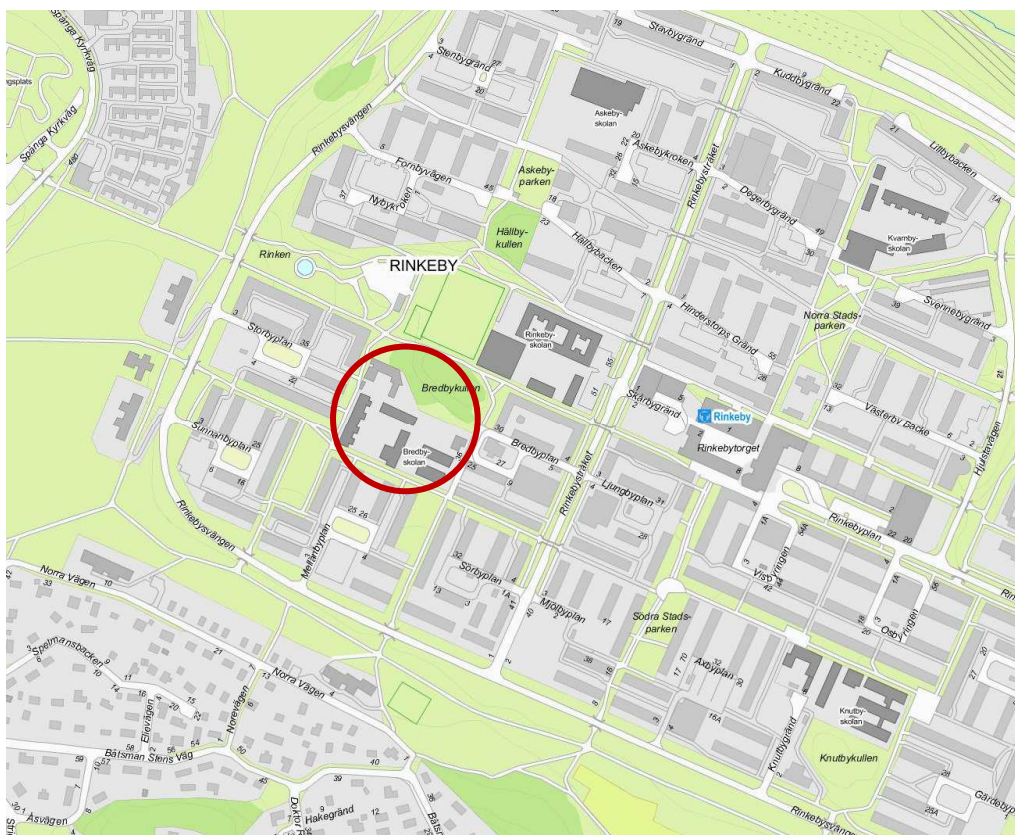


Planbeskrivning Detaljplan för del av kv Stolpkvarnen i stadsdelen Rinkeby, S-Dp 2013-13195



Planområdets läge markerat med rött

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på Stadsbyggnadskontoret genom Per Jerling och Daniel Sandström på Landskapslaget AB.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanarbetets syfte är att ändra användning av Bredbyskolans f.d. lokaler för att möjliggöra olika verksamheter, främst kontor men även skola. Vidare är syftet att planlägga den befintliga förskolan (Bredbyplan 34) och säkerställa tillfartsväg och angöring till verksamheterna.

För att finna ett lämpligt markutnyttjande för den östra delen av Stolpkvarnen 2, som nu har frigjorts när paviljongerna tagits bort, bör den delen planläggas i ett senare skede.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Bredbyplan, söder om Bredbykullen i stadsdelen Rinkeby, ca 250 m väster om Rinkeby centrum och tunnelbana.

Planområdet omfattar den större delen av fastigheten Stolpkvarnen 2 samt hela fastigheten Stolpkvarnen 1 och är ca 8800 m² stort.

Fastigheterna ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).



Planområdet markerat i rött

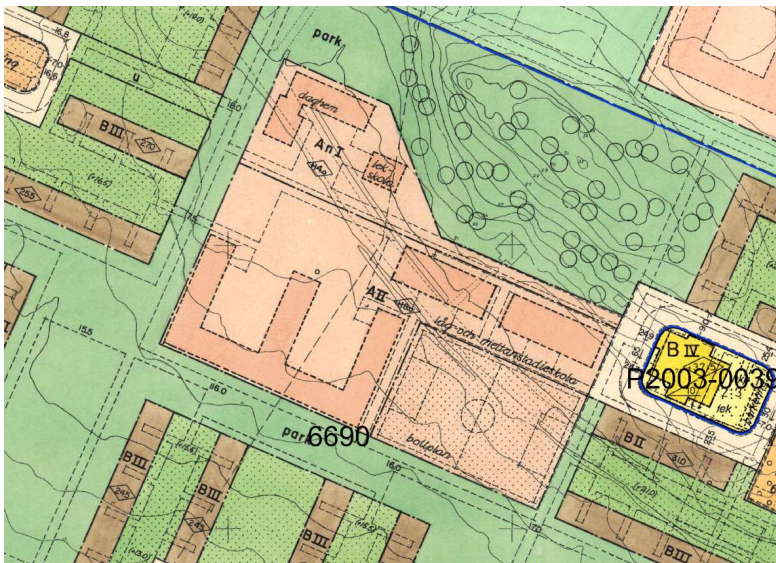
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan från 2010, Promenadstaden, anges området som ”tät stadsbebyggelse” mellan de två tyngdpunkterna i Kista och Spånga.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 6690 från 1966. Fastigheten Stolpkvarnen 2 är i den planlagd som A, Allmän byggnad (låg- och mellanstadieskola), och Stolpkvarnen 1 som An, Barnstuga.



Planmosaik, gällande detaljplan

Kommunala beslut i övrigt

Bredbyskolan lades ner 2013 och står i dag tom. Enligt utbildningsförvaltningens lokalförsörjningsplan 2013-2015 beräknas det trots nedläggningen ändå finnas ett överskott av platser i de kommunala skolorna i stadsdelen. Bedömningen grundas på en befolkningsprognos 2011-2020. Delvis bedöms utvecklingen bero på att många elever väljer friskolor eller skolor i andra stadsdelar.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-09-05, § 10 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planändringen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Planen bedrivs med enkelt planförfarande.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av skolgård och därmed hårdgjorda ytor med undantag för enstaka träd och buskar. En del av förskolans gård utgörs av naturmark. Norr om planområdet ligger Bredbykullen som utgör allmän parkmark. Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån (SE658718-161866). Enligt VISS mars 2014 har Bällstaån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet får inte försämra Bällstaåns status utan ska snarare bidra till en förbättring av vattenkvaliteten så att god ekologisk och kemisk status uppnås till 2021.

Befintlig bebyggelse

Bredbyskolan, på fastigheten Stolpkvarnen 2, stod klar år 1970 med tre byggnader för olika funktioner placerade runt en skolgård. Skolan är ett exempel på en standardiserad skolbyggnadstyp som uppfördes på södra Järvafältet. Byggnadernas olika volymer förenas av att de är uppförda av borstade betongelement. De ursprungliga byggnaderna (A, B och C) är på det stora hela välbevarade, trots målade fasader och vissa mindre förändringar som tillkom på 1990-talet. Skolans senare tillkomna byggnader (hus D-F) är tillfälliga paviljonger som håller på att tas bort. Skolan lades ner 2013 och står idag tom.

Förskolan Bredbyplan 34 (hus G) på fastigheten Stolpkvarnen 1 har fyra avdelningar och plats för ca 65 barn.



Fastigheterna Stolpkvarnen 1 och Stolpkvarnen 2, byggnader A-G

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten Stolpkvarnen 2 är gulmarkerad på Stadsmuseets klassificeringsskala. Bebyggelsen har visst kulturhistoriskt värde som en

välplanerad del av stadsdelen Rinkeby. Stadsdelens planmönster och struktur har kulturhistoriska värden som väl genomförd 1960-talsstadsdel.

Offentlig service

Skola och förskola, sjukvård

I stadsdelen finns förskolor och skolor. Primärvård i form av vårdcentral finns i Rinkeby centrum.

Kommersiell service

I Rinkeby centrum finns närservice, kaféer, restauranger och ett antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Området angörs från Bredbyplan som är en återvändsgata från Rinkebystråket. Inom planområdet finns en kvartersgata med vändplan och ett antal parkeringsplatser.

Biltrafik

Sophantering och mattransporter till och från förskolan sker idag genom vändning och backning från den befintliga vändplanen. Biltrafiken till förskolan för hämtning och lämning är liten.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är omgärdat av parkvägar för gång- och cykeltrafik i väster och söder. En gångväg går genom planområdet mellan förskolan och den f.d. skolan. Flera gångvägar angör området. Förskolan nås från både väster och öster, medan två gångvägar angör området från söder.

Kollektivtrafik

Rinkebys tunnelbanestation ligger ca 250 m öster om planområdet. Närmaste busshållplats finns vid Rinkebystråket, ca 200 m öster om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är förhållandevis platt och därmed anses det finnas goda förutsättningar för att skapa tillgängliga entréer samt en tillgänglig gårdsmiljö.

Störningar och risker

Området har låga bullernivåer från trafiken, 40 dB(A) ekvivalent nivå, vilket innebär att riktvärdena för vägtrafikbuller klaras vid fasad med bred marginal. Dessutom klaras miljö kvalitetsnormer för luft för både PM10 (partiklar) och NO₂ (kvävedioxid).

Planförslag

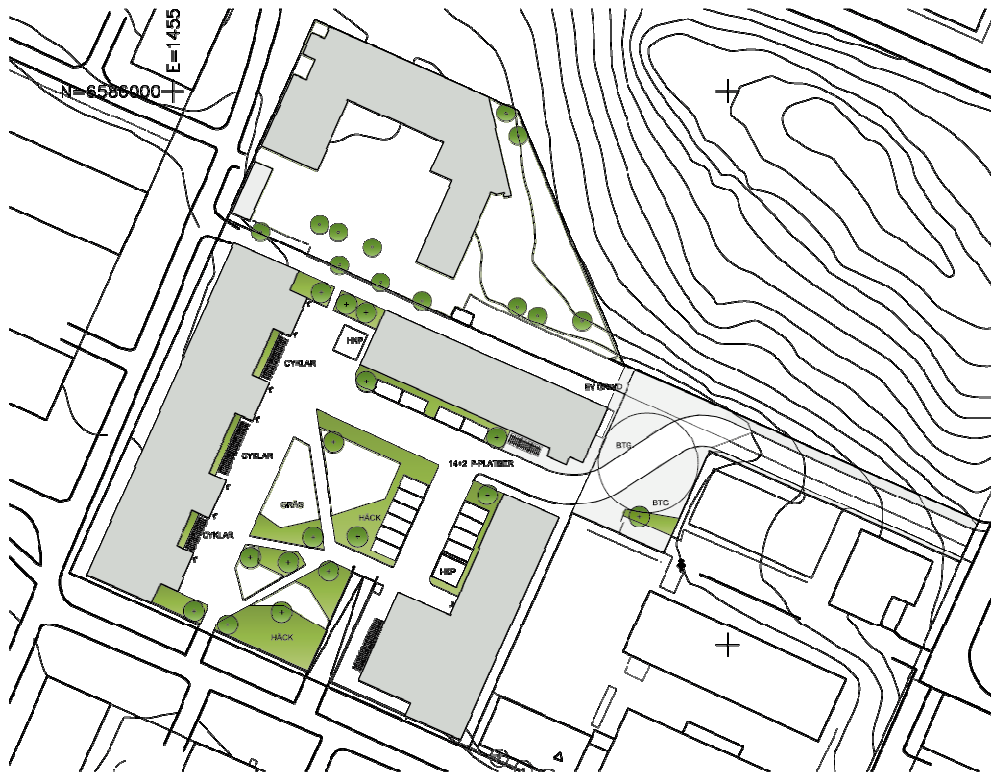
Bebyggelse

De befintliga skolbyggnaderna planeras att byggas om för att kunna användas som kontor och för utbildning oberoende av verksamhetsutövare.

Huvudbyggnaden (A) planeras att kompletteras med hiss samt byggas om till kontor. Hus B och C kräver större ombyggnadsåtgärder för att kunna användas

som kontor. En eventuell påbyggnad kommer att göras på dessa. Befintliga byggnadskroppar bör dock inte byggas ihop.

Det är viktigt att behålla byggnadernas huvudsakliga volymer och en öppen skolgård för att göra det möjligt att förstå att anläggningen är uppförd som skola. Om möjligt skulle den borstade betongfasaden kunna friläggas i samband med ombyggnaden för att förstärka befintliga värden. Annars bör färgsättning anpassas till den ursprungliga gestaltningen.



Illustrationsplan (Liljewall Arkitekter)

Gator och trafik

Gatunät

Gatan som idag leder in i området och till vändplanen föreslås bli allmän plats. Gatuområdet kommer att breddas till 8 m, innehållande en 5,5 m bred körbana och en 2,5 m bred gångbana på den norra sidan samt förses med belysning. Vändplanen ska få en diameter på 18 m så att vändning med lastbil kan ske utan backning.

Parkeringsbehovet till kontoren ska lösas inom fastigheten. Angöring planeras från vändplanen. Önskvärt parkeringstal för kontor är 12-18 platser per 1000 m² BTA (bruttoarea). Om alla de befintliga skolbyggnaderna byggs om till kontor bedöms totalt ca 40 platser behövas. Dessa går att tillskapa på gården. Nya användningsmöjligheter kan medföra att parkeringsbehovet ökar, vilket behöver kunna lösas inom fastigheten eller i närområdet.

För förskolan kommer hämtning och lämning med bil kunna ske vid vändplatsen. Vid eventuellt behov ska parkering för rörelsehindrade ordnas inom förskolefastigheten.

Cykelparkering ska finnas. Önskvärt är 0,2 platser per anställd för kontor.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele, energiförsörjning, avfallshantering
Vatten och avlopp, el- och telenät samt fjärrvärme finns utbyggt i området.
Befintliga system inom fastigheterna utnyttjas.

Det finns i planförslaget möjlighet till energieffektivisering, t.ex. genom lämplig taklutning för att uppföra solenergianläggningar. Ombyggnation av befintliga byggnader ger goda möjligheter att se över energianvändningen.

Avfallet kommer att hanteras genom hämtning vid vändplanen. Avfallshantering utan vändning och backning möjliggörs.

Räddningstjänst

Framkomlighet och uppställningsytor för räddningstjänstens fordon bedöms kunna klaras.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas 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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Ballstaån (SE658718-161866). Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenhantering

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Andelen hårdgjord yta kommer inte att öka. I och med de planerade ombyggnationerna och renoveringsarbetena finns det goda möjligheter att se över den befintliga dagvattenhanteringen. Delar av den hårdgjorda gården planeras att göras om till gräsytor. Det finns möjlighet att förse tak med sedumväxter för ökad fördröjning inom fastigheten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte påverka bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd	2:a kv 2014
Antagande	3:e kv 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren, dvs. byggherren, ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan (stadsplan Tallbacken, PL 6690 från 1966) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Stolpkvarnen 1 och den större delen av fastigheten Stolpkvarnen 2. Fastigheterna ägs av Stockholms stad och är upplåtna med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.

Fastighetsbildning

Avstyckning

Genom avstyckning från Stolpkvarnen 2 bildas en ny fastighet för kontor och skola.

Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering förs del av Stolpkvarnen 1 och del av Stolpkvarnen 2 över till Akalla 4:1 för att där utgöra allmän platsmark, (GATA) respektive (G-VÄG).

Avtal

Skriftligt avtal om minskning av tomträtten (gäller Stolpkvarnen 2) ska upprättas mellan Stockholms kommun och tomträttshavaren, SISAB.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan fastighetsinnehavaren SISAB (Skolor i Stockholm AB) och Stockholms stad, genom Stadsbyggnadskontoret. Avtalet reglerar att beställaren står för samtliga kostnader i planarbetet. Planbeställaren, dvs. byggherren, bekostar planens genomförande.

Detaljplanens genomförande innebär påverkan på framtida drifts- och underhållskostnader inom trafiknämndens ansvarsområde (GATA) samt på framtida drifts- och underhållskostnader inom Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds ansvarsområde (G-VÄG). Staden har inga investeringsutgifter.



Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten utnyttjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.