



Anna-Greta Holmbom Björkman
Ytterstad
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-04-22

Markanvisning för moské med tillhörande samlingslokaler inom fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby till Islamiska förbundet i Järva

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för moské inom del av fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby till Islamiska förbundet i Järva och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslaget i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Svensson

Sammanfattning

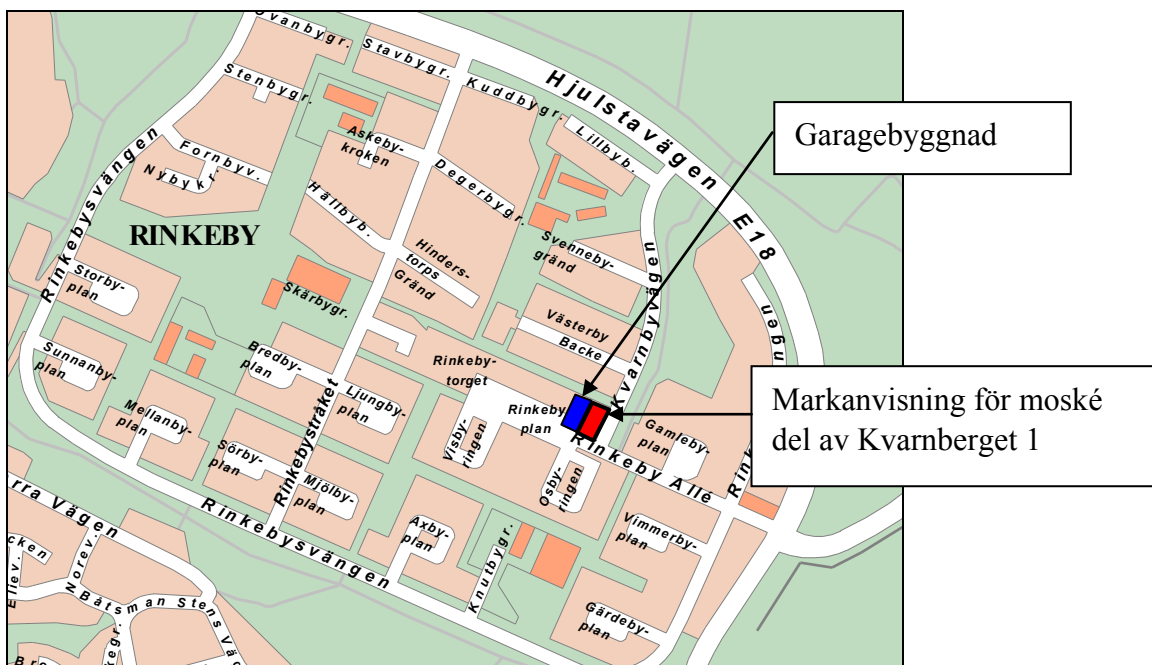
Islamiska förbundet i Järva har sedan en tid ansökt om markanvisning för moské i Rinkeby. Förbundet önskar uppföra en större byggnad, en moské, som förutom bönerum har plats för föreningsverksamhet, café mm. Förebilden för verksamheten är moskén vid Medborgarplatsen på Södermalm.

Fastigheten Kvarnberget 1, som ägs av staden, innehåller två byggnadsdelar, dels ett garage i två plan dels byggnaden där Rinkeby stadsdelsförvaltning tidigare hade sitt kontor. Byggnaderna förvaltas av Fastighetskontoret. Kontorsbyggnaden har stått tom ett par år och fastighetsnämnden har beslutat att riva byggnaden. Området mellan garagebyggnaden och intilliggande gata Kvarnbyvägen är ca 1900 kvm. På detta område kan en moské byggas. Garaget föreslås fortsätta förvaltas av fastighetskontoret alternativt överlåtas till annat förvaltande bolag.

Förslag till ombyggnad av området vid Rinkebyplan och Rinkeby Allé, enligt utvecklingsprojekt inom Vision Järva 2030, kan komma att påverka områdets förutsättningar i kommande detaljplanearbete.

Exploateringskontoret föreslår att del av fastigheten Kvarnberget 1 anvisas till Islamiska Förbundet i Järva under två års tid samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Då stadens investeringsutgifter understiger 10 mnkr kan inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas av kontoret inom ramen för gällande delegation.



Bakgrund

Islamiska förbundet i Järva har ansökt om mark för att bygga moské i Rinkeby. Idag hyr förbundet samlingslokal i Folkets hus för fredagsbön. Fredagsbönen är mycket välbesökt. Förbundets bedriver även andra uppskattade verksamheter för familjer, barn och ungdom i stadsdelen. Förbundets mål är att samla all verksamhet inom en ny byggnad, en moské.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har undersökt ett tiotal platser inom Rinkeby i syfte att finna en lämplig plats för moské. En av dessa platser är fastigheten Kvarnberget 1 där Rinkeby stadsdelsförvaltning tidigare haft sitt kontor.

Fastigheten Kvarnberget 1 ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Efter sammanslagningen av stadsdelsförvaltningarna i Rinkeby och Kista sitter den nya förvaltningen i Kista. Rivning av det tidigare förvaltningshuset i Rinkeby har påbörjats. Intilliggande garage, inom samma fastighet, är idag delvis uthyrt och enligt fastighetskontoret i relativt gott skick.

Kontoret har även fått en ansökan om markanvisning, som inkom den 25 mars 2010, från Islamiska Kultur Center om att bygga moské på samma plats.

Inom staden pågår ett flertal projekt för att utveckla stadsdelarna kring Järvafältet som ett led i genomförandet av "Vision Järva 2030". I Rinkeby studeras bl.a. för en utveckling av området vid Rinkebyplan och Rinkeby Allé med närliggande fastigheter i vilka Kvarnberget ingår, hur området kan gestaltas på ett nytt sätt.

Utbyggnadsförslaget moské

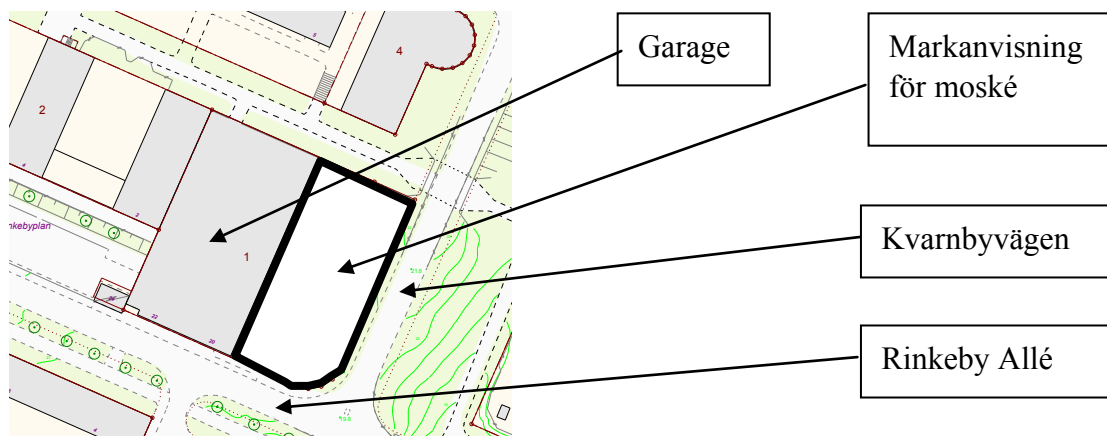
Islamiska förbundet önskar uppföra en moské i minst tre plan. I de två övre våningarna planeras bönerum för över 2000 personer. Förbundets önskemål är att byggnaden ska kunna rymma 4000 personer vid särskilda högtider. Moskén ska även innehålla lokaler för uthyrning till andra närliggande verksamheter enligt modell från moskén vid Medborgarplatsen i Stockholm.

Tidigare beslut

Vision Järva 2030, visioner för utveckling av stadsdelarna vid Järvafältet, antogs av kommunfullmäktige i april 2010. Bland visionerna nämns att tillgodose behovet av en stor samlande moské i området, koppla samman Rinkeby med Stora Ursvik, utveckla centrumstråk samt bryta trafiksepareringen där det gör nytta.

Fastighetsnämnden beslutade 2009-12-15 att riva fd stadsdelsförvaltningens byggnad inom Kvarnberget 1 i Rinkeby samt att återlämna fastigheten till Exploateringsnämnden.

Förslag till markanvisning



Kontoret föreslår att Islamska förbundet i Järva anvisas mark för byggande av moské där Rinkebys stadsdelsförvaltning tidigare haft sitt kontor inom del av Kvarnberget 1. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Markanvisningen, som omfattar ca 1900 kvm, omges av Kvarnbyvägen, Rinkeby Allé, ett gångstråk samt garagebyggnaden inom samma fastighet. Markanvisningen ingår i ett utredningsområde där förändringar av gator och gångstråk diskuteras vilket påverkar byggnadens höjdplacering och tillgänglighet.

En markanvisning från staden är en förutsättning för att Islamska Förbundet i Järva ska kunna påbörja sina förberedelser och planering för moskébyggnad. Islamska Förbundet menar att det föreslagna markområdet är en bra plats för moské och att förbundets verksamhet ryms inom markanvisningen. Islamska Förbundet anser att frågan om byggnadens tillgänglighet kan lösas under planeringsarbetet.

Gatu- och fastighetskontoret sålde mark till byggande av moské inom Lackes 2 i Tensta 1999. Tomten är fortfarande obebyggd. Exploateringskontoret föreslår att mark för moské vid Kvarnberget 1 upplåts med tomträtt. När byggnaden är färdig, kan om så Islamska förbundet begär, överlåtelse av mark aktualiseras.

Visioner och pågående utredningar inom Rinkeby

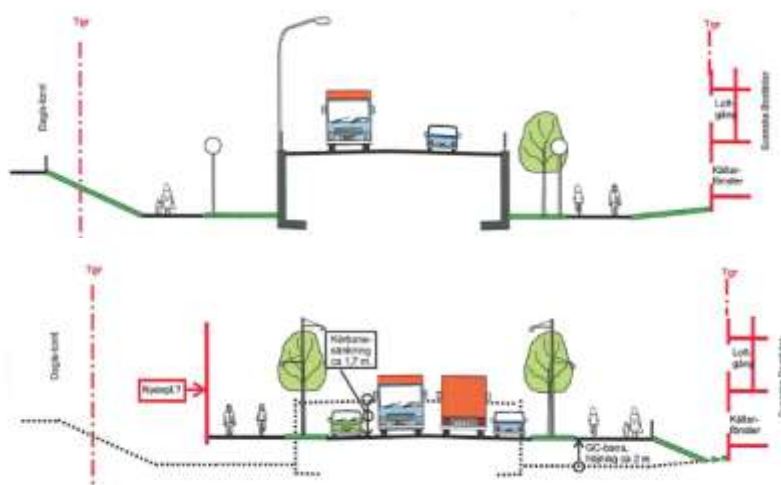
Här nedan presenteras visioner och pågående utredningar för området intill fastigheten Kvarnberget 1.

Genomförda studier visar att i Rinkeby Allés förlängning finns plats för en bro som gör det möjligt att länka samman Rinkeby med Stora Ursvik. Brokonstruktionen är möjlig att anlägga tidigast ca 2015 då ombyggnad av E18 beräknas vara klar. Rinkeby Allé är ett centralt stråk i Rinkeby men dess betydelse ökar väsentligt om broförbindelsen genomförs. En vision finns att bygga om Rinkeby Allé till ett trevligt gångstråk mellan Rinkeby Centrum och den nya stadsdelen och den planerade spårvägen i Sundbyberg.



Ideskiss; Länk mellan Rinkeby och Stora Ursvik i Rinkeby Allés förlängning

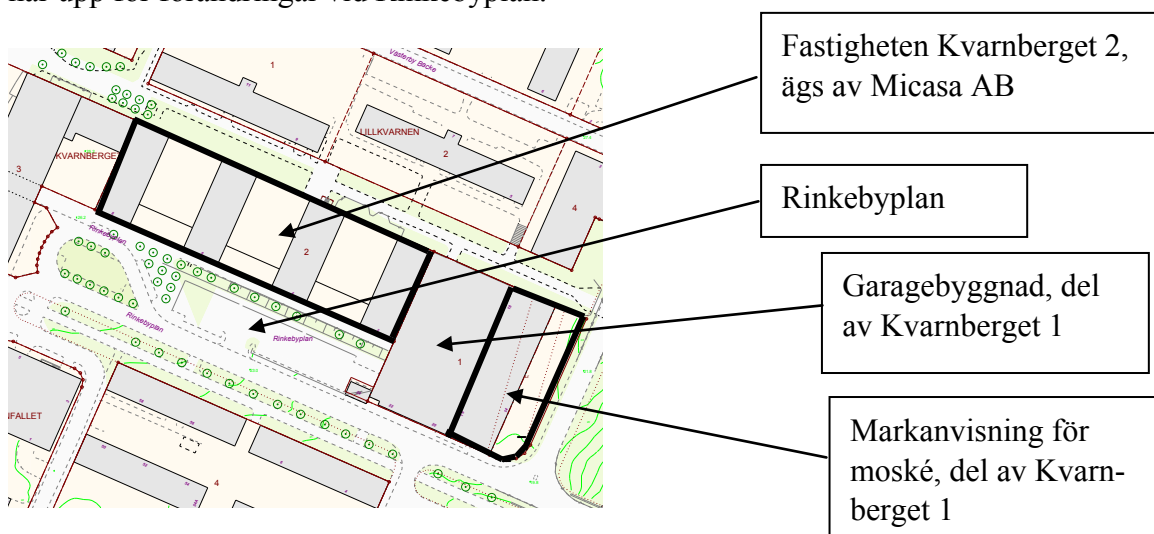
Exploateringskontoret, i samråd med trafikkontoret, har studerat hur Rinkeby Allé, som är trafikseparerad, skulle kunna byggas om till en gata med trottoarer. Detta är möjligt men kräver att gatan sänks vid fastigheten Kvarnberget 1, som mest 1,5 meter. Gångvägssystemet är lägre beläget än gatan vilket innebär att gatan behöver sänkas och gångvägarna höjas.



Överst Rinkeby Allé idag; Nederst Rinkeby Allé efter en eventuell ombyggnad

Söder om Rinkeby Allé har Svenska Bostäder ett antal bostadshus. Svenska Bostäder ser över sitt bostadshusbestånd i Rinkeby och har startat en utredning i syfte att rusta upp sitt område.

Micasa AB, som äger fastigheten Kvarnberget 2 vid Rinkebyplan, planerar att bygga en ny modern anläggning för äldreomsorg inom den egna fastigheten. Detta innebär i så fall att de äldre byggnaderna vid Rinkebyplan måste rivas vilket öppnar upp för förändringar vid Rinkebyplan.



Garagebyggnaden inom Kvarnberget 1 är delvis uthyrd till och med september 2012. Fastighetskontoret menar att garagebyggnaden är i gott skick och garagets framtida fortbestånd och förvaltning ska utredas. Om garaget av någon anledning måste rivas kan det komma att förändra förutsättningarna inom resterande del av fastigheten Kvarnberget 1.

Med anledning av de visioner och utredningar som pågår i Rinkeby har parallella uppdrag lämnats till tre arkitektkontor där uppgiften är att redovisa idéförslag för ombyggnad av Rinkebyplan och Rinkeby Allé. Stadsbyggnadskontoret leder detta pågående arbete som berörda förvaltningar och bolag inom staden deltar i.

Konsekvenser

- Ekonomi

Intäkter

Staden får intäkter från tomträttsfastigheten genom den avgäld som tomträttsinnehavaren erlägger. Om byggnaden är ca 5 000 BTA är tomträttsavgälden ca 280 000 kr per år.

Utgifter

Fastighetskontoret bekostar rivning av förvaltningsbyggnaden om 5 mnkr. Normala kostnader för exploateringskontoret är fastighetsbildning, anslutning av serviser och anpassning av gångvägar och trottoar intill fastigheten och beräknas motsvara ca 4 mnkr.

Då stadens investeringsutgifter understiger 10 mnkr kan inriktningsbeslut och genomförandebeslut tas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Visionen att bygga om Rinkeby Allé till en stadsgata samt ombyggnad av Rinkebyplan och broförbindelse till Stora Ursvik kostnadsuppskattas till 120 – 140 mnkr. Kostnaden för detta projekt är ofinansierat och måste, om det ska genomföras, finansieras med särskilda medel.

- Tidig miljöbedömning

Den förslagna bebyggelsen sker delvis på redan byggd mark. Den gräsyta som tas i anspråk saknar rekreativvärde.

- Måluppfyllelse

Inom Vision Järva 2030 efterfrågas plats för en ny byggnad för moské.

- Påverkan på barn

Islamska föreningen har verksamheter för barn och ungdom. I en moské är barn välkomna.

- Parkering

De flesta av moskéns besökare förväntas bo i området eller anlända till moskén med kollektivtrafik. Allmän parkering för besökare såväl till moskén som till Rinkeby centrum bör kunna ordnas i närområdet.

Genomförande och tidplan

En ungefärlig tidplan kan se ut på följande sätt.

2010	Markanvisningar och programstudier.
2011 -12	Detaljplanearbete
2013	Byggstart

Samråd och information till andra förvaltningar

Beträffande Islamiska förbundets planering för moské i Rinkeby har samråd skett med berörda förvaltningar och organisationer.



Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att mosképrojektet är ett viktigt steg i genomförandet av "Vision Järva 2030". Kontoret anser vidare att det föreslagna området för markanvisningen vid Kvarnberget 1 är väl lämpad som moské och samlingsplats med sin närhet till Rinkeby Centrum och allmänna kommunikationer. Platsen, där Rinkeby stadsdelsförvaltning tidigare hade sitt kontor, är en central plats i Rinkeby där många passerar. Det är viktigt att byggnadens utformning är tilltalande.

Gatu- och fastighetskontoret sålde mark till byggande av moské inom Lackes 2 i Tensta 1999. Tomten är fortfarande obebyggd. Exploateringskontoret föreslår att mark för moské vid Kvarnberget 1 upplåts med tomträtt. När byggnaden är färdig, kan om så Islamska förbundet begär, överlåtelse av mark aktualiseras.

Förslag till ombyggnad av området vid Rinkebyplan och Rinkeby Allé, enligt studier inom visionsarbetet, kan komma att påverka områdets förutsättningar i kommande detaljplanearbete.

Rinkeby Allé kan utvecklas till ett sammanbindande stråk mellan Rinkeby och broförbindelse till Sundbybergs nya stadsdel Stora Ursvik. Exploateringskontoret föreslår att förutsättningarna för ombyggnad av Rinkeby Allé studeras ytterligare i syftet att underlätta planeringen för bebyggelse omkring Rinkeby Allé samt att kontoret, om förutsättningar finns, återkommer till nämnden med förslag till ombyggnad av gatan.

Exploateringskontoret föreslår att nämnden markanvisar del av Kvarnberget 1 till Islamska förbundet i Järva samt hemställer till hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontoret föreslår att den detaljplan som upprättas för moskébyggnad ska medge att separat fastighet bildas för befintlig garagebyggnad. Detta gör att garaget kan fortsätta förvaltas av fastighetskontoret alternativt att garaget kan överlåts till annat förvaltande bolag.

Slut