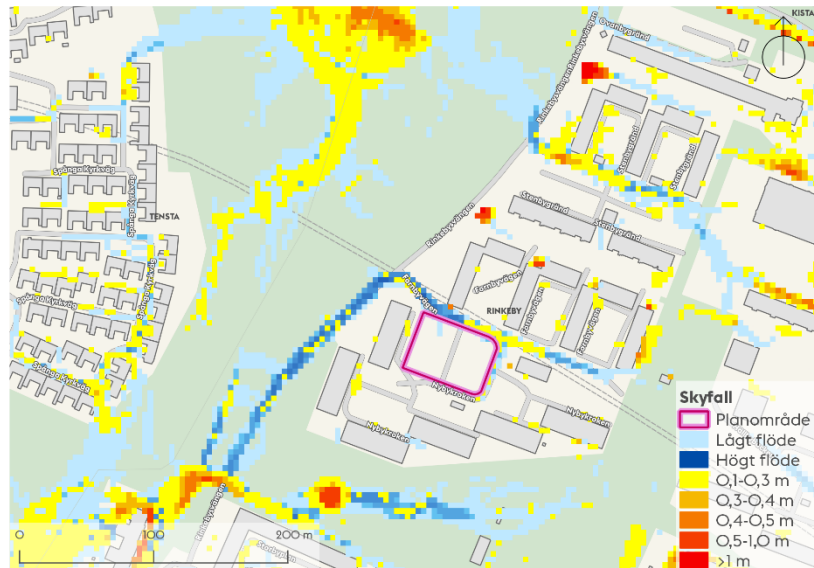
Risk för radon föreligger i Rinkeby.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet bedöms som låg då inga instängda områden finns och planområdet ligger höglänt.

Enligt *PM Dagvatten* (Bjerking 2022), sydväst om planområdet finns en lågpunkt med risk för översvämmning vid ett 100-årsregn med hänsyn tagen till klimatfaktorn.



Kartan visar skyfall inom och kring planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte i eller i närheten av något vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Edsviken, den mest betydande recipienten för planområdet. En liten del avrinner dock ytligt till Bällstaån, som i sin tur mynnar ut i Mälaren. Edsviken är en vattenförekomst enligt EU:s Vattendirektiv, för vilken miljökvalitetsnormer ska uppfyllas.

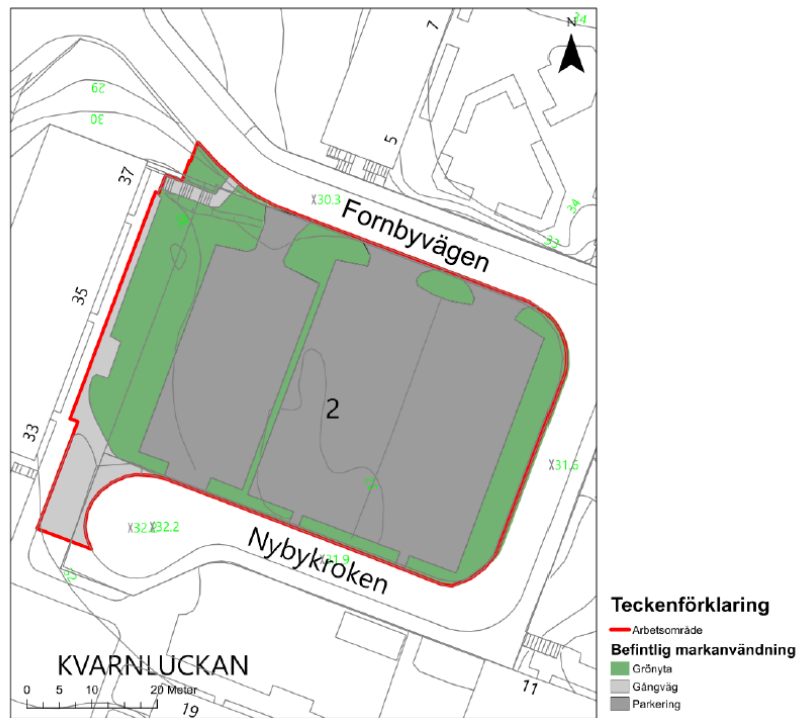
Edsviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, den 12 april 2024). Edsviken ska uppnå god kemisk status och god ekologisk status senast år 2039.

Edsviken bedöms ta emot merparten av avrinningen från planområdet och bedöms därmed vara den mest betydande recipienten för planområdet. Ytavrinning från planområdet som inte leds via dagvattennätet avrinner dock ytligt till Bällstaån, som i sin tur mynnar ut i Mälaren.

Bällstaån har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS, den 12 april 2024). Kvalitetskravet för Bällstaån är god kemisk status och måttlig ekologisk status år 2027.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds i ett duplicerat system till ytvattenrecipienten. Grönskan mellan parkeringsplatserna fångar upp och håller kvar vatten. Utöver det finns ingen definierad dagvattenlösning inom planområdet.



Befintlig markanvändning inom planområdet. Illustration: Bjerking.

Befintlig bebyggelse

Det finns inga befintliga byggnader inom planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

Rinkebys karaktär utgörs i huvudsak av lamellhus och skivhus i två till åtta våningar. Husen är placerade så att det på vissa platser bildas mer slutna gårdar och på andra platser bildas mer öppna utrymmen eller passager. De högre husen är placerade mot Järvafältet varefter antalet våningar trappats ner mot söder. Den storskaliga bebyggelsemiljön i Rinkeby är typisk för bostadsområdena kring Järva friområde. Bebyggelsen ligger grupperade i enklaver och struktureras på ett sådant sätt att de skapar en stark kontrast till det omgivande landskapet och grönskan. Trafiksepareringen är konsekvent genomförd med planskilda korsningar för gående och biltrafik.

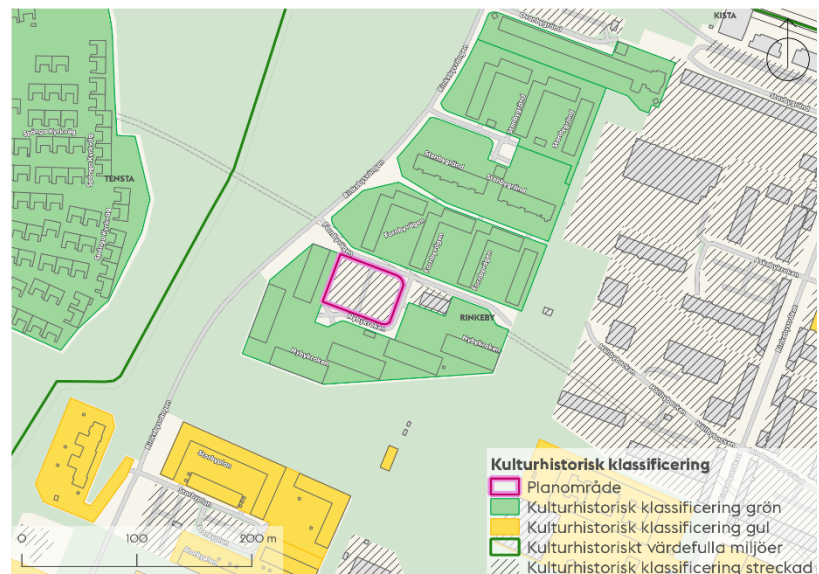
I anslutning till planområdet finns kuperad terräng. Bebyggelsen består av skivhus placerade parallellförskjutna gentemot varandra i ett ”fiskbensmönster”, i en vinkel som omsluter

parkeringsplatsen som utgör planområdet. Området norr om planområdet ligger mer plant. I kvarteren Kvarnaxeln och Kvarnkammaren bildar husens placering näst intill slutna gårdar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet (Kvarnluckan 2) består av en markparkering och är inte klassificerad av Stadsmuseet. Detta innebär inte att det inte finns någon klassificering för dessa områden.

Den omgivande bostadsbebyggelsen Kvarnluckan 1, Kvarnkammaren, Kvarnaxeln, och Kvarnhjulet är grönklassad av Stadsmuseet. Detta innebär att dessa fastigheter tillsammans med byggnaderna på dem är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Kartan visa kulturhistorisk klassificering över planområdet. Kvarnluckan 2 som är markerat med lila linje är inte klassad av Stadsmuseet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service i närområdet

Planområdet ligger cirka 550 meter från Rinkebystråket och Rinkeby centrum. Där finns vårdcentral, apotek, bibliotek, frisör, matbutik och annan handel och service.

Askebyskolan och Rinkebyskolan ligger cirka 350 meter från planområdet. De närmsta förskolorna ligger cirka 400 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Rinkeby ligger intill E18 och är tillgängligt både regionalt och nationellt. Rinkeby planerades utifrån ett system där biltrafik separerades från gång- och cykeltrafik. Delar av det trafikseparerade systemet byggs nu bort när området utvecklas. Angöring till planområdet sker via Fornbyvägen och Nybykroken.

Biltrafik

Idag finns 86 markparkeringsplatser inom planområdet (Kvarnluckan 2). 71 platser kan förhyras av boende i fastigheterna Kvarnluckan 1. 15 platser är för besöksparkering.

Längs med Nybykroken ena sida är kantstensparkering tillåten. Kantstensparkeringen är idag inte avgiftsbelagd.

Gång- och cykeltrafik

Rinkeby är till största delen trafikseparerad. Delar av gatunätet är under omvandling, för att utöka gång- och cykelnätet i området. Längs Fornbyvägens norra sida löper en 2,5 m bred gångbana och på den södra sidan saknas gångbana. Cykelbana finns inte.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med cirka 500 meter till Rinkeby tunnelbanestation, som är trafikerad av den blå linjen. Närmaste busshållplats är på Rinkebystråket.

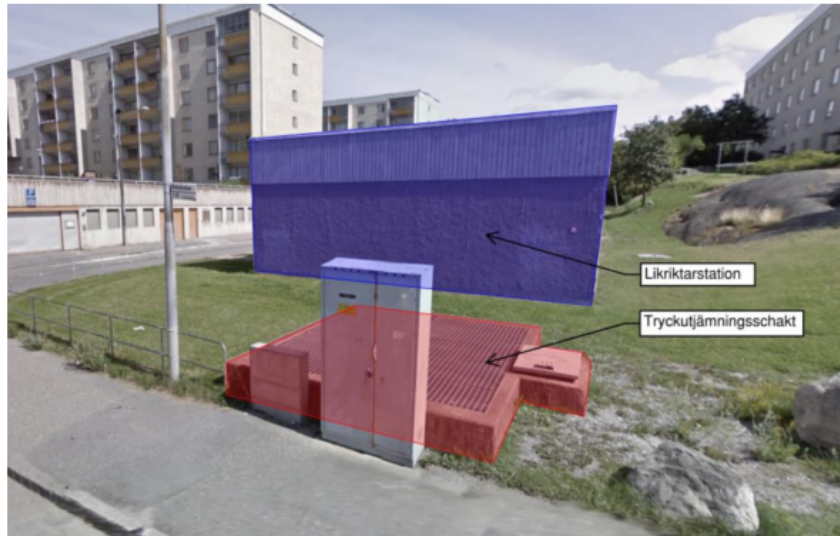
Tillgänglighet

Inga hinder för tillgänglighet eller angöring finns inom planområdet.

Störningar och risker

Likriktarstation

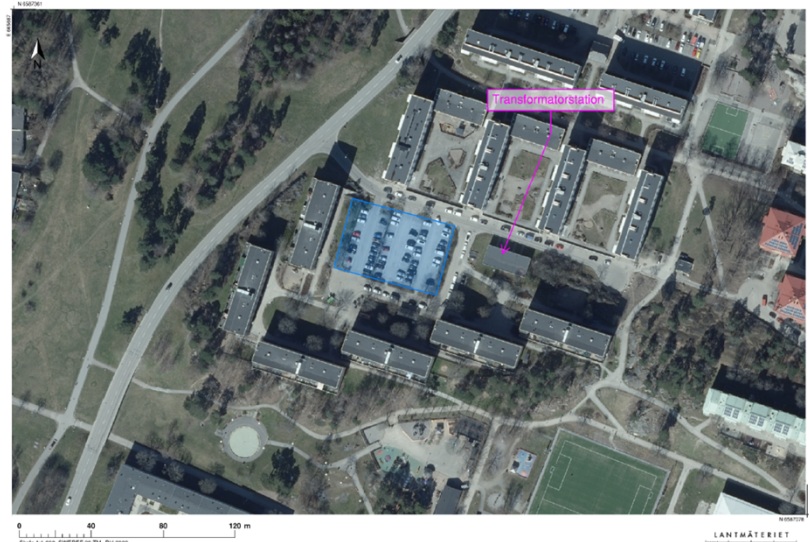
Intill planområdet finns ett tryckutjämningschakt och en likriktarstation. Emellan dem finns kablar under mark. Risk för brand med rökspridning och toxiska brandgaser bedöms som låg och acceptabel. *Riskbedömning PM* (Bengt Dahlgren 2022) rekommenderar att bostadshus bör placeras minst 8 meter från schaktet och utformas med friskluftsintag på tak eller på fasader vända bort från tryckutjämningschaktet.



En bild av tryckutjämningschakt, likriktarstationen (transformatorstationen).
Illustration: Bjerking.

Elektromagnetiska fält

Det finns en transformatorstation i anslutning till planområdet. Stationen genererar elektromagnetiska fält och buller från fläktar. Den elektromagnetiska utredningen (Bjerking, 2022) anger att inom planområdet uppmättes inga elektromagnetiska fält med nivåer som är högre än de som rekommenderas för bostäder. Den elektromagnetiska utredningen rekommenderar att bostäder inte bör placeras närmare än 15 meter från en transformatorstation och 5 meter från kablar.



Karta visar var transformatorstationen är placerad. Illustration: Bjerking.

Förorenad mark

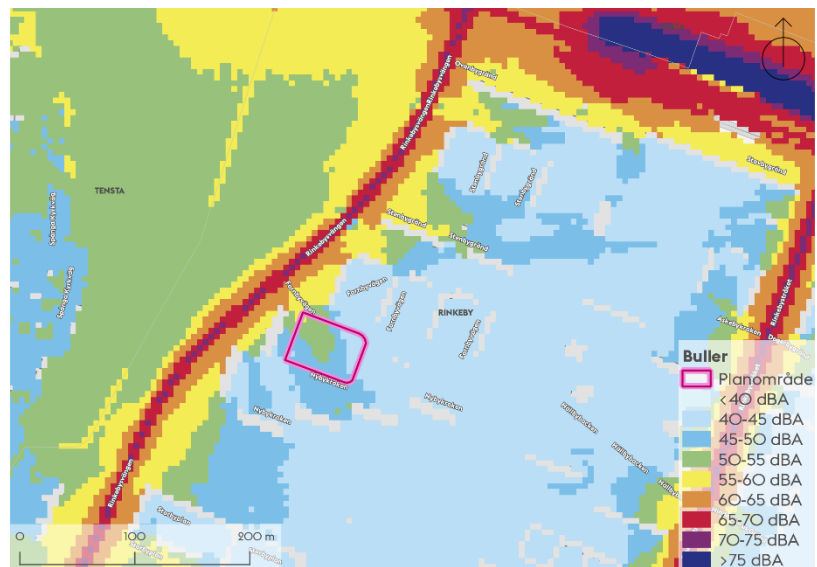
Den miljötekniska markundersökningen (Bjerking, 2022) visar att PFAS11 påträffats i grundvattenproverna i halter som

överstiger SGI:s preliminära riktvärden. Föroreningen ligger troligen utanför planområdet men kan ha spridit sig dit med grundvattnet. Detta baseras på sammansättningen av PFAS i grundvattnet och frånvaron av förhöjda nivåer i marken.

Koncentrationen av PFAS11 anses inte utgöra en oacceptabel risk för miljön och människors hälsa. Förekomsten av PFAS11 kan få konsekvenser för hantering och behandling av dräneringsvatten vid en framtida utveckling av planområdet.

Buller

Planområdet utsätts för lokalt trafikbuller från Fornbyvägen och Nybykroken samt i viss utsträckning från Rinkebysvängen. Ljudnivån är mellan 40-55 dBA på de mest utsatta delarna.



Kartan visa bullernivåerna inom planområdet.

Vibrationer

Mätningar, som redovisas i *PM stomljudsmätning* (Bjerking, 2022), detekterade inga vibrationer eller stomljud under mätperioden. Ytterligare mätning kommer att göras inför granskning av detaljplanen för att säkerställa vibrationer och stomljud.

Planförslag

Planförslaget möjliggör ett nytt flerbostadshus inom fastigheten Kvarnluckan 2 i Rinkeby. Förslaget innehåller 86 nya bostäder, varav sex av bostäderna är LSS-lägenheter.

Det nya flerbostadshuset förslås ersätta den befintliga parkeringsplatsen mellan Fornbyvägen och Nybykroken. Detaljplanen möjliggör för parkeringen att i huvudsak lösas i tvåvåningsgarage på kvartersmark.



Situationsplan över den föreslagna byggnaden och gård längs Fornbyvägen/Nybykroken. Illustration: Arkitema.

Ny bebyggelse

Övergripande

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse mot Fornbyvägen och Nybykroken och en öppen gård mot sydväst. Byggnadens L-form utgår från byggnader i närområdet. Byggnadens höjdbegränsning motsvarar fem bostadsvåningar ovan mark och två garagevåningar under marknivå.



Sektionen visar den föreslagna byggnadens höjd, takvinkel, antal våningar, balkonger, förhöjd sockelvåning mot gata, garage och bostadsgård.

Illustration: Arkitema.

Bottenvåning

Bottenvåningen innehåller bostäder och bostadskomplement. I bottenvåning får inte utkragande balkonger finnas. Bottenvåning mot Fornbyvägen och Nybykroken ska utformas som en markerad sockel och förbättra upplevelsen för fotgängare. Mot gatan ska det finnas uppglasade entréer till bostäder, soprum, cykel- och barnvagnsrum samt entré till underjordiskt garage.



Vy ur 3D modell. Vy från korsningen mellan Fornbyvägen och Nybykroken som visar den nya byggnaden i mitten, och den befintliga transformatorstationen till vänster. Illustration: Arkitema.

Fasader och balkonger

Från våning 1 och uppåt får utkragande balkonger finnas. Deras utformning, med genomsiktliga räcken, är tänkta att öka tryggheten tack vare att visuell kontakt möjliggörs från bostäderna mot gatan. Då personer vistas på balkongerna ökar också närvaron i gaturummet. Plankartan reglerar att skärmtak ovan översta balkong eller inglasning av balkong inte medges. Inglasning av balkonger är inte tillåten för att säkerställa att utformningen av balkongerna är likartad i hela byggnaden.

Plankartan reglerar att byggnadens yttre fasadfärg ska vara ljus och liknar byggnaderna inom fastigheten Kvarnluckan 1 och Kvarnkammaren 1 (f4). Plankartan reglerar vidare att elementskarvar på fasaden inte får göras synliga.

Tak

Den översta våningen får inte innehålla bostäder. Översta våningen föreslås innehålla teknikutrymmen såsom fläktrum och hisstoppar. Dessa ska vara indragna för att minska deras synlighet från gatan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den föreslagna L-formade byggnaden har en modern utformning med ett arkitektoniskt uttryck som inspirerats av 1970-talsstilen i de omgivande byggnaderna. Detta föreslås uppnås genom byggnadshöjd samt uttryck i fasaddetaljer och kulör som samspelar med och svarar mot uttrycket i de omgivande byggnaderna.



Vy ur 3D modell. Vy från korsningen mellan Rinkebysvängen och Fornbyvägen som visar den nya byggnaden i mitten. Illustration: Arkitema.

Volym

Den föreslagna byggnadens höjd som motsvarar fem våningar är baserad på de omgivande byggnadernas höjd och regleras i plankartan.

Sockel

Socklar av tegel används för att förankra byggnaden i marken och skapa en stark bas. Tegelsocklar finns i många variationer i det omgivande området. Plankartan reglerar att huvudentréer ska placeras mot Fornbyvägen och Nybykroken (f1).

Fasad/material

Behandlingarna på byggnadernas övre våningar består av ett oorganiskt/mineraliskt skivmaterial som fasadmaterial. Panelerna kan gjutas i relief för att skapa djup- och skugg effekter, vilket gör ytan mer spännande och ger byggnaden karaktär.

Byggnaden kommer att ha släta fasader utan indragningar och de föreslagna balkongerna kommer att vara ytmonterade. Plankartan reglerar att balkonger mot Fornbyvägen och Nybykroken får kraga ut 1,4 meters från fasadliv, lägsta fria höjden ska vara 3,0 meter över mark (f2). Plankartan reglerar vidare att skärmtak ovan översta balkong eller inglasning av balkong inte medges samt att elementskarvar inte får utföras synliga.

Kulör

Byggnadens yttre fasadfärg ska vara ljus och liknar byggnaderna inom fastigheten Kvarnluckan 1 och Kvarnkammaren (f4), vilket framgår av bilderna nedan.



*Foto av en byggnad
inom kv. Kvarnluckan
1.*



Ett foto av byggnaderna inom kv. Kvarnkammaren.

Dessutom tar byggnadens fasaddetaljer upp den gula färgskalan i de omgivande bostadshusen inom Kvarnluckan 1 och Kvarnkammaren. Detta regleras i plankartan genom att byggnadernas takfot/taksarg, fönsterkarm, balkongräcke och entrépartier ska utformas i gul färgskala lik omgivande byggnader inom fastigheten Kvarnluckan 1 (f6).



Inzoomat foto av befintlig fönsterkarm inom kv. Kvarnluckan 1.



Inzoomat foto av befintligt balkongräcke inom kv. Kvarnluckan 1.

Takutformning

Den föreslagna utformningen av taket kommer att ha en låg lutning och en takfot/taksarg i likhet med de befintliga byggnaderna runt omkring. Plankartan reglerar att byggnaden ska ha en taksarg som liknar taksargarna på de omgivande byggnaderna inom fastigheten Kvarnluckan 1 (f5).



In zoomat foto av befintlig takfot/taksarg inom kv. Kvarnluckan 1.

Plankartan reglerar att tekniska anläggningar på tak inte får sticka upp mer än +53,1 meter över nollplanet (en meter över nockhöjd), och ska vara indragna minst 3,5 meter från fasadliv mot Fornbyvägen och Nybykroken (f3).

Förgårdsmark

Detaljplanen säkerställer att det finns förgårdsmark mellan byggnaden och Fornbyvägen respektive Nybykroken. Bredden på förgårdsmarken varierar mellan 0,5-5 meter. Förgårdsmarken syftar till att hantera gränssnittet mellan entréerna och gatans lutning.

Bostadsgård

En bostadsgård ska byggas ovan garaget med ett planterbart bjälklag. Gården ska ligga i nivå med Nybykrokens gatunivå. Se sektionsritning på sida 18.

Gården föreslås utformas med stora och små ytor för olika typer av umgänge, lek och aktiviteter. Lägenheterna i bottenvåningen mot gården får uteplats.



Bostadsgård anläggs på planterbart bjälklag ovan garaget. Illustration: Arkitema.

Den övergripande utformningen av gården säkerställer att den har god synlighet och visuell kontakt med entréer, samt en tydlig zonindelning mellan vad som är privat och offentligt, samt genomtänkt belysning.



Vy ur 3D modell. Bostadsgård anläggs på planterbart bjälklag ovan garaget. Illustration: Arkitema.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet kommer att förbli oförändrat eftersom planområdet huvudsakligen består av kvartersmark. Längs angöringsvägen Nybykroken finns uppskattningsvis 11 parkeringsplatser på allmän platsmark (24 h), och längs Fornbyvägen råder parkeringsförbud. På ena sidan av Fornbyvägen mitt emot planområdet, finns en 2,5 m bred gångbana på allmän platsmark.

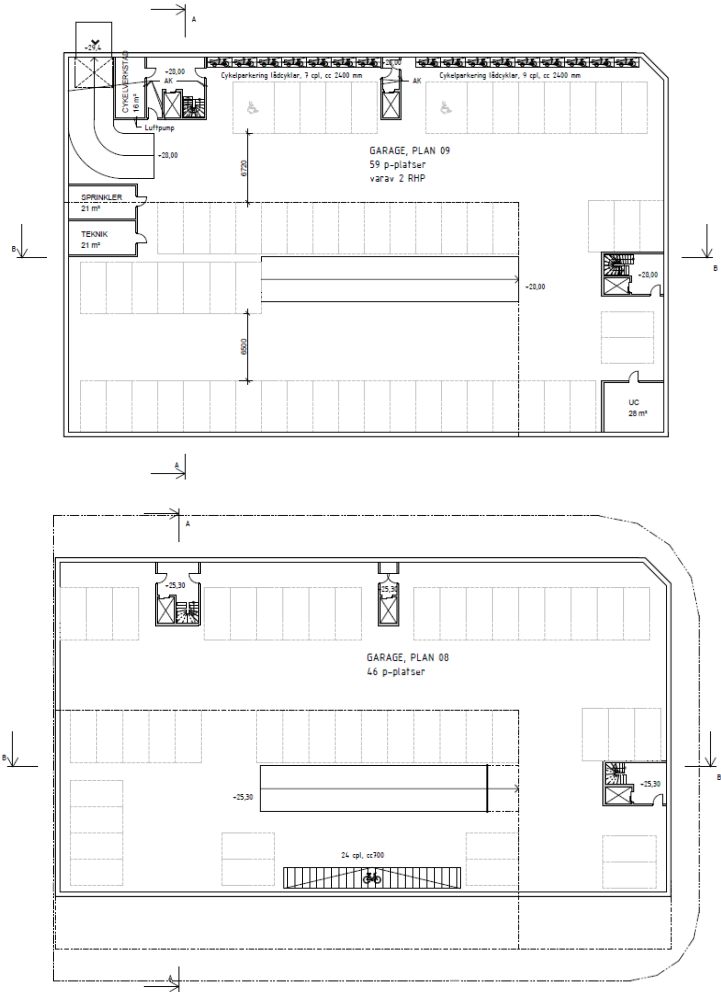
Biltrafik

Kvarteret angörs från lokalgatorna och garaget.

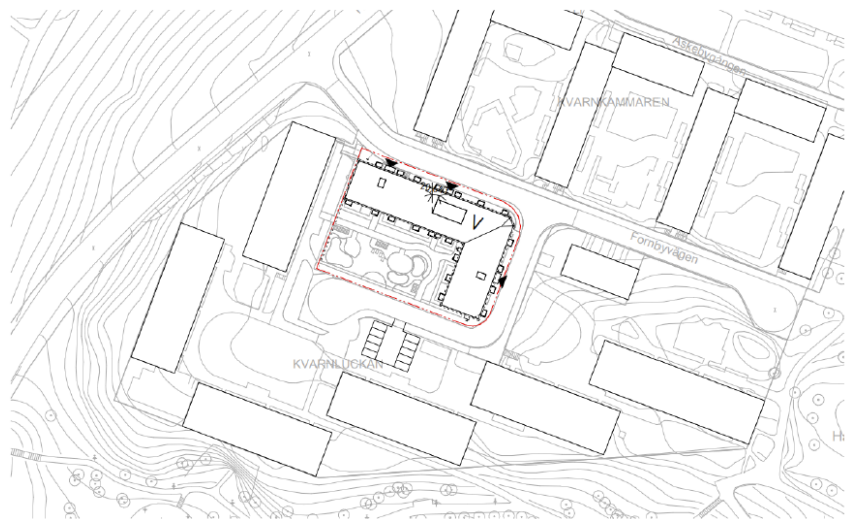
Bilparkering

Parkeringsstalet för bil är 0,5 platser per lägenhet, i enlighet med *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad*. LSS-bostäderna har enbart behov av parkeringsplatser för personal. Lägenhetsfördelning och mobilitetsåtgärder för nya bostäder inom Kvarnluckan 2 reducerar parkeringstalet till 0,41 vilket skapar ett behov av 33 platser (inklusive besöksparkering). Parkeringsutredningen för Kvarnluckan 1 redovisar ett behov av 81 platser inklusive besöksparkering.

Parkeringen avses lösas i garage i två plan under flerbostadshusets bostadsgård. Garaget rymmer 105 platser och blir gemensamt för boende inom Kvarnluckan 1 och 2. 71 platser ska fortsatt kunna nyttjas av Kvarnluckan 1. 10 markparkeringsplatser för besökare planeras på Kvarnluckan 1. Detta ska nyttjas även av kvarnluckan 2. Plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage. Lägsta nivån för garage är +24,0 meter över nollplanet (g1).



Den föreslagna parkeringsgarage i två plan under Kvarnluckan 2. Illustration: Arkitema.



Föreslag på parkeringsplatser för besökare inom Kvarnluckan 1. Illustration: Arkitema.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik

Cykelparkeringstalet för fastigheten är 3 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA. Sammanlagt blir detta cirka 178 platser varav 40 planeras utomhus och 138 inomhus.

Cykelparkering	
Typ av cykelparkering	Antal
Raka, ramlås	24
Lådcykel	16
Tvåvånings nära entréer	98
Pollare nära entréer	12
Gård pollare	28
Total cykelparkering i förslaget	178

Cykelrummen och parkeringsplatserna för cykel placeras lättillgängliga vilket underlättar och möjliggör för fler att använda cykel. För LSS-bostäderna planeras endast för ett begränsat antal cykelplatser.

De exakta platserna för de föreslagna cykelparkeringsplatserna visas i de medföljande ritningarna till denna detaljplan.

Gångtrafik

En 2-2,5 meter bred trottoar kommer att anläggas längs Fornbyvägen och Nybykroken på allmän platsmark. De föreslagna nya trottoarerna kommer att ansluta till befintliga trottoarer för att säkerställa kontinuerliga trottoarer på minst en sida av gatorna, om inte båda.

Plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av minst 3,0 meter (x1). Dessa bestämmelser kommer att säkerställa att en kontinuerlig allmän gångbana kommer att byggas längs Fornbyvägen och Nybykroken.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring går att anordna inom 10 meter från bostadsentréerna. I garaget finns två platser för tillgänglig

parkering, men det är möjligt att tillhandahålla fler tillgängliga platser.

Tillgängliga vägar för avlämningsplatser för avfallshantering klaras inom 50 meter.

Kollektivtrafik

Den blå tunnelbanelinjen passerar under del av planområdet i underjordisk spårtunnel. Plankartan reglerar att marken ska vara tillgänglig för tunnel för tunnelbana under nivån +18,0 meter över nollplanet (t1). Som skydd för anläggningen regleras bestämmelse om lägsta schaktnivå +18,0 meter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Anslutning till fjärrvärme är möjligt inom området.

EI/Tele

Ingen ny elnätstation behöver etableras.

Avfallshantering

Avfall hanteras i ett miljörum vid södra gaveln mot Nybykroken. Miljörummet nås inom 50 meter från entréer med undantag från boende i nordvästra entrén, vilka når rummet inifrån byggnaden.

Sopbilen kan angöra inom 10 meter från dragvägen. Bilen kan vända längre in på vändplanen, som används av sopbilar idag.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens hjälp krävs inte för utrymning av byggnaden. Brandutrymning kan ske via TR2-trapphus. Garaget kan nås utan att passera TR2-trapphus. Uppställningsplatser för utryckningsfordon finns längs Fornbyvägen, Nybykroken och från den nya innergården.

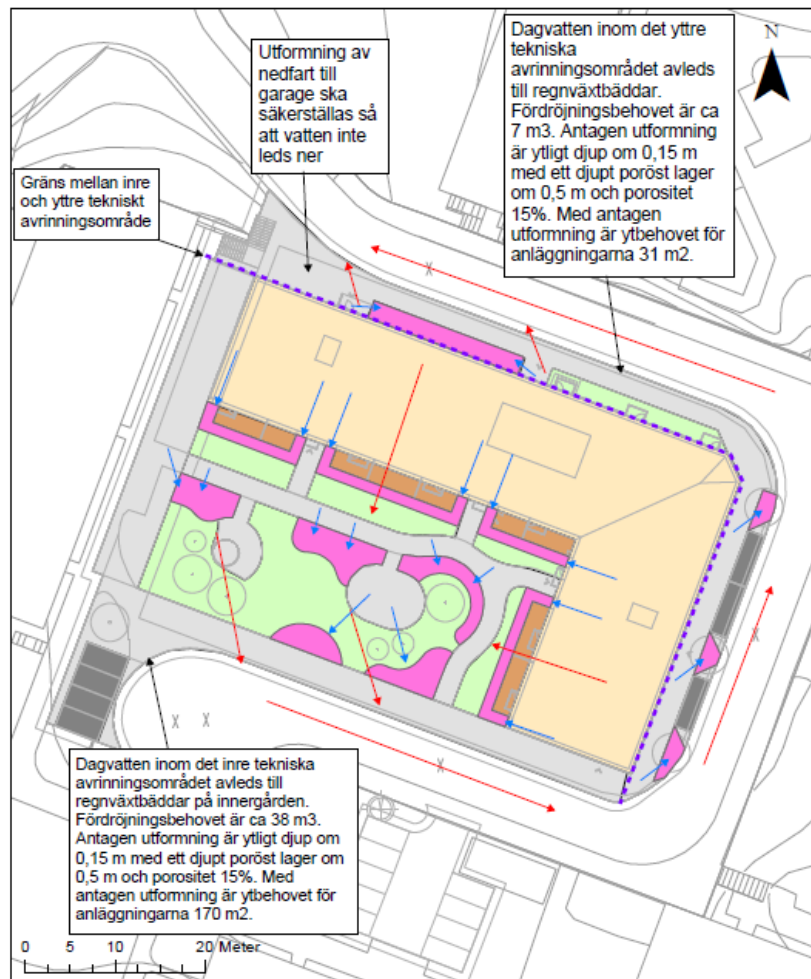
Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt, och inom fastigheten i så stor utsträckning som möjligt. Föroreningar och näringsämnen från dagvatten ska inte tillföras stadens vattenområden.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske i regnbäddar på innergården och i områden längs Fornbyvägen och Nybykroken. Täta dagvattenlösningar föreslås på grund av de förhöjda halter

av föroreningen PFAS som uppmäts i grundvattnet inom delar av fastigheten samt att innergården är belägen på ett garage.

Utformningen av innergården inkluderar ett antal regnbäddar som tar hand om dagvattnet till stor del från byggnadens tak. Regnbäddarna är utformade för att vara något nedsänkta, och efter fördröjning kommer dagvattnet att ledas till dagvattennätet.



Kartan visar föreslagna åtgärder för dagvatten. Illustration: Bjerking.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Den förlagna planen påverkar inte området av kommunal, nationell eller internationell skyddsstatus. Den planerade utvecklingen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarvet eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Den förlagda nybyggnad kommer att ligga på tidigare ianspråktagen mark (befintlig parkeringsplats), vilket leder till minimal förlust av naturmark.

Ett genomförande av planen kommer att leda till att de flesta av de träd som finns på platsen idag avverkas. Träden saknar naturvärden och föreslagna bebyggelse påverkar inte befintliga naturvärden. Dispens från biotopskydd kommer att sökas under detaljplaneprocessen, innan bygglovsansökan.

Planen bedöms inte ge några negativa konsekvenser på habitatnätverken för några signalarter eller påverka Igelbäckens höga naturvärden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom det tekniska avrinningsområdet för vattenförekomsten Edsviken, för vilket de fastställda miljö kvalitetsnormerna ska följas.

För att genomförandet av detaljplanen inte ska riskera att öka mängden föroreningar i recipienten, behöver dagvattnet från planområdet fördröjas och renas innan det släpps ut till den mottagande recipienten.

En nederbördsmängd motsvarande 20 mm per kvadratmeter hårdgjord yta behöver fördröjas i lokala dagvattenanläggningar. Erforderlig magasinvolym för att omhänderta denna volym är 45 m³ för hela planområdet.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Edsviken.

Dagvattnet föreslås hanteras genom lokalt omhändertagande, LOD. De åtgärder som föreslås inom utbredningsområdet består

av regnbäddar på innergården, i områden längs Fornbyvägen och Nybykroken. Täta dagvattenlösningar föreslås på grund av de förhöjda halter av föroreningen PFAS som uppmätts i grundvattnet inom delar av fastigheten samt att innergården är belägen på ett påldäck. Om dessa föreslagna åtgärder genomförs förväntas föroreningsinnehållet i dagvattnet för samtliga ämnen att minska jämfört med nuläget.

Planområdet bedöms därför inte bidra till en ökad föroreningsbelastning på den mottagande vattenförekomsten. Om föreslagna åtgärder för dagvatten implementeras bedöms planen inte försvåra för recipienten att nå MKN.

Om föreslagna dagvattenhantering åtgärder genomförs förväntas föroreningsinnehållet i dagvattnet för samtliga ämnen att minska jämfört med nuläget. Planområdet bedöms därför inte bidra till en ökad föroreningsbelastning på den mottagande vattenförekomsten. Om föreslagna åtgärder för dagvatten implementeras bedöms planen inte försvåra för recipienten att nå MKN.

Stads- och landskapsbild

Stadsbilden ändras när befintlig markparkering omvandlas till bostadsbebyggelse. Bebyggelsen är en förtätning inom den befintliga stadsstrukturen i området och påverkar därför inte nämnvärt stadslandskapet.

Den föreslagna byggnaden har samma höjd som de intilliggande byggnaderna inom Kvarnluckan 1. Bebyggelsen och förgårdsmarken följer gatorna bidrar till sammanhängande gaturum. Bebyggelsen bedöms passa väl in i stadsdelens karaktär.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte påverka bebyggelseområdets kulturmiljövärden negativt. Den föreslagna byggnadens slutna hörn mot gatukorsningen bryter mot stadsdelens mer öppna planstruktur med fristående lameller. Byggnadens höjd, proportioner, kulör och material bedöms samspela med områdets lameller och skapa en sammanhållen helhet både på avstånd och på gatunivå.

Byggnadens proportioner, material och färgton, fasaddetaljer, tegelsocklar, taksarg samspelar med den omgivande bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att pröva nya

bostäder på tidigare exploaterad mark (i detta fall befintlig hårdgjord parkeringsyta) såsom planområdet för att uppnå stadens bostadsmål.

Störningar och risker

Likriktarstation

Det finns risk för brand i kablarna tillhörande likriktarstationens tryckutjämningschakt. Det planerade bostadshuset håller skyddsavståndet om 15 meter från schaktet och kablarna. Plankartan reglerar även att friskluftsintag på bostäder ska placeras på taket eller på fasader som vetter bort från tryckutjämningschaktet (m1). Med dessa riskreducerande åtgärder bedöms risken för rökspridning och toxiska brandgaser i samband med brand vara låg och acceptabel (*Riskbedömning PM*, Bengt Dahlgren 2022).

Elektromagnetiska fält

Intill planområdet finns en transformatorstation med elektromagnetisk strålning. Det planerade bostadshuset placeras bortom det rekommenderade avståndet om 15 meter från stationen och 5 meter från kablarna under Fornbyvägen. Strålningen bedöms inte utgöra någon risk för de planerade bostäderna.

Buller

Baserat på trafikvolymerna 2040 utsätts byggnaden för en ekvivalent ljudnivå på mindre än 50 dBA vid alla fasader. Därför krävs ingen bullerutredning. Den förslagna planen uppfyller de vägledande värdena utan behov av åtgärder.

Buller från transformatorstationen förväntas vid bostäderna ligga under riktvärdet.

Vibrationer

Under stomljudsmätningen (Bjerking, 2022) detekterades inga vibrationer. Stomljudsmätningen visade bullernivåer över riktlinjerna men de kan inte med säkerhet relateras till tunnelbanetraffiken. Ytterligare stomljudsmätning rekommenderas enligt SLL-Riktlinjer buller och vibrationer (SL-S-419701).

Plankartan reglerar att bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 32 dBA (FAST) vid tågpassage (m2).

PM Geoteknik rekommenderar att innan arbetet påbörjas ska en riskanalys för vibrationsalstrande arbeten upprättas.

Översvämningsrisker

Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom kvartersmarken. Dagvattnet som uppkommer från tillkommande hårdgjorda ytor genomgår fördröjning och rening i regnbäddar på innergården och i områden längs Fornbyvägen och Nybykroken.

Det finns en lågpunkt sydväst om planområdet som utsätts för risk för översvämning vid ett 100-årsregn. Stående vatten bedöms inte utgöra någon risk för skador på byggnader. Den nuvarande flödesvägen, som passerar via Nybykroken och vidare till Fornbyvägen, ska fungera som sekundär flödesväg för vatten vid skyfall.

Geoteknik

Baserat på den geotekniska utredningen förväntas stödkonstruktioner behövas vid utrymmesbrist för de schakt som påträffats under marken. Utredningen indikerar att bergschakt kan bli nödvändigt inom delar av planområdet. Schakten bedöms som mest bli ca 2,5 meter. Vidare anger utredningen att med avseende på grundläggningsnivån bör all sättningssänslig jord schaktas bort.

PM Geoteknik (Bjering, 2022) rekommenderar att följande ytterligare studier genomförs:

- Grundvattenrören avläses varje månad för att ge en bättre bedömning av grundvattensituationen.
- Vid utgrävning av bergytan måste den inspekteras av en bergsexpert för att bekräfta
- Antaganden om dimensionering av marktryck.

Förorenad mark

Koncentrationen av PFAS11 i grundvattnet bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för miljön och människors hälsa inom planområdet. Förekomsten av PFAS11 kan dock få konsekvenser för hantering och behandling av eventuellt dräneringsvatten i samband med den planerade utvecklingen av fastigheten. Detta kommer att behöva undersökas i ett senare skede.

Ljusförhållanden och lokalklimat

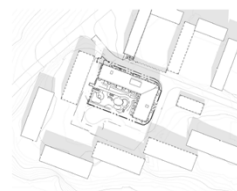
Solstudier har tagits fram i syfte att visa hur skuggeffekter från den föreslagna byggnaden påverkar intilliggande byggnader och ytor vid olika tider på dagen.

Fastigheterna närmast planområdet kommer att ha fortsatt goda ljusförhållanden under hela dagen.

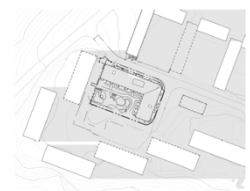
Solstudier för mars och september kl. 08.00 visar att hela den nya innergården kommer att ligga i skugga. Vid middagstid kommer det att finnas skugga huvudsakligen längs Fornbyvägen. På kvällen kl. 18.00 kommer hela den nya byggnaden, innergården och Kvarnkammaren att vara skuggad.



MARS/SEPTEMBER, kl 08:00



MARS/SEPTEMBER, kl 12:00



MARS/SEPTEMBER, kl 18:00

Solförhållanden under mars/september. Illustration: Arkitema.

Solstudierna för juni månad visar att hälften av den nya gården och Nybykroken 19 ligger i skugga kl. 08.00. På kvällen kl. 18.00 kommer hela innergården att vara skuggad. Under juni månad skuggas inte bostadshusen inom Kvarnluckan 1 och 2 av föreslagna bebyggelse.



JUNI, kl 08:00



JUNI, kl 12:00



JUNI, kl 18:00

Solförhållanden under juni. Illustration: Arkitema.

Sammantaget anses förändringen av ljusförhållandena vara acceptabel.

Barnkonsekvenser

Det finns få rekreativa värden för barn på markparkeringen idag. Planförslaget bedöms ha positiva konsekvenser för barn. Tydligare gaturum och bredare trottoarer kan öka trafiksäkerhet för barn.

Det finns lekutrustning för små barn på den befintliga gården på Kvarnluckan 1 och dessa kommer även vara tillgängliga för nya boende inom kvarnluckan 2. Den nya gården kommer också att vara tillgänglig för småbarnslek.

Vidare kommer de barn som bor på fastigheten att ha tillgång till flera förskolor och grundskolor (inklusive lekplatser) inom gångavstånd från fastigheten. Fastigheten ligger också nära flera parklekar, lekplatser, Rinkeby bollplanen, ungdomshuset, Spångadalen och Järva.

Tidplan

Samråd	4 juni – 16 september 2024
Granskning	september 2025
Antagande	mars 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för erforderliga avtal så som överenskommelse om exploatering, tomträttsupplåtelse av mark med mera. Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detta planförslag innebär att delar av gällande detaljplan/stadsplan Pl 6699 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheten Kvarnluckan 2 och del av fastigheten Akalla 4:1 som båda ägs av Stockholms stad. Kvarnluckan 2 är upplåten med tomträtt till SBB Kvarnluckan AB. Planområdet ligger nästan uteslutande inom Kvarnluckan 2

och Akalla 4:1 berörs endast marginellt. Intilliggande fastighet Kvarnluckan 1 nyttjar befintliga markparkeringsplatser inom Kvarnluckan 2. Kvarnluckan 1 är också upplåten med tomträtt till SBB Kvarnluckan AB.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder med tillhörande underjordiskt garage inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken möjliggörs gata för i huvudsak gångtrafik.

Fastighetsbildning

För planens genomförande kommer det att krävas fastighetsbildning. Området utlagt som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning garage för närboende i nu gällande stadsplan från år 1966. Området utlagt som kvartersmark avses utformas som en fastighet genom fastighetsreglering. Mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark kommer genom fastighetsreglering att föras över till gatu- och parkmarksfastigheten Akalla 4:1. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera, prövas vid lantmäteriförrättning.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats m.m.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörd tomträttshavare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x1-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamt underjordiskt garage har avsatts (g1). Detta för att möjliggöra rätt för intilliggande fastighet Kvarnluckan 1 till parkeringsplatser i underjordiskt garage inom Kvarnluckan 2. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för spårtunnel för tunnelbanan som berör del av planområdet har avsatts (t1). Den befintliga anläggningen skyddas genom bestämmelse om lägsta schaktnivå.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av tre meter har avsatts (x1). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Officialservitut för vattenledning

Fastigheten Kvarnluckan 2 belastas av ett officialservitut för vattenledning med aktnummer IM2-63/1683A. Rättighetshavaren är sannolikt Norrvatten men det kommer att utredas vidare under detaljplanprocessen.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid tomträttsupplåtelse

Staden har intäkter i form av tomträttsavgäld.

Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och exploatören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi.

Dagvatten på kvartersmark ska till största möjliga mån fördröjas inom kvartersmarken innan den leds ut till det kommunala ledningsnätet.

El/Tele

Byggaktören bekostar anslutning till befintligt ledningsnät för el och tele med mera.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Stockholm Exergi är verksamma inom närområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen fått laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Rhoda Hersson-Ringskog
stadsplanerare