

Granskningsutlåtande

Detaljplan för områden vid Stora Båtvarvsgränd, del av Ulvsunda 1:4 m.fl i stadsdelen Ulvsunda i Stockholm, Dp 2016-18120

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning för båtuppläggning. När tvärbanan byggdes togs mark i anspråk som tidigare använts för båtuppläggning, vilket innebar att antalet båtplatser minskade. Planområdet omfattar de ersättningsytor som i dagsläget redan används för båtuppläggning, men som i gällande detaljplaner har användningen park, trafikändamål samt specialområde för upplag.

Detaljplanen syftar även till att ge den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Margretelunds gård planstöd genom användningsbestämmelserna besöksanläggningar, centrumändamål och kontor. Gården förses även med skydds- och varsamhetsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud för att skydda dess kulturhistoriska värden. Vidare syftar planen till att bekräfta en likriktarstation och teknikhus som inte har planstöd.

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 24 november 2021 – 22 december 2021. Under granskningen inkom 19 yttranden varav 14 från remissinstanser och övriga från sakägare och en förening. Ett yttrande från en sakägare innehöll 47 namnunderskrifter. Remissinstanser framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, plantekniska frågor, ledningar, parkering för funktionshindrade samt naturmiljö och parkmark. Flera remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget. Flera närboende är emot planförslaget och framförde

Stadsbyggnadskontoret

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

synpunkter om negativ påverkan från båtuppläggningsplatsen. De hade även önskemål om utökning och upprustning av grönytor i närområdet. Övriga sakägare framförde synpunkter gällande kulturmiljö och planområdets avgränsning.

Under granskningen framförde länsstyrelsen bland annat att en planbestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig kan medföra risk att markföroreningar lakar ut och negativt påverkar miljökvalitetsnormerna för Ulvsundasjön. Önskemål om åtgärder för att förhindra detta framfördes. Med anledning av länsstyrelsens yttrande har detaljplanens konsekvenser för miljökvalitetsnormer i Ulvsundasjön har utvecklats i planhandlingarna. En planbestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig mark har tagits bort på plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om hantering av risken för spridning av markföroreningar till Ulvsundasjön. Frågan har diskuterats med miljöförvaltningen som gör bedömningen att det inte är rimligt att utföra sanering marken inom planområdet. I övrigt har synpunkterna inte föranlett några ändringar av detaljplanen.

Kontoret bedömer att planen, genom att bekräfta användningen för båtuppläggning, möjliggör att verksamheten kan bedrivas under mer ordnade former. Planens genomförande innebär därmed ett tydliggörande kring vilka ytor som är lämpliga för båtuppläggning. Ett genomförande av planen innebär även att Margretelunds gård skyddas från förvanskning och rivning. Föreslagen markanvändning gör det möjligt för gården att användas på ett sådant sätt att den skulle kunna utgöra en målpunkt i området. Stadsbyggnadskontoret liksom länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning för båtuppläggning. När tvärbanan byggdes togs mark i anspråk som tidigare använts för båtuppläggning, vilket innebar att antalet båtplatser minskade. Planområdet omfattar de ersättningsytor som i dagsläget redan används för båtuppläggning, men som i gällande stads- och detaljplaner har användningen parkmark och gatumark på allmän plats, samt trafikområde och specialområde för upplag på kvartersmark.

Detaljplanen syftar även till att ge den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Margretelunds gård planstöd genom användningsbestämmelserna besöksanläggningar, centrumändamål och kontor. Bestämmelserna medger även kulturell verksamhet. Gården förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelse om rivningsförbud för att skydda dess kulturhistoriska värden. Vidare syftar planen till att bekräfta en teknisk anläggning som inte har planstöd.

Stockholms stad genom exploateringskontoret och fastighetskontoret äger marken inom planområdet. Ett genomförande av planen innebär att mark, som i gällande planer har användningen park, trafikändamål samt specialområde för upplag, förses med användningsbestämmelser som bekräftar befintlig användning.

Översiktsplanen anger att Margretelundsvägen kan omvandlas till en stadsgata samt att området för båtuppläggning på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 24 november 2021 – 22 december 2021. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades även i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen (bedömning redovisas i sin helhet)
Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN

Enligt den övergripande miljötekniska markundersökningen (Liljemark Consulting AB, 2017-12-20) har föroreningar påträffats i

markprover i planområdets närhet. Utredningen konstaterar bland annat att det finns risk för läckage till recipienten av TBT, kvicksilver och PCB. Även de prioriterade ämnena antracen, bly, kadmium och PFOS har påträffats. Enligt miljökvalitetsnormerna gäller för PCB, koppar och fem prioriterade ämnen att halterna i vattenförekomsten måste minska för att nå god status till målåret 2027. För de prioriterade ämnena gäller dessutom att halterna inte får öka eftersom de redan befinner sig i den sämsta statusklassen. Det senare gäller även kvicksilver, trots ett generellt undantag för hela landet på grund av atmosfärisk deposition. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för recipienten avseende kvicksilver ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition.

Planförslaget innehåller en planbestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig där båtuppläggning medges. Enligt Länsstyrelsens mening kan dock genomsläpplig mark leda till att nedträngande vatten medför en ökad transport av föroreningar till recipienten när marken är så pass förorenad som den är här. Belastningen på recipienten ökar därmed vilket medför en otillåten försämring av statusen i recipienten.

Från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster. En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer för samma vattenförekomst. Kommunen behöver i planhandlingarna visa att planen inte negativt påverkar möjligheten att följa någon av vattenförekomstens miljökvalitetsnormer. Trafikverket, Storstockholms brandförsvär, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Kulturförvaltningen, Stockholm Exergi, Stockholm vatten och avfallIngen erinran eller inga ytterligare synpunkter

Lantmäterimyndigheten

Planområdet utmed Margretelundsvägen ansluter mot fastighetsgräns för Hättan 1. Fastigheten är planlagd för garageändamål i Dp2010-16178. Fastigheten är dock bildad med mindre avvikelser från detaljplan. Fastighetens gräns följer befintlig anläggning (staket) i stället för plangränsen. Lantmäterimyndigheten föreslår att fastigheten tas med i planen och att Dp 2010-16178 släcks ut för att städa bort avvikelserna.

Vid korsningen Margretelundsvägen – Missionsvägen finns en liten rest av kvartersmark för garageändamål kvar. Den borde ha släckts ut när planen för snabbspårvägen togs fram.

Lantmäterimyndigheten föreslår att området tas med i detaljplanen för att rensa bort detta kvarglömda område av kvartersmark.

Inom planområdet och i angränsning till planområdet inom planlagd mark för båtuppläggning finns ett antal fastigheter som inte har någon egen funktion. Lantmäterimyndigheten anser att dessa borde kunna föras till Ulvsunda 1:1 eller till en ny fastighet med ändamålet Båtuppläggning. Eventuell fastighetsreglering genomförs i så fall på initiativ och bekostnad av staden som ägare av berörda fastigheter.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen ser positivt på att planförslaget bekräftar den befintliga markanvändningen genom att planlägga mark för båtuppläggning. Idrottsförvaltningen förutsätter att marken längs Margretelundsvägen fortsatt kommer kunna fungera som båtuppläggningsplatser, som det gjort under lång tid, även om det i planförslaget står att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta behöver samrådats med ledningsägare för att ytan ska kunna fungera enligt planförslaget och nuvarande markanvändning. Idrottsförvaltningen ser mycket positivt på den dialog om effektivisering av marken för båtuppläggning som förs mellan exploateringskontoret och båtsällskapet.

Trafikförvaltningen

Sedan samrådet har plankartan justerats och ett trafikområde tagits bort från plankartan. Trafikförvaltningen konstaterar att tidigare detaljplan fortsätter att gälla för det reserverade området och har därför ingen erinran mot att det har tagits bort i aktuell detaljplan.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret förvaltar Margretelunds gård. Anser att både skydds- och användningsbestämmelserna för Margretelunds gård är relevanta och ger möjligheter till en bred framtida användning. I samrådsskedet framfördes också att en tillgängliganpassad angöring in till byggnaden liksom en p-plats för funktionshindrade behöver säkerställas i planen. Kontoret beklagar att detta inte har hörtsammats inför granskningsskedet.

Trafikkontoret

I planbeskrivningen står det att inga naturvärden går förlorade. Naturvärden har gått förlorade på grund av användning av platsen som inte följer detaljplanen. Parkmarken som i planen tas i anspråk för båtuppläggning bör ersättas i syfte att förstärka befintliga värden. Då området ingår i habitatnätverket för eklevande insekter och groddjur bör fokus ligga på att förstärka dessa kvaliteter även för fåglar och vilt.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet finner att ett mindre område norr om

likriktarstation/teknikhus nu utgått och att Margretelunds gård fått skydds- och varsamhetsbestämmelser. Rådet välkomnar att planen fastställer skydd av byggnadens värden, såväl de exteriöra som interiörens i form av byggnadens äldre planlösning.

Ellevio

Hänvisar till tidigare yttrande vid samråd samt lämnar kompletterande synpunkter. Längs med Margretelundsvägen söder om planerad ny kvartersmark med gatuplantering finns gamla oljekablar som är ur drift och renspolade från olja. Om kablarna exponeras i samband med schakt inför byggnationer åtar sig Ellevio att avlägsna kablarna på korrekt sätt enligt det åtagande som gäller mellan Ellevio och Miljöförvaltningen. Exploatören står för schakt och Ellevio hanterar omhändertagandet av kablarna samt återförslutning av ändar.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1

Inkommer med två skrivelser.

I den första redovisas att ett stort antal boende i Ulvsunda som är emot planförslaget representeras. Med yttrandet bifogades lista med 47 namnunderskrifter.

Boende i området är starkt emot att ändra detaljplanen och flera har åtskilliga gånger vädjat till kommunen att inte gå vidare med förslaget om att permanenta båtuppläggningsplatserna. I ett tidigare gemensamt brev signerat av 47 boende i området framfördes synpunkter på förslaget. Under nästan två års väntan på beslut händer ingenting med utbyggnaden av slottsparken. Nu förutsätts att kommunen och slottet visar hänsyn och tar tag i sina löften att bygga ut miljöerna kring slottsparken. Boende i området känner sig lurade och överkörda. Är förundrade över att båtuppläggningsplatsen tillåts där i så många år trots att den varit planstridig. Vill ha de grönytor som utlovats av slottet och kommunen och inte fler båtuppläggningsplatser.

Kommunen och idrottsförvaltningen lovade att denna uppläggningsplats skulle vara provisorisk till som längst 2013. Det provisoriska och fula bygget avger buller och medför trafikproblem. Förutsätter att kommunen och Ulfsunda slott tar hänsyn till alla de villaägare och hundratals boende som de senaste åren flyttat in här mycket på grund av löfterna som gavs kring utbyggnaden av slottsparken.

I samrådshandlingen anser Stadsbyggnadskontoret att de har giltiga skäl för dispens från strandskydd då detaljplanen inte påverkar naturmiljön jämfört med dagsläget och att marken redan är tagen i anspråk. Marken har tagits i anspråk i strid mot den ursprungliga detaljplanen. Att nu hävda att det inte påverkar allmänheten är oerhört upprörande. Det påverkar i allra högsta grad naturmiljön och helhetsintrycket av området där man fick lov att bygga 89 nya bostäder under förutsättningen att man rustade upp slottsparken.

En varvsförening påverkar miljön avseende hantering av bränslen, bottenfärger och andra giftiga kemikalier. Förhöjda halter av föroreningar rimmar dåligt med slottägarens tal om fler badbryggor. Arbetet inom varvet avger också störande ljud från bl.a. slipmaskiner.

En kraftig ökning av biltrafiken i området har skett på vägen till industriområdet, båtvarvet och slottet. Vägen går precis intill det nya bostadsområdet. Åtgärder bör vidtas som förhindrar en olycka. Att utveckla Stockholms strandpromenader ligger helt i linje med stadens visioner och har stöd i Brommas lokala parkplan. Är det bara Ulfsunda som ska försummas? Varför prioriterar man att skapa fördelar för de som är vid båtklubben ett par gånger per år? Det ofärdiga området skapar en ful och otrygg miljö och rimmar inte väl med kommunens vision att området ska ”vara ett av västerorts viktigaste kulturminnen”.

I skrivelse 2 framförs i huvudsak synpunkter som berör området intill Ulfsunda slottspark. Att området förfaller och är skräpigt och ingenvuxet. Påminner om att kommunen i förslag till detaljplan med bebyggelse i slottsparken lovat att kompensera genom att bygga ut slottsparken med en park från slottet ner mot vattnet. Det enda som hänt att marinan inte tar ansvar för att området ska se fint ut och nu vill utöka sitt område. Foton över området medsändes.

Sakägare 2

Tillgängligheten till vattnet/stranden och parken i området minskar stadigt. När spårvägen byggdes och båtuppläggningarna behövde flyttas så stängdes en stor del av stranden och vattnet av med stora låsta stängsel. Hoppas att kommunen säkerställer att inte ytterligare mark som tillhör oss alla hamnar bakom lås och bom hos båtklubbarna. Förr kunde man ta kanoten och paddla ut på Ulvsundasjön. Den möjligheten är nu mer eller mindre stängd.

Motorbåtsklubben Tre Kronor

Lämnar yttrande rörande delen vid vändplan på Stora Båtvarvsgränd. Den föreslagna planritningen tar inte hänsyn till

befintligt inhägnat område som den tidigare förslaget innehöll. Enligt detta förlorar vi nästan halva av ersättningsområdet som vi fick efter byggandet av tvärbanan.

Sakägare 3

Motsätter sig planläggning i enlighet med förslaget. I förslaget anges att den mark som omfattas av planförslaget redan är ianspråktagen för ändamålet. Detta stämmer endast till viss del, då viss grönyta i direkt anslutning (andra sidan vägen) till min fastighet inte nu är ianspråktagen för varvsverksamhet, utan utgör grönområde. Vidare anges att det ska tillåtas båtförvaring upp till sex meters höjd. Inte heller detta står i överensstämmelse med dagens verksamhet som endast omfattar upplag av enskilda båtar. Ett upplag om sex meter skulle på ett mycket betydande sätt påverka omgivningen och finns inte ens beskrivet, än mindre bedömt i planförslaget.

Övriga

Bromma Hembygdsförening

Planförslaget är rimligt, men Bromma Hembygdsförening (BHF) har stark invändning mot de båda områdena för båtuppläggning markerade väster om Margretelunds gård. BHF vill ge ett starkare skydd för närmiljön kring gården. Det skall ses mot bakgrund av de kulturhistoriska värden som två rapporter från Stadsmuseet i Stockholm lyfter fram.

BHF vill liksom Stadsmuseet, föra fram de kulturhistoriska värdena kring Margretelunds gård. De båda områdena i planförslaget väster om Margretelunds gård måste få samma planbeteckning som nu föreslås kring huvudbyggnaden; R (besöksanläggning) och prickning. Det skydd som nu föreslås kring gården behöver således utvidgas till ett större närområde. Därmed skulle Margretelunds gård få en säkerställd närmiljö som åtminstone blygsamt ger respekt åt gårdens kulturhistoriska värden. Detta i en annars hårt exploaterade omgivning.

Synpunkterna skall också ses mot bakgrund av den framtid som området står inför enligt planbeskrivningen: "Översiktsplanen anger att Margretelundsvägen kan omvandlas till en stadsgata samt att området för båtuppläggningsplats på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse." Inför denna eventuella förändring anser BHF det viktigt att redan nu slå vakt om närmiljön till Margretelunds gård.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Planområdet utökas inte enligt lantmäterimyndighetens önskemål om förändrade fastighetsförhållanden
- Området med båtuppläggningsplatser väster om Margretelunds gård ändras inte till besöksanläggning **R** för att ge ytterligare skydd av närområdet runt gården
- Parkmark som i planen tas i anspråk för båtuppläggning ersätts inte.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på de synpunkter som inkommit under granskningen samt det i listan ovan som inte tillgodosetts.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen har kompletterats avseende miljökvalitetsnormer för vatten. Bestämmelsen om att marken ska vara genomsläpplig har tagits bort på plankartan så att detaljplanen med reglering inte riskerar att nedträngande vatten transporterar föroreningar till recipient.

Den mark som planläggs har endast under ca 10 års tid nyttjats som båtupplag. Sedan 2008 gäller totalförbud mot förekomst av bottenfärger som innehåller TBT på alla svenska fartyg, oavsett storlek och trafik. Förbudet gäller alla fartyg, det vill säga även fritidsbåtar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att sannolikheten för att marken under denna tid blivit kraftigt förorenad är låg. Risk för läckage av föroreningar till recipient är framförallt kopplade till historiska föroreningar inom ursprungligt båtupplag. Den verksamhet med båtupplag som planen medger bedöms inte tillföra föroreningar till recipient som äventyrar att god status uppnås.

Exempel på åtgärder för att begränsa eventuell tillförsel av nämnda föroreningar till recipient via nedträngande vatten från planområdet är sanering av förorenad mark och lokalt omhändertagande av dagvatten. Frågan om risk för spridning av eventuella markföroreningar till Ulvsundasjön och hantering av frågan har diskuterats med miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen gör bedömningen att det inte är rimligt att utföra sanering på den del av båtuppläggningsplatsen som detaljplanen berör med hänsyn till områdets begränsade omfattning. Sanering får begränsad effekt om den inte görs för hela båtuppläggningsplatsen, inklusive förorenade båtuppläggningsytor utanför planområdet.

Stockholm stads dagvattenstrategi går inte att tillämpa då det rör sig om genomsläppliga ytor och ingen fysisk förändring föreslås. Planområdet omfattar ett mycket begränsat område varför det inte

bedöms rimligt att arbeta med dagvattenåtgärder inom ramen för detaljplanen. Det är inte heller säkert att dagvattenåtgärder hjälper i någon större utsträckning då förorenad mark ligger lågt och sannolikt står i kontakt med både markvatten och sjövattnet.

Kontoret hänvisar till det lokala åtgärdsprogrammet för Ulvsundasjön-Mälaren som i ett större sammanhang föreslår åtgärder för att begränsa tillförseln av påträffade föroreningar, TBT och PCB. Enligt åtgärdsprogrammet behövs ytterligare kunskap om vilka källor som bidrar med TBT och PCB innan åtgärder kan föreslås. Dagvattenåtgärder som föreslås i åtgärdsprogrammet kommer i viss mån att bidra till att minska tillförseln av TBT och PCB, även om omfattningen är osäker. Tillsynsåtgärder föreslås också i respektive kommuns åtgärdsdokument för att minska belastningen från TBT och PCB bland flera miljögifter. Mer specifikt och relaterat till detaljplanen föreslås riktade insatser mot båtklubbar (däribland Ulvsunda varvsförening) i Stockholms stads åtgärdsdokument. Miljöförvaltningen bedriver regelbunden tillsyn av båtklubbar och varvsföreningen. Tillsyn görs även av båtklubbarnas egenkontroll gällande avfallshantering, båtbottnfärger, underhållsarbeten, tvätt av båtar, cistern, kemikaliehantering, toatömning och avlopp. Varvsföreningen har miljöregler för att minska belastningen på miljö som bland annat rör hantering av bränslen, bottenfärger samt andra kemikalier. Sammantaget bör det i framtiden främst vara äldre föroreningar i mark som läcker till recipient.

Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder i åtgärdsprogrammet för Mälaren-Ulvsundasjön bidra till att tillförseln av TBT och PCB minskas. I det sammanhanget får avsteget från MKN avseende TBT och PCB, som detaljplanen innebär en risk för, anses godtagbart. Hänsyn till de begränsade möjligheterna att med aktuell detaljplan som instrument vidta åtgärder i form av sanering och lokalt omhändertagande av dagvatten bör också beaktas i sammanhanget.

Fördjupade kunskaper om TBT och PCB enligt kommunernas åtgärdsdokument och genomförande av efterföljande åtgärder bidrar till att tillförseln av TBT och PCB ytterligare kan minskas i framtiden.

Åtgärderna utgörs av olika dagvattenåtgärder, riktade tillsynsåtgärder mot båtklubbar samt utökad kunskap om föroreningssituationen och efterföljande åtgärder som bidrar till att minska tillförsel av föroreningarna. I det sammanhanget får avsteget från MKN, som detaljplanen innebär en risk för, anses godtagbart. Däri behöver även beaktas planens begränsade

omfattning och de begränsade möjligheterna att med detaljplanen vidta lämpliga åtgärder för att följa MKN.

Plantekniska frågor

Planen förhindrar inte det som lantmäterimyndigheten benämner som "städning" av fastighetsbeståndet genom att fastigheter utan funktion tillförs Ulvsunda 1:1.

Kontoret är positivt till att hantera den avvikelse i förhållande till gällande markanvändning som fastighetsgränsen för Hättan 1 innebär. Planen har till granskningen ändrats så att område för båtuppläggningsplats ligger mot fastighetsgräns till Hättan 1 istället för att omfatta den del av Hättan 1 som ligger på mark planlagd som park. Att planlägga för garageändmål på Hättan 1 och släcka ut Dp 2010-16178 bedöms däremot som en väsentlig ändring av planförslaget efter granskning och kontoret kommer inte att tillgodose önskemålet på den punkten. Av samma skäl kommer kontoret inte att ta med område för garageändamål i korsningen Margretelundsvägen-Missionsvägen.

Planområdets avgränsning

Avgränsningen för båtuppläggningsplatsen i planområdets nordöstra del är densamma i samrådsförslaget och i granskningsförslaget. Att utöka planområdet så att det ligger i anslutning till befintligt staket skulle innebära att gatumark behöver tas i anspråk.

Ledningar

Kontorets bedömning är att markreservatet för allmänna underjordiska ledningar inte hindrar säsongsvis uppläggning av båtar på ytor som omfattas av bestämmelsen. Plankartan reglerar dessutom med bebyggelseförbud (prickmark) att markreservatet inte får förses med byggnad vilken säkerställer att marken inte exploateras. Kontoret bedömer att det är tillräckligt att åtkomst till ledningarna kan ske säsongsvis, när båtar är i vattnet. Skulle akuta åtgärder krävas kan båtarna tillfälligt plockas bort. För att tydliggöra att marken är tillgänglig för båtuppläggning trots markreservat kompletteras bestämmelse om markreservat att "marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar undantaget säsongsvis uppställning av båtar."

Parkering

Detaljplanen reglerar inte parkeringsplats för funktionshindrade, men hindrar inte att sådan kan tillskapas vid Margretelunds gård.

Parkmark och naturvärden

Parkmark som i planen tas i anspråk för båtuppläggning ersätts inte. Översiktsplanens långsiktiga inriktning för området är att strandpromenaden i Ulvsunda och Traneberg bör kompletteras så att den löper från Lillsjön till Alvik. Kopplingarna till Ulvsundasjön bör stärkas och parken Margretelund tillgängliggöras. Båtupplagsområdena norr om Margretelundsvägen bör på sikt omvandlas till stadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Kontoret bedömer att den yta som i planen säkras för Margretelunds gård, i kombination med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud, är tillräckligt för att möjliggöra skydd av gårdens utpekade värden och möjliggöra för underhåll av byggnaden.

Konsekvenser för grannar

För de närboende som är emot planförslaget, och som vill ha mer och upprustade grönområden i området samt tillgänglighet till vattnet och en strandpromenad hänvisar kontoret till sitt ställningstagande från samrådet där kontoret skrev,

”Planerna att utveckla strandpromenaden ligger långt fram i tiden och denna detaljplan anses därför inte utgöra hinder för genomförande av planen. Denna detaljplan medger heller inga byggrätter som kan hindra utvecklingen av en framtida strandpromenad.

Stadsbyggnadskontoret anser att upphävandet av strandskyddet för hela planområdet är motiverat utifrån de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1, 2 och 3 miljöbalken:

Ett upphävandet av strandskydd inom område som planläggs redan är ianspråktaget för aktuell verksamhet och saknar därmed betydelse för strandskyddets syfte. I delar ligger den befintliga båtuppläggningsplatsen mellan planområdet och vatten och blockerar därmed tillgången till strandlinjen vilket är ytterligare ett motiv till upphävandet. Båtuppläggning är dessutom en verksamhet som till sin funktion innebär att den måste ligga vid vattnet.

Området kring Ulvsunda slott är ett viktigt område för staden att bevara och utveckla och översiktsplanen anger att området för båtuppläggningsplatsen på sikt ska omvandlas till stadsbebyggelse. I det korta perspektivet behöver dock båtuppläggningsplatsen behållas och fungera för den verksamhet som finns där idag. Kontoret anser att en planläggning av de ytor som idag används av båtklubbarna för uppläggning, förutom delen längst i väst som

nyligen planlagts som park, är en god avvägning mellan olika intressen i väntan på att en större omvandling av området kan ske.”

Byggrätt för mindre byggnadsverk (här i form av båtskjul) med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter gäller endast inom den del av planområdet som sträcker sig längs spårområdets sydvästra gräns. Inom övriga områden avsedda för båtförvaring gäller att marken inte får förses med byggnad. Med tanke på delområdets läge i anslutning till spårområdet anser kontoret att påverkan för omgivningen är begränsad.

Rättelse och uppdatering av planhandlingar inför antagande

- Detaljplanens konsekvenser för miljö kvalitetsnormer i Ulvsundasjön har utvecklats i planbeskrivningen med anledning av länsstyrelsens yttrande.
- Planbestämmelse om genomsläpplig mark **b1** har tagits bort på plankartan.
- I planbestämmelse (q1) om byggnadens exteriör tas texten ”med undantag för färgsättningen” bort.
Bestämmelse om upphävande av strandskydd justeras.
Upphävandet gäller på land liksom i vatten.
- Bestämmelse om markreservat (u) kompletteras. För att tydliggöra att marken är tillgänglig för båtuppläggning trots markreservat kompletteras bestämmelse om markreservat att ”marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar undantaget säsongvis uppställning av båtar.”
- Mindre redaktionella ändringar, kompletteringar och rättelser har gjorts i planbeskrivningen och plankartan. Dessa ändringar är av mindre art och föranleder inte en ny granskning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret är positivt till att planen möjliggör att befintliga båtuppläggningsplatser säkras, samt att användningsbestämmelser och skydds- och varsamhetsbestämmelser för Margretelunds gård har införts på plankartan. Planen bekräftar till stor del nuvarande markanvändning, med undantag för införandet av byggrätt på en markremsa för båtuppläggningsplats utmed spårområdet där byggrätt för båtförvaring möjliggörs.

Genom att säkra användningen för båtuppläggning kan verksamheten bedrivas under mer ordnade former och med ett tydligare ansvar för båtklubben vilket skulle kunna påverka tryggheten på ett positivt sätt. Planens genomförande innebär även ett tydliggörande kring vilka ytor som är lämpliga för båtuppläggning vilket skulle kunna påverka tryggheten på ett positivt sätt.

Ett genomförande av planen innebär även att Margretelunds gård skyddas från förvanskning och rivning. Användningsbestämmelserna gör det möjligt för gården att användas på ett sådant sätt att den skulle kunna utgöra en målpunkt i området vilket ger förutsättningar för en socialt sammanhållen stad.

Planen bidrar också till att tydliggöra användning av mark och byggrätt för befintlig likriktarstation i anslutning till spårområdet.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Norlander
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare