



## Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Ulvsunda 1:1 intill Linta Gårdsväg i stadsdelen Riksby i Stockholm, Dp 2019-03328



Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

### Stadsbyggnadskontoret

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



<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag	2
Bakgrund	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
<b>Förutsättningar</b>	<b>8</b>
Natur	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Markavvattning	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
<b>Planförslag</b>	<b>16</b>
Gestaltning	22
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	26
<b>Konsekvenser</b>	<b>28</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
Geotekniska förhållanden	29
Hydrologiska förhållanden	29
Landskapsbild/ stadsbild	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	30
Ljuförhållanden och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	36
<b>Tidplan</b>	<b>36</b>
<b>Genomförande</b>	<b>36</b>
Organisatoriska frågor	36
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Tekniska frågor	39
Genomförandetid	40

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en gemensam byggnad för ett mobilitetshus och en pumpstation. Pumpstationen krävs för distribution av fjärrvärme i samband med utbyggnaden av Lövsta nya kraftvärmeverk. Mobilitetshuset ska möjliggöra centrumändamål och parkering samt försörja omkringliggande planerad bebyggelse med parkeringsplatser för bostäder och annan service. Byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet för att fungera väl i den nya stadsbild som planeras i

området. På översta våningen säkerställs en takterrass som exempelvis kan nyttjas av boende i området.

## Bakgrund

Aktuell detaljplan för mobilitetshus och pumpstation ingick ursprungligen i det större detaljplanearbetet för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020), men separerades till ett eget planärende inför plansamrådet i syfte att kunna följa Stockholm Exergis tidplan för utbyggnaden av fjärrvärmesystemet i västerort. Förslaget till detaljplan för Riksby 1:13 m fl. innebär en etappvis omvandling av det tidigare industriområdet vid Lintaverken i Riksby, söder om Bromma flygplats, till en stadsdel med bostäder och verksamheter, i enlighet med program för Centrala Bromma.

## Plandata

## Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är drygt 3000 kvadratmeter stort och ligger inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby, väster om Ulvsundavägen och Kvarnberget, mellan Bromma flygplats och Lillsjön. Fastigheten ägs av Stockholms stad. Markanvisningsavtal har tecknats med Stockholm Exergi och Stockholm Parkering.

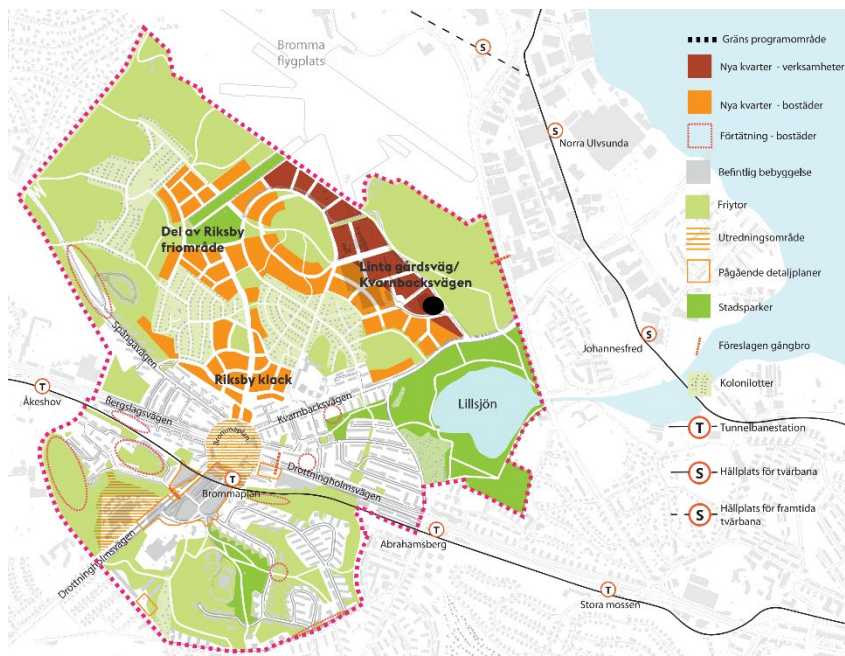


Figur 1. Översiktskarta, planområdet är ungefärligt markerat i rött.





avgränsning med en framtida stadsutveckling i enlighet med översiktsplanens inriktning.



Figur 2. Illustrationsbild från Program för centrala Bromma, (dnr 2010-20840) som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017. Planområdets placering är markerat med svart cirkel.

## Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

## Markanvisning

Exploateringskontoret tecknade markanvisningsavtal med Stockholm Exergi 2019 respektive 2020 med Stockholm Stads Parkerings AB.

## Riksintressen

De riksintressen som berörs är riksintresse för kommunikation; Bromma Flygplats samt Ulvsundavägen. Flygplatsens verksamhet innebär en rad restriktioner för angränsande områden, främst i form av buller. Vidare berörs området av inflygningens krav på begränsningar av högsta tillåtna byggnadshöjd. Swedavia har utfört en flyghinderanalys som visar att mobilitetshuset inte utgör något hinder. Efter samråd har kommunikation skett med Luftfartsverket som inte har något att erinra för byggnationen vad gäller COM-anläggningar. Riksintresse för Ulvsundavägen bedöms inte påverkas av planförslaget.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är helt och hållet bebyggt och asfalterat och saknar markvegetation.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Området är relativt plant med en nivå som varierar mellan cirka +11,0 och +9,0 meter över nollplanet. Marknivån sluttar söderut mot Lillsjön. Strax nordöst om planområdet ligger ett höjddparti med nivå om cirka +34 meter, bestående av skog och berg.

Utförda markundersökningar visar översiktligt att jorden inom planområdet utgörs av cirka 1,0 - 2,0 meter fyllning ovan kohesionsjord ovan friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs av sandigt grus på de hårdgjorda ytorna och av organisk jord på grönytor. Underliggande lager består av friktionsjord på berg. Djup till berg varierar mellan cirka 5,0 – 12,0 meter under befintlig markyta. Lera har påträffats i vissa delar.

#### Ras/skred

Lera har påträffats i delar av planområdet. Generellt kan sättningar förekomma i lerjordar om leran utsätts för ett nytt högre spänningsförhållande. Kompletteringar kan eventuellt behöva göras för att verifiera lerans sättningsegenskaper.

### Hydrologiska förhållanden

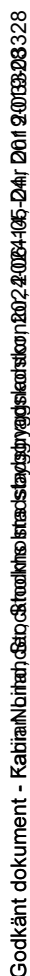
#### Grundvattennivåer

Grundvattenmagasinet återfinns i friktionsmaterialet under leran med en strömningsriktning mot Lillsjön i söder. Inom planområdet är grundvattennivåerna uppmätta till cirka 3,0 meter under markytan. Högsta uppmätta grundvattennivå ligger ytligt på + 8,2 meter över nollplanet.

#### Översvämningsrisker

Översvämningsrisken till följd av höjning av sjöar och vattendrag bedöms som mycket liten. Planområdet ligger mellan tre mindre bergsknallar som utgör naturliga vattendelare. Området har gott om grönytor och gröna stråk där dagvatten kan fördröjas. Figur 3 visar schematiskt hur befintlig avrinningssituation ser ut.





Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Östgöta län, länsstyrelsen, 2022-08-14 15:24, 2019-03-28 328

Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Östgöta län, länsstyrelsen, 2022-08-14 15:24, 2019-03-28 328

Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Östgöta län, länsstyrelsen, 2022-08-14 15:24, 2019-03-28 328

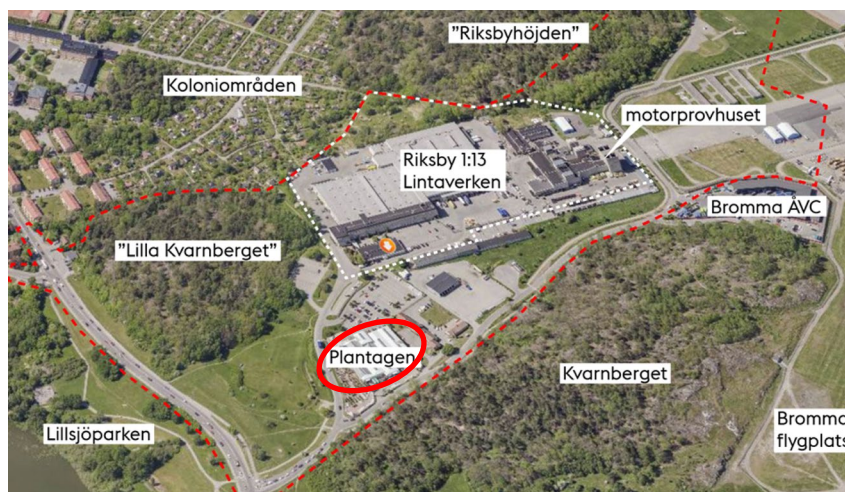
Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Östgöta län, länsstyrelsen, 2022-08-14 15:24, 2019-03-28 328

- Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Östgöta län, länsstyrelsen, 2022-08-14 15:24, 2019-03-28 328



## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad i en våning som inrymmer trädgårdshandel. I planområdets närhet finns varierad bebyggelse i olika skala, användning och material. I direkt anslutning till Bromma flygfält i norr finns det gamla Lintaverkets stora, råa betongbyggnader och sydväst om planområdet finns ett småskaligt koloniområde med grönska och små trästugor.



Figur 4. Planområdet är ungefärligt markerat med röd heldragen cirkel. Röd streckad linje utgör planområde (samrådsversion) för Riksby 1:13 m.fl.

## Landskapsbild/stadsbild

Planområdet med dess omgivning präglas av närheten till Bromma flygplats där den före detta flygplansmotorfabriken, Lintaverken, med dess karaktäristiska betongbyggnader, dominerar landskapet.

I närområdet finns bland annat ett större byggvaruhus, mindre industriverksamhet och en återvinningscentral. Med undantag för återvinningscentralen kommer dessa verksamheter att försvinna i samband med att den större detaljplanen för stadsdelen byggs ut. Söderut, mot Kvarnbacksvägen, finns obebyggd naturmark och park. Norrut finns bland annat en golfklubb och ett sportfält.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inom planområdet finns inga särskilda kulturhistoriska värden, men i omgivningarna finns vissa värdefulla element. De intilliggande koloniområdena Kortenslund, Iris och Riksby kolonistugeföreningar är av Stadsmuseet utpekade som kulturhistoriskt värdefulla områden. Intilliggande Bromma

Gamla Lintaverken är gulklassade av Stadsmuseet, vilket betyder fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.

De flesta lämningarna från de första Brommaborna är belägna på de skogsklädda höjderna i norra Riksby (norr om planområdet) och utgörs av stensättningar, husgrunder från järnåldern och Brommas största gravfält där ett antal registrerade fornlämningar i form av gravar har påträffats.

Särskilt anmärkningsvärt är den ursprungliga landsvägen Glia landsväg /Linta Gårdsväg vars sträckning till stora delar än idag är bibehållen. Linta Gårdsvägs sträckning och namn minner om Brommas förhistoria.



Figur 5. Utsnitt ur den Häradseconomiska kartan från 1901-1906. På kartan syns Linta Gårdsvägs sträckning (rödbrun linje) liksom Ulvsunda slottsanläggning och ägor. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Den allmänna och kommersiella servicen ligger i anslutning till Brommaplan. Där finns bland annat vårdcentral och folktandvård, mataffär och restauranger. Viss service finns också i anslutning till Abrahamsbergs tunnelbana. Inom planområdet finns en större anläggning för försäljning av trädgårdsprodukter och i nära anslutning även ett byggvaruhus, annan mindre verksamhet och en lunchrestaurang.



## Gator och trafik

### Gatunät

Linta Gårdsväg förbinder Kvarnbacksvägen med de verksamheter som finns i området. Den delar sig i två grenar vid planområdets södra del. I sin sydligaste sträckning har den kombinerad gång- och cykelbana indragen från gatan. Efter förgreningen, längs planområdets båda sidor, fortsätter gångvägen som enkelsidig trottoar, på motsatt sida om fastigheten.

### Biltrafik

Trafikmängden i denna del av Bromma är större än den kapacitet som tillåts vid trafikplats Brommaplan, vilket leder till begränsad framkomlighet under rusningstrafik. Prognoser för år 2030 (med pågående planerad utbyggnad i Bromma) visar att trafikmängderna sannolikt inte kommer att öka vid Brommaplan jämfört med idag. Däremot kommer trafikmängderna sannolikt att öka på Kvarnbacksvägen och i korsningen Ulvsundavägen/Kvarnbacksvägen/Norrbyvägen.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Kvarnbacksvägen och Ulvsundavägen går pendlingsstråk för cykel.

### Kollektivtrafik

Avståndet från planområdet till tunnelbanestationerna vid Abrahamsberg och Brommaplan samt spårvägsstation norra Ulvsunda är cirka 1,5 kilometer. Kvarnbacksvägen trafikeras av bussar i linjetrafik.

### Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt och nås tillgängligt via Linta Gårdsväg.

## Störningar och risker

### Föroreningar

Enligt uppgifter från den nationella databasen EBH-stödet (länsstyrelserna) har det funnits ett antal verksamheter i närområdet som kan ha gett upphov till föroreningar. Norr om planområdet finns flygplatsens nuvarande och tidigare brandövningsplatser som också innebär risk för markföroreningar.



Efter samrådet har Sweco (2021) tagit fram en kompletterande miljöteknisk undersökningsrapport. Grundvatten har undersökts inom ramen för detaljplanearbetet för del av fastigheten Riksby 1:3. Golder (2019) har undersökt grundvatten strax norr och söder om området och kompletteringar genomfördes av Golder 2021.

I två punkter (18GA07 och 18GA04) har poly- och perfluorerade alkylsubstanser (PFAS) påvisats i låga halter. I en punkt (18GA14) uppmättes en något högre halt vid ett av mättillfällena, dock under Statens Geotekniska Institutets preliminära riktvärde för skydd av grundvatten som naturresurs. 18GA07 och 18GA04 ligger nedströms grundvattnets bedömda strömningsriktning, och 18GA14 uppströms. Detta i kombination med att det bedöms föreligga en grundvattendelare norr om området mot Bromma, gör att grundvatten inom området bedöms kunna representeras av de grundvattenrör som Golder har installerat.

Med tanke på områdets läge och vad som är känt om områdets historik förväntas inte PFAS återfinnas i jord. Golder (2019) för samma resonemang där de endast fokuserar på grundvatten med avseende på PFAS.

Golder (2019) analyserade även grundvatten med avseende på klorerade lösningsmedel. Ingen förekomst påvisades i något grundvattenrör.

## Luft

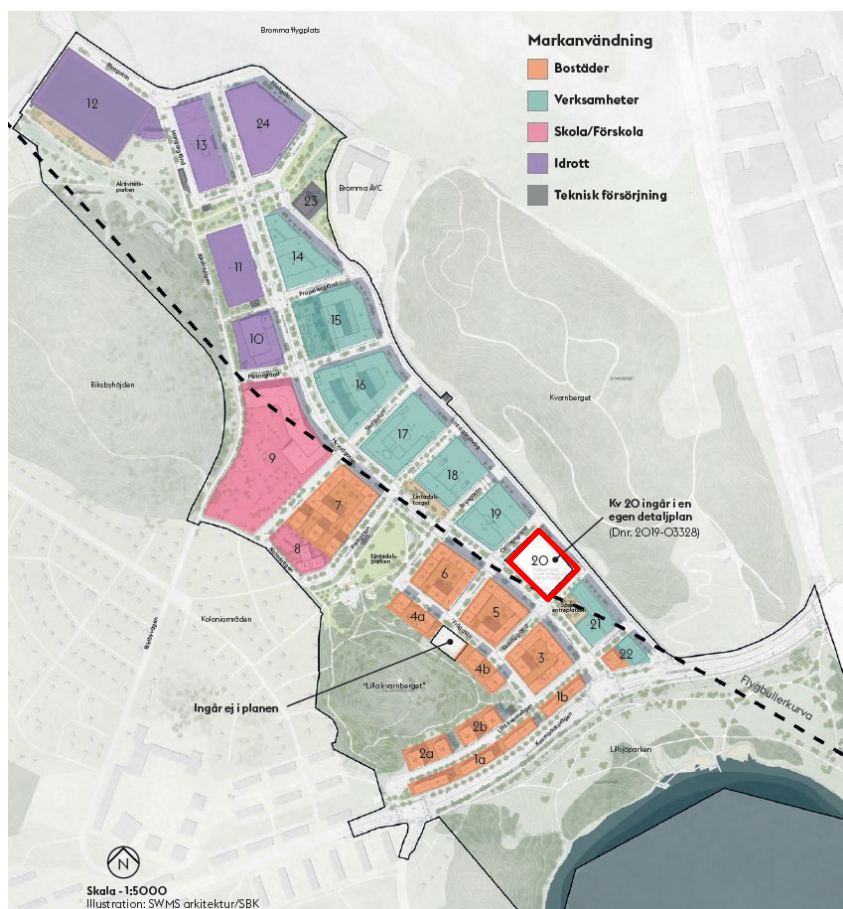
Aktuella riktvärden enligt miljökvalitetsnorm för kväveoxid (60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , dygnsvärde), samt PM10 (50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , dygnsvärde) underskrids inom planområdet.



## Planförslag

### Övergripande

Planområdet för detaljplanen angränsar till och omsluts av planområdet för pågående detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020). Planerad markanvändning i Riksby 1:13 m fl. som omsluter planområdet är närmast allmän platsmark gata och verksamheter. Föreliggande förslag till detaljplan utgörs av kvarter 20 enligt figur 7.



Figur 7. Orienteringskarta över del av planområde för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020). Föreliggande förslag till detaljplan för mobilitetshus m.m. är ungefärligt rödmarkerat (kvarter 20).

### Ny bebyggelse

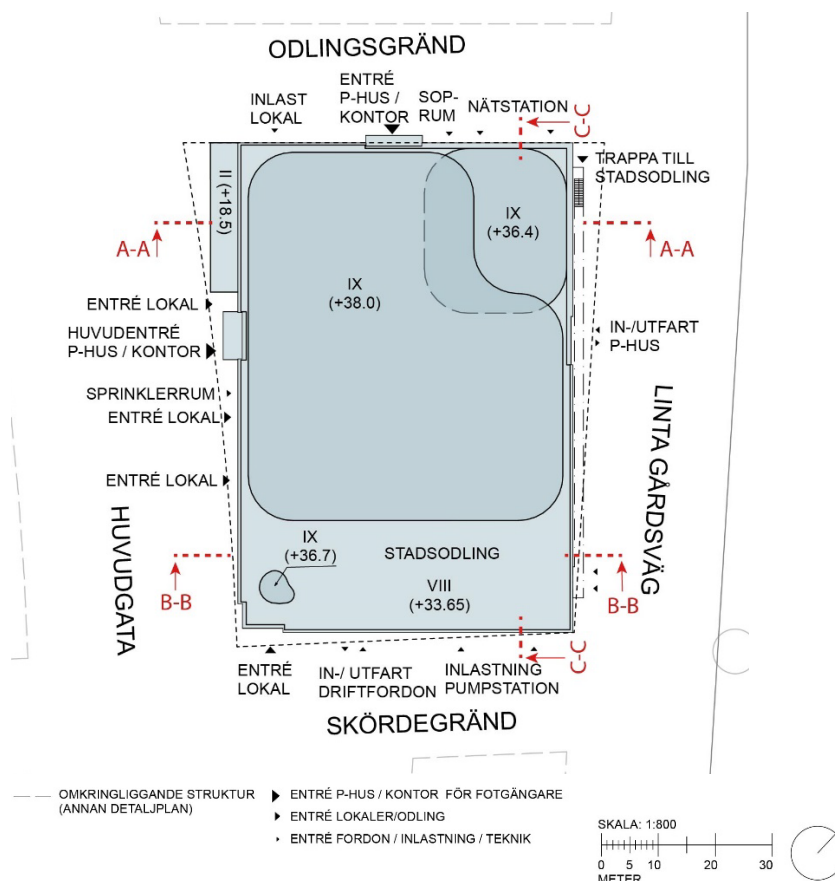
Planförslaget möjliggör ett mobilitetshus som ska innehålla olika servicefunktioner som underlättar för dem som ska bo och arbeta i den nya stadsdel som planeras i detaljplan för Riksby 1:13 m fl.

Genom att tillåta flera markanvändningar blir byggnadens funktion flexibel och har möjlighet att anpassas långsiktigt utefter lokala behov. Mobilitetshuset blir områdets huvudsakliga försörjare av parkeringsplatser (**P1**). Utöver detta möjliggörs

parkeringsplatser för bilpool och driftsfordon.

I byggnaden möjliggörs teknisk anläggning för energidistribution (**E1**), elnätstation (**E2**) samt IT och telefoni (**E3**). För användningsområde **E1** planeras en pumpstation för fjärrvärme. Planbestämmelsen formuleras dock mer generellt för att möjliggöra en flexibel markanvändning över tid. Elnätstationen (**E2**) och teknisk anläggning för IT och telefoni (**E3**) avser att försörja bebyggelse som möjliggörs i detaljplan för Riksby 1:13 m fl.

Byggnaden skapar därutöver, genom användningen Centrum (C1) möjlighet för olika mobilitetstjänster såsom lådcykelpool, uthyrning av elcyklar, laddplatser för elcyklar, utlämningsboxar för paket, möjlighet för restauranglokal samt kontorsverksamhet. Användningen Centrum tillåter kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. I planförslaget anpassas bjälklagshöjder i hela byggnaden för att möta kraven för kontorsändamål.



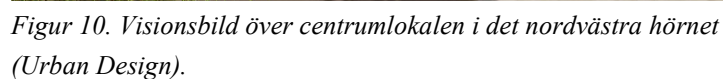
Figur 8. Situationsplan över föreslagen bebyggelse (Urban Design).





Byggnadens huvudentré, föreslagna lokaler för till exempel cykelpool och paketutlämning samt restaurang/café, är placerade längs den planerade Huvudgatan, se figur 10. I det nordvästra hörnet, längs byggnadens sydvästra fasad, föreslås centrumlokalen skjuta ut som en egen volym för att möjliggöra platsbildning med solläge.

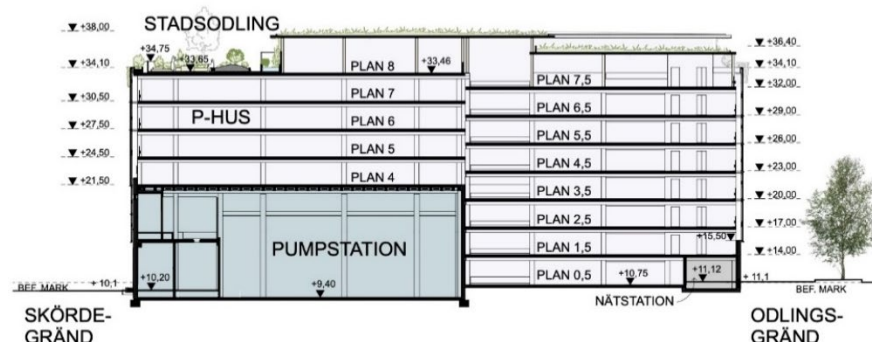




Längs takvåningens södra kortsida (se situationsplan s.17) föreslås en stadsodling, vilket möjliggörs inom användning **C1**. Stadsodling som användning regleras inte i planen, men med planbestämmelse **f3** säkerställs en yta för takterrass. Parkering som användningsslag (**P1**) gäller ej där takterrass ska finnas. Direkt norr om stadsodlingen föreslås parkering. Med planbestämmelse **f11** regleras att takterrassen ska avskärmas visuellt från parkeringsytan för att möjliggöra en attraktiv utomhusmiljö på terrassen. Terrassen ska nås direkt från Linta Gårdsväg via en utanpåliggande trappa (**f4**), eller med hiss via trapphus.

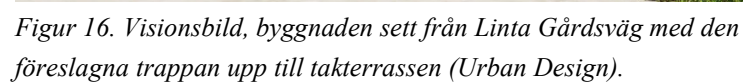
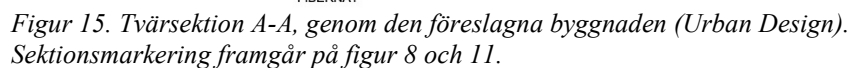
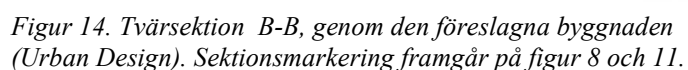


Figur 12. Visionsbild över takterrassen sett från sydväst. Visuell avskärmning mellan takterrass och parkering till vänster i bild (Urban Design).



Figur 13. Tvärsektion C-C, genom den föreslagna byggnaden (Urban Design). Sektionsmarkering framgår på figur 8 och 11.





### Gestaltning

Byggnadens gestaltning är utvecklad i samråd med detaljplanearbetet för Riksby 1:13 m fl. Total- och takfotshöjder är studerade i samråd med den planerade bebyggelsen längs den föreslagna Huvudgatan, men styrs även av det uppskattade parkeringsbehovet för den tilltänkta omkringliggande bebyggelsen.

Den kvartersstora byggnaden är i planförslaget indelad i tre tydliga huvuddelar; en förhöjd sockelvåning, ett antal ovanliggande våningar samt en indragen takvåning. På takvåningen föreslås i planförslaget parkering under ett växtbeklätt tak som avgränsas mot den föreslagna stadsodlingen längs södra kortsidan. På takvåningen möjliggörs, utöver parkering, en indragen volym för centrumändamål för ökad flexibilitet, i det fall parkering inte skulle bli aktuellt.

I planförslaget gestaltas byggnaden med en tegelklädd bas som sedan lättar uppåt med en yttre luftad träfasad (figur 9). Den yttre fasaden består av ett robust ramverk av trä med smalare träribbor på utsidan. Träramarna spänner över en eller två våningar och möjliggör horisontell variation i fasaden. Byggnadens stora fasader bryts upp av vertikala glasade partier, som manifesterar entréer samt en hörnlokal (figur 10). På plankartan regleras att sockelvåningen ska utföras i tegel, och att fasaden ovan sockeln ska utföras med detaljer i trä och ge ett transparent intryck (**f1**).

I det nordvästra hörnet, där en centrumlokal skjuter ut som en egen volym, ska fasaden huvudsakligen uppföras i genomsiktligt glas och med detaljer i trä (**f7**). Fasaden bör gestaltas med en variation på samma träkonstruktion som övriga byggnadens fasader. Centrumlokalen kan exempelvis användas som restauranglokal.

Den indragna takvåningen syftar till att hålla nere den upplevda byggnadshöjden från gatan, vilket säkerställs med planbestämmelse **f5** som reglerar att räcknet runt takvåningen ska vara indraget minst 1,5 meter från fasadliv. Eventuellt fasadliv på takvåningen ska även vara indraget minst 2 meter från övrigt fasadliv (**f9**). För att säkerställa ett mjukare formspråk på takvåningen i kontrast till övrig byggnad, regleras att skärmtak och eventuellt fasadliv ska utföras med rundade hörn med en radie om minst sex meter (**f6**). På plankartan säkerställs även att undersida skärmtak på takvåningen utförs i trä i linje med byggnadens övriga gestaltning (**f8**) samt att takytan ska förses

med vegetation (**f10**). På takterrassen skapas rum för exempelvis odlingslotter och gemensam grillplats som kan nyttjas av boende i området (figur 12).

Mot Linta Gårdsväg sträcker sig en utvändig trappa diagonalt över hela fasaden (figur 16). I planförslaget är den klädd med grön perforerad plåt och leder till den stadsodling som möjliggörs på byggnadens tak. För att säkerställa ett transparent uttryck på den utvändiga trappan, regleras att väderskydd och räcken ska utföras delvis transparenta (**f5**).

#### Material

Föreslagna fasadmaterial är enkla och robusta; tegel i två olika varma kulörer (ljus och mörkare sandfärgad nyans) i sockelvåningen, en luftad träfasad med bärverk av trä framför parkeringsplanens betongkonstruktioner och solavskärmande träribbor framför kontorsvåningens trä- och glasfasad.

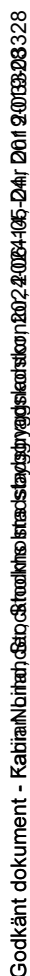
Pumpstationens slutna gatufasader är klädda i tegel som föreslås i en mörkare kulör än den övriga sockeln, och kan anas innanför träfasaden. På två ställen föreslås ett lekfullt inslag av färgglad perforerad plåt som annonserar en annorlunda funktion; vid den utvändiga trappan till taket samt vid huvudentrén med dess skärmtak och tillhörande parkmöbler.

#### Möte med gaturum

Mötet med gaturummet har studerats med hänsyn till den större detaljplanen för Riksby 1:13 m fl. Den nya byggnadens bottenvåning öppnar upp sig med lokaler mot den planerade Huvudgatan (figur 9-10). Den utskjutande volymen i det nordvästra hörnet möjliggör en platsbildning vid entrén till lokalen samt huvudentrén till mobilitetshuset. Utanför lokalen bildas också en södervänd triangelformad plats där exempelvis uteservering kan anordnas.

Huvudentrén är tydligt markerad både i gaturummet och i fasad genom sin kulörta plåtprofil och glasade trapphus. Parkmöbel i samma kulör som entrépartiet bidrar till att förstärka entrén i gaturummet.





Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Ötör Ötörönköh, Istadsstafgruvastensköv, 2022-08-04-05-24, 2012-08-03-28328

Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Ötör Ötörönköh, Istadsstafgruvastensköv, 2022-08-04-05-24, 2012-08-03-28328

Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Ötör Ötörönköh, Istadsstafgruvastensköv, 2022-08-04-05-24, 2012-08-03-28328

Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Ötör Ötörönköh, Istadsstafgruvastensköv, 2022-08-04-05-24, 2012-08-03-28328

Godkänt dokument - Kabirai Nibitah, Ötör Ötörönköh, Istadsstafgruvastensköv, 2022-08-04-05-24, 2012-08-03-28328



## Tillgänglighet

## Teknisk försörjning

## Vattenförsörjning, spillvatten

E/Tele

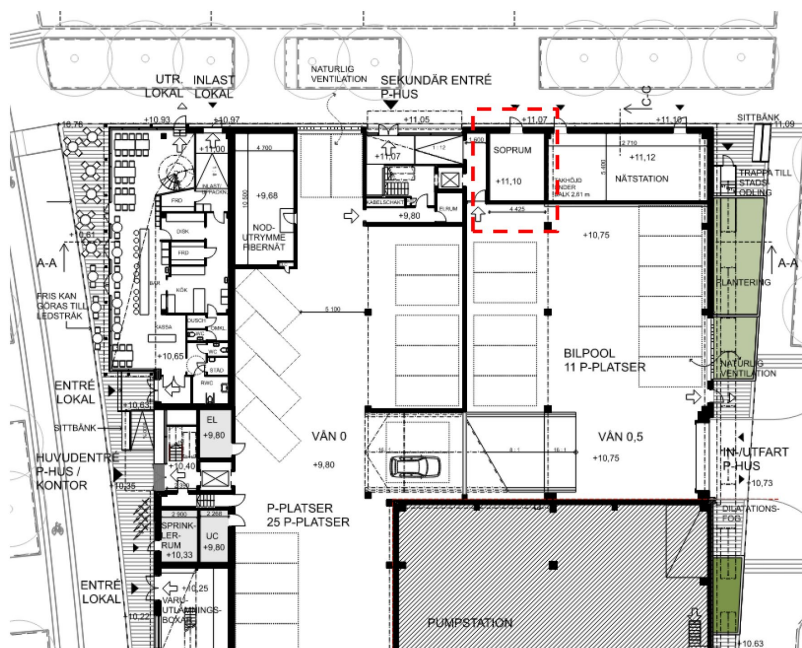
El- och teleledningar behöver dras fram till planområdet.

## Energiförsörjning

Byggnaden avses anslutas till fjärrvärmenätet.

## Avfallshantering

Hela det nya stadsutvecklingsområdet, inklusive föreliggande förslag till detaljplan, planeras att anslutas till ett centralt kommunalt sopsugssystem. En stationär sopsug planeras i det anvisade soprummet i riktning mot den norra tvärgatan enligt illustration nedan.



Figur 19. Illustration soprum och fettavskiljare från PM Avfallshantering, se rödmarkerad yta (Stockholm Parkering och Stockholm Exergi, 2023).

Om sopsugssystem inte blir aktuellt, möjliggör förslaget även yta för traditionell sophantering med rullkärl.

Följande avfall planeras att sorteras ut:

- Matavfall (sopsug)
- Restavfall (sopsug)
- Matfett (fettavskiljare)
- Returpapper, t.ex. skrivarpapper tidningar (hämtning på kontorsplanet)
- Pappersförpackningar (hämtning i soprum)
- Metallförpackningar (hämtning i soprum)
- Plastförpackningar (hämtning i soprum)
- Grovavfall (lämning ÅVC/SVOA)









överskridas på grund av ljudnivåer från pumpstationen. Beräkningar har också utförts av ljudnivåer på gångstråk invid pumpstationens fasader. Där beräknas högsta ekvivalenta ljudnivå till 68 dBA på drygt en meters avstånd, vilket är under 70 dBA som bedöms vara en övre gräns. Någon risk för stomljudsspridning via marken till omgivande bostäder bedöms inte finnas. För att skydda angränsande användningsslag har bestämmelsen (**b1**) införts, som reglerar att avvibrerande åtgärd ska utföras mellan användning **E1** (Teknisk anläggning för energidistribution) och andra användningsslag för att undvika spridning av vibrationer till andra delar av byggnaden.

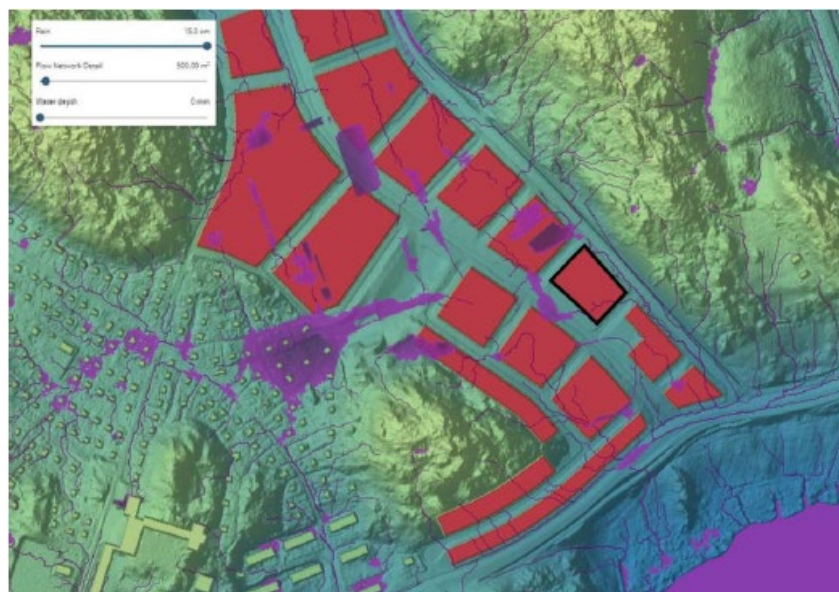
#### Suicidrisk

Vistelseyta och räcke på takterrassen ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadlivet, vilket säkerställs med planbestämmelse f5. I planförslaget placeras även planteringslådor på räckets utsida. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utformningen kan bidra till att minimera risken för suicidala handlingar.

#### Översvämningssrisker

Förslag till detaljplan har en byggnadsarea som täcker största delen av fastigheten. Inga instängda områden tillskapas. Ett 100-årsregn behöver betraktas ur ett större perspektiv än för den enskilda detaljplanen, vilket samordnas med omgivande förslag till detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (2017-16020), se stadens övergripande dagvattenutredning allmän platsmark (Sweco 2021).

Planerad byggnad är genom förslag till detaljplan för Riksby 1:13 m fl. skyfallssäkrad då planerad höjdsättning inom allmän platsmark avleder vatten förbi byggnaden i riktning mot Lillsjön. Elnätstationen och pumpstationen uppfyller samhällsviktiga funktioner vilka behöver säkerställas vid skyfall.



Figur 20. Skyfallsvägar före planerad höjdsättning. Svart markering visar planområdet (Sweco, 2021).

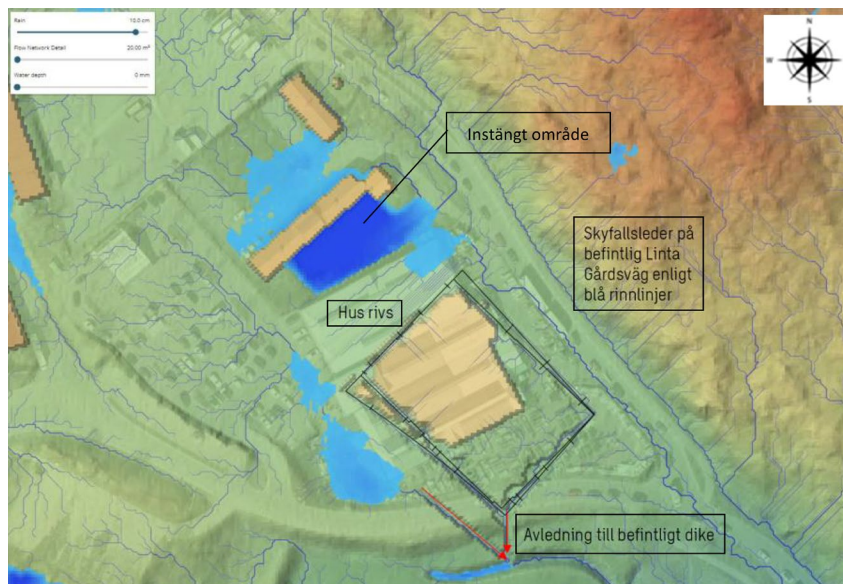


Figur 21. Skyfallsvägar efter planerad höjdsättning i omgivande detaljplan. Svart markering visar planområdet (Sweco, 2021).

Om detaljplanen för Riksby 1:13 m fl. inte skulle förverkligas kommer skyfallsvägar att behöva säkerställas förbi byggnaden. Swecos övergripande skyfallskartering visar ett scenario där endast föreliggande förslag till detaljplan genomförs och att befintlig byggnad inom planområdet rivs, se figur 22. Karteringen har utgått från nya marknivåer och färdigt golv som anges i planförslaget samt från befintliga marknivåer som omger planområdet. Ett instängt område norr om planområdet avvattas i dagsläget österut mot Linta Gårdsväg. Marken norr om planområdet bör lutas bort från området, alternativt ett



avskärande dike som leder bort vattnet. Trummor kan anläggas under vägen söder om detaljplanen för att avleda vattnet bort från området.



Figur 22. Översvänningskartering efter byggnation av detaljplan för mobilitetshuset utan byggnation av omgivande förslag till detaljplan för Linta Gårdsväg (Sweco).

Om endast föreliggande detaljplan genomförs utan den större planen, finns ingen större översvämningsrisk enligt Swecos skyfallskartering. Detta under förutsättning att skyfall kan avrinna runt byggnaden samt att vattnet kan avledas under vägen söder om detaljplanen. Mot bakgrund av att den omgivande marken är i stadens ägo, bedömer stadsbyggnadskontoret att skyfallssituationen kan hanteras även i det fall omgivande förslag till detaljplan för Riksby 1:13 m fl. inte förverkligas. Något avtal bedöms inte erfordras för att hantera detta scenario avseende översvämningsrisk utanför planområdet. Stadens ambition är dock att översvämningsrisken ska hanteras gemensamt genom att båda planerna genomförs.

## Föreningar

Genomförda markundersökningar tyder sammantaget på att det inte föreligger någon allvarlig föroreningssituation inom planområdet, eller att det med dagens markanvändning skulle föreligga några oacceptabla risker för människors hälsa eller för miljön. I samband med genomförandet kan en mer detaljerad provtagning behöva göras, för att utesluta högre halter av föroreningar.

Inga förändringar planeras.

En utredning av elektromagnetiska fält har tagits fram (IKAB, 2021). Materialval och installation kommer att utföras så att inga gränsvärden överskrids. Inom pumpstationen kommer ett flertal frekvensomformare att installeras, vilka genererar övertoner på elnätet och även radiofrekventa störningar.

Sedan 2002 finns ett allmänt råd från tidigare Statens strålskyddsinstitut som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Gränsvärdet för arbetsplatser är 0,2  $\mu\text{T}$ . Uppskattat avstånd mellan transformatorer/ställverk och aktuella lokaler (såsom kontorslokaler på plan 8 samt butikslokaler på plan 0) överstiger 20 meter.

Magnetfält från transformatorer och ställverk avklingar med avståndet. Det innebär att planerade lokaler får ett restvärde på cirka 0,00125  $\mu\text{T}$ . Vagabonderande strömmar från anläggningen avklingar också med avstånd, och på 20 meters avstånd bedöms planerade lokaler få ett värde på högst 0,1  $\mu\text{T}$ . Förslaget bedöms därför uppfylla aktuella gränsvärden och krav med stor marginal.

Bedömningen är att planförslaget skuggpåverkan på befintlig omgivning är acceptabel.

En solstudie har tagits fram inom ramen för omgivande förslag till detaljplan för Riksby 1:13 m fl., som även inkluderar skuggpåverkan från mobilitetshuset. Bedömningen är sammantaget att mobilitetshusets påverkan på den planerade bebyggelsens sol- och ljusförhållanden i detaljplan för Riksby 1:13 m fl. är acceptabel.



Midsommar, kl 9.00



Midsommar, kl 12.00



Midsommar, kl 15.00



Midsommar, kl 18.00



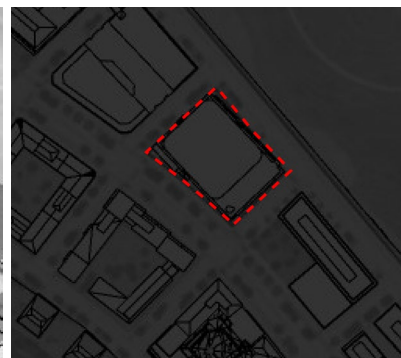
Höst- och vårdagjämning, kl 9.00



Höst- och vårdagjämning, kl 12.00



Höst- och vårdagjämning, kl 15.00



Höst- och vårdagjämning, kl 18.00

*Figur 23. Skuggpåverkan gentemot planerad bebyggelse inom ramen för Riksby 1:13 m fl. (SWMS, 2023). Planområdet är ungefärligt rödmarkerat.*

**Barnkonsekvenser**

Den föreslagna byggnaden förväntas ha en positiv effekt för barns lek och säkerhet i det större stadsutvecklingsområdet för Linta Gårdsväg. Genom att tillgodose behovet av parkering på en gemensam och central plats, frigörs bilfria miljöer vid planerade bostäder som ger en bättre lekmiljö för barn och kan bidra till tryggare skolvägar.

**Tidplan**

Godkännande SBN: 13 juni 2024

Antagande KF: Q3 2024

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom kvartersmarken samt för anslutningar mot allmän platsmark.

**Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Stockholm Exergi för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom avtal om överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och byggaktörerna.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planområdet omfattas inte av detaljplan. Föreliggande förslag till detaljplan samordnas med planarbetet för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) för att de ska fungera tillsammans både ur tekniska och gestaltningsmässiga aspekter.



## Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Ulvsunda 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Inom berört område av Ulvsunda 1:1 finns ett arrende för en av Plantagens butiker. Arrendeavtalet upphörde att gälla 2021-12-31, men löper vidare med tre månaders förlängningstid tills uppsägning sker. Inför fastighetsbildningen och genomförandet av detaljplanen kommer arrendet att upphöra och befintlig byggnad rivas.

Användning av mark

Marken inom planområdet planläggs som kvartersmark med användning parkering, centrum, teknisk anläggning för energidistribution (pumpstation), elnätstation samt IT och telefoni.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör traditionell tvådimensionell fastighetsbildning samt tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar. Avsikten är att bilda en traditionell tvådimensionell fastighet omfattande parkeringshus (P1), centrumverksamhet (C1), elnätstation (E2), IT och telefoni (E3) samt för pumpstation (E1). Tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs i syfte att underlätta förvaltningen och utövandet av de olika verksamheterna inom kvarteret.

Rättigheter

### Befintliga rättigheter

Planområdet berör ett befintligt officialservitut för infart, förmånsfastighet är Riksby 1:13, som ägs av Stockholms stad. I det fall fastighetsbildningen sker innan detaljplanen för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) har fått laga kraft avses servitutet ändras till ett nytt läge. Fastigheterna Riksby 1:13 och Ulvsunda 1:1 är i samma ägares hand. Något avtal om att bilda servitut behöver därför inte tecknas. I det fall fastighetsbildningen sker efter att detaljplan för Riksby 1:13 m fl. har fått laga kraft kommer servitutet istället att upphävas. Förslaget till detaljplan för Riksby 1:13 m fl. medför att servitutet blir onyttigt till följd av den kvartersstruktur och de nya lokalgator som planeras.

### Behov av nya rättigheter

Angöring till de fastigheter som avses bildas enligt föreliggande förslag till detaljplan kommer på kort sikt lösas genom servitut belastande Ulvsunda 1:1, i det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) ännu inte har fått laga kraft. Ulvsunda 1:1

och de fastigheter som avses nybildas kommer att vara i samma ägares hand vid fastighetsbildningstillfället. Något avtal rörande bildande av servitut behöver därför inte tecknas. På lång sikt avses angöringsfrågan lösas via lokalgata som planläggs i detaljplan för Riksby 1:13 m fl.

Anslutning för VA till de fastigheter som avses bildas enligt föreliggande förslag till detaljplan kommer, i det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) ännu inte har fått laga kraft, lösas genom servitut för VA-ledningar fram till kommunal anslutningspunkt belägen inom Ulvsunda 1:1. Servitutet kommer att belasta Ulvsunda 1:1. Ulvsunda 1:1 och de fastigheter som avses nybildas kommer att vara i samma ägares hand vid fastighetsbildningstillfället. Något avtal rörande servitut behöver därför inte tecknas. På lång sikt avses VA-frågan lösas via anslutning direkt till det kommunala nätet i angränsande lokalgata som planläggs i detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020).

Enligt förslaget till detaljplan medges byggrätt ända ut till plangräns som vetter mot nordväst. Möjligheten att nyttja utrymme inom angränsande fastighet vid underhåll och skötsel av fasad på planerad byggnad kan lösas genom exempelvis avtalsservitut, i det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) ännu inte har fått laga kraft. I det fall detaljplan för Riksby 1:13 m fl. (dnr 2017-16020) har vunnit laga kraft hanteras upplåtelse av allmän plats enligt stadens rutiner.

I samband med tredimensionell fastighetsbildning uppkommer ofta behov av servitut och gemensamhetsanläggningar. Dessa prövas i samband med fastighetsbildningen. Exempel på rättigheter som kan bli aktuella är pumpstationens tillträde till kylmaskiner i mobilitetshuset samt mobilitetshusets rätt att belasta pumpstationens stomme och grundläggning.

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Byggaktörerna bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

### **Vatten och avlopp**

Kostnader för nödvändiga ledningsflyttar av el, tele, VA-ledningar regleras i avtal mellan staden och byggaktörerna. Staden bekostar en VA-servis per fastighet. Ytterligare serviser per fastighet bekostas av byggaktörerna.



Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har fått laga kraft.